BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, OT HAUSEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadt Bad Krozingen und der Ortsverwaltung Hausen liegen eine Vielzahl an Bewerbungen von ortsansässigen, am Ort arbeitenden, oder ehemals ansässigen Bürgern und Familien vor, die im Ortsteil Hausen bauen möchten. Das Baulandangebot in der Gesamtgemeinde Bad Krozingen ist äußerst knapp. Die Grundstückspreise sind entsprechend hoch und hindern insbesondere jüngere Familien mittleren Einkommens am Bauen. Die Stadt versucht hier seit Anfang der 90er Jahre im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik regulierend zu Gunsten ortsansässiger junger Familien einzugreifen.

Die im Ortsteil Hausen verfügbaren Flächen für neue Wohnbebauung sind aufgebraucht. Im historischen Siedlungsbereich und in den Neubaugebieten sind nur noch sehr wenige Baulücken vorhanden, die jedoch von den betreffenden Eigentümern zur Wohnraumversorgung der Nachkommen vorgehalten werden und daher für die Baulandnachfrage nicht verfügbar sind. Die Situation wird verschärft durch den hohen Nachfragedruck im Kernort, der auch auf alle Ortsteile ausstrahlt und die bisherige Lage von Hausen im Überschwemmungsgebiet der Möhlin, die seit mehreren Jahren die Ausweisung des Plangebietes oder auch anderer Flächen unterbindet.

Der Stadt stehen im Ortsteil Hausen keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um der hohen Anzahl an örtlichen Bewerbern Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist vorgesehen über Geschosswohnungsbau, der über eine Wohnungsbaugesellschaft erstellt werden soll, dem Mangel an Mietwohnungen entgegenzuwirken.

Das Plangebiet wird nach der in Bad Krozingen verbindlichen Grundsätzen der aktiven Grundstückspolitik (mind. 50 % der Ausgangsfläche ist in öffentlicher Hand) aufgestellt, so dass die Stadt über den überwiegenden Teil der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen verfügen wird und somit die Baugebietsausweisung tatsächlich zur Minderung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung beiträgt.

Anlass für die Planung sind die Ertüchtigung der Hochwasserdämme entlang der Möhlin und dem Neumagen, durch die die Planungssperre aus der bisherigen Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) entfällt und die Verhandlungen mit Wohnungsbaugesellschaften zur Erstellung von Geschosswohnungsbau im Plangebiet.

2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

a) die Bereitstellung preiswerter Wohnbauflächen, insbesondere für ortsan-

sässige junge Familien oder in Bad Krozingen arbeitende Personen;

b) die Bereitstellung von Geschosswohnungsbau;

c) die bedarfsgerechte Durchmischung von Gebäudeformen;

d) die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche;

e) die Nutzung der Vorleistungen im Bereich der Erschließung (Fortführung des vorgelagerten Baugebietes „Schmidtackern“).

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

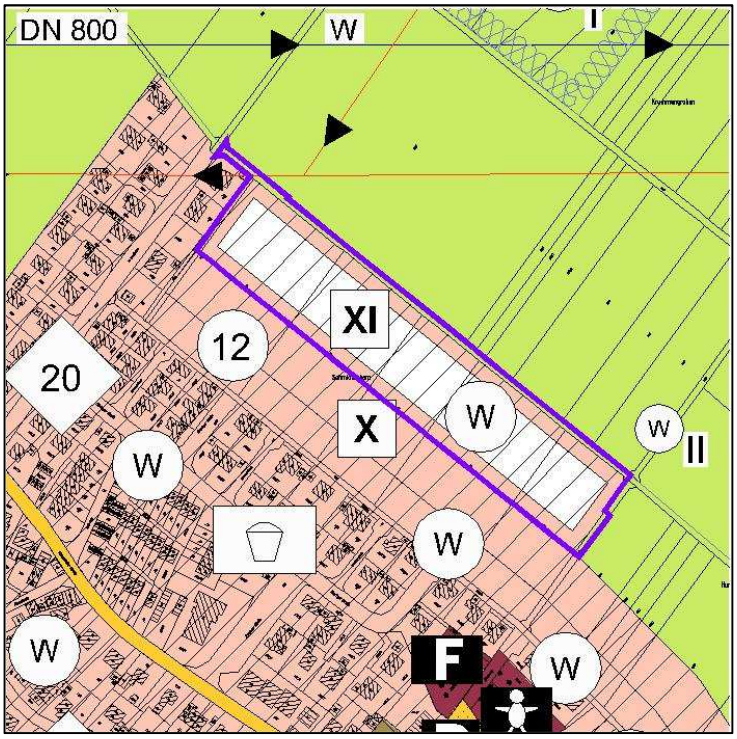
Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hausen. Es schließt unmittelbar an die Neubaugebiet „Schmidtackern“ und „Dumpfgraben“ an und stellt eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Schmidtackern“ dar. Im Nordwesten wird es begrenzt von der Bebauung an der Straße „Am Dumpfgraben“. Im Südwesten schließt die nördliche Bauzeile des Baugebietes „Schmidtackern“ an. Im Südosten wird es begrenzt durch den Unteren Munzinger Weg. Nach Nordosten beginnt die freie Feldflur.

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Am Nordwest- und Südwestrand schließt sich Wohnbebauung an. Im Nordosten und Südosten befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet ist insgesamt eben.

4 Eingliederung in die Bauleitplanung

Abgrenzung und vorgesehene Nutzung des Bebauungsplanes entsprechen den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

<u>Planauszug FNP mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):</u>



5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Sinne von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird durchgeführt. Die Planung dient insbesondere einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, was durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert wird. Es handelt sich um eine an zwei Seiten an den Siedlungskörper anschließende landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich ist 2,6 ha groß. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 6.900 m² und bleibt damit deutlich unter dem in §13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² Grundfläche.

Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Die umgebenden Flächen sind bebaut, für die nordöstlich und südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine Bebauung in absehbarer Zeit auszuschließen.

Zudem begründet die Aufstellung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7. Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gegeben.

6 Planungsalternativen

Hinsichtlich der Standortwahl für die Neuausweisung eines Wohngebietes lassen die örtliche Situation und damit verbunden die Flächennutzungsplanung relativ wenige Möglichkeiten zu. Das Maßgebliche Entwicklungspotential für die Wohnflächenschaffung ist beschränkt auf den nördlichen Siedlungsrand. Ergänzend zum im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Planbereich „Schmidtackern II“, kommen grundsätzlich nur noch östlich angrenzende Flächen beidseits der potenziellen Friedhofserweiterung in Frage. Diese wurden jedoch wegen fehlender Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Notwendigkeit diese Flächen in ein übergreifendes Erschließungskonzept einzubinden und gemeinsam zu entwickeln, als nicht besser geeignet zurückgestellt.

Für den Standort selbst ist festzustellen, dass räumliche Erweiterungen nach Norden durch das dort unmittelbar anliegende Wasserschutzgebiet Zone II auszuschließen sind.

Damit ergibt sich eine starre langrechteckige Begrenzung des Plangebietes, die gemeinsam mit der Notwendigkeit den knappen Erweiterungsraum möglichst

optimal für zusätzliche Wohnbaufläche zu nutzen, nur wenig Spielraum für Alternativplanungen lässt.

Neben der vorliegenden Planung wurden folgende Erschließungsalternativen geprüft:

a) eine 3-zeilige Bebauung entlang zweier längs gerichteter Erschließungsstraßen;
b) eine 3-zeilige Bebauung mittels kurzer Stichwege abgehend von einer längs gerichteten Erschließungsstraße;
c) die Bildung von 4 Hausgruppen (Wohnhöfe) um jeweils einen Erschließungsstich abgehend von einer Nordrandstraße.

Alle Alternativen haben deutlich höhere Erschließungsflächen zur Folge und wurden – auch unter dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ausgeschieden.

Auf der Basis des damit festgelegten Erschließungskonzeptes wurden verschiedene Anordnungen von Gebäudetypen – Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau – auf der Grundlage des geschätzten örtlichen Bedarfs für die Haustypen entwickelt und zunächst mit der Verwaltung und Gremien abgestimmt. Dem folgten grundlegende Gespräche der Verwaltung mit den im Gebiet mit Zuteilung verbleibenden Eigentümern hinsichtlich Lage, Größe und Gebäudewunsch. Schließlich wurde das Konzept so weiterentwickelt, dass sowohl dem Geschosswohnungsbau eine ausreichende Fläche zugeordnet werden konnte als auch die Grundstücksgrößen auf eine für die künftigen Käufer bezahlbaren Gesamtpreis abgestimmt sind.

7 Nutzung und Gestaltung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Plangebiet selbst sind vorzugsweise Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen (17 freistehende Einfamilienhäuser und 26 Doppelhaushälften). Ergänzend treten im Nordwesten des Plangebietes 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils ca. 7 Wohneinheiten und in Plangebietsmitte eine Reihenhausgruppe mit 4 Reihenhäusern hinzu.

Das Maß der Nutzung wird für die freistehenden Einzelhäuser analog der hier gegebenen Ortsrandlage und dem Bedarf auf eine zweigeschossige Bebauung ausgelegt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird dabei auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen abgestimmt. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Gebäude beschränkt. Damit soll ein ungefährer Einklang zwischen dem Stellplatzbedarf und den im öffentlichen Straßenraum, in Form von Längsparkern, bereitstellbaren Parkplätzen hergestellt werden. Weiterhin sind entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung grundsätzlich Satteldächer, ergänzt um gegeneinander versetzte Pultdächer, vorgesehen. Um dem unterschiedlichen Wohnflächenbedarf bei den Einzelgrundstücken Rechnung zu tragen, ist dabei die Spannweite der Dachneigung relativ groß gewählt. Insgesamt ist jedoch Wert daraufgelegt, dass aneinandergebaute Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen.

Im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser gelten analoge Überlegungen, hier wird jedoch von einer zwei- bzw. dreigeschossigen Höhenentwicklung ausgegangen.

Die Bebauungsausrichtung folgt dem Straßenverlauf. Die Gebäude werden vorwiegend traufständig zu dieser angeordnet, mit Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Nordost bzw. Südwest. Die gewählte Anordnung vermeidet ungünstige Grundstückszuschnitte und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert die Wohnqualität des Planbereichs durch die Herstellung eines ablesbaren Straßenraumes. Für die Einzelhäuser werden um 90° gedrehte Gebäudestellungen (Trauf- oder Giebelständigkeit zur Straße) zugelassen, so dass den Bauherren eine mehr garten- oder mehr sonnenorientierte Anordnung freigestellt bleibt.

8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordwesten an die bestehende Straße „Am Dumpfgraben“, im Südosten an die Verlängerung der bestehenden „Attilastraße“, sowie im Südwesten an die bestehende Straße „Im Schmidtackern“ angebunden.

Die gesamte Erschließung wird entsprechend ihrer Funktion und Nutzung in Form von Wohnstraße / Wohnweg als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Das Baugebiet wird überwiegend durch eine mittig verlaufende Wohnstraße erschlossen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Nordostrand des Plangebietes wird im Westen auf einem kurzen Teilstück für die Erschließung verbreitert und auf der restlichen Länge zum bestehenden Feldweg „Unterer Munzinger Weg“ hin auf 2,0 m verengt, bleibt jedoch als Fuß- und Radweg bestehen.

Ergänzende Quervernetzungen des Erschließungsnetzes sind über die Verlängerung der „Rimsinger Straße“ im westlichen Planbereich vorgesehen, ferner über einen das Plangebiet querenden Fußweg im östlichen Planbereich, der an den südlich angrenzenden Kinderspielplatz anbindet.

Am Südostrand des Plangebietes wird parallel zum „Unterer Munzinger Weg“ eine Vorbehaltsfläche für den später möglichen Straßenausbau vorgesehen und als Verkehrsgrün ausgebildet.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll nach Möglichkeit, neben den üblichen Versorgungsträngen, auch mit Gas und Breitbandkabelnetz ausgestattet werden. Hinsichtlich der Oberflächenentwässerung ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse eine Versickerung auf den Grundstücken nicht erlauben.

10 Hochwasserschutz

Der Planbereich wird durch die Ertüchtigung der Hochwasserdeiche von Möhlin und Neumagen bei HQ_{100} vollständig geschützt.

11 Begrünung

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist am Nordostrand des Planbereiches eine dichte Randbepflanzung vorgesehen. Hierzu soll ein Gehölzriegel in einer Breite von 2 m an den entsprechenden Grundstücksrändern durchgehend ausgebildet werden, der von einer Baumreihe auf den Privatgrundstücken begleitet wird. Neben der Funktion als Ortsrandeingrünung dient die als flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehene Festsetzung der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte aus einer etwaigen Spritzmittelabdrift von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Weiteres, wichtiges Grünelement stellen die Baumreihen im Bereich der inneren Erschließung dar, diese dienen sowohl der Verkehrsberuhigung im Sinne der Herstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Wohnstraßenbereich wie der Blickbegrenzung für den Kraftfahrer als auch der Verschattung der Straßenbereiche zur Minderung der Wärmebelastung im Planbereich insgesamt.

Schließlich sind noch zur inneren Durchgrünung der Gartenbereiche Mindestpflanzungen für die Einzelgrundstücke in den Bebauungsvorschriften festgesetzt und Mindestbegrünungen für die Stellplatzbereiche aufgenommen.

12 Spritzmittelabdrift

Situation:

Nördlich des Plangebietes grenzen auf seiner gesamten Länge Ackerflächen an. Der jetzt an deren Südseite verlaufende Wirtschaftsweg wird in seiner gesamten Länge als Verkehrsfläche zum Großteil breitenreduziert erhalten.

Gesundheitsgefährdung:

In Anwendung der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmittel zugrunde gelegt werden“ (BVL 16/02/02) des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. April 2016 (BAnz AT 20.05.2016 B5) ist keine Gesundheitsgefährdung gegeben. Unter Bezug auf die einzuhaltende gute fachliche Praxis heißt es dort: „Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet ... Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 des Pflanzenschutzgesetzes) zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden.“ Die Zulassungsverfahren für Pflanzenschutzmittel sind wiederum so ausgestaltet, dass Gesundheitsgefahren für unbeteiligte (d.h. auch ungeschützte) Dritte ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich einer möglichen Gesundheitsgefährdung ergeben sich aus der Pla-

nung keine Äderungen, da der Anwender jetzt wie künftig einen Abstand zum Plangebiet bei Spritzungen von mindestens 2 m einzuhalten hat.

Beeinträchtigungen:

Unabhängig vom Ausschluss von einer Gesundheitsgefährdung sind Konflikte oder maßgebliche Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit Spritz- oder Sprühanwendungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu ermitteln, mögliche konfliktentschärfende Maßnahmen zu prüfen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen abzuwägen.

Soweit ersichtlich können sich aus Spritzungen landwirtschaftlicher Flächen Konflikte zum Wohnen in den Bereichen Spritzmittelniederschlag auf Böden oder Häusern insbesondere Fenstern und aus Geruchsbelästigungen ergeben.

Der Spritzmittelniederschlag ist abhängig von den verschiedenen ackerbaulichen Kulturen und der Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Hierzu liegen im Jahre 2006 vom Julius Kühn-Institut (JKI) aktualisierte „Abdriftwerte im Pflanzenschutz“ vor. Danach liegt beim Weinbau in 20 m Entfernung ein Bodensediment von 0,42 % der Aufwandsmenge vor. Im Fall eines zum Weinbau vergleichbaren Gärtnereibetriebes ist gerichtlich anerkannt (VGH vom 23.07.2004 - Az. 3 S 2517/03), dass „durch die Festsetzung eines 20 m breiten Emissionsschutzstreifens ... den gegenläufigen Interessen der Antragssteller [Gärtnerei] einerseits, die bisherige Nutzung der Freifläche ihres Gärtnereibetriebes uneingeschränkt fortsetzten können und den Interessen der künftigen Bewohner andererseits, von Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Abdrift verschont zu bleiben, hinreichend Rechnung getragen [ist]. (Rd Nr. 35 des Urteils).

Die 0,42 % Grenze der Aufwandsmenge wird nach Messungen des Bundesforschungsinstituts für Kulturpflanzen (JKI) bei Ackerkulturen bereits in einer Entfernung von 4,8 m erreicht.

Da sich durch die Festsetzung einer geschlossenen 2 m breiten Hecke zur Ortsrandeingrünung, den 2 m Spritzabstand zum Weg und den 2 m breiten Weg ein Abstand von mindestens 6 m zum nutzbaren Bereich der Hausgärten ergibt, ist dem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen. Mögliche Restbeeinträchtigungen werden im vorliegenden Fall durch die Filterwirkung der festgesetzten Hecke, wie durch die auf die Äcker gerichtete Hauptwindrichtung weiter reduziert.

Über die durch die Planung vorgesehenen Abpufferung hinausgehende Abstandsvergrößerungen würden infolge der daraus resultierenden höheren Grundstückskosten, die eingangs dargelegten Ziele zur Wohnraumversorgung, von weniger finanzstarken Bevölkerungsschichten empfindlich stören und wurden daher ausgeschieden. Soweit Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der Spritzungen auftreten, sind diese ortsüblich und von den Bewohnern hinzunehmen.

13 Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Art der Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden bestimmte Ausnahmen, nämlich Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem angestrebten, ruhigen Gebietscharakter und der vorgesehenen Wohnstraßen- / Wohnwegesituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

13.2 Maß der Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf die geplanten Grundstücksgrößen und Hausformen abgestimmt. Die Festsetzung erfolgt so, dass der typische Flächenbedarf für die jeweiligen Hausformen erfasst ist und die Neubebauung sich in den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbestand einfügt. Ergänzend erfolgt über die Beschränkung der Wohnungsanzahl eine weitere Abstimmung auf den Bestand und das Erschließungsnetz.

Die Höhenentwicklung für die Einzel- und Doppelhäuser ist entsprechend der sich südlich und westlich anschließenden Bebauung und der Ortsrandsituation auf Zweigeschossigkeit beschränkt. Die Zweigeschossigkeit ist dabei durch die festgelegte Traufhöhe, die jedoch nur für die Hauptdächer gilt, gesichert. Für die Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser ist entsprechend den Anforderungen dieses Haustyps eine um ein Geschoss höhere Traufhöhe gewählt, so dass hier von zweieinhalb Geschossen bzw. drei möglichen Vollgeschossen ausgegangen wird.

13.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Form von großzügig zusammenhängenden Baufeldern ausgewiesen. Auf die Anordnung von kleinteiligen Baufenstern wurde zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude verzichtet. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen und von Erdterrassen ist im Sinne einer Flexibilisierung bei der Anordnung solcher baulichen Anlagen ergänzend zugelassen.

Weiterhin ist hier Zielsetzung eine Mindestdurchgrünung der Vorgartenzone zu erhalten. Daher werden Nebengebäude im Vorgarten ausgeschlossen. In den hinter den Hauptgebäuden liegenden Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen werden sie auf 20 m³ begrenzt.

13.4 Bauweise

Entsprechend dem hier angestrebten Ziel, ein Einfamilienhausgebiet für insbesondere junge Familien zu schaffen, ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Lediglich im Nordwest-

bereich ist ein Baufeld für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern und im Südostbereich ein Baufeld für eine Reihenhausgruppe vorgesehen. Die Ausweisung folgt dem nach derzeitigem Kenntnisstand vorliegenden örtlichen Bedarf. Gemeinsam mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Gebäudetypen wird damit gleichzeitig das aus der Art der Wohnbebauung abzuschätzende Verkehrsaufkommen an die gewählte Erschließungsstruktur angepasst. Ebenso wird ein ungefährer Grobabgleich hergestellt zwischen dem im öffentlichen Straßenraum möglichen Längsparkangebot und dem in etwa zu erwartenden Notwendigkeiten für Besucherparken im öffentlichen Straßenraum.

13.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen folgt grundsätzlich dem Straßenverlauf. Daraus ergibt sich eine um ca. 40° gegen die Nord-Süd-Achse gedrehte Gebäudestellung, so dass zwar keine optimale, aber eine gute Solarnutzung gewährleistet ist. Maßgebend für die Gebäudestellung ist der Zuschnitt des Plangebietes und die Vermeidung von ungünstigen Grundstückszuschnitten, um die hier in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal zur Wohnraumschaffung zu nutzen. Zum Teil sind durch das Bestreben auch kleinere Grundstücke für freistehende Einzelhäuser zu bilden um 90° gedrehte Gebäudestellungen zugelassen. Im Straßenraum bedeutet dies, dass sowohl Traufständigkeit wie Giebelständigkeit der Gebäude vorliegen kann.

13.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind beschränkt auf die überbaubaren Flächen und die ergänzend ausgewiesenen Flächen für Garagen, die insbesondere die Baufelder schließen, so dass grundsätzlich eine Unterbringung der Garagen im seitlichen Grundstücksbereich möglich ist. Darüber hinaus sind für die nördliche Bauzeile die Garagenflächen so ergänzt, dass die Garagen dem Hauptgebäude auch vorgelagert werden können.

Für nicht überdeckte Stellplätze und allseits offene Carports sind weitergehende Zulässigkeiten, auch im Vorgartenbereich, vorgesehen. Diese sind jedoch so geregelt, dass die im Straßenraum vorgesehenen Baumstandorte und Längsparkbereiche nicht geschmälert werden. Die Regelung dient dazu, den Aufenthaltscharakter der Wohnstraßen, der insbesondere über die Begrünung erreicht wird, zu sichern und die in etwa angestrebte Anzahl an Besucherparkplätzen für das Wohngebiet auch tatsächlich zu erzielen.

13.7 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Einzelgrundstückszufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, wie vorstehend beschrieben, die Durchgrünung des Straßenraums wie die angestrebte Parkierungsanzahl sicherzustellen. Gleichzeitig bietet sie die notwendige Basis für die anschließende Straßenplanung. Abweichungen von der festgesetzten Zufahrt sind dann zugelassen, wenn im Rahmen der nachfolgenden Bauplanung nachgewiesen werden kann, dass die Anzahl der im Straßenraum vorgelagerten Bäume und Längsparker nicht ver-

ringert wird und der Bauherr darüber hinaus die Änderungskosten übernimmt.

13.8 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Wie bereits bei der Bauweise ausgeführt, steht die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in engem Zusammenhang mit dem hier angestrebten Gebietscharakter. Sinn der Regelung ist es, das Verkehrs- und Stellplatzaufkommen insgesamt zu dämpfen und damit die Funktionsfähigkeit der Wohnstraßen qualitativ zu sichern, sowie die verfügbare Parkplatzanzahl (hier insbesondere für die Besucher) im Straßenraum und die Wohnungsanzahl größenordnungsmäßig aufeinander abzustimmen.

13.9 Sichtfelder

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldern, die in relativ geringem Umfang auch private Vorgartenbereiche von Eckgrundstücken berühren, ist grundsätzlich von einer Rechts-vor-Links-Regelung innerhalb des Plangebietes ausgegangen.

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

13.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hier sind insbesondere Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern getroffen.

13.11 Pflanzgebote

Die im Straßenraum wie im Bereich der privaten Stellplätze sowie der privaten Grundstücke getroffenen Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und stellen einen wichtigen Beitrag zum Charakter und Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus haben sie bedeutsame Funktion zur Minderung der durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dächer und Dachaufbauten / Einschnitte

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem sich anschließenden Gebäudebestand sind im Planbereich ausschließlich Satteldächer sowie im Erscheinungsbild vergleichbare, versetzte Pultdächer vorgesehen. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Der Sachverhalt wird unterstützt durch die Möglichkeit, im Dachbereich einen Kniestock auszubilden. Um die Dachlandschaft der Umgebung anzugleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und Einschnitte in ihrem Gesamtumfang beschränkt und Mindestabstände zu den

Dachrändern festgesetzt.

14.2 Weitere Regelungen zur Ausführung von baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Gebäude untereinander und zur Einbindung des Plangebietes in die bestehende Umgebungsbebauung sind weitere gestalterische Festsetzungen für die Ausführung von Garagen, Carports, Nebengebäuden, für die Farbgebung, für Werbeanlagen und Automaten, für Einfriedungen, Mülltonnenabstellplätze und Antennenanlagen sowie Niederspannungsfreileitungen getroffen. Diese Regelungen dienen, neben der Einbindung des am Ortsrand gelegenen Plangebietes in die benachbarten Neubaugebiete wie dem ebenfalls benachbarten Ortsetter und die Landschaft dazu, die gestalterische Qualität des Plangebietes zu sichern und den hier angestrebten hohen Wohnwert auch in gestalterischer Hinsicht herzustellen.

14.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs wird im Baugebiet durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen Rechnung getragen. Grundsätzlich ist für Bad Krozingen und verstärkt für den Ortsteil Hausen wegen der ländlichen Lage eine relativ hohe PKW-Dichte festzustellen, so dass die Frage der Unterbringung der Kraftfahrzeuge örtlicher Betrachtung bedarf. Demgemäß hat die Stadt Bad Krozingen örtliche Bauvorschriften über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen (rechtsverbindlich 30.04.1997). Die in der zugehörigen Begründung getroffenen Ausführungen gelten auch für den vorliegenden Planbereich. Auf die Begründung wird insoweit inhaltlich verwiesen. Ergänzend gelten für den vorliegenden Planbereich folgende Gründe:

Im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraßen (Mischverkehrsflächen) sind die Verkehrsflächen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen soweit als möglich minimiert. Im öffentlichen Raum sind im beschränkten Umfang Längsparkstreifen ausgewiesen, die gleichzeitig die Aufgabe haben, das Straßengrün aufzunehmen und so die Durchgrünung der Straßenräume und die erforderliche Aufenthaltsfunktion für die Ausbildung von Wohnstraßen sicherzustellen. Die Anzahl der möglichen Längsparkplätze wird dabei eingeschränkt durch die privaten Grundstückszufahrten wie die im Straßenverlauf unterzubringenden Straßenbäume. Erfahrungsgemäß entsprechen die so im öffentlichen Raum möglichen Parkplätze in etwa dem Bedarf, der aus dem Besucherverkehr resultiert. „Wildes Parken“ ist wegen der geringen Straßenquerschnitte und der Funktion der Erschließungsflächen als Wohnstraßen zu vermeiden. Es ist daher Sorge zu tragen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt wird. Da die Neuplanung grundsätzlich der im gesamten Ortsteil vorhandenen Baustruktur entspricht, wird die im übrigen Ortsbereich geltende Mindestforderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auch hier im Bebauungsplan aufgenommen.

15 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanaufstellung unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich gemäß §13b BauGB. Der Planbereich ist ent-

sprechend der gesetzlichen Fiktion so zu behandeln, als ob bereits Baurecht bestünde.

Das Landschaftsbild wird nicht negativ berührt. Die Eingrünung wird verbessert, die neue Randbebauung entspricht der vorhandenen zurückliegenden Bebauung, so dass in der Fernwirkung keine Auswirkungen entstehen.

Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter ist der beigefügten Anlage „Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) 7. BauGB zu entnehmen.

Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung näher beurteilt, die dort vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist hier nicht erforderlich. Der in der Liste zu UVP-pflichtigen Vorhaben genannte Schwellenwert für Wohnbauflächen wird nicht erreicht.

16 Städtebauliche Daten

16.1 Flächengliederung

Wohnbaufläche	21.707 m²	82,8 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	4.522 m²	17,2 %
Geltungsbereich	26.229 m²	100,0 %

16.2 geschätzte Anzahl Einwohner und Haustypen

Art der Neubebauung	Grundstücke Anzahl	Wohneinheiten Anzahl	Einwohner
Einzelhäuser	17	ca. 26	ca. 65
Doppelhaushälften	26	ca. 39	ca. 98
Reihenhäuser	4	ca. 6	ca. 15
Mehrfamilienhäuser	2	ca. 16	ca. 40
Gesamt	49	ca. 85	ca. 218

17 Kosten und Finanzierung

Entwässerung	ca. brutto	€
Wasserversorgung	ca. brutto	€
Straßenbau	ca. brutto	€
Beleuchtung	ca. brutto	€
Bepflanzung	ca. brutto	€
Zwischensumme	ca. brutto	€
Nebenkosten ca. 25 %	ca. brutto	€
Gesamtkosten ohne Grundstückskosten	ca. brutto	€

Die entstehenden Kosten sind, soweit sie nicht durch vorgezogene Grund-

stücksverkäufe kompensiert werden, durch die Stadt vorzufinanzieren und in den Haushaltsansätzen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Erschließungskosten werden, soweit im Rahmen der Kaufverträge keine Ablösung erfolgt, über Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge auf die zukünftigen Grundstückseigentümer, entsprechend den jeweiligen Satzungen umgelegt. Die Refinanzierung ist somit gesichert.

18 Umweltprüfung und Umweltbericht

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. In Anwendung von §13b BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der zusammenfassenden Erklärung.

19 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll - soweit erforderlich - die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Umlegung,
- Grenzregelung,
- Enteignung,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke,
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

..... Siegel .....

Die Planer

Bürgermeister Volker Kieber

ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER · THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Aufstellung des Bebauungsplans „Schmittackern II“ der Stadt Bad Krozingen - OT Hausen an der Möhlin

Stand: 18.04.2019

Auftraggeber: Stadt Bad Krozingen
Basler Straße 30
79189 Bad Krozingen

Verfasser: **F**reiraum- und **L**andschafts**A**rchitektur
Dipl.- Ing (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Straße 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: 18.04.2019 Ruppert

1 EINLEITUNG 3

2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE.. 4

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt 4

2.2 Geologie /Boden 5

2.3 Fläche 6

2.4 Klima/ Luft 6

2.5 Wasser 6

2.5.1 Grundwasser 6

2.5.2 Oberflächenwasser 7

2.6 Landschaftsbild 7

2.7 Landschaftsbezogene Erholung 8

2.8 Mensch / Wohnen 8

2.9 Kultur- und Sachgüter 8

2.10 Sparsame Energienutzung 8

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung 8

3 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN 9

4 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN 9

5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 10

6 DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN 10

7 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG 10

8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 10

1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Schmittackern II“ in Hausen an der Möhlin und wird diesem angehängt.
Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Abb. 1: Übersichtslageplan des Gebietes mit Geltungsbereich

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

2.1 Arten / Biotope und biologische Vielfalt

Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen zu Naturschutzgebieten und Ähnlichem.
Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Schutzgebiete:
Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind nicht vorhanden.

Bestand:

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Am Rand des Ackers befindet sich ein Ackerrandstreifen, welcher durch das Vorkommen von Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Gewöhnlichen Beinwell (*Symphytum officinale*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus* spec.) geprägt ist. Entlang der gesamten Westseite des Ackers, am Rande der Wohnbebauung, zieht sich ein grasreicher Grünstreifen entlang. Dieser wird von Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert. Im Nordwesten des Grünstreifens stehen ein Kirschbaum (*Prunus avium*, >10 cm Stammdurchmesser), Hartriegelaufwuchs (*Cornus sanguinea*) und Brombeere (*Rubus* spec.).

Artenschutz:

Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Büro Wermuth, Stand 11.06.2018) durchgeführt, die der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt ist.

Vögel:

Die Ackerfläche wird als Nahrungshabitat für typische Vogelarten des Siedlungsbereichs eingestuft.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, sind die auf der Fläche vorhandenen Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeiten, also im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zu entfernen.

Fledermäuse:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Fläche von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt wird.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, sind als Vermeidungsmaßnahe bei der Beleuchtung des Gebiets fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Reptilien (Zauneidechse):

Das Vorkommen von Reptilien (insbesondere Zauneidechse, *Lacerta agilis*) im Untersuchungsgebiet kann ausgeschlossen werden.

Bewertung:

Aufgrund der größtenteils als Acker genutzten Fläche und der artenarmen Ausprägung der Randstreifen mit verbreiteten Arten, wird die Fläche mit einer geringen ökologischen Wertigkeit bewertet.

Die Eingriffe in den Umweltbelang Arten / Biotope sind als gering einzustufen. Um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

2.2 Geologie /Boden

Bestand:

Geologie: Nach der digitalen geologischen Karte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) ist das Gebiet der geologischen Einheit „Älterer Auenlehm“ zuzuordnen.

Boden: Nach der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) herrscht im Gebiet die bodenkundliche Einheit „Brauner Auenboden aus älterem Auenlehm“ vor.

Vorbelastung

Die Fläche wird nach der VwV-Boden (nach digitaler Karte zur Schwermetallbelastung von Böden in Folge des historischen Bergbaus, VwV-Boden (abfallrechtliche Bewertung), solun; GIS-Zentrum LKBH) mit der Wertstufe Z2 (>210-700 mg/kg Pb; >45-150 mg/kg As) bewertet.

Bewertung

In Bezug auf die **Funktion im Wasserkreislauf** werden die Böden der Bewertungsstufe „hoch“ (3) zugeordnet. Hinsichtlich der Funktionserfüllung als **Filter- und Puffer gegenüber Schadstoffen** werden die Böden der Bewertungsstufe „mittel“ (2) eingestuft. Die **Natürliche Bodenfruchtbarkeit** der Böden wird als „hoch“ (3) eingestuft.
Als **Standort für die Natürliche Vegetation** wird die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch nicht erreicht.

Insgesamt erreicht der Bodentyp somit die Wertstufe „mittel bis hoch“ (2,66).

Durch die Planung wird aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 (max. versiegelbare Fläche ca. 0,5 bzw. 0,6) die Versiegelung von mittel- bis hochwertigen Böden ermöglicht. Hierdurch entsteht ein Eingriff in das Schutzgut Boden. Aufgrund der Vorbelastungen und der Flächengröße ist der Eingriff insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

2.3 Fläche

Bestand:

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Bewertung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Fläche die Entwicklung eines Wohngebiets mit zum Teil großen Gartenflächen ermöglicht, wodurch ein Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen einhergeht.

Durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der geringen Dichte in dem geplanten Wohngebiet entsteht ein geringer bis mittlerer Eingriff in den Umweltbelang Fläche.

2.4 Klima/ Luft

Bestand:

Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750-1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640-670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Bewertung:

Der Landschaftsrahmenplan weist die Fläche mit einer mittleren Bedeutung für das Klima „Klimatisch wichtiger Freiraumbereich – mit thermisch und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion“ [vgl. REKLISO Zielsetzung B1 und C1 - niedrige Priorität] aus.

Die Planung steht den im REKLISO definierten Zielsetzungen nicht entgegen. Durch die geringe festgesetzte Dichte im geplanten Wohngebiet entsteht keine geschlossene Bebauung am Ortsrand. Auswirkungen auf das innerörtliche Mikroklima sind von untergeordneter Bedeutung. Zur Minimierung der Auswirkungen tragen die Neupflanzungen von Bäumen bei.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

Bestand:

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird in Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abge-

schätzt. Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.

Das Gebiet liegt vollständig im rechtsgültigen Trinkwasserschutzgebiet Hausen (Wasserschutzzone III und IIIA).

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

Bewertung:

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenköper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

2.5.2 Oberflächenwasser

Bestand:

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Gebiet liegt nach derzeitiger Datenlage vollständig in einem HQ 100 Gebiet. Durch die Ertüchtigung der Hochwasserdeiche Möhlin und Neumagen wird das Gebiet bei HQ 100 geschützt.

Bewertung:

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Oberflächengewässer absehbar.

2.6 Landschaftsbild

Die Fläche wird landwirtschaftlich intensiv genutzt (Ackerbau). Nordöstlich und östlich schließen weitläufig weite landwirtschaftliche Flächen an. Eine Gehölzreihe trifft am nordöstlichen Rand auf die Fläche. Im Nordwesten und Westen und Süden geht die Fläche in den Siedlungsbereich über.

Nach dem Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse – Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung – Blatt Süd, Stand 2013) liegt die Fläche in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Schutzgut sowie in einem Lärmkorridor (Bereiche mit einem Schallpegel >50db (A) für Straßentrassen und Gewerbelärm, >55 dB (A) für Schienentrassen).

Bewertung:

Durch die direkt am Siedlungsrand gelegene geplante Bebauung und die geplante Eingrünung der Fläche ist mit keiner erheblichen Auswirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

2.7 Landschaftsbezogene Erholung

Bestand:

Im Nordosten und Südosten schließen Feldwege an das Gebiet an, welche von den Anwohnern des südwestlichen Wohngebiets zur Naherholung bzw. als Zugang zur anschließenden offenen Landschaft genutzt werden können.

Bewertung:

Durch die Planung wird die Zugänglichkeit der offenen Landschaft und die damit eingehergehende landschaftsbezogene Erholung nicht erheblich beeinträchtigt.

2.8 Mensch / Wohnen

Bestand:

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Hausen und grenzt an ein bestehendes Wohngebiet im Südwesten und an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen im Nordosten an. Durch die Planung wird die Entwicklung eines Wohngebiets ermöglicht.

Bewertung:

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht wird.

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebiets zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche kann es zu Spritzmittelabtriften kommen. Der Abstand zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie die zwischen landwirtschaftlichem Weg und Wohnbebauung festgesetzte Hecke im Norden des Gebietes tragen zur Minderung des Konfliktes bei (siehe Begründung des Bebauungsplans, OZ 12).

2.9 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

2.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und werden ausdrücklich befürwortet.

2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz (Wasser, Gas, Breitband, Schmutzwasser) kann angeschlossen werden.

3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschafts-bild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/ Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese	Einflussfaktor für die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschafts-bild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung als Ackerfläche am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

6 Darstellung der Alternativen

Der Standort des Wohngebiets wurde aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, welcher wenig Möglichkeiten in einer alternativen Standortwahl für das Wohngebiet zulässt. Es wurden unterschiedliche Erschließungsalternativen geprüft, welche jedoch aufgrund der Notwendigkeit größerer Erschließungsflächen im Verlauf der Planung ausgeschlossen wurden. Siehe hierzu auch die Begründung des Bebauungsplans (OZ 6).

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt wird.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Ortsrand von Hausen soll ein Wohngebiet entwickelt werden. Zum aktuellen Zeitpunkt wird die Fläche ackerbaulich genutzt.
Durch die Planung entstehen geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Arten und Biotope** aufgrund des Verlustes einer Ackerfläche mit strukturarmen Randbereichen.
Durch die zulässige kleinflächige Versiegelung von vorbelasteten mittel- bis hochwertigen Böden entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Boden**. Durch den Verlust von Ackerflächen und der geplanten lichten Bebauung entsteht ein geringer bis mittlerer Eingriff in das Schutzgut **Fläche**.
Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch** und **Wohnen** zu erwarten. Da es sich um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in direkter Siedlungsnähe handelt und keine Naherholungsfunktionen erheblich eingeschränkt werden, sind die Eingriffe in die Umweltbelange **Landschaftsbild** und **landschaftsbezogene Erholung** als gering einzustufen**.**
Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang **Klima** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. **Kultur-/ und Sachgüter** sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Vorabschätzung)

„Schmidtackern II“ in Bad Krozingen-Hausen

Auftraggeber: Stadt Bad Krozingen
Basler Straße 30
79189 Bad Krozingen

Verfasser: **F**reiraum- und **L**andschafts**A**rchitektur
Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth
Hartheimer Str. 20
79427 Eschbach

Bearbeitet: 11.06.2018 Beer

Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen 3
2. Lage und Projektbeschreibung 3
3. Gebietsbeschreibung 4
4. Schutzgebiete 5
5. Potenzialabschätzung schützenswerter Tiere und Pflanzen 5
5.1. Vögel 5
5.2. Fledermäuse 6
6. Reptilien (Zauneidechsen) 7
7. Maßnahmenvorschläge zur Wahrung der ökologischen Funktion 7
7.1. Vögel 7
7.2. Fledermäuse 7
7.3. Reptilien (insbesondere Zauneidechse) 7
8. Zusammenfassung 7
9. Bildanhang 8

Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde als artenschutzfachliche Potenzialabschätzung mit vier Geländebegehungen am 27.03.2018, 11.04.2018, 24.04.2018 und 08.05.2018 in den Morgenstunden durchgeführt.

1. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten folgende Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören **(Verletzungs- und Tötungsverbot)**,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert **(Störungsverbot)**,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören **(Schädigungsverbot)**.

Die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote - insbesondere solche nach § 44 BNatSchG - entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Bestandserfassungen sind daher erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes ist ebenfalls durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potentialanalyse). In der Folge ist jedoch für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer Betroffenheit auszugehen (worst-case-Betrachtung).

2. Lage und Projektbeschreibung

Das Plangebiet „Schmidtackern“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha liegt am nördlichen Ortsrand von Hausen. Im Süden und Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an. Nach Norden und Osten geht die Fläche in die freie Landschaft (landwirtschaftliche Nutzung) über.
Das Untersuchungsgebiet selbst wird ackerbaulich genutzt.

Im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete soll eine Bebauung mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern realisiert werden.

Abb. 1: Übersichtslageplan des Gebietes mit Geltungsbereich (gelb markiert)

3. Gebietsbeschreibung

Das untersuchte Gebiet wird landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche genutzt. Ein schmaler Ackerrandstreifen weist einen artenarmen Bewuchs mit Tauber Trespe (*Bromus sterilis*), Gewöhnlichem Beinwell (*Symphytum officinale*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus* spec.) auf.
Zwischen bestehender Wohnbebauung im Westen und dem Acker wurde ein schmaler Grünstreifen erfasst. Der grasreiche Streifen wird von Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert und weist im Nordwesten Gehölzbewuchs durch einen kleinen Kirschbaum (*Prunus avium*) (weniger als 10 cm Stammdurchmesser), Hartriegelaufwuchs (*Cornus sanguinea*) und viel Brombeere (*Rubus* spec.) auf.

Abb. 2: Lageplan des Untersuchungsgebietes (gelb markiert)

Die angrenzenden Flächen in der freien Landschaft werden bis auf einen schmalen Grünlandstreifen mit Obstbäumen ackerbaulich genutzt. Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Gebietsgrenzen verlaufen Wirtschaftswege.

4. Schutzgebiete

Ausgewiesene FFH-, Vogelschutz- und Naturschutzgebiete sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden und stehen nicht in räumlich-funktionalem Zusammenhang zum Untersuchungsgebiet.

5. Potenzialabschätzung schützenswerter Tiere und Pflanzen

Eine Potenzialabschätzung im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt der Fläche erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen und vier Ortsbesichtigungen des Büro FLA Wermuth im von Ende März bis Anfang Mai und unter Berücksichtigung des Zielartenkonzeptes Baden-Württemberg (ZAK).

5.1. Vögel

Das Planungsgebiet mit seinen vorwiegend intensiv bewirtschafteten Ackerflächen ist aufgrund seiner Strukturarmut für nur wenige Vogelarten als potenzielles Brutgebiet geeignet. Höhlen und Nester in der Baumkrone des kleinen Kirschbaums und im Gebüsch aus Hartriegel,

Schlehe und einer verwilderten Zwetschge (siehe Fotodokumentation) konnten nicht festgestellt werden.
Für typische Offenlandarten wie z.B. Grauammer (*Emberiza calandra*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Rebhuhn (*Perdix perdix*) und Wachtelkönig (*Crex crex*) liegt die Ackerfläche vermutlich zu nah am Ortsrand bzw. sind keine Deckungs- und Rückzugsmöglichkeiten vorhanden. Diese Vermutung wurde durch die Kontrollbegehungen bestätigt. Im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung wurden typische siedlungsbegleitende Arten wie z.B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Amsel (*Turdus merula*), Türkentaube (*Streptopelia decaocto*), Haussperling (*Passer domesticus*), Kohlmeise (*Parus major*) nachgewiesen. Ebenso wurden Rabenkrähe (*Corvus corone*) und Saatkrähen (*Corvus frugilegus*) auf der Ackerfläche und angrenzenden Ackerflächen nachgewiesen. Weiter nördlich und östlich in der offenen Landschaft wurde die Feldlerche nachgewiesen.
Keine der genannten Arten wird als Brutvogel im Gebiet eingestuft.
Das Planungsgebiet wird aufgrund der Lage am Ortsrand, der Biotopausstattung und der Beobachtungen als Nahrungshabitat für typischen Arten des Siedlungsbereiches eingeschätzt. Solche Arten sind i.d.R. weitverbreitet und nicht gefährdet. Der Haussperling (*Passer domesticus*), der zahlreich im angrenzenden Wohngebiet westlich des Untersuchungsraumes nachgewiesen wurde und dort vermutlich brütet, ist landes- und bundesweit rückläufig und steht daher in der Vorwarnliste. Die Ackerflächen stellen ein (eingeschränktes) Nahrungshabitat dar. In der nahen Umgebung gibt es viele weitere solcher Flächen, die als Ersatz zur Verfügung stehen. Die Beseitigung des Nahrungsraums fällt wahrscheinlich nicht unter die Verbotstatbestände, da auf lokaler Ebene ausreichend adäquate Flächen zur Verfügung stehen.

5.2. Fledermäuse

Durch das Bauvorhaben sind keine Bäume mit Höhlen oder Spalten betroffen. Insofern kann eine Zerstörung von Baumhöhlen als Fledermausquartier ausgeschlossen werden.
Es ist nicht auszuschließen, dass Tiere das Untersuchungsgebiet überfliegen und als Nahrungshabitat nutzen. Von einer Beeinträchtigung der lokalen Populationen, begründet durch den Verlust essentieller Nahrungsflächen, ist jedoch nicht auszugehen, da adäquate oder hochwertigere Flächen in der nahen Umgebung in ausreichendem Maße als Ersatz zur Verfügung stehen. Um die Bedeutung der angrenzenden Flächen als Nahrungshabitat für Tiere, die innerorts z.B. in alten Dachstühlen leben und die ortsnahen Grünflächen zur Nahrungssuche aufsuchen, nicht durch eine zusätzliche Beleuchtung zu beeinträchtigen, sollten diese fledermausfreundlich gestaltet werden. Es wird eine Vermeidungsmaßnahme vorgeschlagen.

5.3. Reptilien (Zauneidechsen)

Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes wurde ein schmaler Grünstreifen mit Gehölzen kartiert. Bei den Begehungen konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Zauneidechsen gefunden werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agils*) im Untersuchungsgebiet wird ausgeschlossen.

6. Maßnahmenvorschläge zur Wahrung der ökologischen Funktion

6.1. Vögel

Für Vögel treten voraussichtlich keine Verbotstatbestände ein, sodass keine Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden müssen. Um eine Verletzung oder gar Tötung von Einzeltieren zu vermeiden, sind die zu entfernenden Gehölze im Gebiet außerhalb der Vogelschutzzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu entfernen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht umzusetzen.

6.2. Fledermäuse

Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

6.3. Reptilien (insbesondere Zauneidechse)

Es sind keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

7. Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet liegt direkt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hausen und besteht überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen. Randlich wurden schmale artenarme Grünstreifen kartiert, die im Nordwesten von Gehölzen bestanden sind.

Untersucht wurde das Potenzial der Fläche als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Es konnten keine wertgebenden Brutvögel im Gebiet festgestellt werden. Die Fläche wird ausschließlich als nicht essentielles Nahrungshabitat für typische Arten des Siedlungsbereiches eingestuft.

Das Gebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse nicht geeignet. Fledermausquartiere in den Bäumen können, wegen des Fehlens von Spalten und Höhlen, ausgeschlossen werden. Die Fläche kann allenfalls als nicht essentielles Jagdhabitat angesehen werden.

Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Verbotstatbestände für Vögel können ausgeschlossen werden, sofern die zu entfernenden Gehölze im Zeitraum von Oktober bis Februar entfernt werden.

Das Vorkommen von Reptilien im Untersuchungsgebiet kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

8. Bildanhang

Abb. 3: Ackerfläche im Untersuchungsgebiet

Abb. 4: Nitrophytischer Ackerrandstreifen im Norden des Gebietes

Abb. 5: Strauchartige Gehölze im Nordwesten des Gebietes

Abb. 6: Ackerrandstreifen /Grasstreifen zwischen Wohnbebauung und Acker