

1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan „Brühl“ soll geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben mit sechs Wohneinheiten zu schaffen.

Für das Grundstück Flst.Nr. 3341 liegt der Gemeinde ein Baugesuch zum Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit sechs Wohneinheiten und Tiefgarage vor. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brühl“.

Der Bebauungsplan wurde 1998 aufgestellt und 2014 erstmals geändert. Das Bestandsgebäude im Änderungsbereich befand sich bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan unterscheidet Flächen mit „einfachen“ Festsetzungen von Bereichen mit „qualifizierten“ Festsetzungen. Der Änderungsbereich ist den Bereichen mit qualifizierten Festsetzungen zugeordnet.

Mit dem Neubauvorhaben wird insbesondere eine höhere bauliche Dichte erreicht, es erfolgt insofern eine Nachverdichtung im Bestand. Die Abweichungen zum gültigen Bebauungsplan betreffen vor allem die Überschreitung der zulässigen Wohnungsanzahl und eine, allerdings eher geringfügige Baugrenzüberschreitung. Eine Anhebung der zulässigen Grundfläche (GR) mit einer Überschreitung durch Tiefgaragenflächen wird ebenfalls erforderlich. Eher klarstellend soll auch die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Tiefgarage, Terrassen, Balkone und Stellplätze geregelt werden.

Die Gemeinde verfolgt im Grundsatz die Zielsetzung, auf den noch verfügbaren Innenbereichsflächen eine Bebauung zuzulassen, um die Innenentwicklung zu fördern. Dabei ist aber sicher zu stellen, dass sich die künftige bauliche Entwicklung angemessen in die Umgebungsbebauung einfügt und keine städtebaulichen Spannungen entstehen. Das geplante Bauvorhaben entspricht dieser Zielsetzung. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu fördern.

Die Fläche nördlich des Vorhabengrundstücks ist bereits mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen bebaut, insofern ist eine Prägung im Sinne des beantragten Bauvorhabens im Umfeld bereits gegeben. Die Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes zu Geschossigkeit, Höhe und Gestalt werden im Übrigen eingehalten.

Die Erschließung hinsichtlich der leitungsgebundenen Ver- und Entsorgung sowie hinsichtlich der Zufahrt ist im Bestand gesichert und auch ausreichend. Städtebauliche Bedenken gegen das Vorhaben sind insofern nicht zu ermitteln.

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 „Brühl“ wird auf dem Grundstück Flst.Nr. 3341 die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen von bisher vier (2 WE/Haushälfte D) auf sechs je Gebäude erhöht. Das Baufenster wird in nördlicher Richtung und zur Erschließungsstraße hin maßvoll um jeweils etwa 1,0 m erweitert. Die mit absoluter Zahl von 180 m² festgesetzte Grundflächenzahl entspricht auf dem Änderungsgrundstück etwa einer GRZ von 0,24 und ist damit sehr niedrig festgesetzt. Um eine angemessene Grundstücksnutzung zu gewährleisten, wird die Grundfläche auf 300 m² entsprechend etwa 0,4 GRZ angehoben.

Für den Änderungsbereich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen wie Terrassen, Balkone und oberirdische Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Dies ist im gültigen Bebauungsplan nicht ausgeschlossen und nach den örtlichen Bauvorschriften sind Terrassen bis zu einer Tiefe von max. vier Metern ab Gebäudekante ausdrücklich zulässig. Insofern dient diese Festsetzung vor allem der Klarstellung im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben.

Die Stellplätze für die geplanten sechs Wohneinheiten sollen vollständig in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dies zu begrüßen, denn die Fahrzeuge belasten so weder den Verkehrsraum noch das Ortsbild. Allerdings ist das auf dem vorhandenen Grundstück nur möglich, wenn eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen wird. Diese Überschreitung wird zugelassen unter der Bedingung, dass die Tiefgarage mit Humus überdeckt und begrünt wird.

3 EINORDNUNG IN DIE STÄDTEBAULICHEN STRUKTUREN

Das Planvorhaben befindet sich in einem ausschließlich wohnnutzungsgeprägten Umfeld im Bereich „Breitmattstraße“ südlich des Schulcampus in zentraler Lage in Maulburg.

Die Bebauungsstruktur im Umfeld ist von Einzelhäusern auf mittelgroßen Grundstücken und entsprechenden Abständen zwischen den Gebäuden geprägt und weist insofern stellenweise noch Nachverdichtungspotential auf. Auf manchen Grundstücken sind bereits Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Das geplante Wohnbauvorhaben 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 „Breitmattweg“ 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. Änderung des Bebauungsplans „Brühl“ 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 Änderung 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 Biotope 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.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Brühl“), sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.1 LAGE IM RAUM, SCHUTZGEBIETE, BESTAND UND EINGRIFF

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Maulburg und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 3341. Es weist eine Größe von ca. 750 m² auf. Es befindet sich im Naturraum Hochschwarzwald (155) in der Großlandschaft Schwarzwald (15).

Im Westen grenzt die „Breitmattstraße“ an, im Norden der Bach „Feldwuh“. Im Osten und Süden (Neubau) 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.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

Rund 600 m nördlich liegt das FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311). Auswirkungen auf die Lebensraumtypen des FFH – Gebiets können aufgrund der räumlichen Entfernung ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten des FFH – Gebiets innerhalb des Plangebietes wurde im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben geprüft. Dabei ergaben sich keine Anhaltspunkte auf eine erhebliche Beeinträchtigung der mobilen Arten des FFH – Gebietes.

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Sukzession an der Friedenshöhe“ (Nr. 283123366278) liegt in ca. 400 m südlicher Entfernung. Aufgrund der großen Distanz sind Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen auszuschließen.

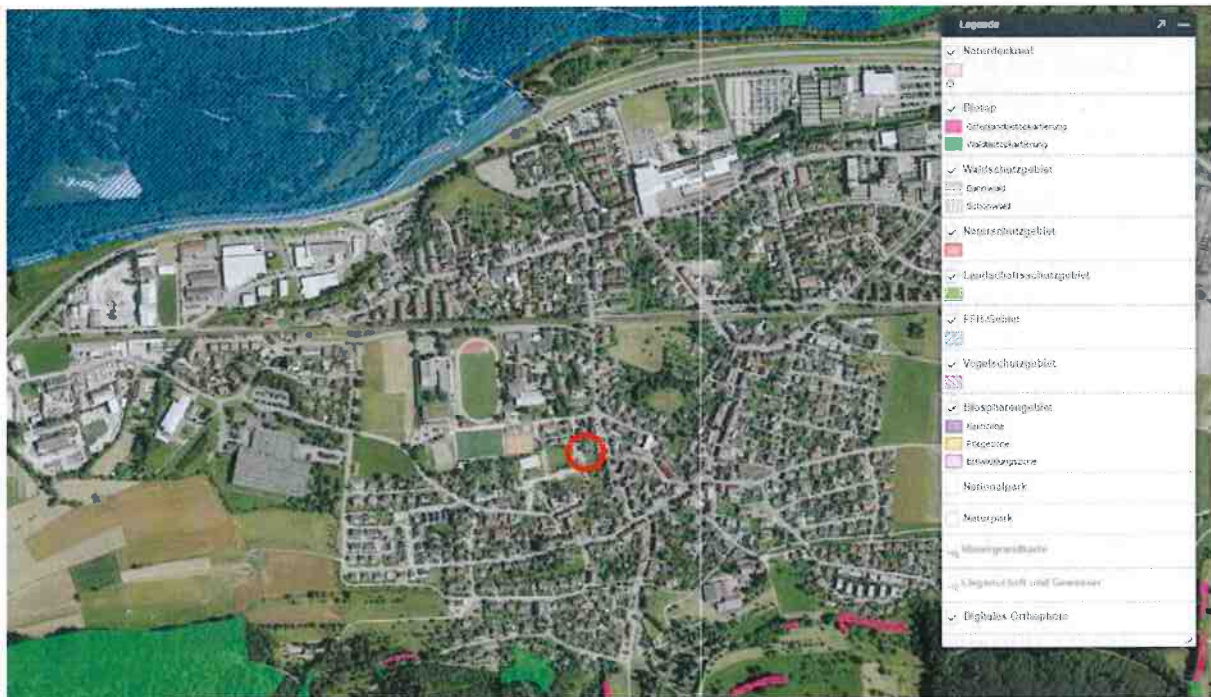
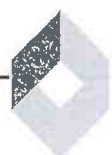


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (rot), der geschützten Biotope (grün, pink) und des FFH-Gebietes (blau gestrichelt) (Quelle: LUBW)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Brühl“ wird die Grundfläche von bisher etwa 180 m² auf 300 m² erhöht. Bei einer Grundstücksgröße von 750 m² erhöht sich somit die max. zulässige Flächenversiegelung und -überbauung somit nur um ca. 120 m².

Im Hinblick auf den tatsächlichen Bestand im Gelände mit einer bereits versiegelten Fläche von etwa 130 m² beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf ca. 170 m².



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

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

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das nur ca. 750 m² große Plangebiet wurde am 13.02.2020 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Das Plangebiet ist durch Wohnbebauung bereits teilweise versiegelt. Die Bereiche werden als Wohngebäude mit Zufahrt und Pkw - Stellplatz genutzt. Der Stellplatz ist unbefestigt, die nördlich am Haus vorbeiführende Zufahrt ist teilweise geschottert.

Die Grünflächen um das Wohnhaus sind als Gartenbereiche und Rasenflächen mit den entsprechenden Pflegeschnitten anzusehen.



Auf dem Zierrasen sind diverse Gehölze zu finden. Es handelt sich um Thujen, Vogelkirschen, einen Apfelbaum, eine Kastanie, Kirschlorbeer sowie weitere Sträucher und kleinere Bäume. Insbesondere an der Nordgrenze ist eine Reihe aus diversen Bäumen und Sträuchern zu finden.

Laut LUBW müsste an dieser Stelle der Bach „Feldwuh“ verlaufen. Der Bach ist jedoch komplett verdolt und verläuft vermutlich nördlich entlang der Grundstücksgrenze. Eingriffe in diesem Bereich finden keine statt, so dass Beeinträchtigungen des Gewässers auszuschließen sind.

Biotopverbunde trockener, mittlerer oder feuchter Standorte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind im Hinblick auf grünordnerische Maßnahmen keine besonderen Festsetzungen zu entnehmen. Die bisher festgesetzten Pflanzgebote für 2 Einzelbäume werden unverändert übernommen.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

Durch die GR wird lediglich die überbaubare Fläche bestimmt. Somit beschränken sich die Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf die Erhöhung der GR im Hinblick auf die max. zulässige Flächenversiegelung. Die zulässige Flächenversiegelung erhöht sich um etwa 120 m². Gegenüber dem tatsächlichen Bestand erhöht sich die Flächenversiegelung um 170 m². Dadurch kommt es zum Verlust von voraussichtlich 7 Einzelbäumen (Thuja, Kastanie, Apfelbaum etc.), eine Ligusterhecke sowie Zierrasen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist die Flächenversiegelung insgesamt auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Weiterhin ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten sowie die Begrünung der geplanten Tiefgarage umzusetzen. Wie bereits erläutert werden die bisher festgesetzte Pflanzgebote unverändert übernommen. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist im Plangebiet nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13 a ist dies aber auch nicht erforderlich.

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

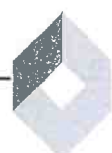
Gemäß der GÜK 300 „Geologische Übersichtskarte BW“ befindet sich das Plangebiet in der geologischen Einheit Auenlehm. Für das Plangebiet ist in der Bodenkarte 50 kein Bodentyp angegeben, da es innerhalb des Siedlungsbereiches liegt. Aufgrund der Nähe zu der Bodenformation Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm und der vorherrschenden geologischen Einheit ist anzunehmen, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.

Dieser Bodentyp weist eine sehr hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe werden hingegen als mittel eingestuft. Die Gesamtbewertung für den Bodentypen liegt mit 2,67 Ökopunkten insgesamt im mittleren bis höheren Wertigkeitsbereich.

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

Abbildung 2: Bewertung des Brauner Auenboden und Auengley-Brauner Auenboden aus Auenlehm im Plangebiet (Quelle: LGRB)



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Es kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Plangebietes keine natürlichen Böden mehr vorhanden sind, sondern die Flächen durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Verdichtung usw. stark anthropogen überprägt sind.

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestehen im Plangebiet mit dem Wohnhaus und der teilweise geschotterten Zufahrt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Überformung wird dem Boden im Plangebiet lediglich eine Wertigkeit von insgesamt 1,67 zugeschrieben.

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten 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 Hinweise auf Altlasten oder sonstige geogen bzw. aus dem historischen Bergbau stammende Schadstoffbelastungen der Böden liegen nicht vor.

Durch die Planänderung ergeben sich geringfügig zusätzliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung um etwa 120 m². Im Vergleich zum tatsächlichen Bestand erhöht sich die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet um etwa 170 m².

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen durch die geplante Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Daneben sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche anzulegen.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe z. B. über Entsiegelungen ist im Plangebiet nicht möglich. Aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine Kompensation der Eingriffe jedoch nicht erforderlich.

SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Rund 300 m nördlich verläuft das Wasserschutzgebiet „WSG 184 Steinen: Tiefbrunnen II“ (WSG-Nr. 336.184) mit den Zonen III und IIIA. Aufgrund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen des WSG durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

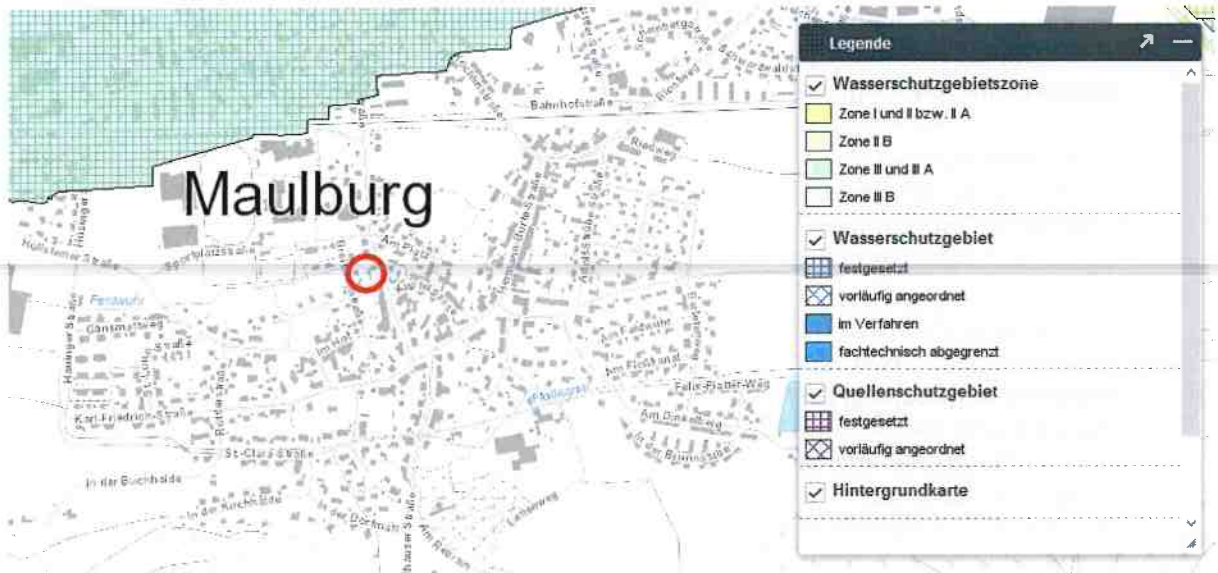


Abbildung 3: Lage des WSG und Plangebiet (rot) (Quelle: LUBW)

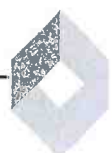
Als Hydrogeologische Einheit wird auf LGRB „Altwasserablagerung“ angegeben. Die Deckschicht weist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit auf. Im Plangebiet bestehen außerdem Vorbelastungen durch die vorhandenen Flächenversiegelungen. Die Niederschlagsmenge in Maulburg ist im mittleren bis höheren Bereich, die Durchschnittstemperatur mit 9°C recht mild. Insgesamt ist die Grundwasserneubildung als mittel 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.

Gegenüber der Bestandssituation erfolgt ggf. eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 170 m². Damit einher geht die Verringerung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung um etwa 120 m².

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffsauswirkungen sind im Bereich von Fußwegen, Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Ebenso wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers über Retentionszisternen empfohlen.

Eine vollständige Kompensation der Eingriffe ist im Plangebiet nicht möglich, aufgrund der Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB jedoch auch nicht erforderlich.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

SCHUTZGUT OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Direkt nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die „Feldwuhr“ (Gewässer-ID 4474), ein Fließgewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung. Der Bach verläuft allerdings unterirdisch.

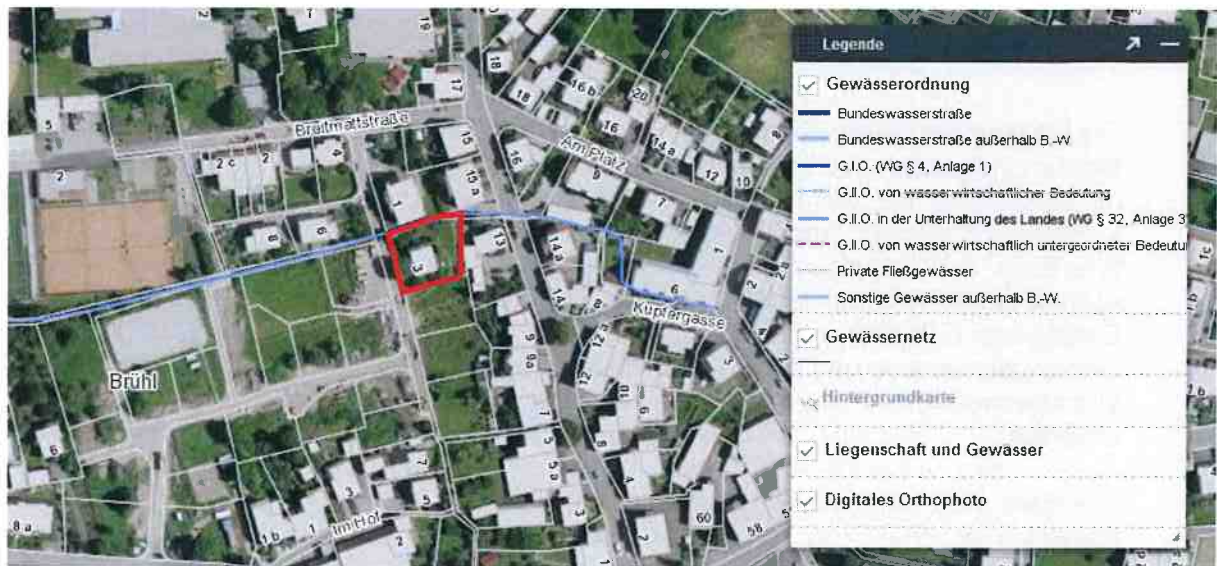


Abbildung 4: Bach „Feldwuhr“ (blau) und Plangebiet (rot) (Quelle: LUBW)

Im Plangebiet liegen gemäß Hochwasserrisikokarte Überflutungsflächen (HQextrem). Da der Bach in diesem Bereich jedoch verdolt ist, sind keine Überflutungen des Plangebietes zu erwarten. Auch sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Oberflächengewässer sind insgesamt nicht zu erwarten.

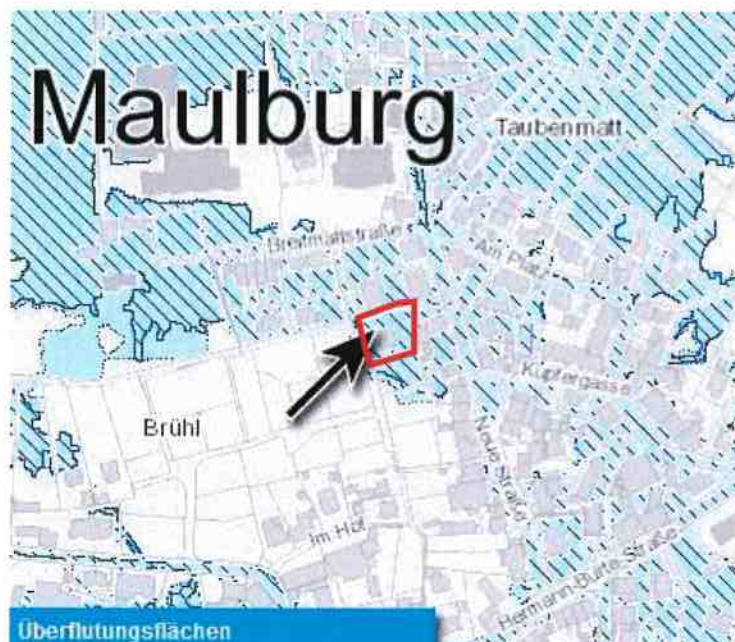


Abbildung 5: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen (blau gestrichelt) (Quelle: LUBW)



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

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. 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 sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet keine Auswirkungen auf das Berg- und Talwindsystem zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich durch die bestehenden Gehölze Strukturen mit kleinklimatischer Wirkung. Dem Zierrasen kann in Bezug auf das Kleinklima hingegen nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden. Die vorhandenen Flächenversiegelungen sind als Vorbelastung für das Kleinklima zu werten. Daneben sind die Schadstoffemissionen durch die westlich angrenzende Straße sowie den Anliegerverkehr zum bestehenden Wohngebäude des Plangebietes als Vorbelastung zu nennen.

Im Hinblick auf das Windsystem ergeben sich durch die geplanten Baumaßnahmen keine entscheidungserheblichen Veränderungen, da das Plangebiet innerhalb der Siedlungsflächen von Maulburg mit bereits beeinträchtigten Leitbahnen liegt und das geplante Gebäude keine entscheidungserheblichen Dimensionen aufweist.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine geringfügige Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung. Auch gegenüber dem Bestand nimmt die zusätzliche Flächenversiegelung nur geringfügig zu. Die bisher festgesetzten Pflanzgebote für 2 Einzelbäume werden unverändert übernommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft entstehen dadurch nicht. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wären aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Das Plangebiet besteht aus einem Wohnhaus mit Garten. Der Zierrasen besitzt keine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Auch die Gehölze im Plangebiet stellen keine landschaftsbildprägenden Elemente dar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Gemeinde Maulburg. Die bestehenden Grünflächen werden ausschließlich von den Bewohnern des Baugrundstücks genutzt, sodass keine öffentliche Erholungsnutzung erfolgt.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

Der Verlust von Grünland für den Bau eines Mehrfamilienhauses bedingt analog zur Wertigkeit allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung. Die bisher festgesetzten Pflanzgebote für 2 Einzelbäume werden unverändert übernommen.

Durch die 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Bestand allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig. Diese wäre aufgrund des gewählten Verfahrens nach §13 a BauGB ohnehin nicht erforderlich.

SCHUTZGUT MENSCH

Derzeit wird das Plangebiet bereits zu Wohnzwecken genutzt. Die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.

Maßgebliche Erhöhungen des Anliegerverkehrs sind nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen.

SCHUTZGUT FLÄCHE

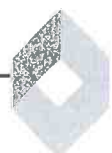
Das Plangebiet ist teilweise bereits versiegelt. Durch die innerörtliche Verdichtung und Nutzung von bisher anthropogen genutzten Bereichen können weitere Siedlungsentwicklungen am Ortsrand vermieden werden. Die Nachverdichtung im Plangebiet entspricht somit dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet sind lediglich Zierrasen, einige Ziergehölze, Sträucher sowie überwiegend jüngere Bäume als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Diese weisen eine geringe Bedeutung für die Biologische Vielfalt auf. Auch die zwei älteren Bäume im Plangebiet, eine Kastanie und ein Apfelbaum, weisen keine bedeutenden Strukturen wie Höhlen und Spalten auf. Allein der 3 – 4 m hohe, mit Efeu ummantelte Baumstamm könnte eine höhere Bedeutung als Fledermausquartier und Brutstätte von Vögeln aufweisen. Nester konnten hier augenscheinlich jedoch keine gefunden werden.

Da ein Teil der Flächen bereits versiegelt ist und das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Wertigkeit für die Biodiversität besitzt, gehen im Zuge der geplanten Bebauung keine wertvollen Lebensräume verloren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist auf eine entsprechende Eingrünung mit standortgerechten Neupflanzungen zu achten. Die geplante Tiefgarage ist mit Humus zu überdecken und zu begrünen. Insgesamt 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.

Reptilien

Laut Rasterkarten der LUBW wurden im entsprechenden TK-Quadranten die Reptilienarten Zaun- und Mauereidechse, Blindschleiche, Schlingnatter und Ringelnatter nachgewiesen.

Im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine geeigneten Habitate wie besonnte Lesesteinhaufen, Trockenmauern, Brennholzstapel o. ä. für Reptilien. Das Plangebiet wird durch das nördlich angrenzende Mehrfamilienhaus z.T. stark beschattet. Auch sind keine Hinweise durch Anwohner bekannt.

Auch der nördlich angrenzende Bach ist für Ringelnattern ungeeignet, da er in diesem Bereich unterirdisch verläuft.

Für Schlingnattern befinden sich im Plangebiet oder der näheren Umgebung keine geeigneten Habitate oder die nötige Störungsfreiheit.

Eine Nutzung der beschatteten Gehölzreihe am nördlichen Rand durch besonders geschützte Blindschleichen kann nicht ausgeschlossen werden. Eingriffe in diesem Bereich finden jedoch nicht statt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dürfen im nördlichen Randbereich keine Erdablagerungen erfolgen. Damit keine Tiere in den Baustellenbereich einwandern können, ist über die Bauzeit ein von Reptilien nicht überwindbarer Schutzzaun entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der vorhandenen Hecke aufzustellen.

Bei Umsetzung der genannten Maßnahme mit Aufstellen des Schutzzauns sind erhebliche Beeinträchtigungen von Reptilien auszuschließen.

Vogelfauna

Aufgrund des späten Beauftragungszeitpunktes fanden keine methodischen Vogelkartierungen statt. Es erfolgten zwei Übersichtsbegehungen 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 „BRÜHL“

Um eine Tötung oder Verletzung von Einzeltieren sowie eine Zerstörung von Brutgelegen zu vermeiden, sind die Rodungs- und Abbrucharbeiten nur im Winter außerhalb der Brutperiode der Avifauna durchzuführen (in Kombination mit dem Schutz von Fledermäusen Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Strukturen vor der Beseitigung durch eine Fachkraft zu begutachten und ggf. die Abbruch- bzw. Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Der anlagebedingte Verlust von Brut- und Nahrungshabitatstrukturen mit geringer Bedeutung bewirkt keine erhebliche Beeinträchtigung der siedlungsadaptierten Vögel des Plangebietes. Diese Ubiquisten finden in der näheren Umgebung genügend gleichwertige Lebensräume. Außerdem werden im Zuge der Baumaßnahmen neue potenzielle Habitate geschaffen (neues Wohnhaus, Pflanzung von Gehölzen im Garten).

Aufgrund des Habitatverlustes wird das Anbringen von einem Nistkasten an einem der verbleibenden Bäume im Plangebiet notwendig. Der Nistkasten muss jährlich gereinigt und gewartet werden. Die Belegung der Kästen ist über die Kostspuren zu dokumentieren.

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

Betriebsbedingt ist mit keiner nennenswerten Erhöhung der Störfwirkung für Vögel zu rechnen.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Fledermausfauna

Anlagebedingt erfolgt der Verlust potenzieller Zwischenquartiere in Form von Dachziegeln u. ä. am Bestandsgebäude und durch die Rodung des mit Efeu umwucherten Baumstumpfes. Direkte oder indirekte Nachweise (Individuen, Kot, Verfärbungen durch Urin etc.) von Fledermäusen konnten bei den Begehungen nicht erbracht werden. Eine Nutzung der genannten Strukturen als Zwischenquartier ist somit als worst-case-Fall anzunehmen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 zu vermeiden, müssen zeitliche Eingriffsbeschränkungen (Abbruch- und Rodungsarbeiten innerhalb der Wintermonate) eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Strukturen vor den Bauarbeiten von einer Fachkraft auf Fledermausbesatz zu überprüfen und erst nach Freigabe durch ebendiese zu beginnen.

Da im und am Gebäude keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden konnten und an dem geplanten Gebäude voraussichtlich wieder ähnliche potenzielle Quartiere entstehen werden, sind für den Verlust des Gebäudes keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

Die Rodung des Baumstumpfes hingegen ist durch das Anbringen eines Fledermauskastens für Spaltenbewohner (z. B. Typ Fledermausflachkasten 1 FF von Schwegler) an einem der verbleibenden Bäume auszugleichen. Der Fledermauskasten muss jährlich gereinigt und gewartet werden. Die Belegung der Kästen ist über die Kostspuren zu dokumentieren.

Ein bedeutender Verlust von Nahrungshabitaten erfolgt nicht, da der Eingriffsbereich bereits teilweise versiegelt und als Jagdgebiet nur von geringer Wertigkeit ist.

Zur Vermeidung von Störungen jagender Fledermäuse sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sowie Dauerbeleuchtungen am geplanten Gebäude zu unterlassen oder zumindest fledermausfreundlich zu gestalten.

Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitere Arten

Erhebliche Beeinträchtigungen weiterer planungsrelevanter Arten sind nicht zu erwarten.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Brühl“ in der Planfassung der 1. Änderung vom 08.01.2014 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BRÜHL“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 23.11.2020

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. 750,00 m². Bei der zulässigen Grundfläche 300 m²x1,5 ergibt sich daraus eine Grundfläche von ca. 450 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.

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

