

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan „Brunnstube“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhauserweiterung auf dem bebauten Grundstück Flst.Nr. 3032 zu schaffen.

Für das Grundstück liegt der Gemeinde eine Bauvoranfrage zur Aufstockung der Garage zum Ausbau einer separaten zusätzlichen Wohnung für den Eigenbedarf vor. Das Gebäude ist über den „Felix-Platter-Weg“ erschlossen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunnstube“.

Der Bebauungsplan wurde 1987 aufgestellt und 1991 erstmals geändert. Die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes. Insbesondere die an der Grenze zusammengebauten Garagen wurden so im Bebauungsplan vorgegeben. Durch die geplante Überbauung der Garage entsteht künftig eine Grenzbebauung, die nach den gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes - insbesondere wegen der dort festgesetzten offenen Bauweise - nicht zulässig wäre. Weiterhin überragt die geplante Terrasse das Baufenster. Die Einbindung des Anbaus in das Dach des Hauptgebäudes erfordert zusätzlich Abweichungen in der Form und Neigung des Daches. Das Vorhaben kann also nur realisiert werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Die Erweiterung des vorhandenen Wohnraumes ist angesichts der Begrenzungen des Grundstückes nur durch Überbauung der vorhandenen Garage möglich. Mit der geplanten Baumaßnahme wird zusätzlicher Wohnraum im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfs durch Nachverdichtung im Bestand geschaffen. Insofern entspricht das Bauvorhaben auch dem öffentlichen Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Entwicklungspotential vorrangig zu fördern vor der Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann das innerörtliche Potential in der Gemeinde Maulburg durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Brunnstube“ wird auf den Grundstücken Flst.Nr. 3032 und 3033 das zusammenhängende Baufenster in südlicher Richtung maßvoll erweitert. Als Bauweise wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Grenzbebauung zu ermöglichen. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.

Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Bebauungsplanausweisung eine Baulast auf dem betroffenen Nachbargrundstück erforderlich wird-



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

Die Geschossigkeit wird – lediglich zur Klarstellung – mit maximal zwei Vollgeschossen bestimmt. Die im gültigen Bebauungsplan noch enthaltene Festsetzung I+IDG entspricht der Zweigeschossigkeit, ist aber in dieser Form nicht mehr hinreichend bestimmt. Weiterhin wird die Grundflächenzahl von bisher 0,25 auf 0,4 GRZ angehoben, da die bisher zulässige GRZ mit dem geplanten Bauvorhaben knapp überschritten wird. Dabei werden künftig aber auch die Nebenanlagen mitzurechnen sein. Die Geschossflächenzahl von 0,5 wird zur Anpassung an die veränderte GRZ von 0,5 auf 0,6 leicht angehoben.

Weiterhin werden örtliche Bauvorschriften zur Form und Neigung des Daches geändert, indem auch asymmetrische Dachformen und geringere Neigungen bis hin zum begrünten Flachdach für untergeordnete Anbauten zugelassen werden. Die Vorschriften für Dachgaupen werden für den Änderungsbereich aufgehoben, Dachgaupen sollen ohne Einschränkungen zulässig sein.

3 EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHEN STRUKTUREN

Das Planvorhaben befindet sich in einem ausschließlich wohnnutzungsgeprägten Umfeld im Bereich „Barletenweges“ am östlichen Ortsrand von Maulburg.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld ist von Einzelhäusern auf mittelgroßen bis großen Grundstücken und entsprechenden Abständen zwischen den Gebäuden geprägt und weist insofern noch Nachverdichtungspotential auf. Die anschließende Bebauung südlich der Straße „Am Dinkelberg“ zeigt mit überwiegend Reihenhäusern bereits eine deutlich höhere städtebauliche Dichte.

Die geplante Aufstockung zu Wohnzwecken im Rahmen des familiären Eigenbedarfes fügt sich in die baulichen Strukturen ein und erscheint mit dem Nutzungsgefüge im Umfeld verträglich.

4 ERSCHLIEßUNG

In das Gesamterschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Grundstückerschließung von der Gemeindestraße „Felix-Platter-Weg“ ist von der Änderung grundsätzlich nicht betroffen. Sowohl hinsichtlich der Zufahrt wie bei der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung kann die bereits vorhandene Grundstückerschließung genutzt werden. Da sich die überbaute Fläche nur geringfügig erhöht, sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserableitung zu erwarten.

5 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die 2. Bebauungsplanänderung „Brunnstube“ erfolgt nach § 13 a BauGB. Mit der Maßnahme soll eine Wohnhauserweiterung auf dem bebauten Grundstück Flst. Nr. 3032 der Gemeinde Maulburg ermöglicht werden. Der Planbereich umfasst eine Größe von etwa 1.092 m² bzw. 0,11 ha.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

Die vorliegende Aufstellung eines Bebauungsplans ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Plangebiet ermöglicht wird.

Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Ebenso sind innerhalb des Plangebietes keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Biotop nach §30 BNatSchG ausgewiesen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

5.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Maulburg und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 3032 und 3033. Es weist eine Größe von ca. 1.092 m² auf. Es befindet sich im Naturraum Hochschwarzwald (155) in der Großlandschaft Schwarzwald (15). Topografisch liegt das Gebiet auf einer Höhe von etwa 360 m ü. NN.

Im Westen grenzt der „Barletenweg“ an, im Norden der „Felix-Platter-Weg“, im Osten und Süden wird das Plangebiet durch Wohnbebauung begrenzt. Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

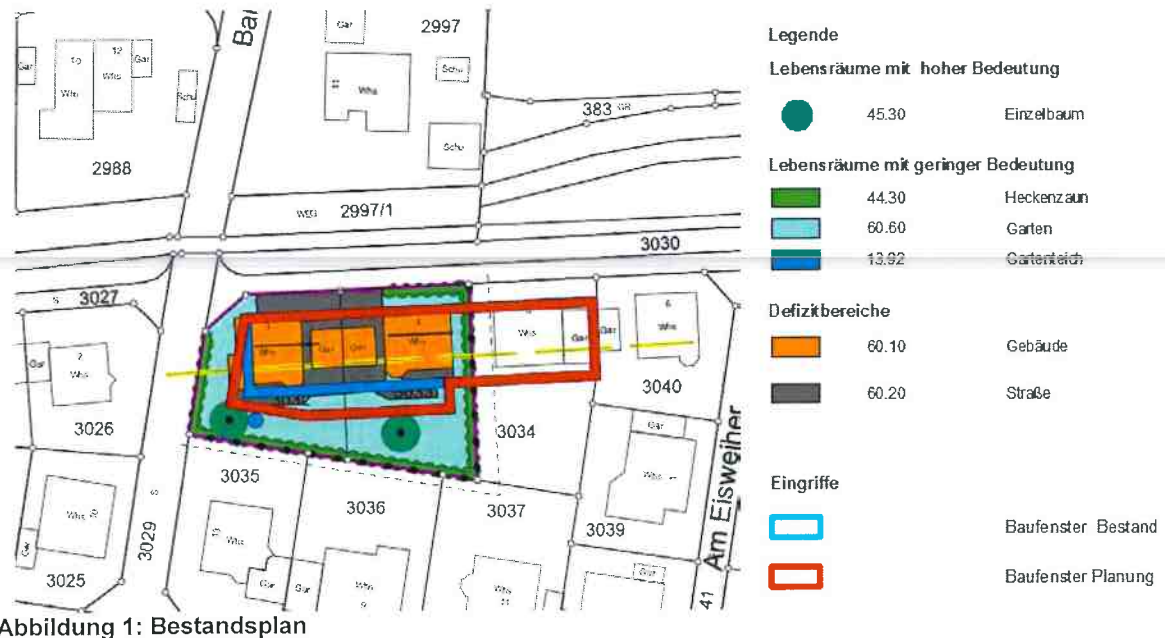
Der Planbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Brunnstube“. Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von bisher 0,25 auf 0,4 GRZ angehoben.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020



Bei der festgesetzten GRZ von 0,25 wurden bisher lediglich die überbauten Gebäudeflächen mit ca. 275 m² berücksichtigt. Eine Vorgabe für die max. zulässige Flächenversiegelung für die Nebenanlagen wie Zufahrten, Terrassen usw. gab es bisher nicht, so dass für den Vergleich vor und nach der Änderung der GRZ die tatsächlich im Plangebiet vorhandene Flächenversiegelung mit ca. 515 m² herangezogen wird. Gegenüber der tatsächlichen Flächenversiegelung ergibt sich durch die Erhöhung der GRZ eine Zunahme der max. versiegelbaren Flächen von ca. 145 m² auf max. ca. 660 m².

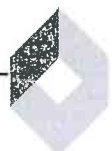
5.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER (§1(6) NR. 7 BAUGB)

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Ein Teil des Plangebiets ist durch Wohnhäuser, Garagen, Parkflächen etc. versiegelt und damit als Defizitbereich zu werten. Durch die derzeit geplanten Baumaßnahmen sind lediglich bereits versiegelte Flächen und damit Defizitbereiche verloren.



Abbildung 2: Wohnhäuser und Garagen im Plangebiet; rechte Garage (Draufsicht) soll überbaut werden



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

Die Grünflächen, die sich ebenfalls im Baufenster befinden, für die derzeit jedoch keine konkreten Bauabsichten bestehen, werden als Garten genutzt und sind dementsprechend anthropogen überprägt (Ziergehölze, Rasenflächen, häufige Pflegeschnitte etc.), so dass sich durch die Erweiterung der Baufenster und die Erhöhung der GRZ nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut ergeben. Die Grenzhecken sowie die vorhandenen Bäume bleiben erhalten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die max. zulässige Flächenversiegelung um etwa 145 m² bzw. der Verlust von geringwertigen Gartenflächen. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation der kleinflächigen Eingriffe nicht erforderlich.

SCHUTZGUT BODEN

Das Plangebiet liegt im Bereich des Auenlehms. Da der Vorhabenbereich im Siedlungsinneren liegt, wird kein Bodentyp im LGRB angegeben. Da angrenzend die Bodenformation Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm zu finden ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.

Der Bodentyp weist folgende Funktionen auf:

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67	Wald: 2.67

Derzeit ist das Plangebiet teilweise durch Wohnbebauung versiegelt oder überbaut. Die natürlichen Bodenfunktionen Standort für Kulturpflanzen, Filter- und Puffer für Schadstoffe sowie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind in diesen Bereichen bereits vollständig verloren gegangen. In den übrigen Bereichen ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen aufgrund von Abgrabungen, Umwälzungen etc. teilweise eingeschränkt sind, sodass die Gesamtbewertung mit 2,67 voraussichtlich auch dort nicht mehr erreicht wird.

Aufgrund der geologischen Gegebenheiten muss mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach:

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die GRZ von 0,25 auf 0,4 zzgl. 50 % für Nebenanlagen. Durch die hierdurch bedingte Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 145 m² ergeben sich nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Aufgrund der lediglich geringfügigen Erhöhung der Flächenversiegelung und der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe jedoch nicht erforderlich.

SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Nördlich des Plangebietes, auf der Nordseite des Felix-Platter-Weges, verläuft ein Fließgewässer („Floßkanal“). Der Kanal gilt als Gewässer II.O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Eingriffe in das Gewässer finden nicht statt. Der Bereich ist als Tabuzone auszuweisen und von Materialablagerungen etc. freizuhalten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsflächen oder Bereiche der Hochwassergefahrenkarte. Auch im Hinblick auf Starkregenereignisse liegt das Plangebiet nicht in gefährdeten Flächen.

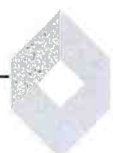
Insgesamt entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer.



Abbildung 3: Floßkanal (blau), Plangebiet (rot) und Eingriffsbereich (gelb) (Quelle: LUBW)

SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Das Plangebiet liegt außerhalb von Quellen- und Wasserschutzgebieten. Das nächstgelegene WSG „WSG 184 Steinen: Tiefbrunnen II“ liegt knapp 700 m nördlich des Planbereichs. Beeinträchtigungen des WSG durch das Bauvorhaben können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Versiegelung bei einer mittleren bis hohen Niederschlagsmenge, vergleichsweise hohen Temperaturen und der dadurch bedingten hohen Verdunstungsrate als gering bis mittel einzustufen, da so nur eine geringere Menge des Niederschlagswassers dem Grundwasserkörper zufließen kann.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die Versiegelung um ca. 145 m². Eine entscheidungserhebliche Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Eingriffsfläche jedoch nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen sind nicht notwendig. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB wäre eine Kompensation der Eingriffe auch nicht erforderlich.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Aufgrund der Stauwirkung des Schwarzwalds nimmt die Niederschlagsmenge von West nach Ost zu. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel etwa 1000 mm/Jahr. Im Untersuchungsgebiet ist das Klima mit etwa 9-10°C mittlerer Jahreslufttemperatur als warm und gemäßigt zu bezeichnen.

Das Wiesental ist Teil des lokalen Berg- und Talwindsystems. Die Tallage bildet die bedeutendste Ventilationsbahn der Umgebung, hier werden die aus dem Einzugsgebiet des mittleren und oberen Wiesentales kommenden Kaltluft- und Frischluftströme Richtung Rheintal abgeführt (Wiesentäler Bergwind). Hindernisse innerhalb der Luft- und Frischluftbahnen können deren Ausgleichsfunktion für das Klima der Siedlungsflächen verringern, sie können zur Bildung von Kaltluftseen und Nebel führen.

Im Plangebiet bestehen bereits Flächenversiegelungen durch die Wohnbebauung (Häuser, Garagen, Terrassen etc.). Dies führt zu Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen und damit zu einer entsprechenden kleinklimatischen Vorbelastung im Plangebiet.

Die kleinklimatisch wirksamen Baum- und Heckenbestände bleiben erhalten. Durch den geringfügigen Verlust von Garten- und Rasenflächen mit einer Größenordnung von max. ca. 145 m² ergeben sich im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft keine entscheidungserheblichen Beeinträchtigungen.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich Maulburgs. Im Baugebiet selbst ist bereits Wohnbebauung vorhanden. Eine öffentliche Erholungs- und Freizeitnutzung findet im und angrenzend zum Plangebiet nicht statt. Hier werden die Gärten lediglich zum privaten Erholungsgenuss aufgesucht.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich die vorhandenen Garage auf Flst. Nr. 3032 mit weiterem Wohnraum überbaut.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die Flächenversiegelung zwar geringfügig. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung sind jedoch aufgrund der geringen Eingriffsdimension nicht gegeben. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin hinfällig.

SCHUTZGUT MENSCH

Durch die Bauarbeiten ist über die Bauphase zeitlich befristet mit Baulärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich jedoch nicht erheblich auf die benachbarte Wohnnutzung auswirken werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Erhöhung des Anliegerverkehrs zu rechnen. Es ergeben sich somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

SCHUTZGUT FLÄCHE

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand kommt es zum Abriss von Teilen der Garage auf Flst. Nr. 3032 und zur Aufstockung der Garage mit Wohnraum.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die GRZ von 0,25 auf 0,4 und damit geringfügig die max. zulässige Flächenversiegelung. Die geringfügigen Flächenverluste sind aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB nicht zu kompensieren.

SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet sind Gartenflächen mit Zierrasen und Ziergehölzen sowie Gebäude als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. In den Gartenbereichen sind allenfalls geringe Eingriffe geplant, sodass eine nähere Betrachtung entfällt.

Insgesamt ist dem Plangebiet keine große Bedeutung im Hinblick auf die biologische Vielfalt beizumessen. Da von der Baumaßnahme nur bereits versiegelte Bereiche oder geringwertige Gartenflächen betroffen sind, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Biologische Vielfalt zu erwarten.

5.3 ZUSAMMENFASSUNG ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Amphibien

Im Plangebiet selbst befinden sich bis auf den nach derzeitigem Kenntnisstand nicht besiedelten Zierteich keine geeigneten Amphibienlebensräume. Nördlich der Straße verläuft jedoch der „Floßkanal“, der als Amphibienhabitat einzustufen ist. Hier können habitat- und verbreitungsbedingt die Arten Bergmolch, Fadenmolch, Feuersalamander, Grasfrosch und Erdkröte vorkommen. Somit ist ein spontanes Einwandern von Einzeltieren in den Baustellenbereich möglich.

Um eine Tötung oder Verletzung von Amphibien zu vermeiden, ist bauzeitlich während der Aktivitätszeiten der potentiell vorkommenden Amphibien (je nach Witterung Anfang / Mitte Februar bis Anfang November) ein von Amphibien nicht überwindbarer Zaun entlang der nördlichen Grenze zwischen Plangebiet und Bach aufzustellen.

Da sich im Eingriffsbereich bis auf den kleinen Zierteich keine potentiellen Amphibienhabitate befinden und dieser auch bei Umsetzung der Baumaßnahme erhalten bleibt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Reptilien

Im Plangebiet befinden sich nur bedingt bis ungeeignete Habitate. Hier wäre angrenzend an den Eingriffsbereich ein besonnener Nutzgarten als potentieller Sonnenplatz für Zauneidechsen zu nennen. Gemäß Angaben der Anwohner sind im UG keine Eidechsen zu finden.

Eine Besiedelung der Uferbereiche des nördlich zur Straße verlaufenden Floßkanals durch Ringelnattern und Blindschleichen ist hingegen wahrscheinlich.

Der Zaun, der zum Schutz von Amphibien aufzustellen ist, dient auch dem Schutz potentiell am Bach vorhandener Ringelnattern und Blindschleichen, sodass hier keine weiteren Maßnahmen notwendig sind.

Da sich im Eingriffsbereich selbst keine potentiellen Reptilienhabitate befinden, welche im Zuge der geplanten Baumaßnahmen verloren gehen würden, sind keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vogelfauna

Aufgrund des späten Beauftragungszeitpunktes fanden keine methodischen Vogelkartierungen statt. Es erfolgte eine Übersichtsbegehung zur Einschätzung der vorhandenen Habitatstrukturen. Da der Eingriffsbereich im Siedlungsbereich liegt und nur wenige nutzbare Strukturen aufweist, wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung als ausreichend erachtet.

Im Plangebiet ist aufgrund der Lage im Siedlungsbereich vorwiegend mit Arten zu rechnen, die häufig anzutreffen sind und für die laut Roter Liste keine Gefährdung besteht.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

Für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oberhalb der bestehenden Garage auf Flst. Nr. 3032 erfolgt der Verlust bedingt geeigneter Brutstrukturen in Form von Dachbalken u. ä.

Um eine Tötung oder Verletzung von Einzeltieren sowie eine Zerstörung von Brutgelegen zu vermeiden, muss der Abbruch des Garagendachs außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor den Bauarbeiten von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Der anlagebedingte Verlust von Strukturen mit geringer Bedeutung als Habitat bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der siedlungsadaptierten Vögel des Plangebietes. Diese Ubiquisten wie der anhand des Nests an der Garage nachgewiesene Hausrotschwanz, finden in der näheren Umgebung genügend gleichwertige Bruthabitate. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

Da keine Grünflächen oder Gehölze beseitigt werden, erfolgt kein Verlust von Nahrungshabitaten.

Durch die Baumaßnahme ergeben sich temporäre und lokale Beunruhigungseffekte. In der Regel ergeben sich jedoch keine signifikanten und nachhaltigen Störwirkungen, die sich auf den Erhaltungszustände der häufigen und weit verbreiteten Vogelarten im UG auswirken.

Betriebsbedingt ist mit keiner Erhöhung der Störwirkung für Vögel zu rechnen.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Fledermausfauna

Anlagebedingt erfolgt der Verlust geeigneter Habitatstrukturen in Form von Dachziegeln, Balken u. ä. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 durch den Abbruch von Gebäudeteilen zu vermeiden, müssen zeitliche Eingriffsbeschränkungen (Abbrucharbeiten innerhalb der Wintermonate) eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor den Bauarbeiten von einer Fachkraft auf Fledermausbesatz zu überprüfen und erst nach Freigabe durch ebendiese zu beginnen.

Im Vorhabenbereich wurden keine direkten oder indirekten Nachweise (Individuen, Kot, Verfärbungen durch Urin etc.) von Fledermäusen erbracht. Der Bereich gilt somit allenfalls als Zwischenquartier. An dem geplanten Gebäude werden zudem voraussichtlich wieder ähnliche potenzielle Quartiere entstehen, sodass keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nötig sind.

Da an dem geplanten Gebäude zudem wieder ähnliche potenzielle Quartiere entstehen, können die Ausgleichsmaßnahmen auf das Anbringen eines Fledermauskastens (z. B. Typ Fledermausflachkasten 1 FF von Schwegler) beschränkt werden, um das Habitatangebot auch bauzeitlich aufrechtzuerhalten. Der Kasten muss jährlich gereinigt und gepflegt werden. Der Besatz des Kastens muss dokumentiert werden.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM **23.11.2020**

Ein Verlust von Nahrungshabitaten erfolgt nicht, da der Eingriffsbereich vollversiegelt und somit als Jagdgebiet ungeeignet ist.

Durch die Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Abbrucharbeiten innerhalb der Wintermonate von Anfang Dezember bis Ende Februar, Bauarbeiten nur tagsüber, keine Dauerbeleuchtungen etc.) können erhebliche Störungen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Brunnstube“ in der Planfassung der 1. Änderung vom 05.09.1991 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Maulburg ist das Plangebiet „Brunnstube“ als Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wohnbauflächen-darstellung, so dass die Änderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingestuft werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist hier der Fall. Die Größe des Änderungsbereichs beschränkt sich auf eine Fläche von ca. 1.100 m². Bei der zulässigen Grundfläche von 0,4/0,6 ergibt sich daraus eine Grundfläche von ca. 660 m², was deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH – Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRUNNSTUBE“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2020 bis zum 26.06.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde am 23.11.2020 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg, den 24. NOV. 2020



Jürgen Multner
Bürgermeister



Wehr, den 23.11.2020
GEOplan



Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner

Fachliche Berücksichtigung der Umweltbelange, Verfasser Ziff. 4

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg

