

GEMEINDE BAD DITZENBACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Wohnen am Bach

UMWELTBEITRAG

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

Entwurf | 08.10.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	4
2.	BESTANDSBESCHREIBUNG	4
3.	DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS	5
3.1	LAGE UND GEPLANTE NUTZUNG	5
3.2	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	7
	3.2.1 Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden.....	7
	3.2.2 Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts	8
4.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	9
4.1	AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT	9
	4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope	9
	4.1.2 Schutzgut Boden, Geologie	11
	4.1.3 Altlasten	12
	4.1.4 Schutzgut Wasser	12
	4.1.5 Schutzgut Klima/Luft	13
	4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild	14
4.2	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT	15
4.3	UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER	15
4.4	ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE	16
4.5	VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN .	16
4.6	NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	16
4.7	DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS	16
4.8	ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN	17

4.9	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES	17
5.	ZUSAMMENFASSUNG	17
6.	LITERATUR-/ QUELLENANGABEN	18

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Bad Ditzgenbach plant die Erschließung neuer Wohnbauflächen. Dies soll planungsrechtlich über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ gesichert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Als Grundlage für die sachgerechte Abwägung dient die örtliche Situation.

Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird nachfolgend dargestellt. Grundlage bilden der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung.

2. BESTANDSBESCHREIBUNG

Die Gemeinde Bad Ditzgenbach befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Mittlere Kuppenalb“ in der Großlandschaft „Schwäbische Alb“.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Siedlungsbereichs von Bad Ditzgenbach, zwischen der Straße Sonnenbühl, der Brunnbühlstraße, der Hartel und dem neuen Kinderhaus an der Kurhausstraße.

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv gepflegtes Grünland mit vereinzeltem Baumbestand. Am südwestlichen Gebietsrand verläuft die Hartel (Fließgewässer mit Ufergehölz, temporär wasserführend), welche im Zentrum von Bad Ditzgenbach in die Fils mündet.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Nordwest nach Ost um etwa acht Meter ab.

Die Grundstücke nördlich des Plangebiets sind als Wohngebiet ausgewiesen und mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwischen Plangebiet und den angrenzenden Grundstücken besteht eine Geländekante, nördlich davon steigt das Gelände bis zur Brunnbühlstraße stärker an.

Nordwestlich sowie südwestlich des Plangebiets befindet sich mit dem Vitalhotel St. Bernhard, sowie den Wohn- und Geschäftsgebäuden an der Einmündung von der Auendorfer Straße in die Straße Sonnenbühl eine massivere Bebauung.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Schutzausweisungen.

Das Plangebiet befindet sich am Fuße des Galgenbergs, wo sich das gleichnamige Naturschutzgebiet befindet. Dieses ist Teil des großflächigen FFH-Gebiets „7423342 Filsalb“. Mit diesem teilweise überlappend, befinden sich dort Flächen des Vogelschutzgebietes „742241 Mittlere Schwäbische Alb“.

Ein Teil der Gehölzbestände an der Hartel und am Galgenberg sind zudem als nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG geschützte Biotope ausgewiesen.



Abb. 1: Übersicht Schutzgebiete und geschützte Biotope, Quelle: LUBW Kartendienst, Plangebiet rot markiert

3. DARSTELLUNG DES PLANVORHABENS

3.1 LAGE UND GEPLANTE NUTZUNG

Das Planvorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Bad Ditzgenbach. Es umfasst die Flurstücke 241, 277, 278, 279, 280/7, 286/11 sowie Teile des Flurstücks 247 mit einer Fläche von 7.553 m².

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern und drei Kettenhäusern mit insgesamt rund 31 Wohneinheiten vor. Die Gebäude werden entlang der neuen Erschließungsstraße angeordnet und orientieren sich in ihrer Stellung an den topographischen Gegebenheiten sowie am Verlauf der Verkehrsflächen. Die offene und aufgelockerte Bauweise greift die Struktur der nördlich angrenzenden Wohngebiete auf und entwickelt diese zeitgemäß weiter. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper, großzügige Gebäudeabstände und die Einbindung von Grün- und Freiflächen entsteht ein durchlässiges Wohnquartier mit hoher Aufenthaltsqualität.

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts ist die Gestaltung der Außenanlagen und Freiflächen. Neben den erforderlichen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen und Aufenthaltsbereiche geschaffen. Teilbereiche der Freiflächen dienen den Erdgeschosswohnungen als private Gartenflächen. Ergänzend sind Spiel- und Begegnungsbereiche sowie standortgerechte Baumpflanzungen vorgesehen. Die Freiraumgestaltung trägt zur Durchgrünung des Quartiers bei und schafft einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten sowie zum Gewässerraum der Hartel.

Aufgrund der natürlichen Geländesituation liegt die Neubebauung teilweise deutlich tiefer als die nördlich angrenzenden Wohngebäude. Trotz der mehrgeschossigen Bauweise treten die Gebäude deshalb nur eingeschränkt in Erscheinung. Die ausreichenden Gebäudeabstände sowie die Höhenstaffelung der Baukörper begrenzen mögliche Verschattungseffekte auf ein verträgliches Maß und gewährleisten eine gute Belichtung der Wohnungen und Freiflächen.

Das Plangebiet ist sehr gut in das Siedlungsgefüge eingebunden.

Der vorhandene ÖPNV (Bushaltestellen) ist in fußläufig erreichbarer Entfernung gelegen (ca. 300 m), der Ortskern mit weiteren vorhanden öffentlichen Einrichtungen liegt auf der anderen Seite der Bundesstraße B 466 und ist ebenso in günstiger Entfernung gelegen.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Lageplan zum Aufstellungsbeschluss.



Abb. 2: Ausschnitt Lageplan zum Aufstellungsbeschluss, Quelle: mquadrat (Plandatum 05.05.2022)

Das Plangebiet soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Sonnenbühl und eine neu herzustellende private Stichstraße, die als multifunktionale Verkehrsfläche für den Anliegerverkehr, Fußgänger und Radfahrer ausgebildet wird. Die private Erschließungsanlage ist für die Befahrung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für die Belange des Brandschutzes ausreichend dimensioniert und verfügt über die erforderlichen Aufstell- und Wendemöglichkeiten. Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden unmittelbar über diese private Erschließungsstraße angebunden. Die erforderlichen

Stellplätze werden sowohl in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage als auch auf oberirdischen Stellplatzanlagen innerhalb des Quartiers nachgewiesen.

Die private Erschließungsstraße verläuft mit ausreichendem Abstand zur Hartel. Der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen wird vollständig berücksichtigt und dauerhaft freigehalten. Dadurch bleiben die Belange des Gewässerschutzes, der Gewässerunterhaltung sowie des Hochwasserschutzes gewahrt.

Zur Verbesserung der fußläufigen Vernetzung des Gebiets wird die Erschließungsstraße im Osten durch einen Fußweg zur Kurhausstraße ergänzt. Hierdurch entsteht eine direkte Wegeverbindung zum Kinderhaus, zur Vinzenz-Therme sowie zur Ortsmitte von Bad Ditzzenbach.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 dient einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und gewährleistet gleichzeitig eine angemessene bauliche Ausnutzung des innerörtlichen Grundstücks.

3.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und Hinweise, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

3.2.1 Festsetzungen und Hinweise zum schonenden Umgang mit Grund und Boden

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.	Boden

3.2.2 Festsetzungen und Hinweise zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Inhalt der Maßnahme	Betrifft Schutzgut
Pflanzgebot Einzelbäume: An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.	AB, L, KL, W
Gewässerrandstreifen: Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von, oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden.	AB, L, KL, W, B
Dacheindeckungen: Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig. Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und Solarenergieerzeugung.	L
Fassadengestaltung: Stark glänzende oder reflektierende Materialien sowie grelle bzw. leuchtende Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.	L
Besonderer Artenschutz: Zur Außen-Beleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) und Leuchten (z.B. mit Richtcharakteristik und vollständig gekapselter Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten) zu verwenden.	AB, L, KL, W, B

Abkürzung Schutzgüter: AB = Arten und Biotope, W = Wasser, B = Boden, KL = Klima /Luft, ME = Mensch und Erholung, L = Landschaftsbild

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Nach §1 (6) 7 BauGB sind bestimmte Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Diese Umweltbelange sind nachfolgend aufgeführt. Bei der Darstellung werden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans berücksichtigt, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, gemindert und ausgeglichen werden.

4.1 AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGSGEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT

4.1.1 Schutzgut Arten und Biotope

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um intensiv bewirtschaftetem Grünland mit vereinzeltem Baumbestand. Durch die intensive Nutzung bieten die Grünflächen nur wenig Biodiversität. Lediglich im südlichen Randbereich des Gebiets entlang dem Gewässer der Hartel kommen höher wertige Strukturen bestehend aus Ufergehölzen vor. Die natürliche Vegetationsentwicklung ist in diesen Gehölzbereichen gegeben, wodurch die Biodiversität höher ist.

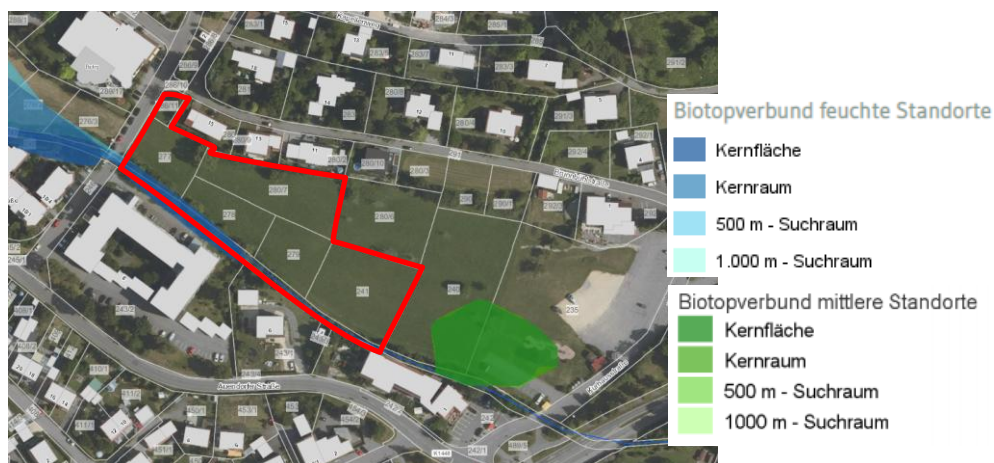


Abb. 3: Kartenausschnitt Biotopverbund mittlerer Standorte, Quelle: LUBW Kartendienst, Plangebiet rot markiert

Aus der Karte des Biotopverbundes der LUBW geht hervor, dass ein Bereich im Südwesten des Plangebiets zur Kernfläche des Biotopverbundes feuchter Standorte gehört. Dieser Bereich wird jedoch nicht überbaut, sondern als private Grünfläche im Bebauungsplan mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen / begleitendes Ufergehölz festgesetzt. Eine weitere Fläche des Biotopverbundes liegt außerhalb des Bebauungsplans östlich des Plangebiets und wird dem Biotopverbund mittlerer Standorte zugeordnet. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist nicht Bestandteil einer Kernfläche, als zu erhaltende Gebiete und nicht zu einer Entwicklungsfläche zugeordnet, welche den Verbund zwischen den Kernflächen herstellen (sollen). Für die Überplanung bedarf es daher keiner besonderen Berücksichtigung der Belange des Biotopverbundes.



Abb. 4: Abschnitt entlang der Hartel im Bereich des Flurstücks 279 und 241, Quelle: mquadrat 02/2026

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen ist zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung im Hinblick auf streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Konflikte mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten sind. Demnach ist zu prüfen, ob lokale Populationen streng geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten erheblich gestört bzw. beeinträchtigt werden. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch vorhabensbedingte Störwirkungen der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 BNatSchG).

Um im Vorfeld zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen, wurde eine Artenschutz-Voruntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die weiteren Planungen mit ein. Den artenschutzrechtlichen Belangen wird im gesamten Planungsprozess stets Rechnung getragen.

In der Zusammenfassung der Voruntersuchung wird folgendes festgehalten:

Vögel:

Im Geltungsbereich selbst gibt es wegen fehlender Gehölze keine Brutmöglichkeiten für Vogelarten. Das Ufergehölz ist nicht betroffen. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Fledermäuse:

Fledermausrelevante Strukturen beschränken sich auf die Ufergehölze mit Bedeutung als potenzielle Leitstruktur und Jagdgebiet (Insektenreichtum). Den Tieren sollte ein ausreichender Gewässerrandstreifen als Raum für Jagdflüge entlang des Gehölzes zur Verfügung gestellt werden. Um die aktuell unterbrochene Leitstruktur zu verbessern, sollte mit der Errichtung einer Retentionsmulde die bestehende Lücke durch die Pflanzung von Bäume und Sträucher geschlossen werden.

Haselmaus:

Das Ufergehölz ist abschnittsweise dicht und für die Tierart geeignet. Im Vorhabensbereich selbst kann die Haselmaus mangels geeigneter Gehölze ausgeschieden werden. Es liegt somit keine Betroffenheit vor.

Sonstige Arten:

Die restlichen Artengruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie finden im Vorhabensgebiet keine geeigneten Lebensräume und können daher von der weiteren Betrachtung ausgenommen werden.

Groppe (Anhang II):

Bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Fazit:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist für die geschützten Arten und Artengruppen sowie für die Vogelwelt nur von sehr geringer Bedeutung. Geeignete Habitate befinden sich entlang der Hartel und deren Ufergehölz, das von der Baumaßnahme nicht betroffen ist.

Mit Verbotstatbeständen ist, unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel (VM 1), kein Anleuchten der Gehölze entlang vom Bach (VM 2) und Bauzeitenbeschränkung bei Eingriffen in das Gewässer (VM 3) durch den Bebauungsplan nicht zu rechnen. Es wird zudem die Schaffung einer durchgehenden Leitstruktur durch Pflanzung von Gehölzen und einem Abstand von 5 m zu diesem Bereich empfohlen.

Um die Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten, werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Durch baubedingte Wirkungen und betriebsbedingte Störungen (Aufenthalt von Menschen, Lärm, Beleuchtung) betroffen sind vor allem die stöempfindlichen Vogelarten.

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist Flächenumwandlungen durch Versiegelung und Überbauung unterworfen. Ausnahme: Im Süden befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Das geschützte Biotop „Baumhecke an der Hartel in Bad Ditzenbach“ besitzt eine höhere Biodiversität und soll durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden, so dass sich der verbleibende Lebensraum für die vorkommenden Arten durch die Planung kaum verändern wird.

Durch einige der vorgesehenen Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen minimiert werden.

4.1.2 Schutzgut Boden, Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der holozänen Auensedimenten (Auenlehm).

Für das Plangebiet liegen Übersichtsdaten vor aus der Bodenkarte 1:50.000 (BK50). Demnach handelt es sich um die bodenkundliche Einheit q68, welche folgende Bodentypen aufweist: „Kalkhaltiger Auengley-Brauner Auenboden und Brauner Auenboden-Auengley“, tief entwickelt. Die Bewertung nach „Bodenschutz 23“ gibt in diesem Bereich für die Bodenfunktionen eine Gesamtbewertung mit 2,83 an. Mit dieser Bewertung korrespondiert auch die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die mit mittel bis hoch bewertet wird.



Abb. 5: Bodenkundliche Einheiten im Plangebiet (Lage rot markiert), Quelle: LGRB Freiburg, 07/2022

Mit der Bebauung und Erschließung sind nachteilige Auswirkungen für den Boden verbunden.

Weiterhin sind der Verbleib des Oberbodens auf dem Baugrundstück und ein Ausgleich zwischen Bodenauf- und Bodenabtrag bei der Bebauung des Grundstücks anzustreben. Beim Umgang mit dem Boden sind die einschlägigen Fachkonventionen zu beachten.

Beim Umgang mit dem Boden sind die einschlägigen Regelungen zum sorgsamem Umgang, Trennung der Schichten und Wiederverwendung zu beachten, welche in den Hinweisen des Bebauungsplans nochmals explizit genannt werden.

4.1.3 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

4.1.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet verläuft die Hartel als Gewässer II. Ordnung entlang der südwestlichen Gebietsgrenze. Die Hartel fließt von Nordwesten nach Südosten und mündet im Ortszentrum von Bad Ditzgenbach in die Fils. Nach den aktuellen hydraulischen Berechnungen liegen Teilbereiche des Plangebiets innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebiets der Hartel für ein HQ100-Ereignis. Insbesondere im Bereich der geplanten Wohngebäude 1 und 2 kommt es im Istzustand zu Ausuferungen auf das linke Vorland. Ein Teil der Wassermengen fließt dabei über die Kurhausstraße und die angrenzenden Siedlungsflächen in Richtung Fils ab.

Zur Kompensation des durch die Bebauung beanspruchten Retentionsraums wird entlang der Hartel eine gewässerbegleitende Flutmulde mit angeschlossenem Retentionsbereich hergestellt. Die Mulde besitzt eine Länge von rund 110 m und wird mehrfach an die Hartel angebunden, sodass sie bei Hochwasserereignissen gezielt durchströmt werden kann. Der Retentionsbereich dient als Ausgleich für die innerhalb des Überschwemmungsgebiets entfallenden Retentionsflä-

chen. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten hydronumerischen Berechnungen belegen, dass sich durch die geplanten Maßnahmen die Hochwassersituation insgesamt verbessert wird.

Das Vorhaben liegt im festgesetzten Wasserschutzgebiet „Ditzenbacher Straße – Deggingen“ und liegt in der Wasserschutzgebietszone III.

In dieser Zone sind Nutzungen mit potenziellen Gefährdungen für das Grundwasser eingeschränkt zulässig. Aufgrund der naturnahen Bauweise, des Verzichts auf wassergefährdende Stoffe und der vorgesehenen Verbesserung der Retentions- und Infiltrationsverhältnisse sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG sind nicht betroffen.

Die mit „hoch“ bewertete Funktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ bietet einen guten Schutz für das Grundwasser, sofern keine allzu tiefen Bodeneingriffe und damit Reduzierung der Deckschicht stattgefunden haben.

Das Plangebiet wird der Hydrogeologischen Einheiten „Mittel- und Unterjura“ (GWG) zugeordnet. Im Landschaftsrahmenplan wird der Wert für die Grundwasserneubildung mit dem höchsten Wert von 500-732 mm/a angegeben.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Während der Bauphase sind Auflagen zum Baustellenbetrieb und zur Bauausführung vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Im Klimaatlas der Region Stuttgart wird das Plangebiet dem Klimatop „Freiland“ zugeordnet. Freiland-Klimatope sind durch einen ungestörten stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte, sowie windoffene, starke Frisch-/Kaltluftproduktion charakterisiert. Über den offenen Grünflächen kann sich in windschwachen und wolkenarmen Nächten Kaltluft bilden. Die Kaltluftproduktion liegt laut Klimaatlas bis zu $15 \text{ m}^3/(\text{s m}^2)$. In den Morgenstunden türmen sich im Gebiet Kaltluftschichten bis 150 m Schichtdicke auf. Diese Kaltluft zieht als Strömung mit 60-120 $\text{m}^3/(\text{m s})$ nach Osten entsprechend dem Verlauf des Filstals ab und besitzt daher eine hohe Bedeutung für die Frischluftzufuhr des Ortskerns.

Der Klimaatlas der Region Stuttgart weist die Planfläche größtenteils als Bestandteil eines großen zusammenhängenden Kaltluftproduktionsgebietes und Kaltluftsammelgebietes aus. Kaltluftproduktionsflächen sind als bioklimatisch aktive Flächen grundsätzlich von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

Durch die Umnutzung in ein Wohngebiet wird die überplante Fläche zukünftig nicht mehr zur Bildung von Kaltluft beitragen. Durch die sehr geringe Flächengröße des Plangebiets ist die Bedeutung als klimatische Ausgleichsfläche gering. Daher ist die Empfindlichkeit gegenüber nutzungsändernden Eingriffen niedrig. Auch sind im Umfeld Kaltluftproduktionsflächen in ausreichendem Umfang vorhanden. Da die Planfläche ganz am Rand des Kaltluftproduktionsgebiets

liegt, werden durch die Umsetzung der Planung keine Kaltluftleitbahnen verändert. Aufgrund der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude können zwischen den Gebäuden ausreichend Freiflächen entstehen, die ein Durchströmen des Gebietes mit Kaltluftwinden ermöglicht. Dies und die aufgelockerte Bebauungsstruktur mit ausreichend Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden gewährleisten, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion zu befürchten sind. Die Vorgaben zur Gebäuderichtung ermöglichen eine Süd- bzw. Südwest-Ausrichtung der Gebäude § 9 (1) 2 BauGB. Photovoltaik-Anlagen und Solarkollektoren können somit effizient eingesetzt werden, was dem vorbeugenden Klimaschutz dient.

Durch Pflanzgebote von standortgerechten heimischen Bäumen wird die Lufthygiene durch Schattenwurf und Luftbefeuchtung positiv aufgewertet

4.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird derzeit durch die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets von der umgebenden Bebauung geprägt. Bereichert wird das Gebiet durch den Bachlauf der Hartel mit begleitenden Gehölzen, welcher charakteristisch ist für das Landschaftsbild. Durch den Bebauungsplan wird der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m Breite eingehalten, so dass mit der Erschließung ausreichend Abstand zum Gewässer eingehalten wird.

Durch die umgebende Bebauung und Straßen, ist die Zerschneidungswirkung des Bestands bereits hoch. Die Bewertung des Landschaftsbilds ist gering.

Der Bebauungsplan mindert gravierende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds durch Festsetzungen. Er formuliert Regelungen gem. §74 (1) 1 LBO bezüglich der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, die z. B. störend wirkende Dachgestaltungen (Farbe, Reflexion, Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten) vermeiden. Des Weiteren sind spezifische Festsetzungen zur Bezugshöhe und Gesamthöhe der Baukörper im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans getroffen, sowie Festsetzungen zur Bauweise.

Um das Plangebiet insgesamt zu durchgrünen, sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Am südlichen Rand ist eine private Grünfläche festgesetzt. Dies trägt zur Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Landschaftsraum bei und mindert gravierende Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds.

Wirkungsgefüge

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ wird die Bebauung und Erschließung des Plangebiets zulässig. Die Versiegelungsrate ergibt sich i. W. aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ 0,4. Bebauung und Straßenkörper bedeuten eine gewisse Versiegelung des Gebiets. Die Größe der nicht versiegelten Freiflächen nimmt dementsprechend ab. Damit einher geht der Verlust der bisher vorhandenen Lebensräume im Plangebiet. Im Gegenzug entstehen Hausgärten und die Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten trägt zur Minderung der Umweltauswirkungen bei.

4.2 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT

Lärm und Schadstoffe:

Die Bedeutung des Plangebiets für den Menschen besteht in seiner Erholungseignung, der Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie seiner Wirkung auf die menschliche Gesundheit.

Erholungswirksam ist am Plangebiet die landschaftlich reizvolle Kulisse für Spaziergänge in Ortsnähe. Erholungsspezifische Infrastruktur ist im Gebiet allerdings nicht vorhanden.

Die Wirkung auf die menschliche Gesundheit besteht v.a. in der im Kapitel Klima/Luft und Wasser genannten möglichen Verbesserung der lufthygienischen Situation. Lärmemissionen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens weder in der Umgebungslärmkartierung 2017 noch 2022 erfasst worden.

Mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen können vorübergehend zu Beeinträchtigungen für die Angrenzer führen. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Durch die Wohnnutzung des fertiggestellten Gebiets sind ebenfalls Lärm- und Luftemissionen verbunden, z.B. durch Ziel- und Quellverkehr, Heizung etc. Diese entsprechen jedoch dem üblichen Maß für Wohngebiete und führen weder zu gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebiets noch der Angrenzer.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehenden erhöhten Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzende Verkehrsstraße und der umgebenden Bebauung ist gegenüber dem bisherigen Zustand nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen. Nachteilige Auswirkungen für die Bevölkerung im Plangebiet sowie insgesamt sind durch die neue Planung nicht gegeben.

4.3 UMWELTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN AUF KULTUR- UND SACHGÜTER

Baudenkmäler, Geotope oder bedeutsame Sachgüter existieren nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Der Bebauungsplan weist zudem auf die Bestimmungen hin, wie mit archäologischen Funden oder Befunden im Rahmen von Bodeneingriffen umzugehen ist.

4.4 ERHALTUNGSZIELE UND SCHUTZZWECK DER NATURA 2000-GEBIETE

Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet befindet sich ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Es handelt sich um das großflächige FFH-Gebiet „7423342 Filsalb“ und das mit diesem teilweise überlappenden Vogelschutzgebiet „742241 Mittlere Schwäbische Alb“.

4.5 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN, UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSERN

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Umweltrelevante Emissionen werden vermieden, indem nur Handwerksbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Auf diese Weise werden Lärmimmissionen und geruchsintensive Immissionen ausgeschlossen.

Das Plangebiet ist an die örtliche Abfallwirtschaft angeschlossen.

Es soll im Trennsystem entwässert werden, um die Belastung für die Kanalisation zu verringern und den natürlichen Wasserhaushalt vor Ort zu erhalten.

Dabei soll das Schmutzwasser der Wohnbebauung in den im Süden des Plangebiets von Nord-west nach Südost verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Die Entwässerung der Gebäudeflächen, die Straßenentwässerung des süd-westlichen Abschnitts und die Entwässerung der Parkplätze soll in einen Graben bzw. in einen Rückhaltebereich eingeleitet werden.

4.6 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Die Nutzung erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaik und Solarthermie ist zulässig. Ein PV-Freiflächenpotenzial ist im Gebiet nicht verzeichnet. Bei der mittleren jährlichen Sonneneinstrahlung liegt das Gebiet mit 1.100 kWh/m² im Mittelfeld. Bedingt für Windkraft geeignete Flächen finden sich erst rd. 1,5 km östlich.

4.7 DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VON SONSTIGEN PLÄNEN, INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONS-SCHUTZRECHTS

Der gültige Landschaftsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen / Bad Ditzgenbach stellt das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Parkanlage dar.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2025 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Deggingen/Bad Ditzenbach sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan wird entgegen § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan ist somit gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Regionalplanerische Festsetzungen (z.B. Grünzüge, Grünzäsuren, Vorranggebiete, Vorbehaltsgebiete usw.) werden durch das Gebiet nicht tangiert. Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen somit nicht.

4.8 ERHALTUNG DER BESTMÖGLICHEN LUFTQUALITÄT IN GEBIETEN, IN DENEN DIE DURCH RECHTSVERORDNUNG ZUR ERFÜLLUNG VON RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTE IMMISSIONSGRENZWERTE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN

Derartige Gebiete liegen nicht vor.

4.9 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen sind von Bedeutung:

- Fläche als Funktionsträger für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima
- Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Funktionsträger im Wasserkreislauf
- Grundwasser als Lebensgrundlage des Menschen sowie von Tieren und Pflanzen
- Einfluss des Bewuchses (Pflanzen) auf das Klima und Bewuchs als landschaftsprägender Faktor.

Insgesamt sind durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über die genannten Beeinträchtigungen hinaus keine zusätzlichen Veränderungen zu erwarten.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ soll ein neues Wohngebiet in Bad Ditzenbach geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsbereich von Bad Ditzenbach und umfasst eine Fläche von rund 0,75 ha. Mit dem vorliegenden Bericht werden die Umweltbelange des § 1 (6) 7 BauGB berücksichtigt.

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet fest. Eine entsprechende Nutzung ist bereits nördlich vorhanden. Das Wohngebiet ist in offener Bauweise geplant mit durchgrünten Gärten. Am südlichen Rand ist eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese liegt am Gewässer der Hartel.

Das Plangebiet wird bisher als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lebensräume von besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen kommen in Form von Gehölzen am südlichen Rand vor. Die vorliegenden Böden aus Auenlehm weisen eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf.

Mit Bebauung und Straßenbau werden bisher nicht versiegelte Flächen im Siedlungsbereich in Anspruch genommen. Die dortigen Lebensräume gehen verloren. Dafür entstehen Hausgärten mit Bäumen in den Bereichen, die zukünftig nicht von Gebäuden und Straßenflächen eingenommen werden. Die Überbauung bedeutet auch nachteilige Auswirkungen für den Boden. Diese lassen sich mindern, indem an geeigneten Stellen offene Bodenbeläge und begrünte Dächer festgesetzt werden. Der ökologisch hochwertige Oberboden soll soweit wie möglich auf den Grundstücken verbleiben. Die nachteiligen Auswirkungen für den Wasserkreislauf und die Durchlüftung sind voraussichtlich gering.

Der besondere Artenschutz wurde im Rahmen einer Artenschutz-Voruntersuchung berücksichtigt.

Es sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Schutzgebiete, insbesondere des Netzes Natura 2000 werden nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen für die Gesundheit des Menschen, die Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter sind nicht gegeben. Das Plangebiet wird an die örtliche Abwasser- und Abfallentsorgung angeschlossen, umweltrelevante Immissionen sind nicht zu erwarten.

6. LITERATUR-/ QUELLENANGABEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG), Fassung vom 29.7.2009 zuletzt geändert am 8. Dezember 2022.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.3.2010, zuletzt geändert am 20.11.2023

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz BW, Fassung vom 14.12.2004, zuletzt geändert 17.12.2020

Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 17.12.2020

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 2. Auflage Dezember 2012

LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2012): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Reihe Bodenschutz Heft 23, Karlsruhe

LfU (Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg) 2002: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Das richtige Grün am richtigen Ort, Von Thomas Breunig et al

LfU 2005 B: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, Fassung August 2005

StadtLandFluss: Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung, von Prof. Dr. C. Küpfer, Wofschlugen, Stand August 2010

mquadrat: Artenschutz-Voruntersuchung zum Bebauungsplan „Wohnen am Bach“ in Bad Ditzgenbach, 20.10.2022, ergänzt 21.08.2026

Verwendete Internet-Seiten:

<https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> Umweltdaten- und Karten online

[Die Flurbilanz 2022 - Infodienst - LEL Schwäbisch Gmünd \(landwirtschaft-bw.de\)](#)

<https://maps.lgrb-bw.de/> Geodatenviewer Landesamt für Geologie und Rohstoffe Freiburg

<https://www.kea-bw.de/klimaschutzgesetz> Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg

<https://www.region-stuttgart.org/geoinformation/Verband> Region Stuttgart Festlegungen Raumnutzung, Landschaftsplanung (Kaltluft, Landschaftsbild, Grundwasserneubildung, Klimatope)

<https://geoportal.bafg.de/mapapps/resources/apps/HAD/index.html?lang=de> Hydrologischer Atlas Deutschland

Abb. 1: Übersicht Schutzgebiete und geschützte Biotope, Quelle: LUBW-Kartendienst, Plangebiet rot markiert..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 2: Ausschnitt zeichnerischer Teil mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, Quelle: mquadrat..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**

Abb. 3: Foto der Natursteinmauern im Plangebiet, Quelle: mquadrat..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**