
Stadt Mahlberg

Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 11. Änderung“

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen

Freiburg, den 11.08.2022
Offenlage



Stadt Mahlberg, Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg, 11. Änderung“, Umweltbeitrag, Offenlage

Projektleitung:

M.Sc. Umweltmanagement von Bergregionen Josefine Höfler

Bearbeitung:

M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule

faktorgruen

79100 Freiburg

Merzhauser Straße 110

Tel. 07 61 / 70 76 47 0

Fax 07 61 / 70 76 47 50

freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg

78628 Rottweil

69115 Heidelberg

70565 Stuttgart

www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla

Beratende Ingenieure

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	3
1.5 Datenbasis	4
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	4
3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	6
4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	16
5. Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Plangebietes.....	1
------------------------------------	---

Anhang

- Fotodokumentation

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Die Stadt Mahlberg plant verschiedene Nach- und Innenverdichtungsmaßnahmen zur Schaffung von 7 Baugrundstücken, unter anderem auch auf dem Grundstück Flst. Nr. 710/2. Dieses ist im Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ derzeit als Grünfläche ausgewiesen. Östlich angrenzend befindet sich ein Parkplatz mit 6 Stellplätzen (Teil des Grundstücks Flst. Nr. 710/3 - nördlicher Teil der Darsbachstraße), der als Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz, festgesetzt ist.

Im Zuge der Innenverdichtung soll das öffentliche Grundstück zu einem Baugrundstück umgewandelt werden. Gleichzeitig soll auch der östlich an das Grundstück angrenzende Parkplatz vollständig entfallen und dem Baugrundstück zugeschlagen werden, um eine bessere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich innerorts im südlichen Bereich von Mahlberg an der Ecke Darsbachstraße / Fußweg zur Hebelstraße. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 480 qm.

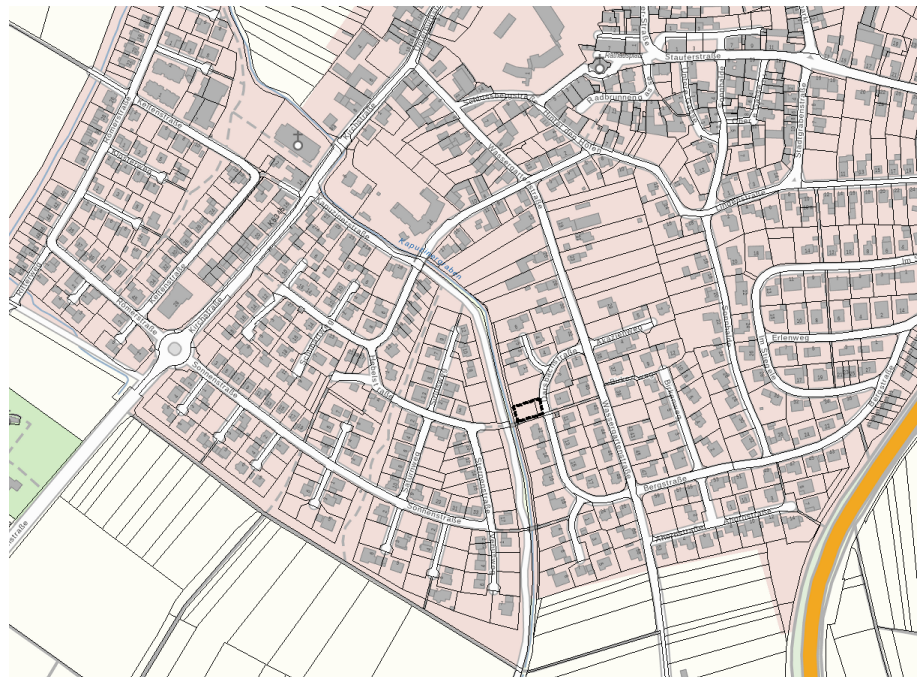


Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –
Voraussetzungen*

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür sind:

- Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Für eine konkrete Betrachtung bzgl. des Vorliegens der Voraussetzungen im hier betrachteten Bebauungsplanverfahren siehe Kap. 1.3 der Begründung zum Bebauungsplan.

*Belange des
Umweltschutzes*

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

<i>Natura 2000</i> (§ 31 ff BNatSchG)	Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht betroffen. FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens 2 km Entfernung.
<i>Naturschutzgebiete</i> (§ 23 BNatSchG)	Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht betroffen. Naturschutzgebiete befinden sich in mindestens 3 km Entfernung.
<i>Nationalpark</i> (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Biosphärenreservate</i> (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebiets nicht betroffen. Landschaftsschutzgebiete befinden sich in mind. 6 km Entfernung.
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Naturdenkmäler befinden sich weder im Plangebiet noch dessen näheren Umfeld.
<i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG)	Geschützte Biotope befinden sich weder im Plangebiet noch dessen näheren Umfeld.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Flächennutzungsplan</i>	Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die durch die Bebauungsplanänderung betroffene Fläche als Grünfläche dar. Die vorliegende Bebauungsplanänderung sieht vor, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend den Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.
<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	Das Plangebiet ist im Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ im Bereich des Flst. Nr. 710/2 als Fläche für einen Kinderspielplatz (Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz) und entlang des Fußweges als Verkehrsgrün festgesetzt. Zudem sind zwei vorhandene Bäume im Osten des Flurstücks zum Erhalt festgesetzt. Der Spielplatz wurde bislang nicht realisiert; die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind noch vorhanden. Der Bereich des Flst. Nr. 710/3 im Plangebiet ist als Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parken, festgesetzt. Zur Verwirklichung einer Wohnbebauung ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich (11. Änderung).
<i>Biotopverbund</i>	Eine kommunale Biotopverbundplanung wird derzeit erarbeitet. Innenbereichsflächen werden dabei jedoch nicht berücksichtigt. Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Übersichtsbegehung am 21.01.2022
- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (2022): Daten- und Kartendienst der LUBW online (<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>)
- Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (2022): LGRB Karten-viewer online (<http://maps.lgrb-bw.de/>)
- Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg (2022) (<https://www.geoportal-raumordnung-bw.de>)
- Universität Freiburg, Institut für Umweltsozialwissenschaften und Geographie, Lehrstuhl für Geographie des Globalen Wandels (2022): Lokales Klimaportal (<https://lokale-klimaanpassung.de/lokales-klimaportal/>)

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Kurzbeschreibung der Planung

Das ca. 480 qm große Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden. Zulässig ist ein Einzelhaus mit max. zwei Vollgeschossen. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass sich mit Berücksichtigung der Überschreitung durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Unterbauungen ein Versiegelungsgrad von max. 60 % ergeben wird.

Das Baufenster im WA weist eine Größe von ca. 390 qm auf und umfasst damit ca. 80 % des Plangebiets. Ausgenommen vom Baufenster sind lediglich ein 2 – 2,3 m breiter Streifen (ca. 33 qm) entlang des Kapuzinerbaches für eine Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerstrandstreifen) sowie ein 2,8 – 3,6 m breiter Streifen (ca. 57 qm) entlang der Darsbachstraße (Teil des bestehenden Parkplatzes). Innerhalb dieses Baufensters kann ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von max. ca. 192 qm (Plangebietsgröße von 480 qm multipliziert mit der festgesetzten GRZ von 0,4) errichtet werden.

Im Osten des Plangebiets, angrenzend an den Parkplatz, stehen zwei Obstbäume, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind. Aufgrund der oben beschriebenen Abgrenzung des Baufensters befinden sich diese innerhalb des Baufensters; eine Übernahme der Erhaltungsfestsetzung im Rahmen der 11. Änderung ist daher nicht möglich.

Baubedingt

Während der Bauphase können verschiedene Wirkfaktoren zum Tragen kommen:

- Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
- Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
- Bodenabgrabungen und -umlagerungen
- Vorübergehende Flächeninanspruchnahme Lagerflächen

- Baubedinge Emissionen:
 - Staubemissionen
 - Schallemissionen (Lärm)
 - Lichtemissionen
 - Erschütterungen

Anlagenbedingt

Anlagebedingt ergibt sich eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch Wohngebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen sowie sonstige Freianlagen.

Betriebsbedingt

Betriebsbedingt kann es zu verschiedenen Störungen kommen:

- Lärm (Freizeitnutzung, Verkehr von Anwohnern etc.)
- Stoffemissionen (Nährstoffe, Stäube, Luftschadstoffe)
- Lichtemissionen durch die Beleuchtung von Wegen und Gebäuden

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	Rund 100 qm (ca. 20 %) des Plangebiets sind aktuell bereits teilversiegelt (Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster). Bei den restlichen ca. 380 qm handelt es sich um arten-armes Grünland.	Durch eine Wohnbebauung wird der Anteil an (teil-)versiegelten Flächen von aktuell gut 20 % auf maximal 60 % (GRZ von 0,4 inkl. 50 %ige Überschreitung durch Nebenanlagen) steigen; zudem wird sich die Flächennutzung in den auch künftig unversiegelten Bereichen ändern (Gartennutzung statt Grünland). Zu beachten ist, dass bei einer Umsetzung der aktuell bauleitplanerisch zulässigen Spielplatznutzung ebenfalls mit gewissen Versiegelungen und Nutzungsänderungen zu rechnen wäre (bspw. Wege, Spielgeräte und -flächen, Aufenthaltsbereiche etc.), allerdings in einem geringeren Umfang als bei einer Wohnbebauung.
Boden		
Bodentypen	Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich in der BK50 (Bodenkarte im Maßstab 1:50.000) nicht bewertet. Im Umfeld sind jedoch drei verschiedene Bodentypen verzeichnet: Jenseits des Kapuzinerbaches liegt der Bodentyp „Auengley-Brauner Auenboden (Gley-Vega) und Brauner Auenboden mit Vergleyung im nahen Untergrund“ vor. Das Grundwasser ist z. T. abgesenkt, selten tritt Druckwasser auf.	

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Diesseits des Kapuzinerbaches weist die BK50 südlich der Bebauung von Mahlberg zunächst den Bodentyp „Tiefes Gley-Kolluvium, z. t. kalkhaltig“ auf. Das Grundwasser ist teilweise abgesenkt, stellenweise liegt gespanntes Grundwasser vor.

Östlich davon befindet sich der Bodentyp „Mäßig tiefes bis tiefes Kolluvium, meist kalkhaltig“.

Funktionsbewertung

Der teilversiegelte Boden im Bereich der Stellplätze weist lediglich eine sehr geringe bis geringe Funktionserfüllung auf.

Bei unversiegeltem Boden im Siedlungsbereich kann bei Vorliegen von Beeinträchtigungen wie bspw. Umlagerung, Befahrung, Verdichtung etc. von einer geringen Wertigkeit („1“) ausgegangen werden; dies gilt jedoch nicht für unbeeinträchtigte Böden im Siedlungsbereich.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der nicht umgesetzten Spielplatzplanung allenfalls von geringen Beeinträchtigungen auszugehen, sodass die ursprüngliche Funktionserfüllung noch weitgehend vorliegen dürfte. Da sich weder die BK50 konkret zum Plangebiet äußert (s. o.) noch andere Informationen wie bspw. ein Baugrundgutachten vorliegen, kann lediglich eine Annäherung, abgeleitet von den umliegenden Bodentypen, vorgenommen werden.

Bei Umsetzung der Planung kommt es in künftig bebauten / versiegelten Bereichen zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen. In den künftigen Gartenbereichen ist durch Befahren, Ab- und Umlagerungen sowie Verdichtungen während der Baumaßnahme zumindest mit einer Abnahme der Funktionserfüllung auf eine geringe Wertigkeit zu rechnen.

Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

- Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung
- Ausschluss von schwermetallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich
- Hinweise zum Bodenschutz während der Bauausführung gemäß den rechtlichen Vorgaben

Zu beachten ist, dass bei einer Umsetzung der aktuell bauleitplanerisch zulässigen Spielplatznutzung ebenfalls mit gewissen Versiegelungen und Bodenfunktionsverlusten / -einschränkungen zu rechnen wäre, allerdings in einem deutlich geringeren Umfang als bei einer Wohnbebauung.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
	<p>Bei allen drei zuvor genannten Bodentypen handelt es sich um Böden mit hoher bis sehr hoher Wertigkeit (Gesamtbewertung zwischen 3,17 und 3,5).</p> <p>Die einzelnen Bodenfunktionen sind i. d. R mit „hoch (3)“ und „hoch bis sehr hoch (3,5)“ bewertet; die Funktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ ist in einem Fall (Mäßig tiefes bis tiefes Kolluvium, meist kalkhaltig) sogar mit „sehr hoch (4)“ bewertet.</p> <p>Die Funktion „Standort für naturnahe Vegetation“ weist bei keinem der drei Bodentypen eine hohe oder sehr hohe Wertigkeit auf.</p>	
Altlasten	Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.	Keine Auswirkungen zu erwarten.
Wasser		
Grundwasser	<p>Im Plangebiet liegt die hydrogeologische Einheit „Altwasserablagerung“ vor. Diese wird charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und kleinräumiger meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit in eingeschalteten geringmächtigen Kieslagen.</p> <p>Die teilversiegelten Stellplatzflächen weisen eine eingeschränkte Funktion hinsichtlich der Grundwasserneubildung auf.</p>	<p>Durch die Zunahme an versiegelten Flächen im Bereich des WA verringert sich die Grundwasserneubildung im Plangebiet. Zudem soll das anfallende nicht-verunreinigte Niederschlagswasser nicht im Plangebiet versickert, sondern in den Kapuzinerbach abgeleitet werden.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung • Ausschluss von schwermetallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
<i>Oberflächengewässer</i>	<p>In den unversiegelten Wiesenbereichen ist eine Versickerung möglich.</p> <p>Informationen zum Grundwasserabstand liegen nicht vor.</p> <p>Westlich das Plangebiet fließt der Kapuzinerbach, ein Gewässer II. Ordnung - von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Die Entfernung des Plangebiets zur Gewässerlinie des Amtlichen Gewässernetzes (AWGN) beträgt ca. 6,5 m. Zwischen dem Gewässergrundstück Flst. Nr. 208 und dem Plangebiet befindet sich noch das ca. 3 m breite Grundstück Flst. Nr. 710/1.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Erhebung der Grundwasserabstände im Baugenehmigungsverfahren; ggf. sind bauliche Maßnahmen zum Grundwasserschutz vorzusehen. <p>In den Kapuzinerbach wird nicht direkt eingegriffen. Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein und wird dort als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt (ca. 2 – 2,3 m breiter Streifen im Westen des WA). Im Gewässerrandstreifen bestehen verschiedene gesetzliche Verbote (s. Ziff. 6.8.1 der Begründung und Festsetzung A10.2), u. a. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen oder die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.</p> <p>Eine potenzielle Gefährdung des Baches besteht insbesondere während der Bauzeit in Folge von Eintragungen ins Gewässer.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Errichtung eines Bauzauns entlang des Gewässerrandstreifens während der Bauzeit zur Vermeidung eines Befahrens des und von Ablagerungen im Gewässerrandstreifen • Schutzmaßnahmen während der Bauzeit zur Vermeidung des Eintrags von belasteten Bauwässern • Ausschluss von schwermetallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Starkregen	Eine Starkregenkarte wird derzeit durch die Zink Ingenieure GmbH und die BIT Ingenieure AG erarbeitet.	Zudem soll das anfallende nicht-verunreinigte Niederschlagswasser nicht auf dem Baugrundstück versickert bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet, sondern zur Entlastung des Regenwasserkanals in den Kapuzinerbach abgeleitet werden. Eine ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit liegt vor, eine Drosselung ist nicht erforderlich.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Der Kapuzinerbach ist in der Hochwassergefahrenkarte des Landes berücksichtigt. Gemäß deren Berechnung wird das Plangebiet durch HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem} nicht tangiert.	Keine Auswirkungen zu erwarten.
Quell- / Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.	Keine Auswirkungen gegeben.
Klima / Luft		
Lokalklima	<p>Im Zeitraum 1971 bis 2000 lag die mittlere Jahrestemperatur in Mahlberg bei 10,2°C. Im Schnitt kam es zu 48 Sommertagen (Tage mit T_{max} > 25°C) und 10 heißen Tagen (Tage mit T_{max} > 30°C). Tropennächte (Nächte mit T_{min} > 20°C) kamen nicht vor.</p> <p>Der Winterniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Dez., Jan., Feb.) lag bei 177 mm, der Sommerniederschlag (Niederschlagssumme in den Monaten Juni, Juli, Aug.) lag bei 274 mm. Starkniederschlag kam an 5 Tagen im Jahr vor.</p>	<p>Gemäß der Prognose des Lokalen Klimaportals der Uni Freiburg für den Zeitraum 2021 bis 2050 ist mit steigenden Temperaturen (mittlere Jahrestemperatur von 11,6°C) und einer Zunahme an Sommertagen (63), heißen Tagen (18) und Tropennächten (3) zu rechnen.</p> <p>Während beim Winterniederschlag ebenfalls mit einer Zunahme zu rechnen ist (197 mm), wird der Sommerniederschlag voraussichtlich etwas abnehmen (258 mm). Starkniederschlag wird ähnlich häufig vorkommen (an sechs Tagen).</p>

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Kaltluftentstehung / -abfluss

Während die teilversiegelten Stellplatzbereiche des Plangebiets zu einer lokalen Erwärmung beitragen, handelt es sich bei der Wiesenfläche um eine Kaltluftentstehungsfläche. Auch die beiden vorhandenen Bestandsbäume nehmen diesbezüglich eine wichtige Funktion wahr.

Die Winde über Mahlberg kommen überwiegend aus südlicher, etwas seltener aus nördlicher Richtung, d. h. im Wesentlichen parallel zum Rheintal.

Durch die Zunahme an versiegelter Fläche unterstützt die Planung diese Entwicklung. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächenzunahme in einem vorbelasteten Bereich handelt es sich aber um einen sehr geringen Anteil.

Als Kaltluftentstehungsfläche weist das Plangebiet nur eine geringe Größe und hinsichtlich der Gesamtgemarkung eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der eher flachen Topografie in Nord-Süd-Richtung (mit Ausnahme des Schlossberges) wirkt sich das Plangebiet vorwiegend im Nahbereich aus. Dort wird die vorgesehene Bebauung zu einer gewissen lokalen Erwärmung beitragen.

Relevant ist hier insbesondere der Verlust der beiden Bestandsbäume mit Durchmessern von ca. 33 cm bzw. ca. 41 cm.

Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen zur mittelfristigen Wiederherstellung eines lokalklimatisch relevanten Gehölzbestandes

Lufthygiene / Immissionen / Emissionen

Das Rheintal zählt zu den belasteteren Gebieten, der Schwarzwald (mit Vorbergzone) zu den weniger stark belasteten Bereichen in Baden-Württemberg. Mahlberg befindet sich gemäß den LUBW-Darstellungen an der Grenze dieser Bereiche. Relevante Emissionen ergeben sich insbesondere durch die Autobahn A5, die Bundesstraße B3 und die in der Umgebung vorhandene Industrie- / Gewerbegebiete. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einiger Entfernung zu diesen Emitenten, sodass es eher geprägt ist durch den Anwohnerverkehr im Wohngebiet.

In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere die Fahrzeuge der künftigen Bewohner. Es wird von voraussichtlich zwei Wohneinheiten ausgegangen. Bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich damit eine Zunahme um vier Fahrzeuge.

Aufgrund des geringen Umfangs wird dies als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
<i>Biotoptypen / -strukturen</i>	<p>Rund 100 qm des Plangebiets sind teilversiegelt (Stellplatzfläche mit Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster). Bei den restlichen ca. 380 qm handelt es sich um artenarmes Grünland.</p> <p>An Baumbestand finden sich auf der Wiese angrenzend zur Stellplatzfläche zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 103 cm bzw. 130 cm, d. h. einem Durchmesser von ca. 33 cm bzw. ca. 41 cm.</p>	<p>Im Bereich der Stellplatzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Im Bereich der Wiese kommt es durch Überbauung zu einem Verlust eines mittelwertigen Biotoptyps bzw. einer Umwandlung zu überprägten und daher geringwertigen Gartenflächen.</p> <p>Zudem gehen die beiden Obstbäume verloren.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen • Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen (Schottergärten sind nicht zulässig) • Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer
<i>Geschützte Pflanzen</i>	Ein Vorkommen geschützter Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.	Keine Auswirkungen gegeben.
<i>Habitatpotenzial</i>	Ein etwas höheres Habitatpotenzial, insbesondere für Vögel des Siedlungsraums, weisen die beiden Bestandsbäume auf. Die übrige Fläche verfügt dagegen nur über ein geringes Habitatpotenzial.	<p>Die vorhandenen Gehölzstrukturen gehen verloren, was zu einem Verlust des Habitatpotenzials für Gehölzbrüter führt. In den künftigen Gartenflächen kann das Habitatpotenzial für Arten des Siedlungsbereichs mittelfristig wieder hergestellt werden.</p> <p>Durch die Nutzung, insbesondere Lichtemissionen, kann es zu einer zusätzlichen Störung nachtaktiver Arten kommen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

- Baumpflanzungen im Plangebiet nach Abschluss der Baumaßnahmen
- Gärtnerische Gestaltung der unbebauten Flächen (Schottergärten sind nicht zulässig)
- Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung

Landschaftsbild und Erholungswert

Landschaftsbildqualität

Das Plangebiet ist durch sein Umfeld bereits baulich geprägt. Aufgrund der bislang nicht umgesetzten Spielplatzplanung vermittelt das Plangebiet eher den Eindruck einer „Baulücke“ als eine Grünfläche.

Durch eine Bebauung wird die als solche erscheinende „Baulücke“ gefüllt. Dies stellt prinzipiell keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität dar.

Das Baufenster ist von der Flächengröße her (390 qm) so festgesetzt, dass das max. zulässige Gebäude (max. 192 qm) theoretisch zweimal Platz finden würde. Dies ermöglicht eine große Freiheit hinsichtlich der Platzierung des neuen Gebäudes im Plangebiet. Allerdings kann das neue Gebäude damit auch deutlich näher an den Kapuzinerbach heran bzw. in dessen „Grünkorridor“ hineinrücken als die sich nördlich und südlich anschließende Bebauung, da die in den dortigen Bebauungsplänen festgesetzten Baufenster einen größeren Abstand zum Kapuzinerbach einhalten.

Erholungseignung / -nutzung

Aktuell weist die Fläche nur eine geringe Erholungseignung auf. Bauleitplanerisch ist hier im rechtskräftigen Bebauungsplan allerdings die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen.

Hinsichtlich des Bestandes ergibt sich durch die Überbauung kein Verlust einer relevanten Erholungseinrichtung. Die Planung verhindert allerdings die Errichtung des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes. Bei den nächstgelegenen öffentlichen Spielplätzen dürfte es sich um die Spielplätze Uhlandstraße (ca. 200 m entfernt), Sonnenstraße (ca. 300 m entfernt) und den an der B3 (ca. 400 m entfernt) handeln. Eine grundsätzliche fußläufige Erreichbarkeit von Alternativen scheint damit gegeben. Über die Auslastung der genannten Spielplätze ist allerdings nichts bekannt.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
Mensch		
<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	Lärmemissionen ergeben sich derzeit im Wesentlichen durch Nutzer der Parkplätze. Untergeordnet ergeben sich Lärmemissionen durch Nutzer der Wiese / Grünfläche. Lärmimmissionen ergeben sich durch den Anwohnerverkehr in den umgebenden Wohnquartieren. Relevante Lärmimmissionen durch die Bundesstraße liegen im Plangebiet nicht vor.	Durch die geplante Wohnbebauung sind keine übermäßigen Lärmemissionen zu erwarten. Der Anwohnerverkehr wird sich leicht erhöhen; zudem werden sich Lärmemissionen im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ergeben.
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	Hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen und -emissionen liegt eine vergleichbare Situation wie beim Lärm vor.	Relevante Änderungen zum Ausgangszustand sind nicht anzunehmen.
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	Geruchsimmissionen und -emissionen sind, abgesehen von ggf. auftretenden Abgasgerüchen (abhängig vom Autotyp) auf den Stellplatzflächen, nicht gegeben.	Durch die künftige Wohnbebauung sind die damit typisch in Verbindung stehenden Gerüche zu erwarten, bspw. beim Kochen. Diese sind jedoch als typisch für das Umfeld anzusehen.
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.	Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Sollten bei Baumaßnahmen archäologische Funde auftreten, sind die zuständigen Behörden zu informieren und Zeit zur Fundsicherung einzuräumen. Ggf. auftretende Verzögerungen im Bauablauf sind hinzunehmen.
<i>Baudenkmale</i>	Baudenkmale sind nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
Geschützte Bereiche		
	Geschützte Bereiche sind im Plangebiet und dessen nahem Umfeld nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Abwasser und Abfall		
	Aktuell fallen weder Abwasser noch Abfall an.	Das Plangebiet kann über die Darsbachstraße an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen werden.
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung		
	Aktuell erfolgt keine Gewinnung erneuerbarer Energien im Plangebiet.	Beim Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden ist die Installation von Photovoltaikanlagen gesetzlich verpflichtend (§ 8a KSG BW). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzung solarer Energie im Plangebiet künftig erhöht.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern		
Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.		

4. Vorgesehene grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden sind die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan stichwortartig aufgeführt. Mit diesen soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Die konkreten Ausformulierungen sind den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 a, b BauGB)

- Ausweisung des Gewässerrandstreifens des Kapuzinerbachs

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Ausschluss von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich
- Versickerungsfähige Bauweise von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
- Errichtung eines bauzeitlichen Bauzauns entlang des Gewässerrandstreifens
- Umsetzung von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Einträgen belasteten Bauwassers in den Kapuzinerbach

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- Gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen; Ausschluss von Schottergärten

Hinweise

- zum Denkmalschutz
- zum Bodenschutz
- zum Grundwasserschutz

5. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>Die Stadt Mahlberg plant verschiedene Maßnahmen zur Innen- / Nachverdichtung, u. a. auch für das Flst. 710/2 im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“. In diesem Bebauungsplan ist für das Flst. 710/2 eine Grünfläche festgesetzt. Nun soll im Rahmen einer Bebauungsplanänderung ein Allgemeines Wohngebiet, unter Einbezug einer als Parkplatz genutzten Teilfläche des Flst. 710/3 (Darsbachstraße), ausgewiesen werden.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Die Änderung des Bebauungsplans für das ca. 480 qm große Plangebiet erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung werden bei dieser Verfahrensart nicht erforderlich.</p> <p>Die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dennoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.</p>
<i>Ergebnis</i>	<p>Aktuell liegt im Plangebiet überwiegend artenarmes Grünland vor. Am östlichen Rand des Grünlandes befinden sich zwei Obstbäume mit einem Stammumfang von 103 cm bzw. 130 cm. Auf dem Teil des Flst. 710/3 im Plangebiet befinden sich sechs Stellplätze mit Rasengittersteinen und Rasenfugenpflaster. Der Kapuzinerbach fließt in geringer Entfernung westlich des Plangebiets.</p> <p>Es kommt zu einer Umwandlung der Wiese in Bebauung, versiegelte Flächen (Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) sowie Gartenflächen und einem Verlust der beiden Obstbäume. Dies führt insbesondere zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotoptypen, der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen hinsichtlich Luft / Klima und Landschafts- / Ortsbild sind hingegen eher nachrangig.</p> <p>Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen sind verschiedene Maßnahmen vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausweisung des Gewässerrandstreifens des Kapuzinerbachs• Ausschluss von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich• Versickerungsfähige Bauweise von Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten• Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung• Errichtung eines Bauzauns entlang des Gewässerrandstreifens• Umsetzung von Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Einträgen belasteten Bauwassers in den Kapuzinerbach• Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück• Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer• Gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen; Ausschluss von Schottergärten <p>Die verbleibenden Auswirkungen, insbesondere in Folge der Versiegelung, sind in die Abwägung einzustellen, da eine Ausgleichsverpflichtung bei dieser Verfahrensart nicht besteht.</p>

Fotodokumentation

Stellplatzfläche auf Flst. 710/3 und einer der beiden Obstbäume. Die hintersten 2,5 – 3 m der Parkplatzfläche befinden sich bereits innerhalb des vorgesehen Baufensters.



Blick von der Darsbachstraße über Stellplatzfläche und Wiese in Richtung des Kapuzinerbaches. Der in der Bildmitte horizontal verlaufende Fußweg befindet sich bereits jenseits des Kapuzinerbaches. Die ebenfalls in der Bildmitte ersichtlichen Kopfweiden stehen diesseits des Kapuzinerbaches, aber bereits außerhalb des Plangebiets.



Blick vom Fußweg über die Wiese Richtung Darsbachstraße. Bei den geparkten Autos sind die beiden im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume ersichtlich. Aufgrund der Lage im vorgesehenen Baufenster ist eine Beibehaltung der Erhaltungsfestsetzung nicht möglich.



Wiese angrenzend an den Kapuzinerbach



*Gewässerrandstreifen des
Kapuzinerbaches*



*Kapuzinerbach westlich des
Plangebiets*

