
Stadt Mahlberg

Bebauungsplan „Kastanienweg“

Umweltbeitrag mit grünordnerischen Festsetzungen

Freiburg, den 21.11.2022
Offenlage



Stadt Mahlberg, Bebauungsplan „Kastanienweg“, 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	3
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	4
3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	6
4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	15
5. Zusammenfassung	15

Abbildungsverzeichnis

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

Anhang

- Fotodokumentation

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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 den bislang überwiegend als Grünland genutzten Grundstücken Flst. Nrn. 573 und 574 in der Wassergartenstraße.

Im Zuge der Innenverdichtung sollen die sich mittlerweile im öffentlichen Besitz befindlichen Grundstücke in fünf Baugrundstück (Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet - WA), eine Straßenverkehrsfläche als Erschließung sowie eine schmale öffentliche Grünfläche umgewandelt werden.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich an der Wassergartenstraße, ca 200 m. südlich des Schlosses. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 3.000 qm.

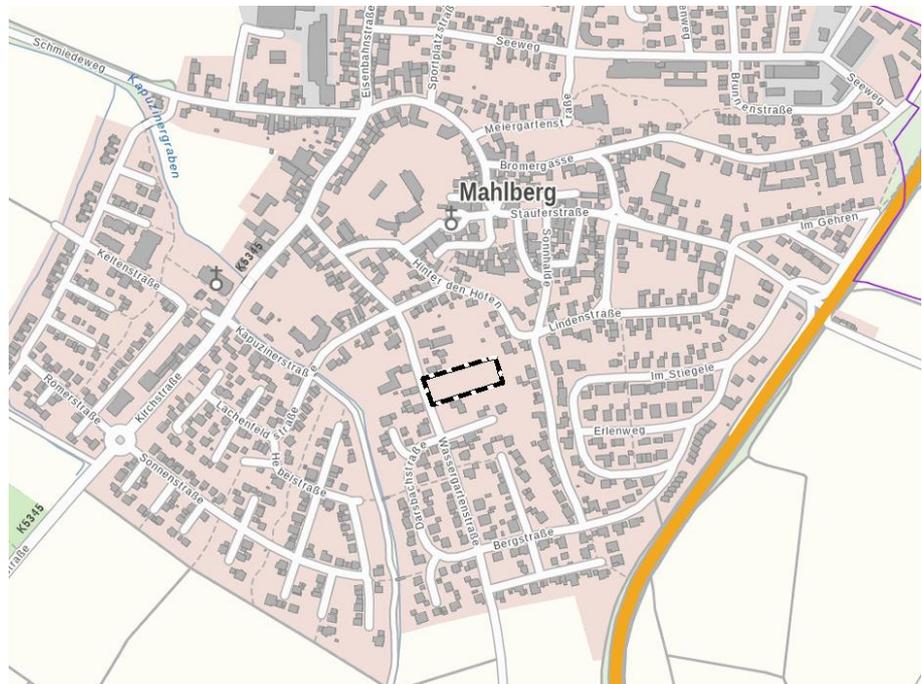


Abb. 1: Lage des Plangebietes (schwarz gestrichelt)

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)	Nicht betroffen. FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich in mindestens 1,6 km Entfernung.
<i>Naturschutzgebiete</i> (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen. Naturschutzgebiete befinden sich in mindestens 3,1 km Entfernung.
<i>Nationalpark</i> (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Biosphärenreservate</i> (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen. Landschaftsschutzgebiete befinden sich in mind. 5,8 km Entfernung.
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen. Naturdenkmäler befinden sich weder im Plangebiet noch dessen näheren Umfeld.
<i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG)	Nicht betroffen. Im Plangebiet befindet sich kein geschütztes Biotop.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Flächennutzungsplan</i>	Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die durch die Bebauungsplanänderung betroffene Fläche bereits als Wohnbaufläche dar. Damit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.
<i>Bestehende Bebauungspläne</i>	Bislang besteht für diesen Bereich noch kein Bebauungsplan. Die vorderen Grundstücksteile befinden sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bei den rückwärtigen Grundstücksflächen handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsinsel. Für diese Flächen gilt aktuell der § 35 BauGB. Gemäß dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet innerhalb des Baufluchtenplans „Ortsbebauungsplan - BA 4: Hinter den Höfen“ von 1955. Dieser wird bereits nicht mehr angewendet und durch den vorliegenden Bebauungsplan im Plangebiet ersetzt.
<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
- Begehungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen (12.04., 03.05., 18.05. und 08.06.2022)
- 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. 3.000 qm große Plangebiet soll weitgehend als Allgemeines Wohnbaugebiet genutzt werden (ca. 2.500 qm). Zulässig sind dort fünf Einzelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 11 m und max. zwei Wohneinheiten. 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.

Am südlichen Plangebietsrand wird eine Verkehrsfläche als 5 m breite Erschließung mit einem 9 m Wendebereich festgesetzt (ca. 480 qm). Zwischen Straßenverkehrsfläche und dem südlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine schmale, ca. 80 qm große öffentliche Grünfläche.

Vorgeschlagen wird eine Aufteilung in fünf Baugrundstücke (BG) mit den nachfolgend ersichtlichen Grundstücks- (GrG) und Baufenstergrößen (BF). Die sich bei voller Ausnutzung der GRZ von 0,4 ergebende maximale Gebäudegröße (GG) ist in Klammern ersichtlich.

- BG1: 508 qm GrG, 233 qm BF (203 qm GG)
- BG2: 507 qm GrG, 267 qm BF (203 qm GG)
- BG3: 506 qm GrG, 274 qm BF (202 qm GG)
- BG4: 494 qm GrG, 268 qm BF (198 qm GG)
- BG5: 515 qm GrG, 208 qm BF (206 qm GG)

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
- Baubedingte 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 Beleuchtung

3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	<p>Auf Flst. Nr. 574 befand sich im westlichen Bereich, angrenzend an die Wassergartenstraße, eine kleine Gartenfläche (ca. 340 qm). Zu Beginn des Jahres 2022 wurde die Gartenfläche maschinell geräumt (Gehölzbestand, vorhandene bauliche Anlagen / versiegelte Flächen).</p> <p>Der restliche Bereich des Flst. Nr. 574 sowie das Flst. Nr. 573 (zusammen ca. 2.750 qm) lagen als Grünland vor. Im Winter / Frühjahr 2022 wurden allerdings Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, auf der Fläche vorgenommen, die zu einer starken Beeinträchtigung des Grünlands geführt haben.</p>	<p>In Folge der Planung können künftig knapp 2.000 qm versiegelt werden (ca. 65 % des Plangebiets). Hiervon entfallen ca. 480 qm auf die Straßenverkehrsfläche. Das Allgemeine Wohngebiet weist eine Größe von ca. 2530 qm auf. Bei einer GRZ von 0,4 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis 0,6 ergibt sich auf den Baugrundstücken eine versiegelbare Fläche im Umfang von ca. 1.520 qm.</p> <p>Somit entfallen ca. 1.010 qm auf die nicht versiegelbare Flächen im Allgemeinen Wohngebiet. Bei den verbleibenden 80 qm handelt es sich die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebiets.</p>
Boden		
Bodentypen	<p>Das Plangebiet ist in der BK50 (Bodenkarte Maßstab 1:50.000) aufgrund der innerörtlichen Lage nicht bewertet. Ursprünglich dürfte es sich um den Bodentyp „Mäßig tiefes bis tiefes Kolluvium, meist kalkhaltig“, den Bodentyp „Tiefes Gley-Kolluvium, z. T. kalkhaltig“ und / oder den Bodentyp „Pararendzina, z. T. rigolt“ gehandelt haben, da diese Bodentypen im Umfeld von Mahlberg vorhanden sind.</p>	

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
<p><i>Funktionsbewertung</i></p>	<p>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.</p> <p>Im vorliegenden Fall war bislang aufgrund der Grünflächen- und Kleingartennutzung allenfalls von geringen Beeinträchtigungen auszugehen, sodass die ursprüngliche Funktionserfüllung noch weitgehend vorgelegen haben dürfte. Diese lag bei einer hohen Wertigkeit.</p> <p>Im Winter / Frühjahr 2022 wurden allerdings Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, auf der Fläche vorgenommen, die zu gewissen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen geführt haben (Verdichtung, ggf. auch kleinräumige Umlagerung). Aktuell dürfte daher von einer mittleren Wertigkeit auszugehen sein.</p>	<p>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.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung • Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien im Dachbereich • Hinweise zum Bodenschutz während der Bauausführung gemäß den rechtlichen Vorgaben
<p><i>Alllasten</i></p>	<p>Mit dem Bodengutachten wurde auch eine abfalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei konnten in den anstehenden Böden keine Verunreinigungen oder Kontaminationen festgestellt werden. Die Böden entsprechen der Qualität Z0 und können vor Ort uneingeschränkt wiederverwertet werden.</p>	<p>Keine Auswirkungen gegeben.</p>

Schutzgut / Prüf Aspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen
Wasser		
Grundwasser	<p>Im Plangebiet liegt die hydrogeologische Einheit „Verschwemmungssediment“ vor, charakterisiert durch eine Deckschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit.</p> <p>Eine Versickerung ist im derzeit noch unversiegelten Plangebiet aktuell grundsätzlich möglich. Das Bodengutachten ergab jedoch, dass der im Plangebiet vorhandene Boden eine eher geringe Durchlässigkeit aufweist (hoher Schluffanteil in den Sedimentschichten). Hinzu kommen mögliche Verdichtungen in Folge der im Winter / Frühjahr 2022 vorgenommenen Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit der Kampfmittel-Sondierung.</p> <p>Entsprechend der Auswertung der umliegenden Messpegel können für das Baufeld folgende Grundwasserspiegel angesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mittlerer Grundwasserspiegel (MGW): 162,00 m ü. NN • Mittlerer Höchster Grundwasserspiegel (MHGW): 163,00 m ü. NN • Höchster Grundwasserspiegel (HGW): 163,50 m ü. NN 	<p>Durch die Zunahme an versiegelten Flächen im Bereich des WA verringert sich die Möglichkeit der aber ohnehin schon eingeschränkten Grundwasserneubildung im Plangebiet. Aufgrund der allgemein eher geringen Durchlässigkeit der Böden ist vorgesehen, das Baugebiet im Trennsystem in westliche Richtung an den bestehenden Mischwasserkanal in die Wassergartenstraße zu erschließen. Die hydraulische Auswirkung wurde im Zuge des Generalentwässerungsplans geprüft.</p> <p>Das Baufeld steigt von ca. 165,60 m ü. NN an der Wassergartenstraße bis auf ca. 170,00 m ü. NN am östlichen Plangebietsrand an. Bei den unteren Baufenstern kann es daher bei der Gründung von Kellern zu Eingriffen in das Grundwasser kommen.</p> <p><u>Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausführung von Stellplätzen etc. in wasserdurchlässiger Befestigung • Ausschluss schwermetallhaltiger Materialien im Dachbereich • Hinweise zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes bei bauliche Maßnahmen
Oberflächengewässer	Der Kapuzinerbach befindet sich ca. 95 m vom Plangebiet entfernt.	Keine Auswirkungen gegeben.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
<i>Starkregen</i>	Eine Starkregenkarte wird derzeit durch die Zink Ingenieure GmbH und die BIT Ingenieure AG erarbeitet.	
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen des Kapuzinerbach gemäß Hochwassergefahrenkarte.	Keine Auswirkungen gegeben.
<i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i>	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.	Keine Auswirkungen gegeben.
Klima / Luft		
<i>Lokalklima</i>	<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 $T_{\max} > 25^{\circ}\text{C}$) und 10 heißen Tagen (Tage mit $T_{\max} > 30^{\circ}\text{C}$). Tropennächte (Nächte mit $T_{\min} > 20^{\circ}\text{C}$) 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> <p>Durch die Zunahme an versiegelter Fläche, die zum Verlust einer größeren innerörtlichen Freifläche führt, unterstützt die Planung diese Entwicklung.</p>
<i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i>	<p>Bei der Grünfläche im Plangebiet handelt es sich um eine wichtige innerörtliche Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Die umgebende Bebauung stellt eine Vorbelastung in Form lokaler Aufwärmung dar.</p>	Als Kaltluftentstehungsfläche weist das Plangebiet aufgrund der Größe und der innerörtlichen Lage eine wichtige Funktion auf, die durch eine Bebauung stark beeinträchtigt wird. Aufgrund der eher flachen Topografie in Nord-Süd-Richtung (mit Ausnahme des Schlossberges) sowie die umgebende Bebauung wirkt sich das Plangebiet allerdings vorwiegend im Nahbereich aus. Dort wird die vorgesehene Bebauung zu einer gewissen lokalen Erwärmung beitragen.

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

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

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen

Im Hinblick auf die bestehenden Vorbelastungen ist die Überbauung der Grünfläche daher negativ zu werten.

Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

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

Lufthygiene / Immissionen / Emissionen

Das Rheintal zählt zu den belasteteren Bereichen, der Schwarzwald (mit der Vorbergzone) zu den weniger stark belasteten Bereichen in Baden-Württemberg. Mahlberg befindet sich gemäß der 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.

In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere die Fahrzeuge der künftigen Bewohner. Maximal können zehn Wohneinheiten errichtet werden (5 Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten). Bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich damit eine Zunahme um bis zu 20 Fahrzeuge.

Es ist von einer deutlichen Steigerung der örtlichen Verkehrsemissionen auszugehen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biototypen / -strukturen

Auf Flst. Nr. 574 befand sich im westlichen Bereich, angrenzend an die Wassergartenstraße, eine kleine, nicht mehr genutzte / gepflegte Gartenfläche (ca. 340 qm; Biototyp 60.60). Der Garten wies einen relativ hohen Anteil an Gehölzen und Gestrüpp auf. Zu Beginn des Jahres 2022 wurde die Gartenfläche maschinell geräumt (Gehölzbestand, vorhandene bauliche Anlagen / versiegelte Flächen).

Durch die Überbauung / Versiegelung der bisherigen Grün- / Wiesenfläche bzw. Umnutzung als Gartenflächen ergibt sich ein Verlust eines mittelwertigen Biototyps.

Dies stellt, ebenso wie der Verlust von Gehölzstrukturen, eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Vorgesehene Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

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

<i>Schutzgut / Prüfaspekte</i>	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
	<p>Der restliche Bereich des Flst. Nr. 574 sowie das Flst. Nr. 573 (zusammen ca. 2.750 qm) lagen als Grünland vor. Im Winter / Frühjahr 2022 wurden allerdings Bodenarbeiten, vermutlich im Zusammenhang mit einer Kampfmittel-Sondierung, auf der Fläche vorgenommen, die zu einer starken Beeinträchtigung des Grünlands geführt haben.</p> <p>Entlang der Plangebietsgrenze zwischen den Flst. 574 und 576 befand sich ein linienförmiger Gehölzbestand, vermutlich entstanden durch Sukzession und Ausbreitung des umfangreichen Gehölzbestandes auf Flst. 576 angrenzend an das Plangebiet. Die sich auf Flst. 574 im Plangebiet befindlichen Gehölze wurden bei der Gartenräumung im Winter 2022 ebenfalls bereits entfernt.</p>	
<i>Geschützte Pflanzen</i>	Ein Vorkommen geschützter Pflanzen konnte nicht festgestellt werden.	Keine Auswirkungen gegeben.
<i>Habitatpotenzial</i>	Im vormals vorhandenen Gartenbereich sowie sich im daran anschließenden Gehölzstreifen entlang der Plangebietsgrenze bestand mindestens ein gutes Habitatpotenzial für weitverbreitete störungstolerante und wenig lärmempfindliche Brutvogelarten des Siedlungsbereichs wie bspw. Amsel, Rotkehlchen oder Blau- und Kohlmeise.	Hinsichtlich Brutvögel sind keine Auswirkungen zu erwarten. Bzgl. der im Randbereich des Plangebiets erfassten Mauereidechsen können sich ohne Maßnahmen Tötungen im Zuge der Bauarbeiten ergeben (s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung).

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
	<p>Daneben ist aber auch ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten wie Feldsperling und Grauschnäpper denkbar gewesen. Aufgrund der Gartenräumung bereits zu Beginn des Jahres 2022 war eine Erfassung jedoch nicht mehr möglich.</p> <p>Die randlichen Strukturen am Hang im östlichen Bereich sowie im südlichen Bereich des Plangebiets bieten Habitatpotenzial für Reptilien.</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 • Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung • Vergrämung der Reptilien aus dem Baugrundstück
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	<p>Das Plangebiet ist durch sein Umfeld bereits baulich geprägt und vermittelt aufgrund der angrenzenden Bebauung an der Wassergartenstraße den Eindruck einer Baulücke. Ortsbildprägend ist eher der angrenzende Baumbestand aus Flst. 576.</p>	<p>Durch eine Bebauung wird die als solche erscheinende „Baulücke“ gefüllt. Dies stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität dar.</p> <p>Im Vergleich zu den angrenzenden Bebauungen Wassergartenstraße 21, 23 und 29 reicht die vorgesehene Bebauung zwar deutlich weiter nach Osten in Richtung der Bebauung an der Sonnhalde und an der Lindenstraße; allerdings greift die Planung die bestehende Struktur am Akazienweg auf, sodass kein völlig neuer Strukturtypus entsteht.</p>
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Aktuell weist die Fläche nur eine geringe Erholungseignung auf.</p>	<p>Hinsichtlich des Bestandes ergibt sich durch die Überbauung kein Verlust einer relevanten Erholungseinrichtung.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
Mensch		
<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	<p>Lärmemissionen ergeben sich derzeit im Wesentlichen durch die Bewirtschaftung der Wiese, wobei aufgrund der Planungen, des Erwerbs der Flächen durch die Stadt und die mit der Kampfmittelsondierung verbundenen Beeinträchtigungen des Grünlands dieses Jahr von keiner regulären Bewirtschaftung auszugehen ist.</p> <p>Lärmimmissionen ergeben sich durch den Anwohnerverkehr sowie durch den sich ca. 40 m nördlich des Plangebiets befindlichen Gewerbebetriebs Kromer GmbH Bau-Unternehmung.</p>	<p>In Folge der Planung ergeben sich künftig weitere Emissionen durch die Wohnnutzung, insbesondere die Fahrzeuge der künftigen Bewohner. Maximal können zehn Wohneinheiten errichtet werden (5 Wohngebäude mit jeweils max. 2 Wohneinheiten). Bei einem Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit ergibt sich damit eine Zunahme um bis zu 20 Fahrzeuge.</p> <p>Es ist von einer deutlichen Steigerung der örtlichen Verkehrsemissionen auszugehen.</p> <p>Gemäß den Ausführungen in der Begründung sind im Plangebiet keine Immissionsbelastungen bekannt. Aus Sicht der Stadt Mahlberg sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse daher gewahrt und Maßnahmen zum Immissionsschutz oder weitere Untersuchungen daher nicht erforderlich.</p>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	<p>Hinsichtlich der Luftschadstoffimmissionen und -emissionen liegt eine vergleichbare Situation wie beim Lärm vor.</p>	<p>Es sind vergleichbare Auswirkungen wie beim Lärm anzunehmen.</p>
<i>Geruchsimmissionen / -emissionen</i>	<p>Geruchsemissionen sind allenfalls im Zuge der Wiesenbewirtschaftung in sehr geringem Maße anzunehmen.</p> <p>Relevante Geruchsimmissionen sind nicht bekannt.</p>	<p>Durch die künftige Wohnbebauung sind die damit typisch in Verbindung stehenden Gerüche zu erwarten, bspw. beim Kochen.</p> <p>Diese sind jedoch als typisch für das Umfeld anzusehen.</p>

Schutzgut / Prüfaspkte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen</i>
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Im Jahr 2011 im Baugebiet „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ ein römisches Brandgrab entdeckt. Dieses gehört zu einem römischen Gräberfeld, dessen Ausdehnung nicht erfasst ist. Daher ist, auch aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Stadtkern von Mahlberg, mit archäologischen Funden zu rechnen.	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.
Geschützte Bereiche		
	Geschützte Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Auswirkungen gegeben.
Abwasser und Abfall		
	Aktuell fallen weder Abwasser noch Abfall an.	Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Wassergartenstraße. Durch Erweiterung des Leitungsnetzes kann das Plangebiet an die öffentliche Ver- und Entsorgung 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 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
- Vergrämung der Reptilien aus dem Baugrundstück
- Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer

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

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

Anlass

Die Stadt Mahlberg plant verschiedene Nach- und Innenverdichtungsmaßnahmen zur Schaffung von 7 Baugrundstücken, unter anderem auch auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 573 und 574 in der Wassergartenstraße. Die vorderen Grundstücksteile befinden sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Bei den rückwärtigen Grundstücksflächen handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsinsel. Für diese Flächen gilt aktuell der § 35 BauGB. Gemäß dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg befindet sich das Plangebiet innerhalb des Bauflichtensplans „Ortsbebauungsplan - BA 4: Hinter den Höfen“ von 1955. Im Bereich des Plangebiets wird dieser bereits nicht mehr angewendet und durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt.

Im Zuge der Innenverdichtung sollen auf den sich mittlerweile im städtischen Besitz befindlichen Grundstücken fünf Baugrundstücke in einem Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden, welche durch eine ebenfalls im Plangebiet zu errichtende Stichstraße „Kastanienweg“ erschlossen werden sollen.

Aufgabenstellung

Die Änderung des Bebauungsplans für das gut 3.000 qm große Plangebiet erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung werden bei dieser Verfahrensart nicht erforderlich.

Die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind dennoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Ergebnis

Nachdem eine ca. 340 qm große Gartenfläche sowie ein sich an der südlichen Plangebietsgrenze befindlicher Gehölzstreifen geräumt wurden, liegt im Plangebiet aktuell nur noch Grünland vor, welches allerdings durch Bodenarbeiten im Frühjahr 2022 teilweise zerstört wurde.

Es kommt zu einer Umwandlung der Wiese in Bebauung, versiegelte Flächen (Stichstraße, Stellplätze, Wege, Terrassen etc.) sowie Gartenflächen. Bei der Gartenfläche kommt es zumindest baubedingt zu Beeinträchtigungen. Das Plangebiet wird randlich durch Eidechsen als Jagdhabitat genutzt. Um eine Tötung während der Baumaßnahmen zu verhindern (artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand), müssen diese vor Baumaßnahmen aus dem Plangebiet vergrämt werden. Daneben führt die bauliche Entwicklung zudem insbesondere zu Beeinträchtigungen hinsichtlich der Biotoptypen, der Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung. Die Auswirkungen hinsichtlich Luft / Klima und Landschafts- / Ortsbild sind hingegen nachrangig.

Zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen sind verschiedene Maßnahmen umzusetzen:

- Ausschluss von unbeschichteten Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei im Dachbereich
- Versickerungsfähige Wege-, Hof- und Stellplatzflächen
- Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung
- Anpflanzung von Bäumen auf dem Baugrundstück

- Begrünung flacher und flachgeneigter Dächer
- Gärtnerische Gestaltung unbebauter Flächen; Ausschluss von Schottergärten

Die verbleibenden Auswirkungen, insbesondere in Folge der Versiegelung, sind in die Abwägung einzustellen, da eine Ausgleichsverpflichtung bei dieser Verfahrensart nicht besteht.

Fotodokumentation

A-Abb. 1: Östlicher Bereich des Plangebiets. Am linken Bildrand sind Gehölzbestände auf Flst. 571, am rechten Bildrand auf Flst. 576, beide angrenzend an das Plangebiet, zu sehen. Im Hintergrund ist die Bebauung an den Straßen Sonnhalde bzw. Hinter den Höfen ersichtlich, durch eine ca. 3 m hohe Böschung von Plangebiet abgesetzt.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 2: Westlicher Bereich des Plangebiets. Am linken Bildrand ist der zum damaligen Zeitpunkt noch nicht geräumte Gartenbereich im Plangebiet zu sehen. Des Weiteren ist hier eine Fahrspur ersichtlich, die sich in den feuchten Boden eingegraben und zu Beeinträchtigungen der Bodenstruktur und der Vegetation geführt hat. Am rechten Bildrand befindet sich die Bebauung Wassergartenstraße 23, im Hintergrund die Bebauung Wassergartenstraße 26 und 28.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 3: Im Januar 2022 noch nicht geräumter, aber offenbar schon länger nicht mehr genutzter / gepflegter Gartenbereich im Plangebiet.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 4: Im Januar 2022 noch nicht geräumter, aber offenbar schon länger nicht mehr genutzter / gepflegter Gartenbereich im Plangebiet.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 5: Gehölzstreifen an der Plangebietsgrenze zwischen den Flst. Nrn. 574 und 576. Vor dem Gehölzstreifen ist eine tief eingegrabene Fahrspur zu sehen, die zu Beeinträchtigungen von Bodenstruktur und Vegetation geführt hat.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 6: Blick vom östlichen Bereich des Plangebiets zum Schloss Mahlberg.

(Aufnahmedatum: 21.01.2022)



A-Abb. 7: Geräumter Gartenbereich und großflächige erhebliche Beeinträchtigungen von Boden und Vegetation im Plangebiet durch Befahren.

(Aufnahmedatum: 12.04.2022)



A-Abb. 8: Geräumter Gehölzstreifen am südlichen Plangebietsrand.

(Aufnahmedatum: 12.04.2022)

