

STADT: ERBACH

GEMARKUNG: ERBACH

KREIS: ALB-DONAU-KREIS

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

### „Oberer Luß – BA I“

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB.**

#### Erklärung über die Art und Weise der Berücksichtigung der

#### 1. Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden ermittelt. Die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
BODEN	<ul style="list-style-type: none"><li>• Filter- und Pufferfunktion gegen Eintrag von Schadstoffen</li><li>• Abflussregulation</li><li>• Belebter Oberboden als Standort für Bodenorganismen, natürliche Vegetation und</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Filter- und Pufferfunktion, die Abflussregulation sowie die Funktion als Standort für natürliche Vegetation und Bodenorganismen ist durch die intensive Ackernutzung eingeschränkt</li><li>• Einstufung als Vorrangflur Stufe I in der Wirtschaftsfunktionenkarte</li></ul> <p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als <b>mittel</b> eingestuft</p>	<p><b>Baubedingt - temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Einschränkung des natürlichen Bodenpotentials aufgrund von Bodenverdichtung durch das Vorhaben und baubedingte Bodenumwälzungen.</li></ul> <p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Geländeauffüllung von bis zu 1,80 m auf dem gesamten neu zu bebauenden Gelände; dadurch Überdeckung der bestehenden belebten Bodenzone</li></ul>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Sachgemäße Lagerung und Trennung des Mutterbodens vom Unterboden (nach DIN 18300).</li><li>• Vermeidung von Schadstoffeintrag.</li><li>• Flächensparende Ablagerung von Erdmassen und Baustoffen etc.</li><li>• Wiederherstellung von geschlossenen Vegetationsdecken.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Maßnahme A: Grünlandextensivierung</li></ul>

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
	Kulturpflanzen		<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung durch die neu bebauten Flächen.</li> </ul> <p>Aufgrund der bisherigen Bewertung der Bodenfunktion und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Boden als hoch und nachhaltig eingestuft.</b></p>	<p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der Bodenbildung und Verringerung der Erosion durch Bepflanzung und Begrünung.</li> <li>Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Mindestmaß</li> </ul>	
<b>WASSER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intakter Wasserkreislauf</li> <li>Grundwasserneubildung</li> <li>Retention von Oberflächenwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einschränkung der Filter- und Pufferkapazitäten sowie Belastung der Wasserqualität durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul> <p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird daher als <b>mittel</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt - temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Durch die Veränderung des Bodengefüges, wie Bodenverdichtung durch Baustelleneinrichtung, Zufahrten, Bodenumwälzungen u.a. kann die derzeitige Grundwasserneubildung eingeschränkt werden.</li> <li>Schadstoffeintrag ins Grundwasser durch Gerätebetrieb potentiell möglich.</li> </ul>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vermeidung von Schadstoffeintrag.</li> <li>Schutz vor Auswaschung und Versickerung von Schadstoffen.</li> <li>Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.</li> </ul> <p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Begrünung des Vorhabensgebietes (PFG. 1 - 3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Maßnahme A: Grünlandextensivierung</li> </ul>

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
			<p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Überbauung und Versiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Wasser aus, da die Grundwasserneubildung und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe reduziert werden.</li> </ul> <p>Aufgrund der bisherigen Bewertung der Wasserfunktion und der potentiellen Auswirkungen des Vorhabens wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser als mittel eingestuft.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entwässerung im modifizierten Mischsystem: Das Wasser der Dachflächen muss getrennt vom übrigen Schmutzwasser gesammelt und auf dem eigenen Grundstück über eine mind. 0,30 m starke, belebte Bodenzone versickert werden. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche sind 4 m<sup>3</sup> Volumen bzw. 9 m<sup>2</sup> Sohlfläche vorzuhalten. Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.</li> <li>Alternativ: Erfolgt eine Dachbegrünung, so können die vorgenannten Angaben halbiert werden.</li> <li>Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum</li> </ul>	
<b>KLIMA UND LUFTHYGIENE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhalt klimaktiver Flächen</li> <li>Steigerung der Frischluftproduktion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Frischluffproduzierende Eigenschaften der Flächen durch die intensive Ackernutzung eingeschränkt</li> </ul>	<p><b>Baubedingt - temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen durch Maschinenverkehr</li> </ul>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.</li> </ul>	Keine gesonderte Kompensation erforderlich

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherung und Erhalt umliegender Kalt- und Frischluftabflussbahnen</li> </ul>	<p>Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird als <b>gering</b> eingestuft.</p>	<p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimatisch bewirkt die geplante Versiegelung und Bebauung einen Verlust an klimaaktiven und frischluftproduzierenden Flächen.</li> <li>• Veränderung des lokalen Strahlungsverhaltens, vermehrte lokale Erwärmung durch Bebauung und Versiegelung.</li> </ul> <p>Durch die Versiegelung der Fläche wird die mikroklimatische Frischluftproduktion verringert. Aufgrund der Lage am äußeren östlichen Ortsrand der Stadt Erbach herrscht insgesamt eine gute Durchlüftungssituation vor. Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Klima und Lufthygiene als gering</b> eingestuft.</p>	<p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Vorhabensgebiets (PFG. 1 – 3)</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum</li> <li>• Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Bindung von Staubpartikeln</li> <li>• Reduzierung der Versiegelung: Stellplätze sind mit offenporigen, wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.</li> </ul>	

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMABNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
FLORA UND FAUNA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Standort für Biotop in der Kulturlandschaft.</li> <li>• Rückzugsraum für Flora und Fauna.</li> <li>• Vernetzung von Biotopen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoher Grad an Hemerobie (Naturferne) durch intensive landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>• Die Vorhabensfläche könnte der Feldlerche als bodenbrütende Vogelart als Bruthabitat dienen</li> <li>• Der im Norden angrenzende Lußgraben dient als Habitat für verschiedene Grün- und Braunfrösche</li> <li>• Die Fläche des Steinmetzbetriebs dient Zauneidechsen als Lebensraum</li> </ul> <p>Die derzeitige Funktion im Naturhaushalt wird als <b>mittel</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt – temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung der Organismen durch Baubetrieb (Lärm, Erschütterung, Staub).</li> <li>• Potenzielle Gefährdung des Vegetations- und Tierbestandes durch den Fahrbetrieb.</li> <li>• Zerstörung bestehender Lebensräume durch Bebauung.</li> </ul> <p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Lebensraum durch Bebauung für bodenbrütende Vogelarten der freien Feldflur (insbes. Die Feldlerche)</li> </ul> <p>Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Flora und Fauna als gering bis stellenweise mittel</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.</li> <li>• Fachgerechter Schutz der an die Baumaßnahme angrenzenden Flächen, insbesondere des Gewässerrandstreifens des Lußgrabens nördlich des Vorhabensgebietes. Hier darf keine Befahrung durch Baumaschinen, Erdbewegungen oder die Lagerung von Baumaterial u. ä. stattfinden</li> <li>• Reduzierung der Lärm- und Staubemission auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufes.</li> <li>• Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeiten (1.10. bis 28.2.)</li> <li>• Installation eines Reptilienschutzzaunes im Westen von Flst. 820/1</li> </ul> <p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Vorhabensgebiets (PFG. 1 – 3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahme A: Grünlandextensivierung</li> <li>• Maßnahme B: Anlage von Lerchenfenstern</li> </ul>

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
LANDSCHAFTS-BILD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftliche Vielfalt und Eigenart.</li> <li>• Standorttypisches Landschaftsbild.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft mit wenigen Gehölzen</li> <li>• Ortsrandlage / Gewerbegebiet</li> </ul> <p>Das Vorhabensgebiet selbst weist momentan keine besondere landschaftliche Eigenart auf. Die <b>Bewertung</b> der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt wird als <b>gering</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt - temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung des Landschaftsbildes durch Baubetrieb, Baustätte und Lagerfläche.</li> </ul> <p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine</li> </ul> <p>Für das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist keine deutliche Veränderung zu erwarten. Die geplante Bebauung schließt sich an die bestehende Gewerbebebauung an und ist nicht landschaftlich exponiert. Daher wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild als gering</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.</li> </ul> <p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Vorhabensgebiets (PFG. 1 – 3)</li> </ul>	Keine gesonderte Kompensation erforderlich

POTENTIAL	LEITBILDER / FUNKTIONS- UND WERTELEMENTE	VORBELASTUNG / BEWERTUNG	POTENTIELLE AUSWIRKUNG DURCH DIE GEPLANTEN BAUMAßNAHMEN (TEMPORÄR UND DAUERHAFT) <sup>20</sup>	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN	KOMPENSATIONS-MAßNAHMEN (AUSGLEICH UND ERSATZ)
MENSCH UND ERHOLUNG	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landwirtschaftliche Produktionsstätten</li> <li>• Erholungsfunktion</li> <li>• Wohnen</li> <li>• Arbeiten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Radweg Ulm – Erbach verläuft im Westen durch das Vorhabensgebiet</li> <li>• Direkt angrenzend besteht eine Hofstelle</li> <li>• Das Gebiet wird zur Nahrungsmittelproduktion genutzt.</li> </ul> <p>Das Untersuchungsgebiet selbst besitzt momentan <b>eine geringe Funktion als Erholungsbereich</b>.</p>	<p><b>Baubedingt - temporär:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Störung der Anwohner, o.ä. durch Baulärm.</li> </ul> <p><b>Betriebsbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine langfristige Veränderung der momentanen Situation, da die Wegebeziehungen erhalten bleiben</li> </ul> <p>Aufgrund der bisherigen Vorbelastung und Bewertung des Schutzguts Mensch und Erholung wird die <b>Beeinträchtigung des Schutzguts als gering</b> eingestuft.</p>	<p><b>Baubedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Lärm-, Schadstoff- und Staubemissionen auf ein Minimum durch Optimierung des Bauablaufs.</li> <li>• Wiederherstellung geschlossener Vegetationsdecken.</li> </ul> <p><b>Vorhabensbedingt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchgrünung des Vorhabensgebiets (PFG. 1 – 3)</li> </ul>	Keine gesonderte Kompensation erforderlich
KULTUR- UND SACHGÜTER	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine</li> </ul>	Keine	<p><b>Baubedingt:</b> Keine</p> <p><b>Vorhabensbedingt:</b> Keine</p>	Keine Kompensation erforderlich

## 2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden eine Äußerungen abgegeben. Dieser Anregung wurde entsprochen.

### **3. Behördenbeteiligung**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde entsprechend den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Äußerungen wurden ausgewertet und intensiv im Gemeinderat beraten, abgewogen und überwiegend in den Plan mit aufgenommen bzw. zur Kenntnis genommen.

### **4. Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb der Stadtteiles Erbach stehen keine gewerblichen Bauflächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Die letzten Gewerbebauflächen wurden im Gebiet Raitweiden vor mehr als 10 Jahren erschlossen. Das Gelände der einstigen Industriebranche „Erbacher Skifabrik“ an der Heinrich-Hammer-Straße wurde von einem Investor erworben und komplett neu bebaut. Den dort ehemals ansässigen Firmen wurde gekündigt. Zum Teil sind diese Betriebe in Standorte mit Übergangslösungen umgezogen und warten auf Baugelände für eine endgültige Standortverlagerung. Die Stadt Erbach ist bestrebt, den Firmen Baugelände in Erbach anzubieten und die Arbeitsplätze am Ort zu halten. Sonstige Industriebranchen und Leerstände sind in Erbach nicht vorhanden.

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes setzt im Wesentlichen die Vorgaben des Flächennutzungsplanes um. Ziel ist ein hoher Ausnutzungsgrad der zur Verfügung stehenden Flächen.

Für den vorhandenen Bedarf an Gewerbebauflächen sind keine Flächen als Alternative ersichtlich. Die Nullvariante, d.h. keine Umsetzung der Planung würde einen wirtschaftlichen Stillstand bzw. Rückschritt bedeuten. Dies ist in Erbach nicht gewollt. Somit ist keine Alternative zur vorliegenden Planung erkennbar.

Erbach, den 22. Oktober 2018

**BÜRGERMEISTERAMT ERBACH**

**Gaus, Bürgermeister**