

Stadt Altensteig
Gemarkung Altensteigdorf

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
zum Bebauungsplan
“Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde“



Entwurf
18.07.2017

Verfasser

Schlegel + Thomas
Hintere Grabenstraße 47 72070 Tübingen

Landschaftsarchitekten + Ingenieure
Telefon 07071-6889020

1

Anlass

Nach § 1 (6) 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind zu beachten, Immissionsgrenzwerte dürfen nicht überschritten werden. Ebenfalls Beachtung finden müssen die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde" wurde nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7b genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen nicht.

Die nachfolgende Bilanzierung dient zusätzlich dazu, eine Abschätzung zu ermöglichen, ob der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

2

Vorgaben und Ausgangsparameter

Der Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde" in Altensteigdorf umfasst den Bereich des Seniorenheims und der Seniorenwohnungen zwischen der Hegelstraße, dem Forchenweg und der Urbachstraße. Im Norden ragt er mit einem etwa 40 m langen Streifen in den Forchenweg hinein.

Am 14.05.1975 erfolgte der Satzungsbeschluss des ersten Bebauungsplans "Sonnenhalde I" zu dieser Fläche. Mit dem Bebauungsplan "Sonnenhalde I – 4. Änderung" vom 09.04.1980 wurden die Seniorenwohnungen in ein Allgemeines Wohngebiet überführt.

Der Bebauungsplan "Sonnenhalde V – Am Seniorenheim" vom 09.01.1985 umfasste eine weitere Veränderung des Bereichs der Seniorenwohnungen, der Bebauungsplan "Sonnenhalde – Änderung II Am Seniorenheim" eine Veränderung des Bereichs des Seniorenheims.

Diese vier Bebauungspläne beinhalteten nicht durchgehend die Festsetzung einer Grundflächenzahl, daher werden bei der nachfolgenden Bilanzierung die Abgrenzungen der Baufenster und der Nebenanlagen herangezogen.

Über den vorliegenden Bebauungsplan "Betreutes Wohnen und Pflege in der Sonnenhalde" sollen in erster Linie Korrekturen an der Größe und Lage dieser Baufenster und Nebenanlagen vorgenommen werden. Neben einer Anpassung der Baufenster der Seniorenwohnungen an den Bestand wird dabei das Ziel einer sinnvollen Erweiterung und Ergänzung des Seniorenheims verfolgt.

Bestand
Baufenster

Im den Bebauungsplänen "Sonnenhalde V – Am Seniorenheim" und "Sonnenhalde – Änderung II Am Seniorenheim" umfassen die vier Baufenster innerhalb des Geltungsbereichs zusammen 4.990 m². Hinzu kommen – nicht explizit als Nebenanlagen ausgewiesene – Garagen und Stellplätze mit insgesamt 620 m².

Bestand
Zufahrten

Die bestehenden Haupt-Zufahrten und Straßenflächen außerhalb der Baufenster und Nebenanlagen umfassen 1.320 m².

3

Planung

Planung
Baufenster

Vorgesehen sind nun sechs Baufenster mit einem erweiterten Umfang von 6.100 m² und Nebenanlagen mit einem erhöhtem Umfang von 880 m².

Planung
Zufahrten

Die bestehenden Haupt-Zufahrten und Straßenflächen außerhalb der Baufenster und Nebenanlagen umfassen künftig 1.270 m².

4

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die nachfolgende Bewertung der Lebensraumfunktionen erfolgt entsprechend dem Standardmodell der Landesanstalt für Umweltschutz (2005) zur Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs, ein Berechnungsverfahren, das die Stadt Altensteig seit einigen Jahren im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verwendet.

Biotoptyp	Wert- stufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Baufenster/Nebenanlagen (LfU 60.10)	1	5.610	5.610	6.980	6.980
Zufahrts- und Straßen- flächen (LfU 60.20)	1	1.320	1.320	1.270	1.270
Grünflächen (LfU 60.60)	6	8.090	48.540	6.770	40.620
Summe		15.020 m ²	55.470 Punkte	15.020 m ²	48.870 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 – Spalte 4)			Defizit	=	6.600 Punkte

Innerhalb des Geltungsbereichs wird entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von 88% erzielt. Eine vollständige Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs ist jedoch bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

5

Grobeinschätzung der Auswirkungen im Geltungsbereich

Da der überwiegende Teil bereits vorhandene Bauflächen umfasst, sind keine umfangreichen und erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs mit dieser Maßnahme verbunden. Der Verlust einzelner größerer Bäume kann nach § 34 (1) BauGB zugelassen werden.

Eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen kann über entsprechende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung wie eine Überprüfung auf mögliche Nistgelegenheiten von Vögeln vor Beginn der Bauarbeiten bzw. Abbrucharbeiten sowie den Erhalt einzelner Bäume vermieden werden. Durch die Neupflanzung von Bäumen ist ein weitgehender Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs möglich.

Eine zusätzliche Versiegelung von Boden erfolgt nur in geringem Umfang. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden wird verwiesen, ein vollständiger Ausgleich ist jedoch im Geltungsbereich nicht möglich.

Die Entwässerung erfolgt derzeit in den Mischwasserkanal und soll auch künftig in dieser Form aufrecht erhalten werden.

Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet aufgrund der Vorbelastung nicht statt.

Durch den Bebauungsplan sind keine deutlichen Veränderungen des Wohnumfelds und der wohnungsnahen Erholungsmöglichkeiten zu erwarten.

Von einer Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss ebenfalls nicht ausgegangen werden.

Der Bebauungsplan wird daher mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein, die in der Abwägung Berücksichtigung finden müssten.