

Gemeinde Neckarwestheim

Bebauungsplan "Hauptstraße 62"

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Ermittlung der Umweltbelange



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 - 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Auftraggeber:

Paulus Wohnbau GmbH

Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim

Auftragnehmer:

roosplan
Freiraum • Stadt • Landschaft

Adenauerplatz 4
71522 Backnang

Projektleitung:

Andreas Gutscher, B. Sc. Stadt- und Raumplanung

Projektbearbeitung:

Dr. Miriam Pfäffle, Dipl.-Biol.

Projektnummer:

22.033

Stand:

25.03.2022

1 Hintergrund

Die Gemeinde Neckarwestheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 62“ zur Errichtung einer Tagespflege und Zahnarztpraxis und mehreren Wohneinheiten auf dem Flst.-Nr. 1063/1 und Teilen des Flst.-Nr. 6003/6 der Gemarkung Neckarwestheim (Abb. 1).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Werden die Öffentlichkeit und die Behörden nach § 13 Abs. 2 BauGB beteiligt, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen werden. Zudem ist für Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da das Vorhaben bereits prinzipiell als zulässig angesehen wird. Das Vermeidungsgebot ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird eine Ermittlung der Umweltbelange für die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche durchgeführt. Die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden in einem separaten Bericht abgehandelt. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung für die artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde am 13.02.2022 eine Übersichtsbegehung des Plangebiets durchgeführt¹, auf deren Grundlage die Biotoptypen bewertet wurden.

2 Gebietsbeschreibung

2.1 Umfeld und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb von Neckarwestheim auf den Flst.-Nr. 1063/1 und 6003/6. Nördlich und südlich befindet sich Wohnbebauung, im Westen grenzt die Südstraße, im Osten die Hauptstraße an (Abb. 1). Es befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützten Biotope im oder im Umfeld des Plangebiets.

¹ roosplan (2022), Bebauungsplan „Hauptstraße 62“ – Kurzprotokoll Artenschutz Anlage 4



Abb. 1: Plangebiet (rote Umrandung), ohne Maßstab; Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Amtliche Geobasisdaten © LGL, (www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19) und © BKG (www.bkg.bund.de).

2.2 Habitatstrukturen

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 867 m² und umfasst ein Wohnhaus mit angrenzender Scheune, zwei Garagen und Gartenflächen (Abb. 2 und 3). Die Gartenflächen bestehen vorwiegend aus artenarmen Trittrassen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern. Es konnten bei der Übersichtsbegehung Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Schneeglöckchen (*Galanthus* sp.) nachgewiesen werden.



Abb. 2: Wohnhaus mit Trittrassenfläche.



Abb. 3: Plangebiet mit Blick auf die Hauptstraße.

3 Schutzgüter

3.1 Schutzgut Boden

Die Bodenbewertung erfolgt auf Grundlage der durch das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) für diesen Bereich angenommenen Schätzung der Bodenfunktionen für landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Plangebiet befindet sich im baurechtlichen Innenbereich, für den keine Bodendaten vorliegen², die als Grundlage für die Bewertung der Bodenfunktionen dienen können. Durch die anthropogen überformten Böden im Plangebiet kann eine Wertstufe von 1 für die unversiegelten Böden angenommen werden, womit es sich um ein Schutzgut geringer Bedeutung handelt.

Natürlich anstehende Böden sind grundsätzlich ein wertvolles Schutzgut, da diese im Rahmen der Bodenentstehung (Pedogenese) über lange Zeiträume im Zuge komplexer biochemischer und physikalischer Prozesse entstanden sind und wichtige Funktionen im Wasser-, Nährstoff- und Klimahaushalt erfüllen. Strukturveränderungen von Böden durch Versiegelung, Verlagerung und Abtragung führen zum teilweisen oder sogar vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, insbesondere durch Beeinträchtigung oder Zerstörung des humusreichen Oberbodens. Natürlich gelagerten Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Selbst die unversiegelten Böden sind stark anthropogen überformt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der digitalen Flurbilanz.

Durch den Eingriff werden geringwertige Böden in Anspruch genommen. Der Eingriff erfolgt durch weitere Versiegelung der bestehenden Flächen. In diesen Bereichen gehen die Bodenfunktionen der unversiegelten Böden vollständig verloren. Das Wasserrückhaltevermögen sowie die Filter und Pufferleistung werden unterbunden und die natürlichen Bodenfunktionen gehen verloren. Mit betriebsbedingten Auswirkungen, die den Boden dauerhaft und erheblich beeinträchtigen, ist nicht zu rechnen.

Im Rahmen der baulichen Tätigkeiten wird der Boden innerhalb des Geltungsbereiches

² Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Geologische Karte 1:50 000 (GeoLa GK50), Bodenkarte 1:50.000 (GeoLa BK50), Stand 29.01.2022

vorübergehend befahren, bereichsweise abgetragen, zwischengelagert und teilweise wieder eingebaut. Dabei sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten³. Die nicht bebauten bzw. überformten Flächen sind nach Abschluss der Bautätigkeiten fachgerecht zu rekultivieren, so dass erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen auszuschließen sind. Beeinträchtigungen des Bodens durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) sind bei sachgerechter Wartung von Geräten und Maschinen sowie der Einhaltung sämtlicher Vorschriften und Richtlinien in der Regel ausgeschlossen. Durch die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung von Flachdächern mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm wird der Eingriff in das Schutzgut Boden minimiert.

Der Bodenabtrag ist schonend und soweit möglich unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen; die einschlägigen Gesetze (Bundes-Bodenschutzgesetz) und Regelungen (DIN 18300, 18915, 19731) sind zu berücksichtigen. Der anfallende Bodenaushub ist soweit möglich wieder zur Geländemodellierung einzubauen. Ein Überschuss aus Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 1a Abs. 2 BauGB und § 10 Nr. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg). Sollten mehr als 500 m³ Bodenaushub anfallen, ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz bei einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einem Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Boden durch das Vorhaben mit gering bewertet werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mit den Gebäuden und Trittrassenflächen ausschließlich Biotoptypen geringer Wertigkeit. Geschützte Biotope sind im Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Biotopverbunds.

Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme von Biotoptypen bzw. Lebensräumen für Pflanzen ist den anlagebedingten Auswirkungen zuzuordnen, da der gesamte Geltungsbereich verändert bzw. überbaut wird. Die Beeinträchtigung von Strukturen im Umfeld des Plangebietes (z.B. Wohnbebauung, Gärten) durch Baulärm und Stäube sind gering und zeitlich begrenzt. Durch die dauerhafte Flächeninanspruchnahme sind ausschließlich geringwertige Biotoptypen betroffen. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen. Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung festgesetzt. Dies umfasst die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern sowie die Festsetzung von Einzelbaumpflanzgeboten.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch das Vorhaben mit gering bewertet werden. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das Kurzprotokoll Artenschutz verwiesen⁴.

³ Adam, P. et.al. (1994), Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, Luft Boden Abfall

⁴ roosplan (2022), Bebauungsplan „Hauptstraße 62“ – Kurzprotokoll Artenschutz Anlage 4

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb oder im nahen Umfeld des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet. Eine Betroffenheit des Schutzguts ist nicht gegeben. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über extensiv begrünte Dächer oder über eine Retentionszisterne mit Überlauf in die jeweilige Kanalisation.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der hydrogeologischen Einheit der Grabfeld-Formation (Gips-Keuper). Die Lithologie beschreibt sich folgendermaßen: Tonstein, z. T. dolomitisch und gips-haltig, im ausgelaugten Zustand z. T. aufgelockert, Gips (z. T. Anhydrit). Im oberen Bereich oft linsig und knollig, besonders im unteren Bereich teilweise mit dünnen Tonstein- und Dolomitsteinlagen, an der Basis mächtiges Gipslager (Grundgipsschichten). Dolomitstein, mikritisch, teilweise tonig, Gipsauslaugungsrückstände. Im unverwitterten und unausgelaugten Zustand sowie bei vollständiger Auslaugung und nachfolgender Kompaktion stellt diese Einheit einen Grundwassergeringleiter dar, im verwitterten und ausgelaugten Zustand ist sie ein schichtig gegliederter, zellig poröser Schicht- bis Kluft-/Karstgrundwasserleiter⁵.

Während der baulichen Tätigkeiten sind Beeinträchtigungen des Grundwassers durch auslaufende Schadstoffe (Öle, Schmierstoffe, Treibstoffe u.a.) nie auszuschließen. Durch den fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl und Schmierstoffen, die regelmäßige Wartung von Maschinen während der Bauphase und die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften, Richtlinien und Gesetze kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers vermieden werden.

Die Durchlässigkeit innerhalb des Gebiets wird mit gering bis mäßig beschrieben. Die Ergiebigkeit bzw. Transmissivität der Grundwasserleiter ist mäßig. Das Schutzpotenzial der Grundwasserabdeckung wird als hoch bewertet.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Versiegelungen, deren Umfang nicht vermeidbar ist. Durch die Versiegelungen wird das Versickerungs- und Verdunstungspotenzial der unversiegelten Böden unterbrochen. Die Grundwasserneubildung wird dauerhaft reduziert, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Mit betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde beim Landratsamt rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz (WG) der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen und die Arbeiten einstweilen einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Drän- und Grundwasser darf nicht in die Ortskanalisation eingeleitet werden. Chemisch wirksame Auftaumittel, wie Salz, dürfen nicht ins Grundwasser gelangen. Abwasser ist in dichten Rohrleitungen der Kläranlage zuzuleiten.

⁵ Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2021): LGRB-Kartenviewer - Hydrogeologische Karte 1:50 000 (GeoLa-BK50), <https://maps.lgrb-bw.de/> [abgerufen am 22.02.2022]

Aufgrund der stark anthropogen überformten Böden im Plangebiet, kann der Eingriff in das Grundwasser als gering bewertet werden.

3.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet kann als Stadtrand-Klimatop bezeichnet werden. Dieses wird durch dichter stehende, maximal dreigeschossige Einzelgebäude, Reihenhäuser oder Blockbebauung mit Grünflächen oder durch maximal 5-geschossige freistehende Gebäude mit Grünflächen bestimmt. Die nächtliche Abkühlung ist stark eingeschränkt und im Wesentlichen von der Umgebung abhängig. Die lokalen Winde und Kaltluftströme werden behindert, während Regionalwinde stark gebremst werden. Damit kann bereits von einer Vorbelastung des Plangebiets ausgegangen werden.

Unter Verwendung des landesweiten Emissionskatasters 2010 der LUBW sowie unter Berücksichtigung von gemessenen Immissionsdaten wurde auf Grundlage der Immissionsvorbelastungen für das Jahr 2025 eine geringe Feinstaubbelastung (PM10) von $13 \mu\text{g}/\text{m}^3$, eine geringe NO_2 -Belastung von $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und eine mittlere Ozonbelastung von $52 \mu\text{g}/\text{m}^3$ prognostiziert. Alle Messwerte stellen eine mittlere Belastung dar⁶. Durch eine Umsetzung des Vorhabens ist von keiner Verschlechterung dieser Werte auszugehen.

Während der baulichen Tätigkeiten sind keine klimatischen Auswirkungen zu erwarten. Die vorübergehende Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf Flächen, die größtenteils dauerhaft überbaut werden und so gesehen den anlagebedingten Beeinträchtigungen zugeordnet werden. Die Belastung der Luft durch Staubentwicklung kann in Zeiten extremer Trockenheit zu Beeinträchtigungen führen. Um dies zu vermeiden, können Fahrwege und Bauflächen befeuchtet werden, solange die Belange des Boden- und Wasserschutzes beachtet werden. Durch dauerhafte Inanspruchnahme sind Flächen bzw. Klimatope betroffen, die aus lufthygienischer und lokalklimatischer Sicht eine geringe Wertigkeit besitzen. Durch die bestehende Vorbelastung im Plangebiet besteht auch durch die Umsetzung des Vorhabens keine weitere Barriere, die den Luftaustausch behindert und Beeinträchtigt bzw. die Durchlüftung von Neckarwestheim maßgeblich beeinflusst. Es sind in erster Linie Auswirkungen im mikroklimatischen Bereich zu erwarten, z. B. durch die Abgabe von Luftbeimengungen mit Folgen für den Strahlungshaushalt, vermehrte sommerliche Wärmebelastung durch die verminderte nächtliche Abkühlung, externe Energiezufuhr und die verringerte Verdunstung sowie Entstehung oder Verschärfung von Wärmeinseln durch den veränderten Wärmeumsatz. Dies wird durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf Flachdächern minimiert.

Erhöhte Schadstoffbelastungen, bedingt durch den Zu- und Abfahrtsverkehr sind für Neckarwestheim nicht zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch das Vorhaben keine nennenswerten zusätzlichen Belastungen zu erwarten, die sich auf die lufthygienische und lokalklimatische Situation negativ auswirken.

Insgesamt kann der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima mit gering bewertet werden. Es ist, auch im Zusammenhang mit dem Klimawandel nur von einer geringen Auswirkung auf das Siedlungsklima in Neckarwestheim auszugehen. Es werden für die Planung keine Risiken für

⁶ Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2021), Daten- und Kartendienst der LUBW

die menschliche Gesundheit prognostiziert.

3.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet und dem näheren Umfeld ist durch Wohnbebauung, Gärten und Straßen charakterisiert und kann als geringwertig bewertet werden. Durch die baulichen Tätigkeiten wird die Landschaft vorübergehend visuell gestört und beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Landschaftsbild gegenüber den geplanten Eingriffen kann mit sehr gering bewertet werden, da bereits bebaute Flächen neu überplant werden und sich das Landschaftsbild nur geringfügig ändert. Über den Geltungsbereich hinaus sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Erholungsqualität ist im Plangebiet aufgrund der direkten Lage in der Siedlung nicht gegeben. Die Beeinträchtigung durch das Vorhaben kann als unerheblich bewertet werden da die Lärm- und Schadstoffemissionen (Stäube u.ä.) während baulicher Tätigkeiten zeitlich begrenzt sind. Um Staubbelastungen in extremen Trockenzeiten zu vermeiden bzw. zu mindern, können Fahrwege u.a. befeuchtet werden, wobei die Belange des Boden- und Wasserschutzes zu beachten sind. Anlagebedingt sind keine erhöhten Lärm- und Schadstoffemissionen zu erwarten.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung als sehr gering zu bewerten.

3.6 Schutzgut Fläche

Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren. Unverbaute, nicht versiegelte Flächen sind für nahezu alle Umwelt- und Landschaftsfunktionen unentbehrlich. Für wichtige Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen, Grundwasserneubildung, Erholung oder die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Vernetzung sind Freiflächen eine grundlegende Voraussetzung. Die genannten Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf Umwelt- und Landschaftsfunktionen wurden in den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und Erholung schutzgutbezogen betrachtet. Für das Schutzgut Fläche ist zusätzlich die Betrachtung der Auswirkung der allgemeinen Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkung auf Land- und Forstwirtschaft von Bedeutung.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Die Umsetzung der Planung findet ausschließlich auf bereits bebauten Flächen statt. Eine Beeinträchtigung des Schutzgut Fläche ist somit nicht gegeben.

4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Neckarwestheim plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Hauptstraße 62“ im beschleunigten Verfahren zur Errichtung einer Tagespflege und Zahnarztpraxis und mehreren Wohneinheiten auf dem Flst.-Nr. 1063/1 und Teilen des Flst.-Nr. 6003/6 der Gemarkung Neckarwestheim. Für entstehende Beeinträchtigungen der Umweltbelange gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist aus diesem Grund kein Ausgleich erforderlich, das Vermeidungsverbot ist jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde eine Ermittlung der Umweltbelange für die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung sowie Fläche durchgeführt. Die Auswirkungen der Eingriffe auf die Schutzgüter wurden verbal-argumentativ behandelt. Für die Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange wird auf das Kurzprotokoll Artenschutz verwiesen.

Der Eingriff in die Schutzgüter Boden, Pflanzen, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild und Erholung wird als gering bewertet. Das Schutzgut Fläche ist durch die Umsetzung des Vorhabens nicht betroffen.