

Anlage 1

Bebauungsplan
»Walteräcker«

Stadt
Dietenheim
Gemarkung
Regglisweiler

Umweltbericht
als Bestandteil
der Begründung zum
Bebauungsplan

Entwurf

29.07.2024

1245



KÜNSTER

Architektur
und Stadtplanung

Dipl.-Ing.
Clemens Künster
Regierungsbaumeister
Freier Architekt
und Stadtplaner SRL

Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Tel 07121 9499-50
Fax 07121 9499-530
www.kuenster.de
mail@kuenster.de

	Inhalt	Seite
	Zusammenfassung	3
1	Einleitung	6
1.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	6
1.1.1	Angaben zum Standort	6
1.1.2	Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen	6
1.1.3	Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden	6
1.2	Standortalternativen und Auswahlgründe	6
1.3	Prüfmethoden und Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung	7
2	Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Fachgesetze und Fachpläne	7
2.2	Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans	9
3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	9
3.1	Schutzgut Mensch	9
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biologische Vielfalt)	12
3.3	Schutzgut Boden	18
3.4	Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	19
3.5	Schutzgut Luft und Klima	22
3.6	Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	23
3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	25
3.8	Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter	26
3.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	28
4	Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	28
5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	29
5.1	Wertstufenmodell	29
5.2	Bilanz der Lebensraumfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs	29
5.3	Bilanz der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs	32
5.4	Gesamtbilanz Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen	34
5.5	Kompensation über Oberbodenauftrag	34
5.6	Kompensation über das Ökokonto der Stadt Dietenheim	34
6	Zusätzliche Angaben	35
6.1	Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen	35
7	Materialien	35
7.1	Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten	35
7.2	Quellenangaben	36
7.3	Verfasser	36
7.4	Entwurf Bestandsplan (Verkleinerung)	37
7.5	Entwurf Grünordnungsplan (Verkleinerung)	38

Anhang 1 (Ökokonto M 01 Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium h12)

Anhang 2 (Ökokonto M 02 Gewässerrandstreifen Riedgraben)

Anhang 3 (Ökokonto M 05 Verlegung der Gießen)

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan »Walteräcker« in Dietenheim, Gemarkung Regglisweiler wurde 2011 zunächst nach § 13b BauGB als Einbeziehung einer Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren erstellt. Nach dem Normenkontrollverfahren vor dem Bundesverwaltungsgericht in Leipzig und dem neu eingeführten § 215a BauGB ist bei erheblichen Eingriffen jedoch eine Umweltprüfung erforderlich.

In Dietenheim besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind die noch unbebauten und bebaubaren Flächen dort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich ausschließlich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes »Walteräcker« beabsichtigte die Stadt Dietenheim die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches von Regglisweiler in Richtung Nordwesten. Das Baugebiet schließt sich dabei direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Das Plangebiet ist von einer großen Ackerfläche bestimmt, an die sich nach Südosten eine Kleingartenreihe anschließt. Dort befinden sich Gartenhütten, Zäune, Wasserbehälter, Lagerflächen und Geräteschuppen.



Abb. 01

Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs



Abb. 02

Blick von Nordosten

Auswirkungen

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Voraussichtlich
erhebliche
Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs werden bei der Ausweisung von Wohnbauflächen im Gewann Walteräcker wertvolle Böden in großem Umfang verloren gehen und nicht an anderer Stelle ersetzt werden können. Hinzu kommt mit dem Abbruch eines Gartenhauses und eines Schuppens ein möglicher Verlust von Brutquartieren von Vögeln und Fledermäusen.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch bedeutet die vorliegende Planung Baulärm über voraussichtlich mehrere Bauabschnitte. Die Landwirtschaft in Regglisweiler verliert einen größeren, fruchtbaren und gut erschlossenen Produktionsstandort.

Schutzgut Tiere,
Pflanzen und Le-
bensgemeinschaften

Der Eingriff erfolgt im Wesentlichen in eine große Ackerfläche sowie in vorhandenen Kleingärten. Die Gehölzböschungen entlang der Hohl-gasse können zu großen Teilen erhalten bleiben. Das Plangebiet umfasst Lebensräume und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes sowie ein Jagdgebiet für Fledermäuse. Ein Ausgleich, vor allem für die Vogelarten, erfolgt über externe Maßnahmen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei gesetzlich geschützte Biotope. Durch entsprechende Pflanzgebote und Maßnahmen werden diese Flächen gesichert und erhalten. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume ist jedoch über die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen im Umfeld nicht möglich.

Schutzgut Boden	Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden erfolgt in hohem Umfang. Ein vollständiger Ausgleich für den Eingriff in Böden ist ebenfalls im Plangebiet nicht realisierbar. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Stadt Dietenheim verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern.
Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	Fließ- oder Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet wird gesammelt und in eine unterirdische Rückhalteanlage eingeleitet. Dort wird das Niederschlagswasser auf den natürlichen Abfluss gedrosselt und in den Weiherbach eingeleitet. Ein Ausgleich für den Eingriff in die Grundwasserneubildung ist dadurch weitgehend möglich.
Schutzgut Luft und Klima	Ein erheblicher zusätzlicher Eingriff in das Lokalklima findet wegen der vorherrschenden Windrichtung aus südwestlicher Richtung und der nordöstlich angrenzenden Streuobstwiesen nicht statt.
Schutzgut Erholung und Landschaftsbild	Ausgewiesene wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Durch die Erhaltung eines Teils der Kleinrätchen und des vorhandenen Wegesystems zur offenen Landschaft sowie durch die Ausweisung einer Grünfläche erfolgt kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Erholung und Landschaftsbild.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kulturgütern muss nicht ausgegangen werden. Durch den Verzicht auf einen Ausbau der Hohlgrasse bleibt auch ein selten gewordener Hohlweg als kulturhistorisches Relikt erhalten. Durch die Verbesserung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit anderer Böden im Umfeld durch Oberbodenauftrag kann der Eingriff in landwirtschaftliche Nutzflächen zum Teil vermindert werden.

-
- 1 Einleitung**
- 1.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans**
- 1.1.1 Angaben zum Standort**
- Lage und Landschaftsbild
- Südlich von Regglisweiler markiert ein deutlicher Geländesprung den Übergang der Flusslandschaft des Unteren Illertal zur Hügellandschaft der Holzstöcke, die nördlich von Regglisweiler von großen, fruchtbaren Ackerflächen geprägt und nur von einzelnen Feldgehölzen und dem Wangener Bach gegliedert wird. Im Westen und Nordwesten beginnen hinter dem Feldweg 1061 ausgedehnte Waldflächen, die sich bis zur Gemarkungsgrenze und bis nach Weihungzell erstrecken.
- Das Plangebiet schließt im Südosten unmittelbar an die Ortsbebauung an. Im Nordosten verläuft als topographische Zäsur die Hohlgasse, danach folgen Streuobstwiesen. Die Ackerflächen nordwestlich des Plangebiets fallen zum Wangener Bach wieder ab, während die Ackerflächen im Südwesten ein langes, flaches, dem Wald vorgelagertes Band bilden.
- 1.1.2 Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen**
- Mit dem Bebauungsplan »Walteräcker« sollen auf Grund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung im Nordwesten von Regglisweiler geschaffen werden.
- Erschließung
- Die Verkehrsanbindung geht vom Knotenpunkt der Unteren Weiherstraße mit der Hohlgasse aus. Dadurch kann der Eingriff in den Gehölzbestand der Böschung reduziert werden. Nachdem die Straße das Niveau oberhalb dieser Böschung erreicht hat, erfolgt eine Ringerschließung mit vier Häuserreihen an den Außenseiten und einer Doppelreihe im Inneren.
- Entwässerung
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, Für jedes Baugrundstück sind sowohl ein Schmutzwasser- als auch ein Regenwasseranschluss vorgesehen. Das Niederschlagswasser der Straße sowie nahezu aller Baugrundstücke soll in einem zentralen unterirdischen Rückhaltebecken zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden. Weiterhin werden für jedes Grundstück Zisternen vorgeschrieben.
- 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden**
- Der Geltungsbereich umfasst 2,68 Hektar. Der größte Teil mit 1,90 ha wird als Ackerfläche genutzt. Feldhecken nehmen 0,17 Hektar ein, Kleingärten 0,16 Hektar, Graswege 0,28 Hektar und Schotterwege 0,05 Hektar. Die Asphaltfläche der Hohlgasse umfasst 0,12 ha.
- 1.2 Standortalternativen und Auswahlgründe**
- Der Standort am nordwestlichen Siedlungsrand schließt an den alten Dorfkern aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts an und eignet sich für eine Erweiterung der Wohnbebauung deutlich besser als andere potenzielle Ortsrandlagen. Im Norden und Nordosten verlaufen regionale Grünzüge des Regionalverbands Donau-Iller, die eine Offenhaltung des Umfeldes des Wangener Bachs und eine Zäsur zwischen Regglisweiler und Wangen fordern. Im Osten steht das Illertal einer Bebauung entgegen.

1.3

Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Überprüft werden insbesondere die Ausweisung von Bauflächen und Straßen und der damit verbundene Flächenverbrauch.

Die Bewertung der Lebensraumfunktionen erfolgt nach der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (Ministeriums für Umwelt 2010). Diese Form der Bilanzierung ermöglicht einen schutzgutübergreifenden Vergleich und eine entsprechende Kompensation der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Lebensgemeinschaften sowie Boden.

Die Beurteilung der Böden erfolgt entsprechend Heft 23, »Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit« der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010). Die entsprechenden Bodendaten wurden digital beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg abgerufen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung in Wertpunkte umgerechnet.

Für die Bewertung des Grund- und Oberflächenwassers, des Landschaftsbilds, der Erholungsmöglichkeiten und der Belange der Denkmalpflege kann auf kein allgemein fachlich anerkanntes numerisches Berechnungsmodell zurückgegriffen werden.

Aussagen zu Kalt- und Frischluftbewegungen erfolgen auf der Basis der synthetischen Wind- und Ausbreitungsklassenstatistiken der Landesanstalt für Umwelt (2024).

2

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1

Fachgesetze und Fachpläne

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist Dietenheim dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugewiesen, der durch einen hohen Freiraumanteil und ein weithin agrarisch geprägtes Landschaftsbild bestimmt ist. Die Sicherung dieser großflächigen funktionsfähigen Freiräume ist dabei als wesentliches Ziel formuliert, neben der sparsamen Nutzung weiterer Flächen zur Siedlungsentwicklung.

Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller vom 05.12.2023 verläuft nördlich des Plangebiets ein »Regionaler Grünzug« (VRG). Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan GVV Dietenheim ist der südliche Teil des Geltungsbereichs als »Wohnbaufläche« und der nördliche Teil als »Fläche für die Landwirtschaft« ausgewiesen.

Über eine Fortschreibung dieses Flächennutzungsplans muss die Erweiterung des Wohngebiets zeitnah noch erfolgen.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete, flächenhafte Naturdenkmale, Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereiche sind von der Maßnahme nicht unmittelbar betroffen.

Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei geschützte Biotopflächen, der »Gehölzstreifen westlich Regglisweiler« (1 7726 425 8505) im Osten und ein Abschnitt des Biotops »Hecken zwischen Regglisweiler und Kreuthöfe« (1 7726 425 8593) im Norden.

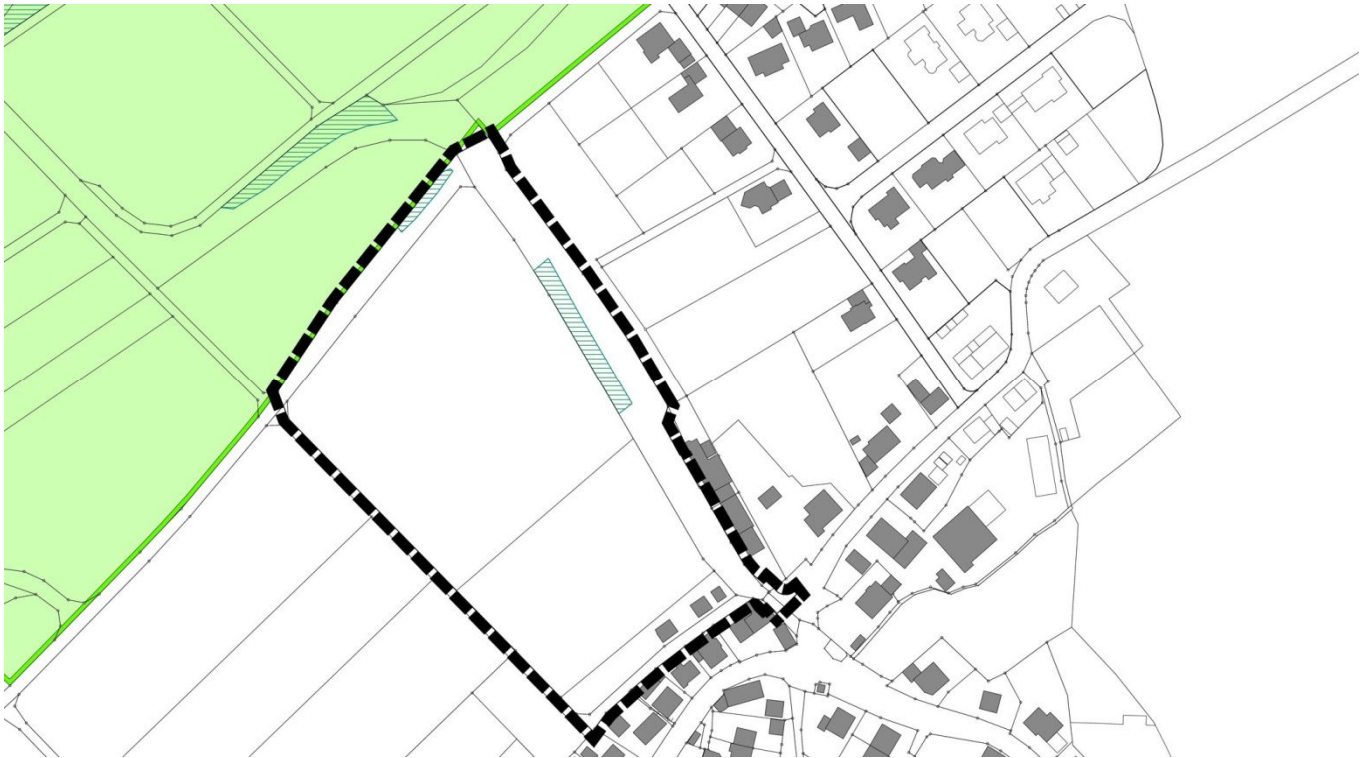


Abb. 03

Grüne Querschraffur:
Hellgrüne Flächen:
Schwarze Balkenlinie:

Geschützte Biotope
Landschaftsschutzgebiet Dietenheim
Abgrenzung des Bebauungsplans



Abb. 04

Dunkelgrüne Flächen:
Hellgrüne Flächen:
Schwarze Balkenlinie:

Kernflächen und Kernräume mittlerer Standorte
500 m- und 1.000 m-Suchräume
Abgrenzung des Bebauungsplans

Wasserschutzzone	Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des WSG30 »Wochenau« des ZV WV Steinberggruppe/Illergruppe (Rechtsverordnung vom 13.07.2018).
Biotopverbund Der LUBW	Der Biotopverbund nach § 21 Absatz 3 BNatSchG dient der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen und setzt sich aus Kernflächen und Verbindungsräumen zusammen. Die nordöstliche Böschungskante der Hohl-gasse bildet eine solche Kernfläche, das gesamte Plangebiet einen Suchraum im Biotopverbund mittlerer Standorte.
Angrenzende Schutzgebiete	Das Landschaftsschutzgebiet »Dietenheim« grenzt im Norden unmittelbar an den Geltungsbereich an.
Artenschutz	Grundsätzlich verbietet das Naturschutzrecht Beeinträchtigungen geschützter Arten und Lebensgemeinschaften, vor allem ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten. Im Rahmen von »Vertiefenden Erhebungen Artenschutz (saP) Bebauungsplan Walteräcker, Dietenheim-Regglisweiler« (Scheck 2022-2) wurde eine vergleichsweise dichte Besiedlung mit Vogelarten des Siedlungsrandbereichs und der Halboffenlandschaft festgestellt. Auffallend waren die Brutvorkommen von Feld- und Haussperling. Die Feldlerche und andere Offenlandvogelarten kamen im Plangebiet und angrenzend nicht vor.

2.2 **Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung zu großen Teilen berücksichtigt.

Berücksichtigung	Es wird in keine Natur- und Landschaftsschutzgebiete und keine Waldflächen, unmittelbar eingegriffen. Die beiden vorhandenen Biotopflächen werden über Pflanzbindungen vollständig erhalten. Der Artenschutz kann über entsprechende Ersatzmaßnahmen gewährleistet werden
------------------	---

Zunächst keine Berücksichtigung	Die Vorgaben des »Landesweiten Biotopverbunds« für die Ausweisung von Suchräumen für Ausgleichs- und Vernetzungsmaßnahmen werden nicht vollständig bzw. nicht innerhalb der vorgeschlagenen Flächen berücksichtigt.
------------------------------------	---

3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich**

3.1 **Schutzgut Mensch**

Kriterien für die Bewertung von Auswirkungen auf den Menschen sind Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Lärmbelastungen, durch Schadstoffausstoß, durch Strahlung, durch Feinstäube oder durch intensive nächtliche Beleuchtung. Geruchsemissionen aus Gewerbe und Landwirtschaft oder Altlasten zählen ebenfalls dazu. Weitere Aspekte können die Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete durch angrenzende Nutzungen oder die Gefährdung von Verkehrsteilnehmern sein.

3.1.1 **Bestandsaufnahme und Basisszenario**

Bestand	Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten an den Streuobstwiesenbestand zwischen der Hauffstraße und der Hohl-gasse an, im Südosten an die Wohn- und Mischbebauung der Oberen Weiherstraße und im Süd- und Nordwesten an die offene Agrarlandschaft.
---------	--

Bewertung und Vorbelastungen	In mehreren Althofstellen im Nordwesten von Regglisweiler wurden die Stallungen mittlerweile weitgehend umgenutzt und die Tierhaltung aufgegeben. Die noch zu erwartenden Geruchsemissionen stehen einer benachbarten Wohnnutzung nicht entgegen.
---------------------------------	---

Waldabstand	Die großflächige Ackernutzung im Umfeld des Geltungsbereichs bringt die üblichen, mit Landwirtschaft verbundenen Geruchsbeeinträchtigungen mit sich, die sporadisch zu Belästigungen im Plangebiet führen können.
Altlasten	Der nordwestliche Teil des Flurstücks 1080 ist mit einem Gehölzriegel bestanden und gilt als Waldfläche. Die vorgelagerten Einzelbäume am Feldkreuz bilden jedoch keinen geschlossenen Bestand und sind daher nicht als Wald eingestuft. Der erforderliche Abstand von mindestens 30 m zum Wald ist gewährleistet.
Agrarstrukturelle Belange	Altlastenverdacht auf Grund konkreter Untersuchungen liegt nicht vor.
Basisszenario	Die Ackerflächen des Geltungsbereichs haben durch ihre Größe und ihre Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstätten eine hohe Bedeutung für die Landwirtschaft in Regglisweiler. In der Flurbilanz werden sie der Vorrangflur der Stufe II zugeordnet.
	Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist von einer Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die hochwertigen Böden, die Erreichbarkeit über gut ausgebaute Feldwege, die Größe der Bearbeitungsfläche und die Nähe zur Regglisweiler sind hierfür optimale Voraussetzungen.

3.1.2 **Entwicklungsprognose**

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Mit der Erweiterung des Wohngebiets nach Nordwesten sind ein Flächenentzug für die Landwirtschaft sowie Baulärm und Staubentwicklung verbunden. Bedingt durch eine abschnittsweise Erschließung muss von einem mehrfachen Baubetrieb ausgegangen werden.
Gesundheitsrisiken	Von einer Zunahme von Unfällen durch zusätzlichen Verkehr oder durch den Umgang mit gesundheitsgefährdenden Stoffen muss nicht ausgegangen werden.
Kumulierungen	Erhöhte Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Umweltproblemen werden für das Schutzgut Mensch nicht gesehen.

3.1.3 **Geplante Kompensationsmaßnahmen**

Eine adäquate Kompensation für den umfangreichen Flächenentzug für die Landwirtschaft ist innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs auf Grund fehlender Flächen nicht möglich. Der abzutragende Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen soll auf geringwertige landwirtschaftliche Böden außerhalb des Geltungsbereichs gebracht werden, um damit dort eine Qualitätsverbesserung zu erzielen. Die Festsetzung dazu erfolgt im Abschnitt 3.3.

Hingewiesen wird auf mögliche Immissionen aus der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen, auf den erforderlichen Umgang mit Altlasten und auf den erforderlichen Waldabstand im Norden.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Hinweise	Altlasten Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.
----------	---

Landwirtschaft

In dem an das Baugebiet angrenzenden Bereich befinden sich Grundstücke, die landwirtschaftlich genutzt werden. Auf die sich daraus eventuell gelegentlich ergebenden Lärm- und Geruchsemissionen bei deren Bewirtschaftung wird ausdrücklich hingewiesen. Im für den ländlichen Bereich üblichen Normalmaß und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind sie zu dulden.

Waldabstand

Der nach § 4 Abs. 3 LBO geforderte Waldabstand von mind. 30 m zum geplanten Baugebiet wird eingehalten. Die Bäume am Feldkreuz nördlich des Gebietes sind in Abstimmung mit dem Landratsamt nicht als Wald definiert. Der Wald beginnt erst mit den Bäumen dahinter.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Ausreichende Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen sind nicht realisierbar. Ein entsprechendes Defizit muss dauerhaft hingenommen werden.

3.2

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (biolog. Vielfalt)

Bewertungskriterien für die Bedeutung und Leistungsfähigkeit des Schutzguts Vegetation und Fauna bilden der Artenreichtum, die Gefährdung und Seltenheit betroffener Arten, der Vernetzungsgrad unterschiedlicher Lebensräume, die Komplexität und Vielfalt von unterschiedlichen Strukturen sowie der Zeitraum für eine mögliche Wiederherstellung. Eine Überprüfung erfolgt sowohl im baurechtlichen Sinn nach § 1 BauGB als auch unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten nach § 44 BNatSchG.

3.2.1

Bestandsaufnahme und Basisszenario

Bestandsermittlung

Eine Bestandsaufnahme der Flächenabgrenzungen wurde im April 2020 vorgenommen, die Ermittlung der im Geltungsbereich vorkommenden Biotoptypen erfolgte im April 2024.

Biotoptyp
Ackerflächen

Das Flurstück 886 mit 20.160 m² wird bis auf einen kleinen Streifen im Südosten nahezu vollständig intensiv als Ackerfläche genutzt. Verbunden damit sind in der Regel eine starke Düngung und ein im Ackerbau üblicher Herbizideinsatz. Ackerwildkräuter wurden nur in einem sehr geringen Umfang in den Randbereichen beobachtet.

Biotoptyp
Gehölzbestände

Am nordwestlichen Rand, auf der Böschung zwischen dem Feldweg 1081 und den Ackerflächen des Gewanns »Ried« verläuft ein kurzer, schmaler Abschnitt der nach § 30 BNatSchG geschützte Feldhecke 1 7726 425 8593 »Hecken zwischen Regglisweiler und Kreuthöfe«. Den heimischen Strauch- und Baumarten vorgelagert ist ein Saum aus Brennesseln und Himbeeren.

Einen Teil der südwestlichen Böschung der Hohl-gasse nimmt die nach § 30 BNatSchG geschützte Feldhecke 1 7726 425 8505 »Gehölzstreifen westlich Regglisweiler« ein, eine lockere bis dichte, teils feldgehölzartige Baumhecke mit abwechslungsreichem Unterwuchs. Eingestreut sind auch einzelne Gartengehölze.

Außerhalb der geschützten Bereiche erstrecken sich weitere Gehölzbestände aus überwiegend gebietsheimischen Arten nördlich und südlich davon sowie auf der gegenüberliegenden Seite des Hohlwegs.

Biotoptyp
Gartenflächen

Am südwestlichen Rand des Flurstücks 886 befinden sich zwei eingezäunte Kleingartenparzellen mit Rasenflächen, Obstbäumen, Gartenhäusern, Schuppen, Gewächshäuschen, Kleintierställen und einem Wasserbecken. In der Rand-

	bepflanzung im Südosten dominieren neben einzelnen Sträuchern überwiegend durchgewachsene Fichten.
Biotoptyp Graswege/ Wegränder	Sowohl zwischen der Ackerfläche des Flurstücks 886 und der Gehölzbestandenen Böschung der Hohl-gasse als auch zwischen dem Acker und den Kleingärten verlaufen Graswege mit überwiegend trittverträglichen Grasarten und nur wenigen Krautarten wie Löwenzahn.
Biotoptyp Schotterwege	Der Feldweg 1081 ist als etwa 3,50 m breiter Schotterweg ohne Mittelstreifen ausgebaut, mit Saumstreifen aus nahezu ausschließlich nährstoffliebenden Grasarten auf beiden Seiten.
Biotoptyp Asphaltwege	Die Hohl-gasse ist mit einer Asphaltdecke versehen, die sich im Norden im weiteren Wegeverlauf fortsetzt und auch den Übergang zum Feldweg 1079 umfasst.
Biotoptyp Einzelbäume	Innerhalb der Gehölzstreifen der Böschungen der Hohl-gasse befinden sich einzelne dominante große Birken, Kirschen und Eichen.
Basisszenario	Sollte der Bebauungsplan »Walteräcker« nicht oder nur in Teilen realisiert werden, ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der relativ großen, gut erschlossenen und siedlungsnahen Bewirtschaftungsfläche auszugehen. Eine Extensivierung ist nicht zu erwarten. Ebenso wird auch die Nutzung der Kleingärten voraussichtlich in der bestehenden Form fortgesetzt werden.

3.2.2

Artenschutzrechtliche Aspekte

Artenschutzrechtliche Vorgaben	Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurden europäische Artenschutzvorgaben in nationales Recht übertragen und für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten vier Verbotstatbestände formuliert: das Verletzen und Töten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 1 BNatSchG), die erhebliche Störung streng geschützter Tierarten (§ 44 (1) 2 BNatSchG), die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (§ 44 (1) 3 BNatSchG) und die Zerstörung von Standorten besonders geschützter Pflanzenarten (§ 44 (1) 4 BNatSchG).
Potenzial-abschätzung	Erhebungen von Habitatpotenzialen europarechtlich und national streng geschützter Arten fanden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung am 04.03.2020 statt (Scheck 2020-1).
Artenschutzrechtliche Prüfung	Vertiefende Erhebungen zum Artenschutz (saP) erfolgten dann an vier unterschiedlichen Tagen zwischen dem 02.05.2020 und dem 24.06.2020 (Scheck 2020-2).

3.2.3

Artenschutzrechtliche Beurteilung

	Dies artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und die daraufhin erfolgten vertiefenden Erhebungen zum Artenschutz (saP) fassen für die streng und besonders geschützten Artengruppen zusammen:
Potenzial-abschätzung Vögel	»In der Artengruppe Vögel sind im Zusammenhang mit der Umgebung häufige und weit verbreitete Arten des Siedlungsrandes und der Halboffenlandschaft zu erwarten. Darüber hinaus sind auch Brutvorkommen anspruchsvollerer Arten der Halboffenlandschaft wie z.B. Goldammer (<i>Emberiza citrinella</i> , Vorwarnliste 1) und Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurus phoenicurus</i> , Vorwarnliste) möglich. Im Südwesten des Plangebiets besteht Lebensraumeignung für die Feldlerche (<i>Alda arvensis</i> , RL 3) als Offenlandvogelart. Es ist eine Brutvogelkartierung anhand von vier Begehungen erforderlich, um die tatsächliche Betroffenheit der Artengruppe Vögel zu ermitteln...«

Artenschutz- rechtliche Prüfung Vögel	»Durch eine Bebauung des Plangebiets gehen einerseits Fortpflanzungsstätten direkt verloren, andererseits sind Revierverluste durch Beeinträchtigungen des Nahrungsgebiets möglich. Konkret sind Revierverluste für die Arten Feldsperling (bis zu 5 Brutpaare) und der Goldammer (1 Brutpaar) zu erwarten. Möglich sind weiterhin Revierverluste für die Arten Amsel, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Haussperling, die teils im Plangebiet, teils auch in der Umgebung brüten. Zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen sind zunächst Vermeidungsmaßnahmen empfehlenswert. Dazu gehören die Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs auf der Nordostseite des Plangebiets, der Feldhecke im Nordwesten und die Erhaltung des Gartengrundstücks im Südosten des Plangebiets. Als Ersatzmaßnahmen eignen sich Feldheckenpflanzung und Streuobst- bzw. Baumwiesenpflanzungen. Erforderlich werden auch Vogelnisthilfen.«
Potenzial- abschätzung Fledermäuse	»Für Fledermäuse ist das Plangebiet und die Umgebung als Jagdgebiet sehr gut geeignet. In der Umgebung sind auch Quartiere im Baum- und Gebäudebestand möglich. Da im Plangebiet keine Quartiere zu erwarten sind, werden Kartierungen nicht für erforderlich gehalten. Es ist möglich, geeignete Maßnahmen anhand einer konkreten Planung auf Grundlage der Übersichtsbegehung zu entwerfen. «
Artenschutz- rechtliche Prüfung Fledermäuse	»Für Fledermäuse ist das Plangebiet in Teilen sowie die Umgebung als Jagdgebiet sehr gut geeignet. In der Umgebung sind auch Quartiere im Baum- und Gebäudebestand möglich. Als Maßnahmen eignen sich die Erhaltung der Böschungen des Hohlwegs, die Erhaltung des Gartengrundstücks im Südosten sowie die Neupflanzung von Hecken und Baumwiesen.«
Potenzial- abschätzung Reptilien	»Im Plangebiet sind Böschungen und lineare Gehölzstrukturen mit gering ausgeprägten Saumstrukturen vorhanden. Die Böschungen sind alle eher ungünstig exponiert. Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>) kann dennoch auf Basis der Übersichtsbegehung nicht ausgeschlossen werden. Vorkommen der besonders geschützten Arten Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>) und Waldeidechse (<i>Zootoca vivipara</i>) sind ebenfalls möglich. Zur Klärung der tatsächlichen Betroffenheit insbesondere streng geschützter Arten ist eine Kartierung anhand von vier Begehungen erforderlich. «
Artenschutz- rechtliche Prüfung Reptilien	»Im Plangebiet wurden keine Vorkommen streng geschützter Reptilienarten nachgewiesen. Da die Lebensraumstrukturen ebenfalls nicht optimal sind, kann ein Vorkommen auch anhand der drei Begehungen mit geeigneten Witterungsbedingungen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Dementsprechend sind für Reptilien keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.«
Potenzial- abschätzung Weitere Arte	»Die streng geschützte Haselmaus (<i>Muscardinus avellanarius</i>) besiedelt neben Wäldern auch Hecken und sonstige Gehölzbereiche. Im vorliegenden Fall ist nicht von einer Lebensraumeignung für die Haselmaus auszugehen, da die einzelnen Gehölzbereiche nicht zusammenhängen und eher lückige Bestände bilden, ein direkter Anschluss an größere Gehölzbereiche besteht nicht. Ein Vorkommen der Haselmaus wird auf dieser Basis ausgeschlossen. In den Bäumen entlang des Hohlwegs ist ein Kobel des besonders geschützten Eichhörnchens (<i>Sciurus vulgaris</i>) vorhanden. Ob der Kobel noch genutzt wird, ist nicht bekannt. Bei einer möglichen Rodung des betreffenden Baumes muss in jedem Fall das Tötungsverbot berücksichtigt werden. Für die Artengruppe Amphibien ist keine besondere Lebensraumeignung vorhanden. Die Gehölzbereiche eignen sich prinzipiell als Sommerlebensraum für besonders geschützte Arten wie Erdkröte und Grasfrosch. Potenzielle Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Betroffenheit der Artengruppe Amphibien wird auf dieser Basis ausgeschlossen.

	<p>Der Acker im Plangebiet und die anschließenden Äcker werden nicht extensiv bewirtschaftet. Randstreifen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Geschützte Arten in der Ackerbegleitvegetation sind daher nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit weiterer geschützter Arten und Artengruppen ist auf Grund des vorhandenen Lebensraumpotenzials nicht zu erwarten.«</p>
Artenschutz-rechtliche Kompensations- maßnahmen	<p>Um den Verlust von Lebensräumen und von Nahrungsgebieten von Vogel- und Fledermausarten zu verhindern, wurden als erforderliche Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets der Erhalt der Böschungen entlang des Hohlwegs, die Erhaltung des Gartengrundstücks auf der Südostseite und die Erhaltung der Feldhecke am Nordwestrand gefordert.</p> <p>Die Erhaltung des Gartengrundstücks auf der Südostseite fließt in die Planzeichnung in Form der Festsetzung einer privaten Grünfläche ein, die beiden anderen Forderungen sowie die Begrenzung der Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen über Festsetzungen nach § 9 (1) 20 und 25b BauGB.</p> <p>In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:</p>
Rechtliche Festsetzungen	<p>Maßnahme 1: Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind notwendige Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorzunehmen. Bei Ackerflächen kann die Baufeldfreimachung unmittelbar nach der Getreideernte durchgeführt werden.</p> <p>Maßnahme 2: Erhaltung der Böschungen entlang des Hohlwegs Die Böschungen entlang des Hohlwegs auf der Nordostseite des Plangebiets sind als vorhandener Lebensraum und Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse zu erhalten.</p> <p>Maßnahme 9: Abbruch bestehender Gebäude Unmittelbar vor dem Abbruch der bestehenden Schuppen und des Gartenhauses müssen die Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten überprüft werden. Sofern Wochenstuben von Fledermäusen oder Brutplätze von Vögeln innerhalb dieses Gebäudes festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen und der günstigste Abbruchzeitraum mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.</p> <p>In Form von Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt:</p> <p>Pflanzbindung 2: Erhalt von Wildhecken Die Bewuchs- und Gehölzstrukturen innerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind zu schützen und zu erhalten. Über geeignete Pflegemaßnahmen sind langfristig die gebietsfremden Gehölze zu entfernen.</p> <p>Zusätzlich dazu werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese externen Ausgleichsmaßnahmen E1- E3 dienen dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffs und werden dem Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet und nach § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1 a (3) BauGB festgesetzt: Die Kosten für diese Ersatzmaßnahmen sind damit umlagefähig.</p>
Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	<p>Ersatz-Maßnahmen E 1: Pflanzung von hochstämmigen Laubbäumen Innerhalb der Fläche sind 10 hochstämmige Obst- oder sonstige standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.</p>

Ersatz-Maßnahmen E 2: Nisthilfen

Zur Vermeidung von Revierverlusten des Feldsperlings sind im Plangebiet (Nordwest- und Nordostrand) oder in der Umgebung des Plangebiets 3 Halbhöhlen (Doppellochkästen) und 3 Meisenhöhlen (Fluglochdurchmesser 32 mm) aufzuhängen.

Ersatz-Maßnahmen E 3: Verbesserung der Gehölzstruktur

Als Ersatzmaßnahme für den Verlust eines Teils der vorhandenen Gartenfläche des Flurstücks 887 sind auf dem Flurstück 734 zusätzlich zu den vorhandenen Gehölzen insgesamt 10 ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend dazu sind 5 Vogelnisthilfen für Freibrüter, Höhlen- und Halbhöhlenbrüter in den vorhandenen Bäumen anzubringen.

3.2.4

Artenschutzrechtliche Zusammenfassung

Artengruppe	Artenschutzrechtlicher Nachweis / Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Artenschutzrechtliche Einschätzung	
		erheblich	nicht erheblich
Vögel	Vorkommen von Feldsperling und Goldammer im Plangebiet, mögliche Revierverluste von Amsel, Kohlmeise, Hausrotschwanz und Haussperling / Erhalt bestehender Gehölzstrukturen sowie Pflanzung von Hecken und Streuobstbäumen; Vogelnisthilfen.		X
Fledermäuse	Eignung als Jagdgebiet; Möglichkeit von Quartieren im Baum- und Gebäudebestand / Erhaltung und Neupflanzung geeigneter Strukturen		X
Reptilien	Kein Nachweis streng geschützter Reptilienarten / Keine Maßnahmen erforderlich		X
Weitere Arten	Kein Nachweis der Haselmaus, keine Lebensraumeignung für Amphibienarten und für streng geschützte Pflanzenarten; mögliches Vorkommen von Eichhörnchen / Beachtung des Tötungsverbots bei Rodungen		X

3.2.5

Entwicklungsprognose

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Zusätzlich zu den artenschutzrechtlichen Eingriffen gehen bei der Ausweisung dieser neuen Wohnbaufläche eine umfangreiche, jedoch artenarme Ackerfläche, Graswege, kleine Gehölzflächen ein Teil der Kleingärten verloren.

3.2.7

Geplante Kompensationsmaßnahmen

Vermeidungs- und
Verminderungs-
maßnahmen

Die beiden vorhandenen, geschützten Heckenbiotope bleiben vollständig erhalten, ein Eingriff erfolgt dort nicht. Einzelne, größere Bestandsbäume werden ebenfalls erhalten und als Pflanzbindung gesichert. Auch die Böschungen der Hohl-gasse werden in ihrer derzeitigen Form bis auf einen kurzen Abschnitt im Süden nicht verändert. Gebietsfremde Gehölze werden langfristig entfernt.

Ausgleichs-
maßnahmen

Über die Ausweisung einer kleineren, naturnah ausgebildeten öffentlichen Grünfläche, in der sowohl ein Spielplatz als auch eine Retentionsfläche vorgesehen ist, als auch der Ausweisung von privaten Grünflächen wird der Anteil an Vegetationsstrukturen erhöht.

Weitere Kompensationsmaßnahmen umfassen die Verpflichtung zur Pflanzung einer Wildgehölzhecke am südwestlichen Rand des Baugebiets, die Verpflichtung zur Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes auf jedem Baugrundstück sowie die Verpflichtung zur Begrünung aller Flachdächer oder flachgeneigten Dächer.

Die Anlage von Schottergärten wird ebenso verboten wie die Pflanzung reiner Nadelgehölzhecken. Empfohlen wird grundsätzlich eine insektenfreundliche Beleuchtung auf allen Baugrundstücken sowie der Verzicht auf bodenbündige Zäune, die keinen Durchlass für Kleinsäuger mehr ermöglichen

In Form von öffentlichen und privaten Grünflächen wird nach § 9 (1) 15 BauGB festgesetzt:

Rechtliche
Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Spielplatzfläche und Versickerung/Retention

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung als naturnahe Grünflächen auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Flächen, die für die Versickerung und Retention vorgesehen sind, werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung genauer überplant.

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Verkehrsgrün

Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche, naturnahe Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Hausgarten

Die gekennzeichnete Fläche ist als Grünfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten.

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Maßnahme 6: Dachbegrünung

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer unter 10° der Garagen, der Wohngebäude und Nebenanlagen sind zu begrünen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen in der neuesten Fassung.

Maßnahme 7: Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Erschließungsstraßen sind insektenfreundliche Leuchtmittel wie LED-Lampen mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden.

In Form von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach § 9 (1) 25a BauGB festgesetzt:

Allgemeine Festsetzungen zu Bepflanzungen

Es sind standortgerechte und heimische bzw. gebietseigene Gehölze oder regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Das Anpflanzen reiner Nadelgehölzhecken ist nicht gestattet

Pflanzgebot 1: Wildgehölzhecke

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine zweireihige, geschlossene Wildgehölzhecke aus ausschließlich gebietsheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand darf 1.50 m nicht überschreiten. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten.

Pflanzgebot 2: Laubbäume auf den Baugrundstücken

Festgesetzt wird die Pflanzung eines mittel- bis großkronigen Baumes je Baugrundstück mit mindestens 14-16 cm Stammumfang oder eines ortstypischen Hochstamm-Obstbaums mit mindestens 10-12 cm Stammumfang. Für die Pflanzung der Bäume ist ein Volumen von mindestens 16 m³ durchwurzelbaren Bodens einzuplanen. Für die offene, dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Fläche (Baumscheibe) um den Stamm herum sind mindestens 6 m² vorzusehen. Ungeschützte unterirdische Leitungen haben zu den Baumstandorten einen Abstand von mindestens 2,5 m (zum Baummittelpunkt) einzuhalten. Wenn der Leitungsabstand unterschritten wird, sind Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich.

In Form Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzt:

Pflanzbindung 1: Bäume

Die gekennzeichneten Bäume sind zu schützen und zu erhalten. Bei Verlust sind sie durch standorttypische Laubbäume oder durch ortstypische Hochstamm-Obstbäume zu ersetzen.

In Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 (1) 1 bis 3 LBO wird festgesetzt:

Örtliche
Bauvorschrift

Begründung der privaten Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen, zu unterhalten und möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig, sofern nicht technisch erforderlich (insbesondere Versickerungsflächen, Rigolen, Traufstreifen etc.).

Folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

Empfehlungen

Insektenfreundliche Beleuchtung

Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. In den privaten Freianlagen werden daher umweltverträgliche Leuchtmittel empfohlen. Die Lichtverteilung soll auf die zu beleuchtenden Objekte beschränkt werden. Hierbei sollen Leuchten grundsätzlich von oben nach unten strahlen und es soll eine geringstmögliche Lichtpunkthöhe von maximal 4 m gewählt werden. Als Leuchtmittel sollen LED-Lampen mit warmweißem Licht (CCT < 3 000 Kelvin) verwendet werden.

Kleintierschutz- Einfriedigungen

Zum Schutz von Kleintieren sollen tote Einfriedigungen aus Holz-, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Die Einzäunung soll ohne Sockel ausgeführt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen	Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften ist über diese Festsetzungen innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Sie muss auf andere Weise erfolgen.
Kumulierungen	Im unmittelbaren Zusammenhang mit bestehenden Umweltproblemen werden für dieses Schutzgut keine deutlich erhöhten Gefahren und Risiken gesehen.

3.3 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien für die Leistungsfähigkeit des Schutzguts Boden sind seine natürliche Bodenfruchtbarkeit, seine Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sein Potenzial als Sonderstandort für naturnahe Vegetationsgesellschaften sowie seine Fähigkeit zur Filterung und Pufferung von Schadstoffen.

Die Böden des Geltungsbereichs umfassen mäßig tief und tief entwickelte, karbonatfreie Parabraunerden und Braunerde-Parabraunerden der Oberen Süßwassermolasse. Die Gründigkeit dieser Böden ist tief, der Humusgehalt des Oberbodens liegt im mittleren Bereich, die Fruchtbarkeit ist hoch.

3.3.1 Bestandsaufnahme und Basisszenario

In der digitalen Bodenübersichtskarte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg wird diesen Böden der bodenkundliche Einheit s6 eine hohe Bedeutung für die Bodenfruchtbarkeit zugeordnet (Stufe 3,0). Die Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich (Stufe 2,0), die Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel bis hoch (Stufe 2,5). Die Gesamtbewertung liegt bei 2,5.

Eine Erosionsgefährdung der Böden muss vor allem in stärker geneigten Hangbereichen befürchtet werden.

Basisszenario	Ohne die Realisierung des Bebauungsplans »Walteräcker« wird das nahezu vollständig als Ackerflächen genutzte, gut erschlossene und siedlungsnah gelegene Flurstück 886 des Gewanns »Walteräcker« weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung und als Teil der Erwerbsgrundlage des Eigentümers oder Pächters zur Verfügung stehen. Die Kleingärten werden voraussichtlich ebenfalls in dieser Form erhalten bleiben, wie auch die Wildgehölzhecken am nordöstlichen und nordwestlichen Rand.
---------------	---

3.3.2 Entwicklungsprognose

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen	Der Bebauungsplan ermöglicht die Inanspruchnahme von etwa 15.000 m ² Boden für Straßen, Gebäude, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Zufahrten. Während der Bauzeit muss mit Überfahrungen, Verdichtungen, Ablagerungen, Veränderungen des Bodengefüges und der Vermischung unterschiedlicher Bodenarten gerechnet werden. Die Kleingärten werden nur im südwestlichen Teil erhalten, der nordöstliche Bereich wird zur Baufläche.
--	--

Agrarstrukturelle Belange	Für die Landwirtschaft gehen etwa 1,90 ha Ackerflächen auf siedlungsnahen, gut erschlossenen und hochwertigen Böden verloren. Der Verlust kann nicht flächengleich ausgeglichen werden.
------------------------------	---

3.3.3 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Verminderungsmaßnahme	Verminderungsmaßnahmen sind nicht möglich, auch der Erhalt nur eines Teils dieser Ackerflächen ist aus erschließungstechnischen Gründen nicht umsetzbar.
-----------------------	--

Ausgleichsmaßnahme	Der beim Bau der Straßen und Gebäude anfallende, wertvolle Oberboden soll nach Möglichkeit sinnvoll weiterverwendet und für die Landwirtschaft in
--------------------	---

Dietenheim bereitgestellt werden. Entsprechend der Karte »Suchräume für potenzielle Auftragsflächen zur Bodenverbesserung mit humosem Bodenmaterial« der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg sind südwestlich von Regglisweiler potenzielle Flächen hierfür vorhanden.

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Rechtliche
Festsetzung

Maßnahme 8: Auftrag von Oberboden

Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende und nicht vor Ort wieder einbaubare Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich südwestlich von Regglisweiler verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern. Ein Auftrag auf nicht verbesserbare Böden und auf Untergrenzfluren ist dabei nicht möglich. Über das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (<https://maps.lgrb-bw.de/>) können entsprechende Potenzialflächen abgerufen werden.

In Form einer örtlichen Bauvorschrift nach § 74 (1) 1 bis 3 LBO wird festgesetzt:

Örtliche
Bauvorschrift

Aufschüttungen und Abgrabungen

Gegenüber Nachbargrundstücken sind Geländeabweichungen stufenlos und in einem Mindestverhältnis von 1:2 auszubilden. Aufschüttungen und Abgrabungen müssen in den Bauvorlageplänen auf Normalnull bezogen dargestellt werden und sind grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zum talseitigen Grundstück ist bei Stützmauern ab einer Höhe von 1,00m ein Rücksprung von mindestens 0,50m zur nächsten Erhöhung bzw. Stützmauer zu erstellen. Dieser Rücksprung ist mit einheimischen Laubgehölzen sichtdeckend zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). Sämtliche Stützmauern müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 0,50 m einhalten. Die Regelungen nach §10 NRG (Nachbarrechtsgesetz für Baden- Württemberg) und § 6 LBO sind zu beachten. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind in den Eingabeplänen maßstäblich im Schnitt und in NHN-Höhen darzustellen.

Folgender Hinweis wird gegeben:

Hinweis

Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Auf die entsprechenden Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (Bund und Land Baden-Württemberg) und das Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz - LKreiWiG wird hingewiesen.

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Der dauerhafte Verlust großer, offener und ungestörter Oberbodenflächen kann über die vorgeschlagenen schutzgutbezogenen Maßnahmen im Umfeld des Geltungsbereichs nicht kompensiert werden.

3.4

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Indikatoren für die Bedeutung von Grund- und Oberflächenwasser sind das Grundwasserdargebot, die Grundwasserbeschaffenheit und die Grundwasserneubildungsrate, die Ausprägung und die Güte von Gewässern, ihre Selbstreinigungs- und Hochwasserrückhaltefunktion sowie ihr Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

3.4.1

Bestandsaufnahme und Basisszenario

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone IIIB des WSG 30 »Wochenau« des ZV WV Steinberggruppe/IIlergruppe (Rechtsverordnung vom 13.07.2018).

Oberflächen-
wasser

Innerhalb des Plangebiets kommen keine dauerhaften oder temporären Fließ- und Stillgewässer vor. Am südwestlichen Rand der Hohlgrasse wird das Straßen- und Hangwasser aufgefangen und abgeleitet.

Niederschlags-
wasser

Die nutzbare Feldkapazität, also der Umfang der Regenwasserrückhaltung und -speicherung innerhalb des Oberbodens liegt bei den Parabraunerden im Geltungsbereich mit 140 bis 190 mm im hohen Bereich. Anfallendes Niederschlagswasser kann in den tiefgründigen und nur gering wasserdurchlässigen Böden gespeichert werden und versickert nur in geringen Umfang in den Untergrund.

Basisszenario

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplans »Walteräcker« wird auch weiterhin nur ein geringer Beitrag zur Grundwasserneubildung erfolgen. Durch die Fortsetzung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung müssen daher auch keine Beeinträchtigungen des Grundwasserleiters durch Nitrateintrag befürchtet werden.

3.4.2

Entwicklungsprognose

Mögliche bau- und
nutzungsbedingte
Beeinträchtigungen

Bedingt durch die geringe Wasserdurchlässigkeit des Untergrunds wird die mit einer Bebauung verbundene Versiegelung des Bodens sich auf die Versickerung des Niederschlagswassers nicht wesentlich auswirken. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es jedoch bei unsachgemäßem Umgang mit Baumaschinen, Baumaterialien und Betriebsstoffen zu Beeinträchtigungen des Bodens und zu einer langfristigen Gefahr für das Grundwasser kommen.

3.4.3

Geplante Kompensationsmaßnahmen

Kompensations-
maßnahmen

Entsprechend § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Vorgesehen ist die Bereitstellung eines Trennsystems, in dem Schmutz- und Niederschlagswasser separat erfasst und abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser der Straße und aller Baugrundstücke mit Ausnahme des Bauplatzes 30 wird in einem zentralen unterirdischen Rückhaltebecken im Südosten zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Zusätzlich dazu werden für jedes Grundstück konventionelle Zisternen zur Pufferung bei Starkregen vorgeschrieben.

In Form von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird nach § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt:

Rechtliche
Festsetzungen

Maßnahme 3: Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser

Sämtliches anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundstücke der geplanten Bauplätze 1-29 ist getrennt zu fassen und in einen getrennten Regenwasserkanal im Straßenbereich einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser muss der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem zentralen unterirdischen Versickerungsbecken zugeführt und dort zur Versickerung gebracht werden. Die Entwässerung der Baugrundstücke ist in den Bauplänen darzustellen.

Maßnahme 4: Konventionelle Zisternen – Speicherung und Nutzung (geplante Bauplätze 1-29)

Im Plangebiet ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen einer konventionellen Zisterne zuzuführen. Die Zisternen müssen spätestens im Rahmen der Bebauung eines Grundstücks erstellt werden. Zur Nutzung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Regenwassers und damit zur hydraulischen Entlastung des weiterführenden Kanalnetzes, ist pro Wohngebäude eine unterirdische konventionelle Zisterne zu errichten. Die Zisterne muss unabhängig von der angeschlossenen Fläche mindestens 3,0 m³ Nettovolumen aufweisen.

Maßnahme 5: Retentionszisternen – Speicherung und Nutzung, Versickerung (geplanter Bauplatz 30)

Auf dem geplanten Bauplatz 30 ist das Regenwasser von nicht begrünten Dachflächen neu erstellter Wohnhäuser, Garagen und Carports einer Retentionszisterne mit gedrosseltem Ablauf zuzuführen. Die Retentionszisterne muss einen Drosselabfluss von 0,2 l/s sowie ein spezifisches Volumen von 2,5 m³ pro 100 m² Dachfläche besitzen und muss spätestens im Rahmen der Bebauung des Grundstücks erstellt werden. Es ist ein Notüberlauf herzustellen, der an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen wird. Darüber hinaus ist die Schaffung eines zusätzlichen Nutzwasservolumens (z.B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung) möglich und erwünscht.

Folgende Hinweise werden gegeben:

Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets »Wochenau« des Zweckverbandes Wasserversorgung Steinberggruppe und des Zweckverbandes Illergruppe. Die Bestimmungen der Schutzzonenverordnung vom 13. Juli 2018 sind einzuhalten. Erdwärmesonden für den Betrieb von Wärmepumpen sind nur möglich, wenn als Wärmeträgerflüssigkeit nur Wasser verwendet wird.

Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind nicht zulässig.

Nach Einzelfallprüfung können Erdwärmekollektoren zugelassen werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ausgeschlossen werden kann.

Zuständig für die Prüfung und ggf. die Genehmigung im Rahmen einer erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

Schutz vor Starkregen

Bei Starkregenereignissen kann wild abfließendes Oberflächenwasser von den Außengebieten in das Neubaugebiet einströmen. Zum Schutz vor Oberflächenwasser sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungsschäden erforderlich. Insbesondere Lichtschächte und Kellerabgänge sollten entsprechend überflutungssicherausgebildet werden. Es wird demnach empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Lichtschächte, usw.) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zulegen oder wasserdicht auszubilden. Das Niederschlagswasser darf dabei nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser können Notwasserwege dienen, die das Wasser auf von der Bebauung frei zu haltenden Flächen leiten. Die Flächenversiegelung muss unbedingt auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Verbleibende Beeinträchtigungen	Trotz der vorgesehenen Maßnahmen wird sich eine vollständige Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs nicht erreichen lassen. Möglich ist lediglich eine verzögerte und vollständige Ableitung in den weiteren Verlauf des Regenwasserkanals.
Kumulierungen	Im Zusammenhang mit bestehenden Umweltproblemen werden für das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser keine weiteren potenzielle erhöhte Gefahren und Risiken gesehen.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

3.5.1 Bestandsaufnahme und Basisszenario

Entsprechend der synthetischen Windstatistik der Landesanstalt für Umweltschutz (2024) dominieren im Geltungsbereich sowohl im Hinblick auf die Windstärke, als auch auf die Häufigkeit vor allem Windbewegungen aus Südwest. Ein deutlich geringerer Anteil erfolgt aus Nord-Nordost.

Kalt- und Frischluftbildung	Ackerflächen unterliegen auf Grund der dünnen Vegetationsdecke sehr hohen Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte. Nachts kommt es zu einer starken Abstrahlung der am Tag aufgenommenen Wärme. Es bildet sich Kaltluft, die in tiefer gelegene Bereiche abfließt und für dichter besiedelte Bereiche bedeutsam sein kann.
Luftaustauschprozesse	Die lokale Frischluftzufuhr zur Ortslage von Regglisweiler verläuft entsprechend der Hauptwindrichtung nur in einem sehr geringen Maß über das Plangebiet. Für die dort entstehende Kaltluft bildet die Randbepflanzung der Kleingärten ein Hindernis. Sie staut sich mit absinkenden Temperaturen und mit vermindertem Luftaustausch im Bereich vor und hinter dem Hindernis. Es kommt zum Umfließen des Hindernisses.
CO ₂ -Bindung	Durch Humusanreicherung können Böden große Mengen an CO ₂ speichern. Organische Bodensubstanz ist damit nicht nur für die Bodenfruchtbarkeit bedeutsam, sondern kann auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.
Basisszenario	Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans ist von einer Fortsetzung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung und damit auch von einer Fortsetzung der CO ₂ -Bindung auszugehen. Global gesehen ist die Bedeutung des Geltungsbereichs jedoch äußerst gering.

3.5.2 Entwicklungsprognose

Mögliche Beeinträchtigungen	Der mehrmalige Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen zieht einem erhöhten Schadstoffausstoß nach sich. Bei Erdbewegungen kann es zu Staubbildung kommen. Große Dach- und Straßenflächen führen zu einer Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Staubfilterleistung.
-----------------------------	--

3.5.3 Geplante Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen	Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Luft und Klima sind nicht erforderlich, da kein Eingriff mit nachweisbaren Folgen zu befürchten ist.
Verbleibende Beeinträchtigungen	Von dauerhaften und erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima muss daher nicht ausgegangen werden.
Kumulierungen	Potenzielle erhöhte Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit bestehenden Umweltproblemen werden für das Schutzgut Luft und Klima ebenfalls nicht gesehen.

3.6

Schutzgut Erholung und Landschaftsbildes

3.6.1

Bestandsaufnahme und Basisszenario

Im Gegensatz zu den Kleingärten im südöstlichen Bereich des Flurstücks 886 weist die große Ackerfläche keine Erholungseignung auf. Sie muss jedoch im Zusammenhang mit den Streuobstwiesen nordöstlich des Geltungsbereichs, der Hohl-gasse mit ihrer Böschungsvegetation und ihrer Funktion als Verbindungs-glied zum unmittelbar benachbarten Landschaftsschutzgebiet gesehen werden.

Basisszenario

Die Hohl-gasse und die Wegeverbindungen nach Nordwesten und Nordosten über die Feldwege 1081 und 1090 zum Wangener Bach und in die Waldflächen der Holzstöcke bildet die wichtigste Verbindung des Siedlungskerns von Regg-lisweiler zur offenen Landschaft im Norden. Das Umfeld dieser Wegeverbindun-gen ist bisher agrarisch geprägt.

Die Kleingärten im Südosten sind durch Zaunanlagen eingegrenzt und nur pri-vat zugänglich. Die Struktur und das Inventar dieser Gärten deuten jedoch auf eine intensive private Erholungsnutzung hin.

3.6.2

Entwicklungsprognose

Bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen

Nach einer Bebauung des Plangebiets ist das Landschaftsschutzgebiet weiter-hin uneingeschränkt zu erreichen. Die neuen Bauflächen werden von der Hohl-gasse aus durch die hohe, bewachsene Böschung optisch kaum wahrnehmbar sein, vom Feldweg 1081 aus jedoch den Siedlungsrand bestimmen.

Die vorhandenen, privaten Gartenflächen werden auf etwa die Hälfte ihrer bis-herigen Größe reduziert.

3.6.3

Geplante Kompensationsmaßnahmen

Verminderungs-maß- nahme

Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung wird einschließlich der sie beglei-tenden Gehölzflächen erhalten. Ebenfalls erhalten wird ein Teil der vorhandenen Gartengrundstücke.

Ausgleichs-maß- nahme

Um den Übergang des neuen Wohngebiets am Siedlungsrand in die offene Land-schaft auszubilden, wird am gesamten südwestlichen Rand die Pflanzung einer Wildgehölzhecke festgesetzt. Beschrieben wurde dieses Pflanzgebot im Abschnitt 3.2, ebenso wie die Festsetzung eines Spielplatzes innerhalb einer öffentlichen Grünfläche.

Um ein ortstypisches, nach Möglichkeit einheitliches Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets zu erreichen und um auffällige, befremdende Strukturen zu meiden, werden verbindliche Vorgaben zu Einfriedigungen, zu Freileitungen und zu Dach-eindeckungen gemacht. Hinweise zur Nutzung von Wärmepumpen oder Klima-anlagen im Außenbereich sollen Beeinträchtigungen durch benachbarte Wohnun-gen frühzeitig verhindern.

In Form von örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) 1-5 LBO wird festgesetzt:

Örtliche Bauvorschriften

Einfriedigungen

Tote Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m als Holz oder unauffälligen Drahtzäunen oder als lebende Einfriedigungen bis maximal 1,80m Höhe auszuführen. Einfriedigungen und Grenzbeplantungen dürfen die Übersichtlichkeit der Straße und die Zufahrten von Garagen nicht beeinträchtigen. In den Bereichen der Grundstücksausfahrten ist in beide Richtungen jeweils ein Sichtdreieck 3/30 zu gewährleisten. Diese sind jeweils ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft von fes-ten Sichthindernissen freizuhalten. Mit den gesamten Einfriedigungen ist ein

Abstand von mindestens 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Fläche ist zum Lagern des geräumten Schnees freizuhalten. Sichtschutzelemente und Einfriedungen dürfen nicht aus Folien oder einer Kombination aus Folien und anderen Materialien bestehen.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind grundsätzlich einzuhalten

Versorgungsleitungen und Niederspannungsfreileitungen

Die Verkabelung der Elektroanschlüsse ist bei sämtlichen Gebäuden zwingend. Dachständer- und Freileitungen sind nicht zugelassen. Neue Strom- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Dacheindeckung (§ 74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen dürfen nur in dauerhafter ziegelroter, rotbrauner, grauer oder anthrazitfarbener Färbung erfolgen. Dies gilt nicht für Bestandteile von Solaranlagen. Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik oder Solaranlagen, etc.) sind auf dem Dach zulässig. Sie sind in der Neigung des Daches auszubilden. Bei aufgeständerten Anlagen auf Flachdächern, dürfen diese die Gebäudehöhe (Attika) um maximal 0,8 m überschreiten. Dachbeläge aus unbeschichtetem Metall (wie beispielsweise Blei, Kupfer, Zink) sind nicht zulässig. Auf untergeordneten Dachflächen wie Gauen, Eingangsüberdachungen und untergeordnete Bauteile wie Fallrohre, Dachrinnen, Verwahrungen, etc. sind Metaldeckungen zulässig.

Folgender Hinweis wird gegeben:

Hinweis

Luft-Wasser-Wärmepumpen / Lüftungsanlagen / Klimaanlage

Stationäre Geräte und Energieerzeugungsanlagen, insbesondere Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke, sind so anzuordnen, dass die Ausrichtung der Gebläse und Lüftungsöffnungen nicht zu Wohn-, Schlaf- und Terrassenbereichen benachbarter Wohngebäude und Nachbargrundstücke erfolgt. Sie sind erforderlichenfalls mit zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Geräte sind in den Bauvorlagen (Lageplan, Schnitte, Ansichten) darzustellen. Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlage ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Der Leitfaden in der aktuellen Fassung ist auf folgender Internetseite abrufbar:
<https://www.lai-immissionsschutz.de/Veroeffentlichungen-67.html>

Verbleibende
Beeinträchtigungen

Bei einer Realisierung des Bebauungsplans werden der Zugang zur Landschaft und die damit verbundenen Naherholungsmöglichkeiten nicht verhindert oder eingeschränkt. Die Wahrnehmung des Siedlungsrandes von Regglisweiler von Nordwesten her wird durch neue Baukörper jedoch verändert.

Kumulierungen

Erhöhte Gefahren und Risiken im Zusammenhang mit den bestehenden Bauflächen werden auch für das Schutzgut Erholung und Landschaftsbild nicht gesehen.

3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
3.7.1	Bestandsaufnahme und Basisszenario
	<p>Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes wie Ausgrabungen oder Siedlungsreste sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht bekannt.</p> <p>Die Hohlgrasse mit ihren steilen Böschungen bildet ein kulturhistorisches Relikt eines tief in einen Geländeanstieg eingeschnittenen Hohlwegs. Durch eine jahrhundertelange Nutzung mit Fuhrwerken und Vieh sowie durch abfließendes Regenwasser bildeten sich Hohlwege, die bis zu 10 Meter tief in das umgebende Gelände eingeschnitten waren und durch Flurbereinigungen mittlerweile nicht mehr häufig anzufinden sind.</p> <p>Die Sachgüter im Geltungsbereich umfassen die große Ackerfläche als Teil der wirtschaftlichen Grundlage für den Eigentümer oder Pächter.</p>
Basisszenario	<p>Ohne die Ausweisung des Bebauungsplans »Walteräcker« kann diese Ackerfläche erhalten und weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Für den betroffenen Betrieb würde mittelfristig eine ausreichende Planungssicherheit bestehen.</p>
3.7.2	Entwicklungsprognose
	<p>Absehbar ist, dass bei einem solchen Flächenverlust der bewirtschaftende Betrieb Schwierigkeiten bekommen kann, eine entsprechende Ersatzfläche anzupachten.</p>
3.7.3	Geplante Kompensationsmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahme Kulturgüter	<p>Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes entfallen. Sollten wider Erwarten bei Erdarbeiten bedeutsame Fundstücke auftauchen, müssen selbstverständlich die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet werden.</p>
Ausgleichsmaßnahme Sachgüter	<p>Der vorhandene und abzutragende Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen soll auf Böden schlechter Qualität in Regglisweiler zur Ertragsverbesserung aufgetragen werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im Abschnitt 3.3 aufgeführt. Dabei muss jedoch im Auge behalten werden, dass es beim Einsatz von schweren Transportfahrzeugen auch zu Bodenverdichtungen und damit zu kontraproduktiven Folgen kommen kann.</p> <p>Folgender Hinweis wird gegeben:</p>
Hinweis	Denkmalschutz <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.</p>
Verbleibende Beeinträchtigungen	<p>Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne des Denkmalschutzgesetzes muss nicht gerechnet werden. In welcher Form und auf welchen Flächen der betroffene landwirtschaftliche Betrieb in Regglisweiler zukunftsfähig bleibt, muss sich zeigen.</p>

3.8

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Mensch

Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / Kurzbeschreibung der der Maßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs / Bewertung der Kompensation
<p>Große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche; teilweise Kleingärten; im Osten und Südosten Wohnbauflächen angrenzend; einzelne landwirtschaftliche Hofstellen im Umfeld mit ehemaliger Rinder- und Schweinehaltung.</p>	<p>mittel</p>	<p>Baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen, Flächenentzug für die Landwirtschaft geringe betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch zusätzlichen Verkehr; potenzielle Konflikte mit genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen / Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Immissionsradien</p>	<p>Eingriff nicht erheblich kein adäquater Ausgleich möglich für landwirtsch. Flächenentzug</p>
<p>Arten und Lebensräume</p>	<p>Zwei als Biotop geschützte Wildhecken innerhalb des Geltungsbereichs; einzelne alte Laubbäume in den Randbereichen; 500 m-Suchraum im landesweiten Biotopverbund; direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet Dietenheim; Vorkommen von Feldsperlingen und Goldammer, jedoch kein Vorkommen von Feldlerchen.</p>	<p>hoch</p> <p>Verlust von potenziellen Fortpflanzungsstätten und Ruheräumen geschützter Tierarten in den vorhandenen Gebäuden und den Gärten; Verlust großer Ackerflächen. / Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Gehölzfällungen und der Baufeldfreimachung; Vollständiger Erhalt der Heckenbiotope; Erhalt einzelner Bäume; Dachbegrünung bei Flachdächern und insektenfreundliche Beleuchtung; Anbringung von Nisthilfen sowie Verbesserung der Gehölzstrukturen im Umfeld in Form von Ersatzmaßnahmen.</p>	<p>Eingriff erheblich /</p> <p>kein vollständiger, schutzgutbezogener Ausgleich möglich.</p>

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbeereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / Kurzbeschreibung der der Maßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs / Bewertung der Kompensation
Boden	Böden der bodenkundlichen Einheit s6 mit hoher Bedeutung für die Landwirtschaft, mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe und mittlerer Bedeutung für die Rückhaltung von Niederschlagswasser; Böden der Vorrangflur Stufe II; Altlastenverdacht auf Grund konkreter Untersuchungen liegt nicht vor.	hoch	hoher Versiegelungsgrad durch Bauflächen und Straßen. / Erhalt von offenen Bodenflächen im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich; Auftrag des nicht verwendbaren Oberbodens der öffentlichen Erschließungsflächen auf landwirtschaftlichen Flächen zur Standortverbesserung.	Eingriff erheblich. / Schutzgut-übergreifender Ausgleich möglich.
Grund- und Oberflächenwasser	Lage Innerhalb der Schutzzonen IIIB des Wasserschutzgebiets »Wochenau«; keine Still- und Fließgewässer und keine kleinräumigen, temporären Oberflächengewässer vorhanden, keine Überschwemmungsgebiete oder Quellschutzbereiche; Retention und Versickerung des Niederschlagswassers möglich.	mittel bis hoch	Verlust offener Bodenflächen zur Rückhaltung- und Versickerung des Niederschlagswassers. / Getrennte Ableitung von Niederschlagswasser; zum Teil Retention über Dachbegrünung; Reduzierung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß.	Eingriff erheblich / kein vollständiger, schutzgutbezogener Ausgleich möglich.
Luft und Klima	Auf Grund der angrenzenden Streuobstwiese und der großen Acker- und Wiesenflächen im Umfeld hat das Plangebiet nur geringe Bedeutung für den Klimaausgleich in Regglisweiler; überwiegend Wind aus südwestlicher Richtung.	gering bis mittel	Baubedingte Lärm- und Schadstoffemissionen; Verlust von Vegetationsflächen. / Erhalt vorhandener Bäume und der geschützten Wildgehölzhecken; Pflanzung von Wildhecken und Bäumen.	Eingriff nicht erheblich / ausreichender Ausgleich möglich.

	Kurzbeschreibung des Bestands	Bedeutung des Geltungsbereichs für das jeweilige Schutzgut	Kurzbeschreibung der Auswirkungen / Kurzbeschreibung der der Maßnahmen	Bewertung der Erheblichkeit des Eingriffs / Bewertung der Kompensation
Erholung und Landschaftsbild	Das Plangebiet grenzt an Streuobstwiesen am Ortsrand und an das Landschaftsschutzgebiet »Dietenheim« an; Wegeverbindungen nach Nordwesten und Nordosten über die Hohl-gasse und die Feldweg1081 und 1090 zum Wangener Bach und in die Waldflächen der Holzstöcke; Private Erholungsnutzung in den Gartengrundstücken.	mittel bis hoch	Erweiterung der Siedlungsfläche und Verlagerung des bestehenden Siedlungs-rands. / Erhalt der Wegeverbindungen über den Feldweg1081; Erhalt eines Teils der Gartengrundstücke auf dem Flurstück 887; Ausweisung eines Spielplatzes; Einbindung des süd-westlichen Grenzbe-reichs zur offenen Landschaft durch Wild-gehölzhecken.	Eingriff zum Teil erheblich / ausreichender Ausgleich möglich.
Kultur- und Sachgüter	Kein Vorkommen von Kulturgütern nach § 20 DSchG bekannt; Die Hohl-gasse ist ein Relikt eines selten gewordenen Hohlwegs; Sachgüter in Form von Straßen, Wegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie von Baukörpern und Zäunen in Gärten.	gering bis mittel	Baubedingter Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche. / Erhalt der Hohl-gasse; Hinweis auf Vorgaben des Denkmalschutzes.	Eingriff zum Teil erheblich / Ein Ausgleich für den Verlust von Sachgütern in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen ist nicht möglich.

3.9

Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern

Zusätzlich zu den bereits beschriebenen Prognosen muss von keinen weiteren, erheblichen und nachhaltigen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgegangen werden.

4

Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Mögliche Folgen der Planung

Für die Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die Planung eine Reduzierung eines überwiegend artenärmeren Lebensraums. Einzelne, randliche Gehölzflächen und Schuppen und Gartenhäuser umfassen Lebensräume und Nahrungsflächen für Vogelarten des Offenlandes sowie ein Jagdgebiet für Fledermäuse. Um eine Verletzung möglicher artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verhindern, sind diese Gehölzflächen zu erhalten und die vorhandenen Gebäude unmittelbar vor

dem Abbruch auf das Vorkommen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten zu überprüfen und bei Nachweis solcher Arten das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Abtrag von Oberboden und die Versiegelung von Boden erfolgt in hohem Umfang. Zur Minimierung des Eingriffs muss der abzutragende Oberboden der öffentlichen Erschließungsflächen des Geltungsbereichs auf geeignete, landwirtschaftlich genutzte Flurstücke im Bereich der Stadt Dietenheim verbracht werden, um dort die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit zu verbessern.

Mögliche Folgen
des Status quo

Ohne die Ausweisung einer neuen Wohnbaufläche wird die weitere Siedlungsentwicklung in Dietenheim verschlechtert. Und ohne die Zuwanderung junger Familien kann es mittel- und langfristig zu einer unzureichenden Auslastung der Infrastruktur kommen und zu einer Aufgabe vor allem der kleineren Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs.

5

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

5.1

Wertstufenmodell

Der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen oder zu kompensieren. Ausgeglichen bzw. kompensiert ist eine Beeinträchtigung, sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind.

5.2

Bilanz der Lebensraumfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

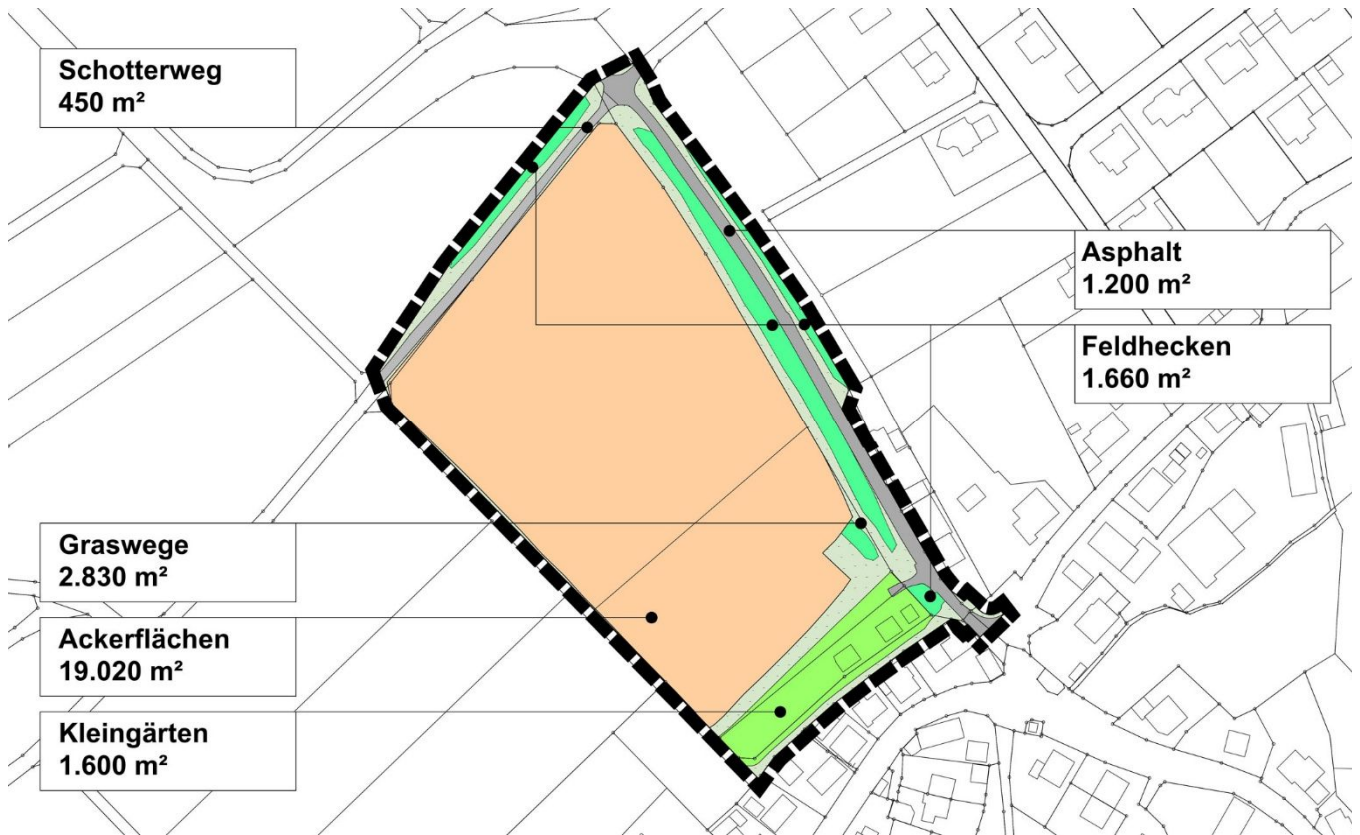
Alle Flächen werden digital in graphischen Verfahren ermittelt und die so gewonnenen Zahlen jeweils nach oben bzw. nach unten abgerundet.

Die nachfolgende Bewertung der Lebensraumfunktionen erfolgt nach der Ökoko-Konto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (Ministeriums für Umwelt 2010) da in diesem Modell auch Gegenüberstellungen für die schutzgutübergreifende Kompensation von Eingriffen in Lebensräume und von Eingriffen in Böden aufgezeigt werden.

Der Geltungsbereich ist insgesamt 26.760 m² groß.

Bestand

Davon nimmt die Ackerfläche des Flurstücks 886 mit 19.020 m² etwa 70% ein. Die Feldhecken, einschließlich der geschützten Biotope, umfassen 1.660 m², die Kleingärten des Flurstücks 887 sind 1.600 m² groß, die asphaltierte Hohl-gasse 1.200 m², der geschotterte Feldweg im Nordwesten 450 m² und die Graswege und Wegränder 2.830 m².



- Planung** Vorgesehen ist die Ausweisung von 17.380 m² Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Bei einer zulässigen Überschreitung um 50% wird von 60% baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten (10.430 m²) ausgegangen, der Rest sind Gartenflächen (6.950 m²). Davon wiederum umfassen die Hecke des Pflanzgebots 1 im Südosten 730 m². Vollständig versiegelte Straßen- und Gehwegflächen nehmen 4.880 m² ein. Öffentliche Grünflächen sind im Umfang von zusammen 2.270 m² vorgesehen. Hinzu kommen die Wildhecken einschließlich der mit einer Pflanzbindung versehenen Biotopflächen mit 1.490 m². Die privaten Grünflächen bzw. Kleingärten umfassen 740 m².
- Dachbegrünung** Laut Maßnahme 6 sind alle Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zu begrünen. Nachfolgend wird dafür von 5% der baulichen Anlagen ausgegangen. Entsprechen Tabelle 3 der Ökokonto-Verordnung können hierfür 4 Punkte/m² angerechnet werden. Dies entspricht bei 320 m² zusammen 1.280 Punkte
- Einzelbäume auf den Baugrundstücken** Entsprechend dem Pflanzgebot 2 ist auf jedem Baugrundstück ein Baum zu pflanzen. Vorgesehen sind 30 Bauplätze. Damit ergeben sich 30 Bäume x 80 cm erwarteter Stammumfang nach 25 Jahren x 4 Punkte = 9.600 Punkte.

Biotoptyp	Wertstufe	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Ackerflächen (Nr.37.11)	4	19.020	76.080		
Feldhecke Bestand (Nr.41.22)	17	1.660	28.220	1.490	25.330
Feldhecke Planung (Nr. 41.22)	14			730	10.220
Bäume priv. Baufläche (Nr. 45.10a)	(+ 4)			siehe oben	9.600
Dachbegrünung				siehe oben	1.280
Bauliche Anlagen (60.10)	1			10.430	10.430
Asphaltstraßen (Nr. 60.21)	1	1.200	1.200	4.880	4.880
Schotterweg (Nr. 60.23)	2	450	900		
Grasweg (Nr. 60.25)	6	2.830	16.980		
Öff. Grünflächen (Nr. 60.50)	4			2.270	9.080
Kleingärten (Nr. 60.50)	4	1.600	6.400	740	2.960
Hausgärten Nr. 60.60)	6			6.950 - 730	37.320
Summe		26.760 m ²	129.780 Punkte	26.760 m ²	111.100 Punkte
Biotopwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit =	-	18.680 Punkte

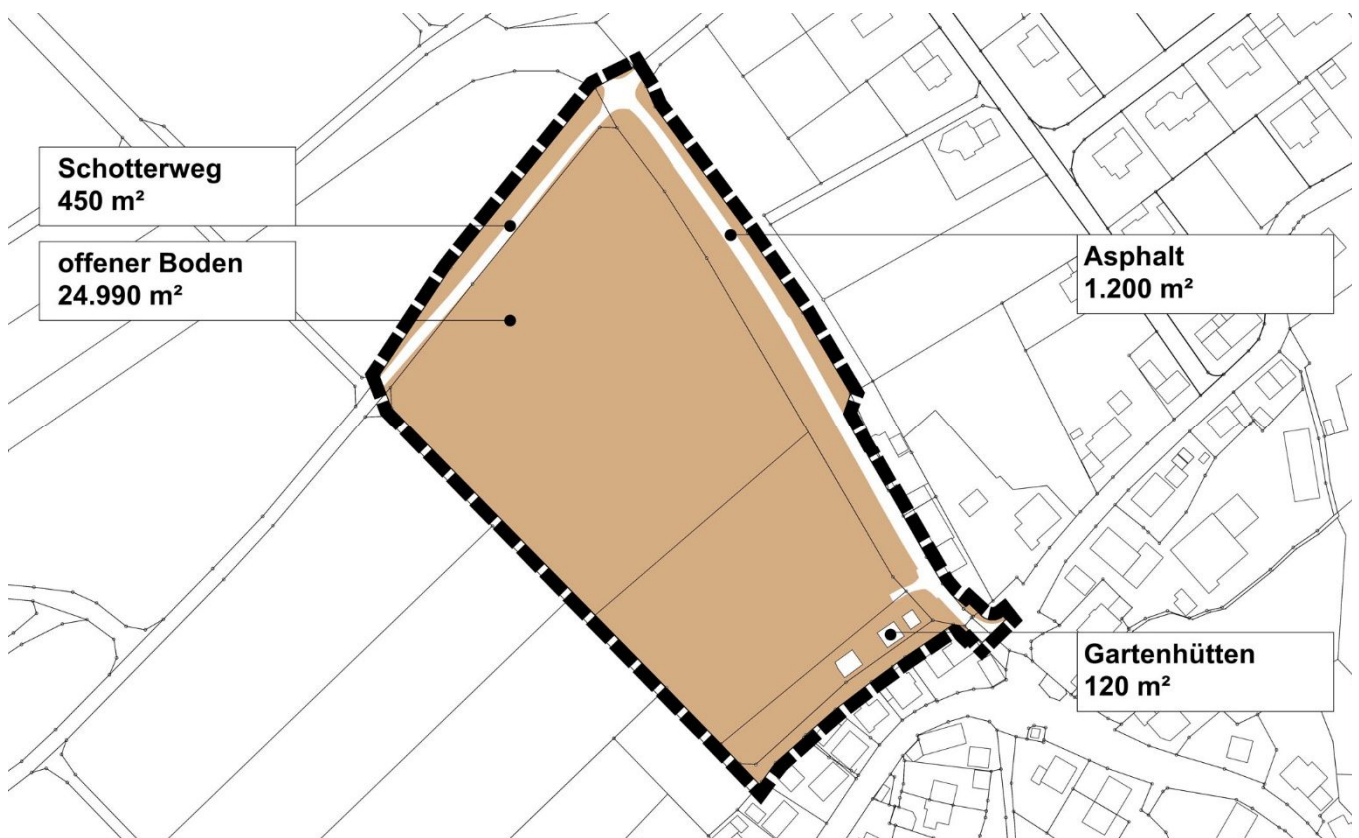
Ausgleichsumfang
Lebensräume

Innerhalb des Geltungsbereichs wird für das Schutzgut Lebensraumfunktionen entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von **86%** erzielt.

5.3

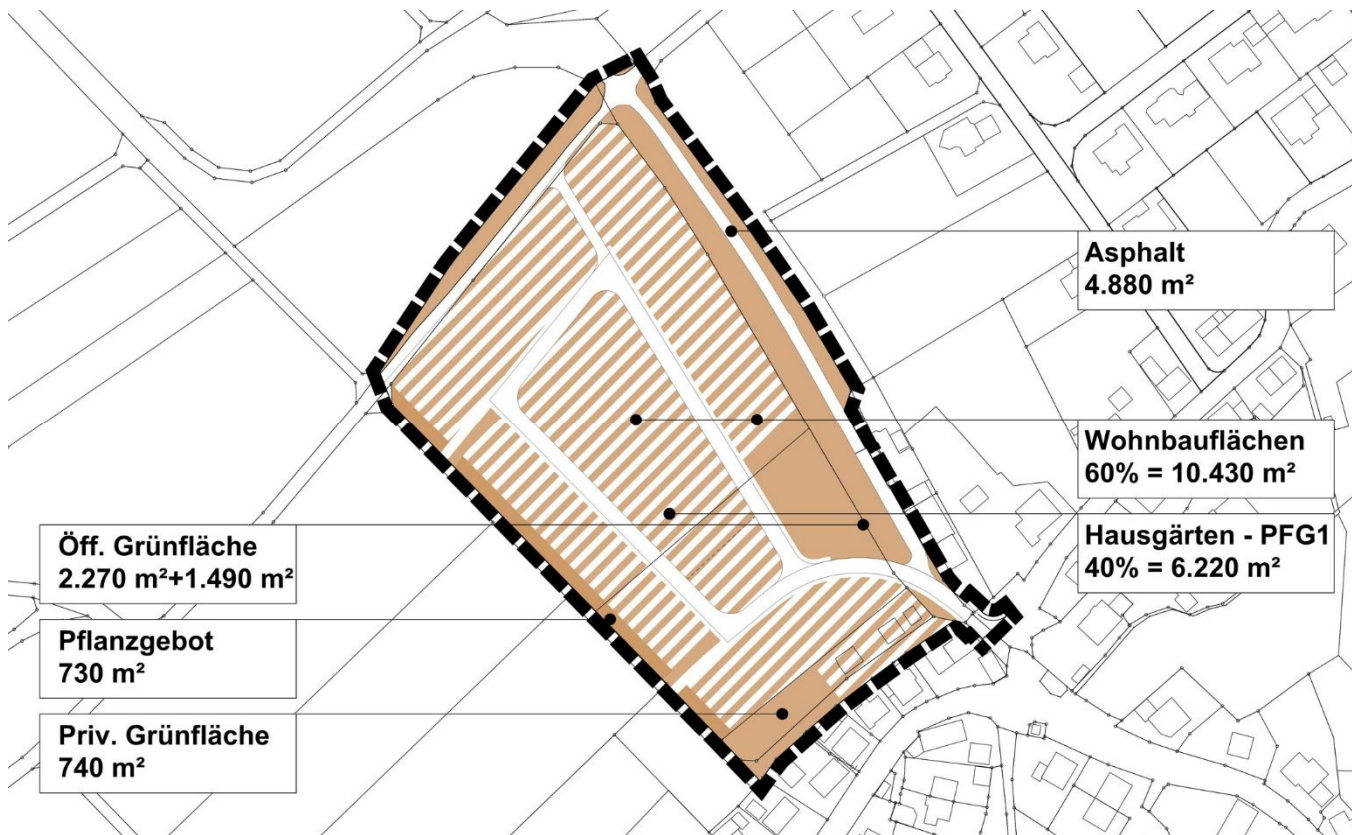
Bilanz der Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

Die Bilanzierung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend Heft 23 »Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit« der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010). Die Bedeutung der drei Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Bodenfruchtbarkeit sowie Filter und Puffer für Schadstoffe wird dabei zu einer durchschnittlichen Wertstufe zusammengefasst.



Bestand Boden

Im Geltungsbereich herrschen mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerden und Braunerde-Parabraunerden der Oberen Süßwassermolasse der bodenkundliche Einheit s-6 vor. Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg stuft die natürliche Bodenfruchtbarkeit als hoch ein (Wertstufe 3,0). Die Bedeutung dieser Böden als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt liegt im mittleren Bereich (Wertstufe 2,0) und ihr Wert als Filter und Puffer für Schadstoffe ist mittel bis hoch (Wertstufe 2,5). Als Gesamtbewertung ergibt sich daraus eine Wertstufe von 2,5 und damit entsprechend Anlage 2, Abschnitt 1, Absatz 3.1.1 der Ökokonto-Verordnung 10 Ökopunkte.



Planung Boden

Analog zur Bilanzierung der Lebensraumfunktionen wird von 17.380 m² x 60% = 10.430 m² Bauflächen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten ausgegangen. Hinzu kommen 4.880 m² für Straßen und Wegeflächen. Dies bedeutet eine Gesamtversiegelung von 15.310 m². In den öffentlichen und privaten Grünflächen, in den Hausgärten sowie in den Wildhecken und auf den Flächen des Pflanzgebots bleibt der Boden auf insgesamt 11.450 m² erhalten.

Bodenfunktionen	Öko-punkte	Fläche Bestand (m ²)	Punkte Bestand	Fläche Planung (m ²)	Punkte Planung
Parabraunerden und Br-Parabraunerden s6	10,0	24.990	249.900	11.450	114.500
Versiegelte u. zerstörte offenen Böden	0	1.770	0	15.310	0
Summe		26.760 m ²	249.900 Punkte	26.760 m ²	114.500 Punkte
Bodenwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit	= -	135.400 Punkte

Ausgleichsumfang Boden

Innerhalb der Eingriffsflächen wird für das Schutzgut Boden entsprechend dem verwendeten Bewertungsmodell ein Ausgleich von **46%** erzielt.

5.4 Gesamtbilanz Lebensraumfunktionen und Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereichs

Biotopfunktionen / Bodenfunktionen	Wertstufe	Fläche Bestand	Punkte Bestand	Fläche Planung	Punkte Planung
Summe Lebensräume im Geltungsbereich		26.760 m ²	129.780 Punkte	26.760 m ²	111.100 Punkte
Summe Bodenfunktion im Geltungsbereich		26.760 m ²	249.900 Punkte	26.760 m ²	114.500 Punkte
Summe			379.680 Punkte		225.600 Punkte
Gesamtwert-Differenz (Spalte 6 - Spalte 4)			Defizit= - 154.080 Punkte		

Gesamter Ausgleichsumfang

Innerhalb des Geltungsbereichs wird übergreifend für die beiden Schutzgüter Lebensräume und Boden ein **Gesamtausgleich von 59 %** erzielt.

5.5 Kompensation über Oberbodenauftrag

Sofern über einen Auftrag des abzutragenden Oberbodens auf landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb der Gemarkungsgrenzen der Stadtteile von Dietenheim eine Verbesserung der landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit erreicht werden kann, ist entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (2010) ein Ansatz von 4 Ökopunkten pro m² möglich.

Ein solcher Oberbodenauftrag kann jedoch nur im Rahmen der öffentlich beauftragten Erschließungsarbeiten sichergestellt werden. Die Stadt wird die Aufbringung des Oberbodens aus öffentlichen Erschließungsflächen auf geeignete Auftragsflächen landwirtschaftlich genutzter Flurstücke entsprechend koordinieren. Bei 1.650 m² bestehenden und 4.880 m² geplanten Erschließungsflächen ergibt sich eine zusätzliche Abtragsfläche von 3.230 m² im Geltungsbereich bzw. eine entsprechende Auftragsfläche außerhalb des Geltungsbereichs.

Daraus ergibt sich ein Wertgewinn von 12.920 Ökopunkten, der für den gesamten Geltungsbereich angerechnet wird. Die Kosten für diesen Oberbodenauftrag sind damit umlagefähig.

5.6 Kompensation über das Ökokonto der Stadt Dietenheim

Die Stadt Dietenheim verfügt über ein Ökokonto. Das verbleibende Defizit von 141.160 Punkten wird über dieses Ökokonto kompensiert.

Entsprechend der aktuellen Gesamtbilanz vom 27.05.2024 werden hierfür die noch verbleibenden 101.000 von 112.000 Ökopunkten der Maßnahmen 01 (Alt- und Totholzkonzept, Waldrefugium h12) = 91.18 % der Maßnahme 01 und die noch verbleibenden 18.710 von 45.800 Ökopunkten der Maßnahme 02 (Gewässerrandstreifen Riedgraben) = 40.85 % der Maßnahme 02 sowie die vollständige Maßnahme 05 (Verlegung der Gießen) angerechnet.

Die umlagefähigen Kosten sind damit 91.18 % der Maßnahme 01, 40.85 % der Maßnahme 02 und 100 % der Maßnahme 05.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Hinweise zur Überwachung der Auswirkungen

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans »Walteräcker« ist die Beachtung artenschutzrechtlicher Vorgaben und Maßnahmen erforderlich. Vor Beginn der Bauarbeiten muss sichergestellt werden, dass sich dort keine Nistgelegenheiten besonders geschützter Arten befinden. Vor dem Abbruch einzelner Gebäude muss eine erneute Überprüfung auf das Vorkommen von Fledermäusen und anderen gebäudebewohnenden Vogelarten durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Und ebenfalls vor Beginn der Erschließungsarbeiten müssen die festgesetzten Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Realisierung bzw. Einhaltung der innerhalb des Geltungsbereichs festgesetzten Maßnahmen ohne artenschutzrechtlichen Hintergrund, Pflanzgeboten, Pflanzbindungen und örtlichen Bauvorschriften wird durch die Stadt Dietenheim überwacht. Nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen wird zeitnah parallel zu den regelmäßigen Kontrollen überprüft, ob unvorhergesehene, umweltrelevante Auswirkungen eingetreten sind.

7 Materialien

7.1 Verbindlich zu beachtende Pflanzenlisten

Gehölze, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Gartenbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten Gehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Auf Grund des Eschentriebsterbens wird von der Verwendung von Eschen abgeraten, ebenso von Pappeln und Weiden, die für diesen Standort nicht geeignet sind. Grundsätzlich sollten in Hausgärten auch keine giftigen Gehölze gepflanzt werden.

Pflanzenliste 1: Bäume

Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Laubbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Feldahorn		Acer campestre
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
Grauerle	-	Alnus incana
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Buche	-	Fagus sylvatica
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Stieleiche	-	Quercus robur
Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	-	Tilia platyphyllos
Bergulme	-	Ulmus glabra
alle Arten von hochstämmigen Streuobstbäumen		

Pflanzenliste 2: Gebietsheimische Sträucher

Herkunftsgebiet 9 (Alpen und Alpenvorland)

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Haselnuss	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Faulbaum	-	Frangula alnus
Gemeiner Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Kreuzdorn	-	Rhamnus catharticus
Hundsrose	-	Rosa canina
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Traubenholunder	-	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum opulus

7.2

Quellenangaben

Gemeindeverwaltungsverbandes Dietenheim (2023) Flächennutzungsplan (1. bis 7. Änderung)

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau beim Regierungspräsidium Freiburg (2024) digitale, flurstücksbezogene Daten zur Bedeutung der Böden

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2024) www.lubw.baden-wuerttemberg.de, Daten des RIPS

Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010) Heft 23 Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg (2010) Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung)

Regionalverband Donau-Iller (2023) Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller

Scheck, J. (2020-1) Potenzialabschätzung Artenschutz, Bebauungsplan »Walteräcker«, Dietenheim-Regglisweiler,

Scheck, J. (2022-2) Vertiefende Erhebungen Artenschutz (saP)Bebauungsplan »Walteräcker«, Dietenheim-Regglisweiler

7.3

Verfasser

Ulrich Thomas Dipl.-Ing.
Landschaftsarchitekt

