

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Innerdorf I“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Bauabsicht auf den noch unbebauten Grundstücksbereichen des Flurstücks Nr. 68 zu schaffen.

Die Gemeinde Maulburg hat 1990 den Bebauungsplan „Innerdorf I“ aufgestellt, um einerseits die Bebauung der großflächigen Grundstücke zu regeln und andererseits den straßenbegleitenden Bestand zu erhalten. Bisher wurde der Innenbereich lediglich um ein Wohnhaus ergänzt. Die übrigen überbaubaren Flächen werden gegenwärtig als Gartenbereiche genutzt.

Die Immobilienfirma PLUS Hochbau GmbH ist mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten auf dem Grundstück Flst-Nr. 68 zwei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Grundstücksteil und ein Doppelhaus im südlichen Grundstücksteil zu realisieren. Hierfür wurde bereits ein Bauantrag auf Abriss des Scheunenteils an der Hermann-Burte-Straße gestellt. Dieser soll durch ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten maßvoll ersetzt werden. Südlich angrenzend soll auf dem noch unbebauten Grundstücksbereich ein weiteres Einzelhaus, dass dem barrierefreien Wohnen zugeführt werden soll, mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Zum Floßkanal hin ist der Bau eines Doppelhauses geplant.

Das Konzept wurde bereits im Gemeinderat vorberaten. Der Gemeinderat hat den baulichen Absichten zugestimmt.

Der Bebauungsplan von 1990 weist im Änderungsbereich zwei kleinere Baufenster aus, die eine Bebauung der Fläche mit Einzel- oder Doppelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten zulässt. Die geplante Bebauung auf den damaligen Grundstücken Flst-Nr. 68, 75 und 77 soll über eine Stichstraße erschlossen werden. Entlang der Hermann-Burte-Straße ist ein Erhaltungsbereich festgelegt. Bisher wurden weder die Stichstraße und der öffentliche Fußweg noch die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken Flst-Nr. 68 und 75 umgesetzt. Als Art der Nutzung ist ein Dorfgebiet (MD) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,65 und einer zwingenden Geschossigkeit von zwei festgesetzt.

Nach heutigen Gesichtspunkten der städtebaulichen Entwicklung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stellen die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Unternutzung der Flächen dar und können im Sinne einer behutsamen und maßvollen Nachverdichtung zur Herstellung von dringend notwendigem zusätzlichem Wohnraum herangezogen werden. Eine erweiterte Bebauung der Flächen wird aufgrund der überdurchschnittlich großen Grundstücke, der innerörtlichen Lage und der umgebenden Bebauung als städtebaulich vertretbar angesehen. Da bereits konkrete Bauabsichten für das Grundstück Flst-Nr. 68 bestehen, kann von einer zeitnahen Realisierung ausgegangen werden.

Um die geplante Bebauung der Flächen zu ermöglichen, soll nun der Bebauungsplan geändert werden, in dem das Baufenster nördlich des Erschließungsweges vergrößert und leicht verschoben, sowie um eine Nebenanlagenfläche zur Herstellung von unterirdischen Stellplätzen ergänzt wird. Südlich des Erschließungsweges wird die überbaubare Fläche grundlegend verändert und der Bereich städtebaulich neu geordnet.



Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Bebauung in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Das Maß der Nutzung wird weitestgehend beibehalten. Lediglich die maximale Traufhöhe und die maximale Anzahl der Wohneinheiten werden leicht erhöht. Die Grundflächenzahl wird angepasst. Die Erschließung der geplanten Grundstücke bleibt unberührt und der nicht hergestellte öffentliche Fußweg entfällt zukünftig.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil mit ihr eine Nachverdichtung im Innenbereich erreicht wird. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

2 INHALT UND AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG

Eine Bodenordnung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte bisher nicht. Die Nutzung der betroffenen Grundstücke hat sich seit Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Erschließungsflächen wurden bisher nicht hergestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegte Art der Nutzung „Dorfgebiet (MD)“ entspricht nicht der geplanten ausschließlichen Wohnnutzung im Änderungsbereich. Demnach wird die Art der Nutzung in „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ geändert und zusätzlich Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

Die Traufhöhe (TH) wird zur Berücksichtigung der Dämmdicken und der Planung der Tiefgarage von 6,50 m auf 7,00 m erhöht. Die Grundflächenzahl wird im Änderungsbereich zur Berücksichtigung der Anrechnung von Nebenanlagen von 0.25 auf 0.4 erhöht. Die Grundflächenzahl für die angrenzenden Flächen bleibt unberührt. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene überbaubare Fläche wird für konkrete Bauabsichten vergrößert und geändert.

Die Widmung der im zeichnerischen Teil festgelegten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird im Zuge der Änderung konkretisiert. Demnach wird die Fläche dem Zweck „Privater Erschließungsweg“ zu geführt. Die Verkehrsfläche wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in ihrer Lage und Dimension übernommen. Die Herstellung, Nutzung und Unterhaltung des Erschließungsweges erfolgt privatrechtlich durch die Eigentümer der südlichen Baufenster auf den Grundstücken Flst-Nr. 68 und 75 und des Grundstücks Flst-Nr. 77/1 über die Eintragung von Baulasten und Grunddienstbarkeiten in einem nachfolgenden Verfahren.

Nördlich des privaten Erschließungsweges wird das ausgewiesene Baufenster um 3 m nach Norden verschoben und von 15 m auf 24 m nach Osten erweitert. Zusätzlich wird die zulässige maximale Wohnungsanzahl pro Einzelhaus in diesem Bereich auf sechs erhöht.

Zur Herstellung der notwendigen privaten Stellplätze wird eine Nebenanlagenfläche für unterirdische Stellplätze „Tg“ ergänzt und eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0.75 zugelassen, sofern der die Grundflächenzahl von 0.6 überschreitende Flächenanteil begründet wird. Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche können ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken hergestellt werden, sodass eine zusätzliche Belastung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum vermieden werden kann.



Der Bereich südlich des privaten Erschließungsweges wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan zeichnerisch neu geordnet und dient nach wie vor dem Eigenbedarf. Auf den Grundstücken Flst-Nr. 68 und 75 können weiterhin Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Die Erschließung der Grundstücksteile erfolgt zukünftig weiterhin über den geplanten privaten Erschließungsweg. Es werden nun zwei Baufenster ausgewiesen, wobei im östlichen Baufenster die Realisierung von zwei Einzel- bzw. Doppelhäusern möglich ist. Somit kann gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan in diesem Bereich ein Gebäude zusätzlich entstehen. Die zwingende Firstrichtung wird hier aufgrund der straßenabgewandten Lage der geplanten Gebäude auf wahlweise geändert. Zusätzlich wurden Flächen für Nebenanlagen beidseits des Baufensters ausgewiesen.

Die Nebenanlagenflächen für das südliche Baufenster auf dem Grundstück Flst-Nr. 68 sind nördlich am Erschließungsweg angeordnet. Die beiden Pflanzgebote entfallen. Hierfür und zum artenschutzrechtlichen Ausgleich wird pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche die Pflanzung von einem standortgerechten Baum festgelegt.

Entlang des nördlichen Straßenverlaufs der Hermann-Burte-Straße wird der Erhaltungsbereich für die Grundstücke Flst-Nr. 68, 68/1 und 69/1 aufgehoben, um hier den Abbruch des baufälligen Wirtschaftsteils und den Ersatz dessen durch zusätzlichen Wohnraum zu ermöglichen. Für die zusätzliche Wohnbebauung sind maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Der bis heute nicht hergestellte öffentliche Fußweg zwischen dem privaten Erschließungsweg und der Adelhauser Straße wird aufgehoben und die Flächen wieder den privaten Grundstücken zugeordnet. Da sich bereits entlang des südlich verlaufenden „Floßkanals“ ein Fußweg befindet, kann die Herstellung eines zusätzlichen Fußweges durch das Gebiet entfallen. Zur Sicherstellung der Erschließung des Grundstücks Flst-Nr. 77/1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgehend vom privaten Erschließungsweg bis zur entsprechenden Grundstücksgrenze festgelegt. Gegenwärtig wird das Grundstück über das Grundstück Flst-Nr. 77 erschlossen. Zusätzlich wird auf dem Grundstück Flst-Nr. 78/2 die Nebenanlagenfläche bis zur südlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ergibt sich aus den geplanten Änderungen hinsichtlich der maximal zulässigen Traufhöhe, der maximal zulässigen Wohnungsanzahl pro Gebäude und der Belichtung von Dachgeschossen.

3 ERSCHLIEßUNG

Durch die Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorhandene und geplante Erschließung. Die geplante Tiefgarage wird von der westlich liegenden Hermann-Burte-Straße erschlossen. Zur Erschließung der südlichen Baufenster ist die Verlegung von neuen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des privaten Erschließungsweges notwendig.

Damit die Erschließung des Grundstücks Flst-Nr. 77/1 auch zukünftig gesichert ist, ist im zeichnerischen Teil ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstücks eingetragen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.10.2017

Südlich des Änderungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche „Uferbegleitgrün“ festgesetzt. Demnach können die südlichen Baufenster nicht von Süden her erschlossen werden. Die Erschließung erfolgt daher über den privaten Erschließungsweg.

Die Versorgung des Änderungsbereiches kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung DN 200 in der Hermann-Burte-Straße erfolgen.

Das Schmutzwasser kann über das bestehende Trennsystem (Leitung DN 250) in der Hermann-Burte-Straße abgeleitet werden.

Das anfallende Oberflächenwasser kann durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung DN 300 in der Hermann-Burte-Straße entsorgt werden.

Um eine gewisse Verzögerung des Regenwasserabflusses zu erreichen, wird die Errichtung von Zisternen mit einem zwangsentleerten Volumen und gedrosseltem Abfluss empfohlen. Die Zisternen können auch für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Die **BN Netze GmbH** weist darauf hin, dass – bei gegebener Wirtschaftlichkeit – das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes von der Hermann-Burte-Straße mit Erdgas versorgt werden kann. Um rechtzeitige Koordinierung der Erschließungsarbeiten – mindestens 4 Monate vor Beginn – wird gebeten.

Die **Unitymedia BW GmbH** hat grundsätzliches Interesse an einer Erweiterung des bestehenden glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten vorgetragen. Um weitere Verfahrensbeteiligung wird gebeten.

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

Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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 Folgenutzung im Änderungsbereich vorgenommen wird. Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten. Für Bebauungspläne und Bebauungsplanänderungen 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 Bebauungsplanänderung 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. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

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



Der rechtskräftige Bebauungsplan „Innerdorf I“ umfasst einen Geltungsbereich von etwa 1,18 ha und ist als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen. Die 1. Bebauungsplanänderung bezieht sich auf einen ca. 0,33 ha großen Teilbereich des Plangebietes, für den die nachfolgende Darstellung der Umweltbelange erfolgt.

4.1. LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Maulburg liegt am südlichen Randbereich des Wiesentales bzw. am nördlichen Fuß des Dinkelberges. Der Planvorhabenbereich selbst befindet sich zentral gelegen innerhalb der dörflich geprägten Siedlungsstruktur der Gemeinde Maulburg. Schutzgebiete oder nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die Gemeinde Maulburg liegt im Naturpark Südschwarzwald.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes „Innerdorf I“ verläuft der „Floßkanal“ als Gewässer 2. Ordnung.



Abbildung 1: Darstellung des Plangebiets mit Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innerdorf I“ (schwarz gestrichelt) und des eigentlichen Eingriffsbereiches (rot hinterlegt).

4.2. ARTENSCHUTZ

Das Plangebiet wurde zweimal im April 2017 sowie im August 2017 zur Aufnahme der artspezifischen Habitatstrukturen begangen. Anhand der vorgefundenen Strukturen wurde eine erste artenschutzrechtliche Einschätzung verfasst. Aus ihr geht ein erhöhter Prüfbedarf für die Artengruppen der Amphibien, der Fledermäuse und der Vögel hervor.



AMPHIBIEN

Planbereich Aktuell:

In direkter Nachbarschaft südlich des Plangebiets befinden sich auf nicht von den Eingriffen betroffenen Grundstücken der Floßkanal und einige Gartenziergewässer. Angesichts mündlicher Hinweise sowie der Nachweis- und Verbreitungskarten der LAK ist hier mit einem Vorkommen von Grasfrosch und Bergmolch zu rechnen.

Beide Arten werden trotz der Nähe zum Eingriffsgebiet nicht an der Fortpflanzungstätigkeit gehindert, falls sie die bestehenden Gewässer überhaupt als Laichhabitat nutzen. Es ist davon auszugehen, dass sie bereits an Störwirkungen im menschlichen Siedlungsbereich gewöhnt sind.

Das worst-case Szenario umfasst den sporadischen Aufenthalt von Einzeltieren dieser Arten innerhalb des Plangebiets während der Sommermonate. Überwinterungen können ausgeschlossen werden.

Um eine Gefährdung von Einzeltieren oder Verletzung des Verbotstatbestands der Tötung vor allem während der Wanderzeiten zu vermeiden, müssen die Gewässer gegenüber der Baustelle mit einem Amphibienschutzzaun gesichert werden. Der Zaun ist so zu errichten, dass die Amphibien sowohl im Frühjahr als auch im Herbst keine Einschränkungen ihrer Wanderrouten erfahren und gleichzeitig nicht in den Gefahrenbereich der Baustellen einwandern können. Die Lage des Zauns ist der Abbildung 2 zu entnehmen. Der Zaun ist während der gesamten Bauzeit beizubehalten.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Planbereich Zukunft:

Bezüglich der Amphibien ergeben sich für diesen Bereich keine ergänzenden Aussagen. Der Bauzaun muss lediglich an die Eingriffsstelle angepasst werden.

Im Jahr vor der geplanten Bebauung dieses Bereichs, muss das Eingriffsgebiet vor Beginn der Eingriffe noch einmal begangen und gutachterlich auf einen möglichen Bestand von ggf. auch überwinternden Amphibien bzw. mittlerweile entstandenen Kleingewässern untersucht werden.

Falls zu diesem Zeitpunkt nachweislich genutzte Laichgewässer sowie sonstige Strukturhabitate für Amphibien vorhanden sind, müssen sie (vorgezogen) ausgeglichen werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

REPTILIEN

Planbereich Aktuell:

Innerhalb dieses Bereiches befinden sich Strukturen, die ggf. durch Reptilien nutzbar sind. Diese Strukturen liegen jedoch erst seit einem Jahr vor und sind im Rahmen von Abrissarbeiten einer Scheune entstanden. Angesichts der starken Isolierung des Plangebiets ist ein Fehlen von Reptilien zu erwarten. Ein Privatgartenbesitzer am südlichen Rand des Plangebiets gab an, innerhalb der Bebauungsplanfläche noch nie Reptilien beobachtet zu haben.



Planbereich Zukunft:

Der Besitzer der Eingriffsflächen in diesem Bereich des Plangebiets gab an, in diesem Bereich noch nie Reptilien gesehen zu haben. Auf eine worst-case Betrachtung von Reptilien verzichtet werden.

Auf eine weitere Untersuchung der Reptilien kann daher in beiden Bereichen verzichtet werden.

AVIFAUNA

Planbereich Aktuell

Im Moment sind vermutlich nur wenige Brutvorkommen im derzeit konkret mit Planungsabsichten behafteten Teilbereich des Plangebiets vorhanden. Neben den Bruten weit verbreiteter und ökologisch nicht stärker spezialisierter Arten wie Amsel, Hausrotschwanz, Kohl- und Blaumeise etc. ergibt sich eine erhöhte Betroffenheit nur für die auf der Vorwarnliste geführten Arten Haussperling und Star.

Der für alle Arten des Plangebiets sowie der näheren Umgebung eintretende Funktionsverlust an baumgebundenen Bruthabitaten ist in der Umgebung nur bedingt kompensierbar. Die Nahrungshabitatfunktionen können jedoch im Umfeld problemlos ersetzt werden. Sonstige gefährdete Brutvogelarten wurden bisher nicht als Brutvögel festgestellt. Sie treten ggf. als Nahrungsgäste im Luftraum über der Planfläche auf und können den Verlust großräumig problemlos kompensieren.

Ein Sonderfall stellt hier die Mehlschwalbe dar. Sie brütet an der dem Plangebiet abgewandten Seite der Häuser 71/69 der Hermann-Burte-Straße. Für diesen Komplex ist der Erhalt des Eckhauses geplant, die landwirtschaftlichen Anbauten könnten jedoch mittelfristig abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Zeitrahmen für den Abbruch und Neubau ist jedoch derzeit nicht bekannt.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände im Bereich der konkreten Eingriffsbereiche zu vermeiden, muss die Rodung der Bäume und Sträucher sowie der Abbruch von Gebäudeteilen in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach einer erneuten Begehung durch eine Fachkraft erfolgen.

Falls es zu Arbeiten im Bereich der Nordfassade oder des Daches der Gebäude 71/69 der Hermann-Burte-Straße kommt, sind bezüglich der Mehlschwalben die folgenden Schutzmaßnahmen einzuhalten:

- Bauzeitliche Eingriffsbeschränkungen während der Anwesenheitszeit (= Brutzeit) der Mehlschwalbe von etwa Mitte April bis Ende August.

Falls in diesem Zeitraum Arbeiten in diesem Bereich unumgänglich sind, müssen ergänzend die folgenden Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- Vor Eintreffen der Brutvögel muss eine wirkungsvolle Schutzvorrichtung angebracht werden, die den Tieren die Nutzung der bestehenden Nester und den Neubau der Nester an einer anderen Stelle des betroffenen Bereichs unmöglich macht.
- Der Habitatverlust ist vorgezogen auszugleichen durch das Abringen künstlicher Nisthilfen. Vorhandene künstliche Nisthilfen müssen umgesetzt bzw. ersetzt werden.



Durch die konkret geplanten Maßnahmen kommt es zum Verlust von Bäumen, von denen zumindest zwei zumindest zwei Baumhöhlen aufweisen, die von Star und Haussperling als Brutplätze genutzt werden. Dieser Strukturverlust kann kurzfristig durch die beim Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen nicht kompensiert werden. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Sie bestehen in Form des Aufhängens von Nistkästen für siedlungsgebundene Höhlenbrüter und Baumhöhlenbewohner.

- 2 Nistkasten Typus Star
- 2 Nistkasten Typus Haussperling/Feldsperling
- 2 Nistkasten Typus Haus- oder Gartenrotschwanz

Ggf. notwendig werdende Ausgleichsleistungen für die Mehlschwalbe können derzeit noch nicht bilanziert werden, da noch keine konkreten Eingriffe im Bereich der Nordfassade der von dieser Art besiedelten Häuser 71/69 bekannt sind bzw. eventuell auch über bauzeitliche Eingriffsbeschränkungen sicher gestellt werden kann, dass ein Eintreten der Verbotstatbestände nicht gegeben ist.

Falls ein Ausgleich zu leisten ist, muss er sich am tatsächlichen Bestand im Eingriffsjahr orientieren. Die Anzahl nachweislich genutzter Nester muss an geeigneter Stelle in der Nähe des Brutstandorts im Verhältnis 1:1 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ersetzt werden.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Planbereich Zukunft:

Im Jahr vor der geplanten Bebauung dieses Bereichs, muss das Eingriffsgebiet noch einmal begangen und gutachterlich auf einen möglichen Bestand von Brutvogelarten untersucht werden. Die vorhandenen Bäume und Gebäude sind vor allem auf eine Nutzung durch entsprechend angepasste und schutzrelevante Arten (Star, Haussperling etc.) zu untersuchen.

Eine Rodung der Gehölze sowie ein Abriss der Gebäude auf diesen Flurstücken ist nur in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach einer erneuten Begehung durch eine Fachkraft möglich.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

FLEDERMÄUSE

Planbereich Aktuell:

Bezüglich der vorhandenen Baumstrukturen ergibt sich durch die konkreten Planungsabsichten lediglich eine Betroffenheit für Arten, die während der Sommermonate hauptsächlich an und in Bäumen vorkommen und während dieser Zeit diese Quartiere als Einzeltiere oder in kleinen Gruppen als sporadisches Ausgleichsquartier (z.B. Tagesversteck) nutzen. Eine geringe Wahrscheinlichkeit besteht für Überwinterungen von Zwerg- und Rauhaufledermäusen in einer der Baumhöhlen.

Wochenstuben und sonstige Quartiere mit erheblicher Bedeutung (Balzquartiere, Aufzuchtquartiere) können im derzeit konkret überplanten Bereich weitgehend ausgeschlossen werden.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.10.2017

Es besteht in diesem Bereich die Möglichkeit einer Beeinträchtigung von Einzeltieren mit mittlerer bis hoher Vorkommenswahrscheinlichkeit wie Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Großes Mausohr, Wasserfledermaus und Weißrandfledermaus. Die oben genannten Arten nutzen ggf. die vorhandenen Baumstrukturen sporadisch als Tagesverstecke. Weitergehende Nutzungen sind vermutlich nicht zu erwarten. Überwinterungen dieser Arten in den vorhandenen Bäumen können bezüglich der Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus nicht ausgeschlossen werden.

Die derzeit geplante Rodung zweier Obstbäume bringt einen geringfügigen Verlust an baumgebundenen Habitatstrukturen mit sich. Da entsprechende Strukturen landesweit immer seltener werden bzw. da Fledermäuse auf Grund häufiger Quartierwechsel von einer hohen Anzahl an potentiell nutzbaren Strukturen abhängig sind, muss davon ausgegangen werden, dass der Verlust der Bäume und ihrer Höhlen nicht direkt in der Umgebung kompensiert werden kann.

Auswirkungen, die durch den Ausbau oder den kompletten Abbruch der Häuser 71/69 entstehen könnten, sind derzeit aufgrund der unüberschaubaren Vielzahl an Fassaden- und Spaltenquartieren entsprechende Nutzungen weder augenscheinlich noch mittels Nachtsichtgerät noch über Detektoranalysen konkret festzustellen und somit nur abschätzbar. Es muss jedoch im Rahmen der worst-case Betrachtung von einem Verlust von Sommer- und Zwischenquartieren sowie ggf. auch von Winterquartieren für winterharte Arten ausgegangen werden.

Für alle der oben genannten Arten ist ein sporadisches Vorkommen im Rahmen der Nahrungssuchflüge möglich. Das Plangebiet erfüllt aber keine erheblichen Nahrungshabitatfunktionen. Der Verlust an Nahrungshabitatstrukturen ist indes ohne Kompensationsmaßnahmen in der Umgebung auszugleichen. Dies gilt auch für die Orientierungsfunktion der Bäume. Im direkten Umfeld bleiben nach derzeitigem Planungsstand ausreichend hohe Altbäume vorhanden, an denen sich die Fledermäuse orientieren können.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, ist es erforderlich, als bauzeitliche Einschränkung die Rodung der Bäume und Gehölze in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Ebenso dürfen Abbrucharbeiten an den landwirtschaftlichen Anbauten oder Arbeiten an den für Fledermäuse geeigneten Gebäudefassaden nur in dieser Zeit durchgeführt werden.

Das damit verbundene Restrisiko der Störung von Fledermäusen im Überwinterungsquartier muss zuvor durch eine erneute Begehung eines Sachverständigen geprüft werden, da lediglich die Rauhhautfledermaus und die Zwergfledermaus in Frage kommen und für beide Arten verbreitungsbedingt eine Betroffenheit zu erwarten ist. Die Begutachtung erfolgt durch Ausleuchten der beiden vorhandenen Baumhöhlen sowie im Bereich der Abbruchgebäude mittels einer Endoskopkamera.

Da angesichts der unüberschaubaren Vielzahl an Fassaden- und Spaltenquartieren entsprechende Nutzungen weder augenscheinlich noch mittels Nachtsichtgerät noch über Detektoranalysen einwandfrei nachweisbar sind, muss als Vermeidungsmaßnahme beim Abriss der Gebäude und unter Aufsicht der ökologischen Baubegleitung mit besonderer Vorsicht vorgegangen werden.

Der Abbau der nutzbaren Fassadenstrukturen ist manuell zu bewerkstelligen und nur nach erneuter Begutachtung durch die ökologische Baubegleitung zulässig. Die Beseitigung der Fassadenteile darf nur sehr vorsichtig erfolgen.



Vor Beginn der Abrissarbeiten müssen die zuständigen Firmen einen zuständigen Ansprechpartner als Kontaktperson für die ökologische Baubegleitung benennen und sind entsprechend einzuweisen. Außerdem ist stichprobenhaft die Anwesenheit der ökologischen Baubegleitung während der Abbauarbeiten notwendig.

Falls beim Abdecken dieser Strukturen Tiere entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die ökologische Baubegleitung muss informiert werden, die an die Situation angepasste Maßnahmen vollzieht.

Der mit der Rodung der Bäume verbundene Strukturverlust kann bereits bilanziert werden und muss ausgeglichen werden. Gemäß aktueller Planung gehen nur zwei Bäume mit geringem Strukturangebot verloren. Für diese Bäume ist ein Ersatz zu leisten in Form von

- 2 Nistkasten Typus Kleinraumhöhle 3 FN
- 1 Kasten Typus Fledermaus Flachkasten

Ein ggf. entstehender Ausgleichsbedarf bezüglich des Gebäudes 71/69 kann derzeit nur abgeschätzt werden, da die konkreten Eingriffe an diesem Gebäude und der hierfür vorgesehene Zeitpunkt noch nicht bekannt sind. Sofern es zu einem vollständigen Abbruch der landwirtschaftlichen Anbauten kommt, sind als Ausgleichsmaßnahmen weitere Fledermauskästen erforderlich.

- 3 Fledermaus-Fassadenquartier (z.B. 1 FQ von Schwegler).
- 3 Universal-Ganzjahres Fassadenquartiere (z.B. 1 WQ von Schwegler)

Vorgezogen müssen diese Ausgleichsmaßnahmen nicht erfolgen, da angesichts der Strukturen im urbanen Umfeld zum Plangebiet mit einer ausreichenden Anzahl an Ersatzquartieren zu rechnen ist.

Planbereich Zukunft:

Im Jahr vor der geplanten Bebauung dieses Bereichs, muss das Eingriffsgebiet noch einmal begangen und gutachterlich auf potentiell nutzbare Fledermausquartiere untersucht werden.

Die vorhandenen Bäume und Gebäude sind vor allem auf eine Nutzung durch entsprechend angepasste und schutzrelevante Arten zu untersuchen. Eine Rodung der Gehölze sowie ein Abriss der Gebäude auf diesen Flurstücken ist nur in der dafür gesetzlich zulässigen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar oder nach einer erneuten Begehung durch eine Fachkraft möglich. Anhand der vorgefundenen Gebäude- und Bruthabitatstrukturen ist ggf. ein weiterer Ausgleich durch das Aufhängen von Fledermauskästen zu leisten.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4.3. SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Für die Prüfung der Umweltbelange bildet nicht der tatsächliche Bestand im Gelände die Bewertungsgrundlage, sondern die baurechtlichen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.10.2017

Der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Innerdorf I“ weist eine Flächengröße von ca. 1,18 ha auf. Der Eingriffsbereich, auf den sich die eigentliche Bebauungsplanänderung bezieht, beschränkt sich hingegen auf eine Fläche von ca. 0,33 ha.

Die bisher nicht überbauten Freiflächen im Gelände sind als private Gartenflächen mit insgesamt 22 Einzelbäumen zu beschreiben. Die Einzelbäume sind größtenteils Obstbäume mit jungem bis mittlerem Alter. Ebenfalls sind Heckenzäune, eine Fichten- Gehölzgruppe, Zierrasen und Feldgärten betroffen. Als Defizitbereiche sind die bereits versiegelten und überbauten Flächen zu nennen.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände erfolgt der Verlust der 22 Einzelbäume sowie der entsprechenden Gartenflächen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung von einem Pflanzgebot für je einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausgeglichen werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Innerdorf I“ setzt sich der Eingriffsbereich wie folgt zusammen:

<i>Bruttobaufläche:</i>	3.350 m ²
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	300 m ²
- Flächen für Verkehrsanlagen:	100 m ²
- private Grünfläche zum Anpflanzen von 2 Bäumen	150 m ²

<i>Nettobaufläche:</i>	2.800 m ²
Zulässige Flächenversiegelung für MD nach BauNVO 1977	
Entspricht 100 % der Nettobaufläche	2.800 m ²

<i>max. zulässige Flächenversiegelung:</i>	3.200 m ²
- Verkehrsflächen	400 m ²
- Überbaubare Grundstücksflächen	2.800 m ²

Weiter sind im rechtskräftigen Bebauungsplan im Eingriffsbereich Pflanzgebote für 2 Einzelbäume innerhalb einer privaten Grünfläche festgesetzt.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Aufstellung der 1. Bauungsplanänderung „Innerdorf I“ die folgenden Änderungen:

<i>Bruttobaufläche:</i>	3.350 m ²
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:	300 m ²

<i>Nettobaufläche:</i>	3.050 m ²
Zulässige Flächenversiegelung für MD	
3.050 m ² GRZ 0.4 (zzgl. 50% Anteil Nebenanlagen)	1.830 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	1.220 m ²

<i>max. zulässige Flächenversiegelung:</i>	2.130 m ²
- Verkehrsflächen	300 m ²
- Überbaubare Grundstücksflächen	1.830 m ²



Als Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind zu nennen:

- die bisher als Fußweg ausgewiesenen Fläche entfällt und die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird als „privater Erschließungsweg“ konkretisiert;
- die bisher ausgewiesene private Grünfläche sowie die beiden Pflanzgebote für Einzelbäume entfallen;
- die max. zulässige Flächenversiegelung und –überbauung verringert sich um ca. 1.070 m²
- zusätzliche Festsetzung von je einem Pflanzgebot für einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die im rechtskräftigen Bebauungsplan derzeit festgesetzten Pflanzgebote für zwei Einzelbäume sowie die ausgewiesene private Grünfläche aufgrund der Überplanung vollständig entfallen.

Im Gegenzug erfolgt jedoch die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, so dass min. 3 neue Einzelbäume auf den Baugrundstücken gepflanzt werden müssen.

Da sich die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan auf die BauNVO von 1977 beziehen, wäre derzeit im Plangebiet eine max. zulässige Flächenversiegelung von 100% zulässig, so dass sich durch die neue Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 1.070 m² ergibt.

Insgesamt ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung sowie der Festsetzungen zur Pflanzung von je einem Bau pro angefangener und nicht überbaubarer Grundstücksfläche somit entsprechende Verbesserungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Zusätzliche Beeinträchtigungen entstehen im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Eine Kompensation von Eingriffen wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

4.4. SCHUTZGUT BODEN

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die Bestandserfassung erfolgt in Anlehnung an das Bodenschutzgesetz auf der Grundlage des Leitfadens zur „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“, LUBW Bodenschutz 23.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

Aus geologischer Sicht befindet sich das Untersuchungsgebiet im Talbereich des Wiesentales. Die Talverfüllungen des Wiesentales gliedern sich in die etwas höher gelegenen quartären Niederterrassenschotter und die jüngeren (holozänen) fluviatilen Ablagerungen des Auebereichs der Wiese. Die nacheiszeitlichen Schotter der Wiese bestehen aus Kies- und Sandablagerungen, die von schluffigen bis sandigen Auelehmen überdeckt werden.

Die Böden der Wiesenaue sind als braune Auenböden aus Auensand über Flussschotter anzusprechen (LUBW, Stand: Febr. 2014).

Der Boden weist eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt nimmt der Boden eine bedeutende Stellung ein, die Eignung ist sehr hoch. Die Filter- und Pufferfunktion ist durch den hohen Stein- und Sandgehalt des Bodens nur gering ausgeprägt.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Flächenversiegelungen durch die bereits versiegelten Straßen und Wege, sowie die bereits bestehende Bebauung zu nennen.

Abb. 2: Charakterisierung der Bodenfunktionen des für das Wiese-Tal typischen Auenbodens (Bodenkundliche Einheiten, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW).

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	hoch (3.0)	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.33	Wald: 2.33

Da sich die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan auf die BauNVO von 1977 beziehen, ergibt sich durch die neue Festsetzung der GRZ von 0,4 eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 1.070 m².

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird hinsichtlich des Schutzgutes Boden festgesetzt:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Befestigung von Fußwegen, Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten,
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten,

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen für das Schutzgut Boden stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Boden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung um 1.070 m². Aufgrund der geringeren zulässigen Flächenversiegelung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan somit entsprechende Verbesserungen für das Schutzgut Boden. Es entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Eine Kompensation von Eingriffen wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.



4.4. SCHUTZGUT OBERFLÄCHENWASSER

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 6 m südlich verläuft der stark anthropogen überprägte Floßkanal (Gewässer- ID 8.166).

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich für den Floßkanal keine Änderungen oder Beeinträchtigungen. Auf weitere Ausführungen kann verzichtet werden.

4.5. SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Als hydrogeologische Einheit des Untersuchungsraums ist für die südlich angrenzenden Hangbereiche des Dinkelbergs der Obere Muschelkalk angegeben, das Plangebiet selbst liegt im Bereich jungquartärer Flusskiese und Sande. Beide Einheiten sind grundwasserleitend. Die Flusskiese und Sande im Wiesental bilden durchschnittlich 5-8 m mächtige Porengrundwasser - Aquifere aus. Das Untersuchungsgebiet liegt südlich und außerhalb der Wasserschutzzone III des WSG 184 Steinen: Tiefbrunnen Seinen (alt).

Insgesamt ist das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser als Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Eingriffe in die Grundwasserstruktur durch die Gebäudefundamente sind nicht zu erwarten. Ebenso ist nicht mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Aufgrund der Verringerung der zulässigen Flächenversiegelung um ca. 1.070 m² ergeben sich für das Schutzgut Grundwasser entsprechende Verbesserungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung hinsichtlich der Eingriffe in die Grundwasserneubildung werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Befestigung von Pkw - Stellplatzflächen sowie der Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen,
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.

Es ergibt sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Verringerung der max. zulässigen Flächenversiegelung und -überbauung um ca. 1.070 m², so dass auch für das Schutzgut Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung entsprechende Verbesserungen ergeben. Daher entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Eine Kompensation von Eingriffen wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ohnehin nicht erforderlich.



4.6. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Aufgrund der Stauwirkung des Schwarzwalds nimmt die Niederschlagsmenge von West nach Ost zu. Die Jahresniederschläge betragen im langjährigen Mittel etwa 1000 mm/Jahr. Durch die Nähe zum wärmebegünstigten Rheingraben, ist das Untersuchungsgebiet mit etwa 9°C mittlerer Jahreslufttemperatur als warm zu bezeichnen. Die mittlere Lufttemperatur des kältesten Monats Januar liegt bei etwa 0°C. Es dominieren Winde aus Westen und Südwesten, am zweithäufigsten sind Ostwinde aus dem Wiesental.

Die Flächen der Gemeinde Maulburg liegen innerhalb des lokalen Berg- und Talwindsystems im Wiesental. Die Tallage des Wiesentals 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 Berg- und Talwindsystem). Hindernisse innerhalb der Luft- und Frischluftbahnen können deren Ausgleichsfunktion für das Klima der Siedlungsflächen verringern und zur Bildung von Kaltluftseen und Nebel führen. Im vorliegenden Fall sind jedoch aufgrund der Siedlungsinnenlage und die bestehenden Vorbelastungen keine Auswirkungen auf das Berg- und Talwindsystem zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich allenfalls durch die bestehenden Einzelbäume Strukturen mit einem kleinklimatischer Wirkung.

Die Gebäudeflächen und die geschotterten Flächen im Bereich des Plangebiets tragen hingegen eher zu den typischen siedlungsbedingten Überhitzungserscheinungen an strahlungsreichen Tagen bei.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände gehen ca. 22 Einzelbäume verloren. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung von einem Pflanzgebot für je einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausgeglichen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Eingriffsbereich mit zwei Pflanzgeboten sowie einer privaten Grünfläche aufgrund der Überplanung weitgehend entfallen. Im Gegenzug erfolgt jedoch die Festsetzung von Pflanzgeboten für je einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche, so dass min. 3 neue Einzelbäume auf den Baugrundstücken gepflanzt werden müssen.

Des Weiteren verringert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die max. zulässige Flächenversiegelung um ca. 1.070 m². Im Gegenzug erhöhen sich die nicht überbaubaren und als Privatgärten zu gestaltenden Grundstücksflächen entsprechend.

4.7. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet selbst befindet sich in einem im südlichen Bereich des Dorfkernes der Gemeinde Maulburg. Die bestehenden Gartenstrukturen werden ausschließlich von den Bewohnern genutzt, sodass keine besondere Erholungsnutzung erfolgt. Von Bedeutung für das Ortschaftsbild ist ausschließlich das denkmalgeschützte Gebäude im nördlichen Plangebiet.



Im Hinblick auf das Ortsbild und die Erholungsnutzung ist somit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen, da sich der Eingriffsbereich innerhalb einer bereits erschlossenen Siedlungsfläche befindet, das denkmalgeschützte Haus erhalten bleibt und sich die max. zulässige Flächenversiegelung um ca. 1.070 m² verringert und sich die Durchgrünung im Gebiet entsprechend erhöht.

Die derzeit noch vorhandenen Einzelbäume können nicht erhalten werden. Ebenfalls werden die bestehenden grünplanerischen Festsetzungen nicht übernommen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Festsetzung von einem Pflanzgebot für je einen Einzelbaum je angefangene 400 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche nicht vollständig ausgeglichen werden.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen, da sich die max. zulässige Flächenversiegelung um ca. 1.070 m² verringert und entsprechende Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen erfolgen

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Innerdorf I“ vom 26.07.1990, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Innerdorf I“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die Art der Nutzung in der Bebauungsplanänderung weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab.

Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, auch wenn er von den Darstellungen des FNP abweicht (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der nächsten Fortschreibung dahingehend korrigiert.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „INNERDORF I“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.10.2017

7 VERFAHREN

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung. Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wurde im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.07.2017 bis einschließlich 17.08.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2017.

aufgestellt:

Maulburg, den 24. OKT. 2017



Jürgen Multner,
Bürgermeister

Wehr, den 23.10.2017

GEOplan



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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

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

