

1. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan wird am nordwestlichen Ortsrand des Singener Ortsteils Beuren ein Wohngebiet ausgewiesen, das den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung decken soll. Vorgesehen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der Kreisstraße K 6122 und wird derzeit als Acker genutzt. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine kleine Streuobstwiese. Im Osten und Südosten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung, im Südwesten und Westen an landwirtschaftliche genutzte Flächen an. Die vorhandenen Böden haben eine mittlere Bedeutung als Ertragsstandort sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine hohe Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung kommt dem überwiegenden Gebiet derzeit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu. Der kleine Streuobstbestand bietet dagegen ein wertvolleres Habitat; hier werden Einzelquartiere der per Detektor nachgewiesenen Zwergfledermaus vermutet; zudem brüten hier Feldsperling, Blau- und Kohlmeise. Aus artenschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen ist zudem das Vorkommen eines Feldlerchen-Brutreviers westlich des Plangebietes, da dieses von der Kulissenwirkung der geplanten Bauung betroffen sein wird.

Das Gebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da diese Darstellung nicht mit der vorliegenden Planung übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet befindet sich vollumfänglich innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets TB HINTENAU, LEIMGRUBE, BEI DER MÜHLE, Beuren an der Aach. Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht innerhalb des Gebietes oder in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Für den Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird im Umweltbericht systematisch zusammengestellt und bewertet. Es wurden bau-, anlage- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren betrachtet. Wesentliche dauerhafte Beeinträchtigungen entstehen für das Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung bisher offener, landwirtschaftlich genutzter Bodenflächen in einer Größenordnung von 1,39 ha, für das Schutzgut Arten und Lebensräume durch den Verlust eines Bruthabitats für die Feldlerche sowie für das Schutzgut Landschaftsbild durch den Verlust der landschaftsbildprägenden Streuobstwiese. Für die anderen Schutzgüter sind mit der Umsetzung der Planung langfristig keine oder nur geringe Umweltbelastungen verbunden.

Der Flächenbedarf (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) umfasst insgesamt 2,28 ha. Hiervon entfallen 1,54 ha auf das Allgemeine Wohngebiet (WA), 0,47 ha auf Straßen- und Versorgungsflächen, 0,02 ha auf Verkehrsbegleitgrün, 0,05 ha auf eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sowie 0,20 ha auf öffentliche Grünflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Teilbereich A (eigentliches Baugebiet) sowie den gut 100m westlich liegenden Teilbereich B, welcher dem Lärmschutz sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Durch den Bebauungsplan wird in Teilbereich A ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 sowie 0,4, maximalen Wandhöhen von 6,00m bzw. 6,80m sowie maximalen Firsthöhen von 9,00m bzw. 11m festgesetzt. Im Norden erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Baumpflanzungen zur Eingrünung der Bauung in Richtung der Engener Straße. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden als Dachformen das Flachdach mit Staffelgeschoß sowie das geneigte Dach (mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45°) vorgeschrieben. Wesentliche Minimierungsmaßnahmen sind die Verwendung teilversiegelter Beläge für Zufahrten und Stellplätze (Erhaltung eines Teils der Bodenfunktionen), der Verzicht auf schwermetallhaltige Oberflächen bei der Dacheindeckung (Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser), die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Gründächer, Regenwasserzisternen), die Installation einer insektenschonenden Außenbeleuchtung (zur Vermeidung von Schädwirkungen auf nachtaktive Insekten), die Festsetzung von Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen (zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Schaffung von Ersatzlebensräumen), die Festset-

zung einer extensiven Dachbegrünung für Flachdächer (zum Regenwasserrückhalt, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Förderung der Insektenvielfalt) sowie die Verwendung standortgerechter, heimischer Arten (um eine harmonische Einbindung in die umliegende Landschaft zu erzielen und die heimische Tierwelt zu fördern). Um eine Störung oder Tötung geschützter Vögel oder Fledermäuse zu vermeiden, werden die Rodung von Gehölzen und die Baufeldfreimachung auf unkritische Zeiträume beschränkt. Im Teilbereich B ist die Errichtung einer Lärmschutzwand vorgesehen, welche die geplante Bebauung vor dem Straßenverkehrslärm der B 33 sowie vor den Gewerbelärm-Emissionen des hier anschließenden Pflanzenbaubetriebes schützt. Zudem ist hier eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt (siehe Beschreibung Ausgleich weiter unten).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Heft „Arten, Biotope, Landschaft: Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg. Der aktuelle Zustand wurde im Gelände aufgenommen und mit der geplanten Entwicklung (Flächenbilanz des Bebauungsplanes) verglichen. Der Ausgleichsbedarf beträgt demnach 123.800 Ökopunkte. Der Ausgleich erfolgt über die Umsetzung aufwertender Maßnahmen auf insgesamt vier Ausgleichsflächen. Die erste Ausgleichsfläche befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilbereich B); hier ist neben der geplanten Lärmschutzmaßnahme aus dem bisherigen Acker eine artenreiche Wiese mit sechs Bäumen zu entwickeln. Zwei weitere Ausgleichsflächen, auf denen bereits eine Umwandlung von Acker in artenreiches Extensivgrünland sowie die Anlage eines Gebüschs erfolgt ist, liegen auf den Fl.-Nrn. 489 (Teilfläche) sowie 2339 (Gemarkung Bohlingen). Auf der vierten Ausgleichsfläche (Teil von Fl.-Nr. 1962, Gemarkung Beuren) sind vorgezogen zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine Buntbrache zu entwickeln sowie zwei Lerchenfenster anzulegen, um den Verlust eines Bruthabitats der Feldlerche im Plangebiet zu kompensieren. Mit den genannten Maßnahmen wird der Ausgleichsbedarf vollständig abgedeckt. Es verbleibt ein Überschuss von 21.490 Ökopunkten.