

## ABSCHÄTZUNG DER UMWELTBELANGE

### 1. Vorbemerkung

Am südwestlichen Ortsrand von Mutlangen soll die Abrundung der bestehenden Wohnbebauung erfolgen. Durch die Brenner + Ebert GmbH sind drei Wohngebäude (Flst. 1579) mit Tiefgarage und zusätzlichen Besucherstellplätzen (Flst.1577) mit direkt Anschluss an die Gmünder Straße (Flst.202) geplant. Für die Umsetzung der baulichen Erweiterung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kalkofen-West“ aufgestellt.

Das Genehmigungsverfahren soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im Rahmen des Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die abwägungserheblichen Umweltbelange sachgerecht darzustellen.

Zusätzlich wird die artenschutzrechtliche Situation hinsichtlich der Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG abgeprüft.

### Lage im Raum

Der Vorhabenbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Mutlangen zwischen der Stauferklinik und der Gmünder Straße an einem leicht nach Südost geneigtem Hang in einem Höhenbereich zwischen 446 m üNN und 439 m üNN.

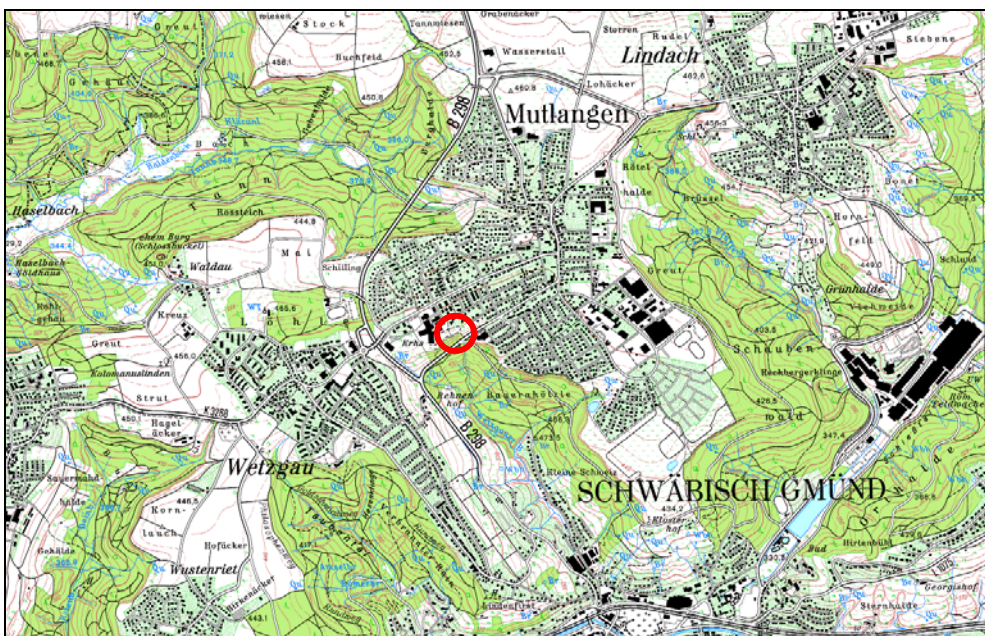


Abb. 01: Lage des Plangebiets (rot)

## Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2000 – 2015 (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald ist der Vorhabenbereich als geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Kalkofen“ mit 0,6 ha dargestellt.

Im Rahmen der laufenden Teilfortschreibung des FNP 2030 wurden die Darstellungen aus dem rechtskräftigen FNP in diesem Bereich übernommen.

## 2 Planung

Nachfolgend werden alle für die Einschätzung relevanten Planvorgaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf aufgeführt.

- Drei Wohngebäude mit insgesamt 42 Wohneinheiten
  - 3- Vollgeschosse, 15 Wohneinheiten, GH 12,5 m
  - 3-Vollgeschosse, 14 Wohneinheiten, GH 12,5 m
  - 5-Vollgeschosse, 13 Wohneinheiten, GH 18,5 mBei allen Wohngebäuden darf zusätzlich ein Dachgeschoss mit max. 75% der darunterliegenden Geschossfläche errichtet werden
- Flachdächer mit extensiver Begrünung eventuell Solarthermie und Photovoltaik
- Ca. 6 oberirdische PKW-Stellplätze mit Zufahrt über die Straße „Am Kalkofen“, Gestaltung mit wasserdurchlässigem Material
- Ca. 10 zusätzliche Besucherstellplätze an der Gmünder Straße
- geräumige Tiefgarage mit ca. 50 PKW-Stellplätzen unterhalb der Gebäude mit Zufahrt Gmünder Straße
- Spielplatz, kleine Privatgärten und gemeinschaftliche Grünanlagen mit Gehölzen
- Unbelastete Niederschlagswässer von Dachflächen und der Tiefgarage werden dem Regenrückhaltebecken nördlich der Gmünder Straße über den vorhandenen Oberflächenwasserkanal der Stauferklinik zugeführt
- Häusliche Abwässer werden dem Mischwasserkanal zugeführt
- Energiekonzeption mit Photovoltaik, Sonnenkollektoren und Wärmepumpen
- Nach Möglichkeit sollen einzelne Gehölze erhalten bleiben
- Neupflanzung von Gehölzstrukturen sowie Dachbegrünung



Abb. 02: Luftbild mit Vorhabenbereich (rot) und Flurstücksnummern

### 3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

##### Bestand

Der Vorhabenbereich wird im Wesentlichen von vier Biotoptypen eingenommen. Im Zentrum findet sich mit größter Ausdehnung eine mäßig artenreiche Fettwiese und im Nordwesten Brombeersukzession. Der Süden wird von einem Teilstück einer ausgedehnten Baumhecke entlang der Gmünder Straße eingenommen. Als Bestandsbildner sind mittelalte Eichen und Eschen zu nennen. Die ökologische Wertigkeit hinsichtlich der Baumarten nimmt von Ost (Esche, Birke Ahorn) nach West (Eiche) zu. Nahe der Siedlung finden sich viel abgelagerter Rasenschnitt und Brennnesseln als Nährstoffzeiger. Im Osten ist noch eine kleiner mit Schotter befestigter Platz zu finden.

Schutzgebiete nach dem BNatSchG sind für das Gebiet und dem näheren Umfeld nicht vermerkt.

##### Bedeutung und Empfindlichkeit

Im Vorhabenbereich sind ausschließlich häufige und weitverbreitet Biotoptypen zu finden. Die Wiese und die Brombeerflächen sind als mittelwertige und die

Baumhecke als hochwertige Lebensraumtypen einzuordnen. Die geschotterte Fläche hingegen ist als geringwertig einzustufen.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Sicherstellung der Durch- und Eingrünung werden der Spielplatz und die Grünanlagen mit Sträuchern und Einzelbäumen gestaltet und dauerhaft unterhalten. Der Gehölzriegel im Süden wird teilweise durch Gehölzpflanzungen wieder hergestellt.

Als weitere Maßnahme werden auch die Flachdächer extensiv begrünt und somit ein Sonderstandort insbesondere für die Flora geschaffen.

Nach Möglichkeit sollen einige Gehölze auf der Straßenböschung (Flst. 1577) erhalten bleiben.

#### Einschätzung der Auswirkung

Alle Biotopstrukturen werden von der Planung in Anspruch genommen und einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Inanspruchnahme der häufigen Lebensraumstrukturen mit geringer Flächenausdehnung wird unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen für den Naturhaushalt insgesamt als gering eingeordnet.

#### Artenschutz

Die Einordnung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgt separat in der „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP).

### **Schutzgut Boden**

#### Bestand

Der Vorhabenbereich ist mit Ausnahme einer kleinen teilversiegelten Schotterfläche im Osten unversiegelt. Die unversiegelten Böden unterliegen derzeit der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung.

Nach der Bodenkarte 50 stehen im Gebiet pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Braunerde-Pelosome und pseudovergleyte mittel und mäßig tief entwickelte Pelosol-Braunerden an.

Auf Basis der BK 50 stuft das Landesamt für Geologie, Bergbau und Rohstoffe die Wertigkeit der einzelnen Bodenfunktionen wie folgt ein:

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	(AKIWAS)	gering bis mittel
Filter und Puffer für Schadstoffe	(FIPU)	hoch
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	(NATBOD)	mittel

Im Bodengutachten von SUG (2017) wird angeführt, dass möglicherweise an mehreren Stellen der sogenannte Mutlanger Sandstein aus der steilen Böschung zur heutigen Gmünder Straße gewonnen wurde. Folglich sind durch den vergangenen Abbau die dortigen umgelagerten Böden hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen als gering zu bewerten.

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung wird in der Wirtschaftsfunktionenkarte der digitalen Flurbilanz (LEL Schwäbisch Gmünd 2010) keine Einstufung vorgenommen. Dies resultiert vermutlich aus der geringen Flächengröße und der schlechten Zugänglichkeit.

Altlasten oder Altstandorte sind für den Vorhabenbereich nicht bekannt.

Nach der geologischen Karte GK 25 steht im Plangebiet der Untere Jura (Lias), Psilonotenton- und Angulatenton-Formation an.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Insgesamt können die unbeeinträchtigten Böden im Geltungsbereich als mittel- und die ehemaligen Abbauflächen als geringwertig eingestuft werden.

Die Böden weisen gegenüber der Vollversiegelung durch Gebäude und Straßen eine sehr hohe Empfindlichkeit durch den Totalverlust der Bodenfunktionen auf.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Umfang der versiegelten Flächen (Gebäude, Tiefgarage, Straße) wird im Bebauungsplan durch die Ausweisung der Grundflächenzahl festgelegt bzw. begrenzt.

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Fugenpflaster) für Stellplätze und Wege werden die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen AKIWAS und FIPU vermindert.

Mit der Anlage von Dachbegrünungen mit einer Bodenauflage können die Auswirkungen auf alle Bodenfunktionen weiter vermindert werden.

Die oberste belebte Bodenschicht wird vor Beginn der Arbeiten abgeschoben und grundsätzlich als Oberboden wiederverwendet.

Durch die mehrgeschossige Bauweise (viele Wohneinheiten) mit Tiefgarage (kaum zusätzliche Stellplätze) auf relativ engem Raum (ca. 0,6 ha) mit Grünanlagen wird der Flächenverbrauch enorm reduziert, so dass den gesetzlichen Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird. Somit trägt das Vorhaben wesentlich zur Einhaltung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (2016) durch die Senkung des Flächenverbrauchs von derzeit 94 ha/Tag auf 30 ha/Tag bei.

#### Einschätzung der Auswirkung

Trotz der genannten Verminderungsmaßnahmen lassen sich die anlagebedingten Auswirkungen der Neuversiegelung (Gebäude, Tiefgarage, Stellplätze, Straße) auf den Boden nicht vollständig vermeiden.

Das Vorhaben muss daher als erheblicher Eingriff, im Rahmen der Siedlungsentwicklung aber auch als typischer Eingriff in das Schutzgut Boden gewertet werden.

Hinsichtlich des Flächenverbrauchs und Einhaltung der Zielvorgaben der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 ist das Vorhaben eindeutig zu begrüßen.

## **Schutzgut Wasser**

### Bestand

Der Vorhabenbereich ist mit Ausnahme einer kleinen teilversiegelten Schotterfläche im Osten unversiegelt.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Südlich des Vorhabenbereichs schlängelt sich der Bühlbach durch eine bewaldete Klinge ins Remstal.

Im Gebiet finden sich ein Regenwasserkanal und ein Mischwasserkanal der Stauferklinik sowie ein öffentlicher Mischwasserkanal.

Wasserschutzgebiete sind im Vorhabenbereich und im nahen Umfeld nicht vorhanden.

### Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Geltungsbereich lässt sich der hydrogeologischen Einheit „Mittel- und Unterjura“ (LUBW Online-Abfrage) zuordnen. Nach den Empfehlungen der LfU (2005) wird diese als Grundwassergeringleiter mit einer geringen Bedeutung für die Grundwasserneubildung eingeordnet.

### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit dem Einbau von wasserdurchlässigem Material für die Stellplätze und Wege können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden.

Ebenso wird die durch die Versiegelung bedingte Beeinträchtigung der Retentionsfunktion der Landschaft durch die Einleitung in den Bühlbach reduziert. Dadurch wird auch die kommunale Kläranlage entlastet.

Durch die Pufferung des unverschmutzten Oberflächenwassers (Dachbegrünungen, Regenrückhaltebecken) werden nachteilige Auswirkungen auf den Bühlbach vermieden.

### Einschätzung der Auswirkung

Durch die untergeordnete Bedeutung des Grundwasserleiters für die Grundwasserneubildungsrate werden die Beeinträchtigungen durch die Vollversiegelung bei Umsetzung der Verminderungsmaßnahmen für das Schutzgut gering eingestuft.

## **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

### Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Vorhabenbereich ist mit Ausnahme einer kleinen teilversiegelten Schotterfläche im Osten unversiegelt.

Die gehölzfreien Flächen weisen im Hinblick auf die Luftreinhaltung und Frischluftproduktion eine geringe Bedeutung auf. Der Gehölzriegel im Süden wirkt sich hingegen positiv auf die Kaltluftproduktion sowie Ausgleichs- und Filterfunktion aus.

Das leicht nach Süden geneigte Plangebiet weist eine mittlere Wertigkeit als Kaltluftentstehungsgebiet ohne Siedlungsrelevanz auf.

Beeinträchtigungen der Lufthygiene sind für den Standort nicht bekannt (Online Abfrage LUBW 2017).

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades und die Anlage von Dachbegrünungen werden sich aufheizende Flächen reduziert, so dass den Anforderungen an gesunde Wohn- (und Arbeitsverhältnisse) insbesondere hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung entsprochen werden kann.

Zusätzlich wird auf einem Teil der Dachflächen Solarthermie (Photovoltaik und Sonnenkollektoren) eingesetzt. Damit wird ein wichtiger Beitrag zum nationalen Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung (2016) hin zu einem nahezu klimaneutralen energetischen Standard für Neubauten geleistet.

Durch die geplante Dachbegrünung und der Durchgrünung wird der verlorene Beitrag der Bestandsgehölze zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung zum Teil ersetzt.

#### Einschätzung der Auswirkung

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und dem Beitrag zum Klimaschutzplan 2050 sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand von Mutlangen. Das Gelände ist von der Siedlung aus nur direkt vom angrenzenden Quartier einsehbar. Abschirmend zum übrigen Siedlungskörper und zur freien Landschaft wirken die Baumhecke entlang der Gmünder Straße sowie der Gehölzriegel zur Stauferklinik.

#### Bedeutung und Empfindlichkeit

Mit Ausnahme der gliedernden Baumhecke sind keine besonderen Landschaftselemente im Vorhabenbereich vorhanden.

#### Einschätzung der Auswirkung

Mit der Bebauung wird der Siedlungsrand in diesem Bereich abschließend ausgeformt. Durch die geplante Neuanlage des Gehölzriegels im Süden und Pflanzungen entlang der Nachbargrundstücke im Westen, Norden und Osten kann die Einbindung der Gebäude in die Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Die geplante Gestaltung der drei geplanten Wohngebäude mit Flachdach orientiert sich an den bestehenden Gebäuden der Stauferklinik.

Vor allem das südwestliche Wohngebäude mit den 5 Vollgeschossen (18,5 m Höhe) wird künftig als neuer Ortsrand im Südwesten von Mutlangen in Erscheinung treten und diesen zusammen mit den Gebäuden der Stauferklinik prägen.

Eine Fernwirkung (vom Albtrauf) in südlicher Richtung kann somit nicht ausgeschlossen werden. Je nach Standpunkt in der Ortslage Mutlangen werden zumindest die obersten Stockwerke sichtbar sein.

## **Schutzgut Erholung / Mensch und Gesundheit**

### Bestand, Bedeutung und Empfindlichkeit

Im gültigen FNP des GVV Schwäbischer Wald sowie in der laufenden Teilfortschreibung befindet sich das Plangebiet innerhalb einer geplanten Wohnbaufläche.

Um ein ausreichendes Angebot an Kinderspielplätzen wohnungsnah anzubieten, soll im Bebauungsplan ein kleiner begrünter Kinderspielplatz mit Spielgeräten berücksichtigt werden.

Die Funktion der Fettwiese zur wohnungsnahen Kurzzeiterholung hat aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit (Seitenstraße Siedlung) und fehlende Anbindung an Wanderwege etc. nur für die direkten Anwohner eine Bedeutung.

Durch die geplanten Gebäude ist eine geringfügige Erhöhung der Verschattung von angrenzenden Grundstücken zu prognostizieren. Diese wird hinsichtlich der Verschlechterung der Wohnqualität als unerheblich eingeschätzt. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs innerhalb des Wohngebiets ist nicht zu erwarten, da die Zufahrt zu den Tiefgaragen und Besucherstellplätzen direkt von der Gmünder Straße erfolgt.

### Einschätzung der Auswirkung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen. Die vorgesehene Bebauung entspricht den übergeordneten Planungen (Regionalplan, FNP). Die Versorgung im Hinblick auf die gemeindliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen), kulturelle Einrichtungen bzw. Anbindung an den ÖPNV ist laut den Unterlagen der laufenden FNP-Teilfortschreibung gesichert.

Der Verlust an wohnungsnahem Erholungsraum bzw. der Veränderung der unmittelbaren Umgebung wird vor dem Hintergrund der geringen Flächengröße, der eingeschränkten Zugänglichkeit und fehlenden Anbindung an weiterführende Wanderwege als zumutbar eingestuft.

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### Bestand, Bedeutung, Empfindlichkeit und Auswirkung

Im Geltungsbereich sind keine gesetzlich ausgewiesenen Bau-, Kultur- und Bodendenkmale vorhanden. Ebenso finden sich hier auch keine besonderen Sachgüter.

Vorhabenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut können ausgeschlossen werden.



### **Zusammenfassung**

Unter Einhaltung der beschriebenen Maßnahmen sind für den Großteil der Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden und eine Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes zu prognostizieren.

Im Hinblick auf städtebaulichen Belange (Schaffung von Wohnraum, Arrondierung best. Bebauung) und der im FNP bereits dargestellten Baufläche werden die oben beschriebenen Veränderungen/Beeinträchtigungen als hinnehmbar eingeschätzt. Eine entsprechende Bodenversiegelung würde an anderer Stelle nicht weniger Beeinträchtigungen mit sich bringen.