

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

1 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Maulburg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes über eine insgesamt ca. 0,35 ha große Fläche im Bereich „Köchlinstraße Ost I“.

Über den Bereich östlich und westlich der Köchlinstraße wurde bereits 2015 eine erste städtebauliche Studie zur Innenentwicklung erarbeitet, aus der dann im Juni 2016 ein städtebauliches Gestaltungskonzept hervorgegangen ist, welchem der Gemeinderat am 27.06.2016 zugestimmt hat. Gegenstand des Konzeptes ist die künftige bauliche Entwicklung und Erschließung der östlich und westlich der Köchlinstraße noch vorhandenen innerörtlichen Grünflächen.

Das nun zu überplanende Grundstück Flst.Nr. 941 ist Teil dieser Flächen. Das Grundstück war früher durch einen Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz bebaut. Nach dem Abriss des Gebäudes liegt die Fläche seit Jahren brach, Eigentümerin des Grundstücks ist heute die Gemeinde Maulburg. Die Gemeinde möchte auf dem Grundstück ein Bauprojekt für betreutes Wohnen, Tagespflege und einen ambulanten Pflegedienst realisieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Bauprojektes zu schaffen. Die Gemeinde hat Ende 2018 über eine Bauvoranfrage beim Landratsamt Lörrach die Zulässigkeit des Vorhabens abgeklärt mit dem Ergebnis, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Maulburg östlich der Köchlinstraße zwischen Hauptstraße und Bahnlinie. Die Umgebung ist von Wohnnutzung und Grünflächen geprägt. Nordöstlich grenzt das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Paul an.

Im Sinne des Leitsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und für einen behutsamen Umgang mit Grund und Boden ist die Umnutzung einer untergenutzten innerörtlichen Fläche der Entwicklung im Außenbereich vorzuziehen. Durch die verhältnismäßig zentrale Lage zur Ortsmitte und die Nähe zum Bahnhof eignet sich das Grundstück in besonderer Weise für die geplante Nutzung.

Durch die Bebauung des Grundstückes kann das Gebiet städtebaulich aufgewertet werden. Es ist damit Teil und erster Baustein innerhalb des städtebaulichen Konzeptes „Köchlinstraße Ost und West“.

Mit dem Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche vorbereitet. Die durch den Bebauungsplan begründete Grundfläche liegt unter 20.000 m². Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im FNP ist die Fläche als Mischbaufläche dargestellt. 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.

2.2 REGIONALPLAN

Die Gemeinde Maulburg ist als Siedlungsbereich und Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse Lörrach – Schopfheim ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsfläche. Die Entwicklung der Fläche zu Wohnbau entspricht daher der Darstellung des Regionalplans.

Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

3 VERFAHRENSSTAND

Der Gemeinderat der Gemeinde Maulburg hat am 29.07.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für den Bereich „Köchlinstraße Ost I“ einen Bebauungsplan aufzustellen und den Entwurf gebilligt.

Die 1-monatige Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 16.08.2019 bis einschließlich 23.09.2019 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 16.12.2019 gefasst.

4 GEBIETSBESCHREIBUNG

4.1 LAGE, GRÖÖE UND ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flst.Nr. 941. Der Flächenumriss wird durch die vorhandenen Grundstücksgrenzen bestimmt. Im Westen grenzt das Grundstück an die Köchlinstraße.

Topografisch liegt das Gebiet in der Wiesentalebene auf einer Höhe von 349 m ü.NN und ist nahezu eben. Die Gesamtfläche des Planbereiches beträgt etwa 0,35 ha.

Entlang der Köchlinstraße und Bahnhofstraße grenzen Wohngebäude an, nördlich schließt eine noch unbebaute Grünfläche sowie das Kirchgrundstück an.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

4.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE UND FORSTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche und forstliche Belange sind nicht betroffen.

4.3 KENNDATEN DER PLANUNG

Nr.	Flächenbezeichnung	ha (ca.)	% (ca.)
1	Baugrundstücksfläche WA	0,35	100
	Gesamtfläche	0,35	100

Bruttobauland: 0,35 ha

Nettobauland: 0,35 ha

Die *versiegelbare* Fläche ermittelt sich wie folgt:

0,35 ha Wohnbaufläche x 0,40 GRZ x 1,5 (Anrechnung) bis
max. 0,6 = 0,21 ha Gesamtversiegelung

0,21 ha

Summe versiegelbare Fläche ca.

0,21 ha

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 STRAßEN

Das Planungsgebiet ist über die „Köchlinstraße“ erschlossen. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend bemessen und die vorhandene Zufahrt ist für die geplante Nutzung ausreichend.

5.2 STELLPLÄTZE

Die baurechtlich notwendigen privaten Stellplätze sind auf dem Grundstück herzustellen. Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen.

5.3 VERSORGUNG / ENTSORGUNG

5.3.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert. Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

5.3.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 300 in der „Köchlinstraße“.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.

5.3.3 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Im Bereich des Planungsgebiets ist ein Trennsystem vorhanden. Eine Vorflut ist im Planbereich nicht erreichbar. Für eine dezentrale Versickerung sind keine ausreichenden Flächen vorhanden.

Zur Minimierung der infolge einer höheren baulichen Nutzung zu erwartenden zusätzlichen Belastung des Leitungsnetzes ist zur Pufferung des Regenwassers deshalb eine Retentionszisterne mit mindestens 2,0 m³ Rückhaltevolumen und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorzusehen und wird entsprechend festgesetzt.

5.3.4 STROMVERSORGUNG

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.

6 GEPLANTE NUTZUNG

Auf dem Grundstück soll eine Einrichtung für betreutes Wohnen („Service-Wohnen“) in Kombination mit ambulanten Wohngruppen und ergänzt durch eine Tagespflegeeinrichtung realisiert werden. Dazu soll auch ein ambulanter Pflegedienst in dem neu zu errichtenden Gebäude untergebracht werden.

Geplant ist ein dreigeschossiges Gebäude mit Tiefgarage und zusätzlichen oberirdischen Stellplätzen für Besucher und Dienste. Bisher liegt nur ein für die Bauvoranfrage erstelltes Grobkonzept vor, auf dessen Grundlage die Rahmenfestsetzungen im Bebauungsplan erfolgen.

6.2 ART DER NUTZUNG

Als Nutzungsart wird fein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, so dass Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sind.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

Nutzungen, die aufgrund der zu erwartenden Verkehrserzeugung oder der Flächeninanspruchnahme dem Planungsziel entgegenstehen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltung), werden ausgeschlossen.

Das geplante Bauprojekt für betreutes Wohnen, Tagespflege und ambulanter Pflegedienst ist als Wohnnutzung und als Anlage für gesundheitliche Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig. Sollte ein Einzelnachweis erforderlich werden, so ist dieser zweckmäßigerweise im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens in Kenntnis des konkreten Vorhabens zu erbringen. Ein vom LRA Lörrach (Immissionsschutz) vorgeschlagener Hinweis zu Lüftungs- und Klimageräten wird in die Planungshinweise übernommen.

6.3 MAß DER NUTZUNG

Das zulässige Nutzungsmaß wird im zeichnerischen Teil differenziert dargestellt. Die Angaben über das zulässige Maß der Nutzung sind im Planteil als Höchstgrenzen der Anzahl der Vollgeschosse und der Grundflächenzahl (GRZ) eingetragen. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe begrenzt.

6.4 BAUWEISE

Es wird abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Da für die geplante Nutzung aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ein großer Baukörper erforderlich ist, wird eine Gebäudelänge bis 67 m zugelassen.

7 ABWÄGUNG DER UMWELTBELANGE (§1A BAUGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köchlinstraße Ost I“ erfolgt nach § 13a BauGB, da eine derzeitige Brachfläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

Die Zulässigkeitsgrenze für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB im Sinne von § 13a Absatz 1 Nr. 1 mit einer max. zulässigen Grundfläche von bis zu 20.000 m² wird unterschritten.

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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

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.

7.1 Lage im Raum und Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Maulburg und umfasst das Grundstück Flst. Nr. 941. Es weist eine Größe von ca. 0,35 ha auf. Es befindet sich im Naturraum Hochschwarzwald (155) in der Großlandschaft Schwarzwald (15).

Im Westen grenzt die „Köchlinstraße“ an, im Norden ist ein Obstgarten, 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.

Knapp 500 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. Bisher ergaben sich keine Anhaltspunkte auf eine erhebliche Beeinträchtigung der mobilen Arten des FFH – Gebietes.

Das nächstgelegene nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Eschenwald am Rebberg N Maulburg“ (Nr. 283123366252) liegt ebenfalls in ca. 500 m nördlicher Entfernung. Aufgrund der großen Distanz sind Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen auszuschließen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019



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

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Hier wurde eine GRZ von 0,4 festgelegt. Bei einer Flächengröße von ca. 0,35 ha, einer GRZ von 0,4 zzgl. 50% für Nebenanlagen ergibt sich eine max. Zulässige Flächenversiegelung von 0,21 ha.

Da bereits 0,26 ha durch den bestehenden Parkplatz und die Zufahrt versiegelt oder teilversiegelt sind, reduziert sich die Flächenversiegelung gegenüber dem tatsächlichen Bestand um ca. 0,05 ha.

7.2 ZUSAMMENFASSUNG ARTENRECHTLICHE EINSCHÄTZUNG

Die Untersuchungen, auf welche sich die artenschutzrechtliche Einschätzung beziehen erfolgten im Jahr 2019. Im Plangebiet fanden bisher eine Begehung zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen sowie vier Vogel- und zwei Reptilienkartierungen statt. D Basierend auf den Ergebnissen der Kartierungen wurde das einzuschätzende Artenspektrum definiert. Zur Absicherung der Ergebnisse sind im Jahr 2019 weitere Be-gänge geplant.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Beurteilung wurden für die einzelnen Artengruppen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt, die über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan Eingang finden. Die nachfolgend *kursiv* dargestellten Aussagen wurden der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.11.2019 entnommen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

REPTILIEN

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von Zaun- und Mauereidechsen potentiell möglich. Die Arten könnten den Parkplatz im Plangebiet als Sonnenplatz, die nördlich angrenzenden Gehölze als Versteckmöglichkeit und den südlich angrenzenden, besonnten Nutzgarten des Flst. Nr. 943/1 als Habitat nutzen. Zudem ist ein Vorkommen von Blindschleichen im Plangebiet möglich.

Die Strukturen im Plangebiet sind für Reptilien allerdings suboptimal. Da zudem bei den Reptilienkartierungen keine Individuen gefunden werden konnten, ist eine Besiedlung und damit erhebliche Beeinträchtigungen von Reptilien auszuschließen.

VÖGEL

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Habitatgestaltung als Brut- und Nahrungshabitat nur für siedlungsadaptierte Vogelarten interessant.

Als geeignete Brutstrukturen sind zwei Bäume und drei Sträucher im Plangebiet sowie ein Obstgarten nördlich angrenzend zu nennen.

Da im Zuge der Baumaßnahmen geeignete Brutstrukturen für Vögel in Form eines Ziergehölzes beseitigt werden, ist zur Vermeidung eines Verbotstatbestands die Rodung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist das Gehölz vor der Rodung durch eine Fachkraft zu begutachten und erst nach Freigabe durch ebendiese zu roden. Da für die geplante Wohnbebauung lediglich die Rodung eines Ziergehölzes, welches derzeit nicht als Brutstätte genutzt wird und eine geringe Bedeutung als Habitat besitzt, erfolgt, werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

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

FLEDERMÄUSE

Im Plangebiet befinden sich keine nutzbaren Baumquartiere. Als Gebäudequartier ist lediglich eine ehemalige Imbissbude vorhanden. Diese stellt jedoch allenfalls ein potentielles Zwischenquartier im Dachbereich dar.

Das Plangebiet gilt außerdem als potentielles Jagdhabitat. Aufgrund der Größe, der Nutzungsintensität und der Beschaffenheit mit überwiegend geschotterten Flächen sowie nur einer kleinflächigen Fettwiese im Osten ist das Gebiet als Jagdhabitat von untergeordneter Bedeutung.

Der Verlust dieser Fläche kann über die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzgebote für Einzelbäume, Anlage der Privatgartenflächen) sowie durch die im Umfeld großflächig vorhandenen Grünlandflächen kompensiert werden.

Der Verlust der Imbissbude als potentielles Zwischenquartier kann über das Aufhängen eines Fledermausflachkastens an einem der angrenzenden Gebäude ausgeglichen werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

Um baubedingte Störungen zu vermeiden, sind die Arbeiten nur tagsüber durchzuführen und nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle zu unterlassen.

Um die Tiere in ihrer Jagdaktivität bzw. während der Transferflüge in die Jagdgebiete nicht zu stören, sollten außerdem keine Dauer - Beleuchtungen an den Gebäuden oder deren Fassaden vorhanden sein. Ist dies jedoch nicht zu vermeiden, müssen die Beleuchtungen an den Gebäuden fledermausfreundlich gestaltet werden.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbots-
tatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

7.3 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet wurde am 26.02.2019 im Hinblick auf die vorhandenen Biotoptypen kartiert. Das Plangebiet ist mit ca. 0,26 ha größtenteils versiegelt. Die Bereiche werden als Zufahrt und Pkw - Stellplätze genutzt. Sie sind teilweise asphaltiert und teilweise geschottert.

Nördlich der Schotterfläche sowie östlich der asphaltierten Bereiche grenzt eine Fettwiese an. Die Wiese ist im Norden weniger intensiv gepflegt als im Osten. Sie besteht aus typischen Arten wie Poa, Spitzwegerich, Gewöhnlicher Löwenzahn und Gundermann. Außerdem sind Vogelwicke und stark vermooste Bereiche zu finden.

Auf der Wiese sind einige wenige Gehölze zu finden. Es handelt sich um eine Thuja, einen Obstbaum, Flieder und Kirschlorbeer.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden ca. 0,21 ha dauerhaft versiegelt. Durch die neu Bebauung und Anlage der Privatgartenflächen erfolgt der dauerhaften Verlust der derzeit vorhandenen Fettwiesenflächen.

Da jedoch im Gelände bereits ca. 0,26 ha mit versiegelten Flächen vorhanden sind, verringert sich die Flächenversiegelung gegenüber dem derzeitigem Bestand um ca. 0,05 ha.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereiche angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Außerdem ist der Obstbaum am Ostrand des Plangebietes zu erhalten und durch die Festsetzung einer Pflanzbindung zu sichern. Des Weiteren ist die Festsetzung von 5 Pflanzgeboten für hochstämmige Laubbäume vorgesehen (vgl. Plan). Außerdem wird die Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht festgesetzt.

Da gegenüber dem tatsächlichen Bestand etwa 0,05 ha entsiegelt und als Privatgarten auch begrünt werden sowie zusätzlich zu der Pflanzbindung auch 5 weitere Pflanzgebote festgesetzt werden, ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere allenfalls geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB ist eine weitere Kompensation nicht erforderlich.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

7.4 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

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 aus Auensand und der vorherrschenden geologischen Einheit ist anzunehmen, dass dieser Bodentyp auch im Plangebiet vorzufinden ist.

Dieser Bodentyp weist eine hohe bzw. sehr hohe Kapazität als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Standort für naturnahe Vegetation auf. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird hingegen als mittel und die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe sogar nur als gering eingestuft. Die Gesamtbewertung für eine Braunerde aus Fließerde und Grundgebirgs- Hangschutt liegt bei 2,33 Ökopunkten.

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

Abbildung 2: Bewertung des Braunen Auenbodens aus Auensand im Plangebiet (Quelle: LGRB)

Vorbelastungen in Form von Versiegelungen bestehen im Plangebiet mit der Zufahrt und zahlreichen geschotterten Stellplätzen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der anthropogenen Überformung wird den Böden im Plangebiet lediglich eine Wertigkeit von insgesamt 1,33 zuzuschreiben.

Für das Schutzgut Boden erfolgen gegenüber dem Bestand im Gelände durch die Realisierung des Bebauungsplanes Flächenentsiegelungen und Begrünungen in der Größenordnung von ca. 0,05 ha.

Als weitere 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.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

Nachrichtliche Übernahme aus der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach vom 19.09.2019:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) des Landkreises Lörrach mit B (=Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft ist. Anfallender Erdaushub ist zu untersuchen und entsprechend seiner Belastung zu entsorgen.

Für die Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub sind die Vorgaben gemäß „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 zu beachten.

Für die Entsorgung und Lagerung von Straßenaufbruch und Abbruchmaterial sind die Vorgaben des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial vom 13.4.2004“ zu beachten.

Für das Schutzgut Boden sind durch die Entsiegelung und Begrünung von ca. 0.05 ha geringfügige Verbesserungen gegenüber dem derzeitigen Bestand zu erwarten. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht notwendig.

7.5 SCHUTZGUT GRUNDWASSER

Konkrete Untersuchungen im Hinblick auf die Grundwasservorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Wasser- oder Quellenschutzgebiete. Nördlich grenzt jedoch das Wasserschutzgebiet „WSG 184 Steinen: Tiefbrunnen II“ (WSG-Nr. 336.184) mit den Zonen III und IIIA direkt an.

Grundsätzlich sollten während der Bauarbeiten Schadstoffeinträge in Böden, Grund- und Oberflächengewässer vermieden werden. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Wasserqualität oder die Grundwasserneubildung sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der bereits bestehenden, großflächigen Flächenversiegelung als gering einzustufen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019



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

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgt die Entsiegelung von Flächen sowie deren Gestaltung als private Gartenflächen mit ca. 0,05 ha, so dass im Hinblick auf die Grundwasserneubildung eher geringfügige Verbesserungen zu erwarten sind.

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.

Als weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollten als Grünflächen gestaltet werden. Außerdem ist die Verwendung einer zwangsentleerenden Retentionszisterne für das Niederschlagswasser mit mindestens 2,0 m³ Rückhaltevolumen pro 100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche vorgesehen.

Insgesamt entstehen aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser. Durch die Flächenentsiegelung sind auch im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser eher geringfügige Verbesserungen der Situation zu erwarten.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019



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

Bei Einhaltung der genannten Maßnahmen entstehen für das Schutzgut Oberflächengewässer keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.7 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 durch die bestehenden Gehölze und die Fettwiese Strukturen mit kleinklimatischer Wirkung. Der im Plangebiet vorhandenen Grünlandfläche kann in Bezug auf das Kleinklima insgesamt nur eine geringe Bedeutung zugeordnet werden.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

Daneben sind die Schadstoffemissionen durch die westlich angrenzende Straße sowie den Ziel- und Quellverkehr zu den bestehenden Wohngebäuden 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.

Da insgesamt etwa 0,05 ha entsiegelt und begrünt werden, ein Baum auf der Fläche erhalten und zusätzlich 5 weitere Bäume gepflanzt werden, ergeben sich auch für das Schutzgut Klima/Luft geringfügige Verbesserungen gegenüber der bestehenden Situation.

7.8 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet besteht größtenteils aus einem Parkplatz. Die Fettwiese im Norden und Osten des Plangebiets besitzt keine hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild. Auch die wenigen Gehölze im Plangebiet stellen keine landschaftsbildprägenden Elemente dar.

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

Der Verlust von Grünland für den Bau von Pflegeeinrichtungen bedingt analog zur Wertigkeit allenfalls geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen erfolgt die Festsetzung von Pflanzbindungen für 1 Baum am östlichen Gebietsrand.

Des Weiteren ergeben sich durch die Festsetzung von 5 Pflanzgeboten am nördlichen und östlichen Rand des Gebietes sowie die Entsiegelung und Begrünung von ca. 0.05 ha bisher geschotterter Parkplatzflächen geringe Verbesserungen für das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild.

7.9 SCHUTZGUT MENSCH

Derzeit wird das Plangebiet überwiegend als Anwohnerparkplatz genutzt. Die Wiese wird nicht oder kaum genutzt. Die geplante Bebauung mit Pflegeeinrichtungen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für die umgebende Wohnnutzung dar.

Erhöhungen des Ziel- und Quellverkehrs sind zu erwarten. Derartige Entwicklungen sind jedoch typisch für Siedlungen und stellen somit keine erhebliche Beeinträchtigung dar.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

7.10 SCHUTZGUT FLÄCHE

Das Plangebiet ist bereits größtenteils versiegelt. Durch die innerörtliche Verdichtung und Nutzung von bisherigen versiegelten Bereichen sowie geringfügig von Fettwiesenbereichen können weitere Siedlungsentwicklungen am Ortsrand vermieden werden.

Da trotz der geplanten Nachverdichtung ca. 0,05 ha entsiegelt werden, stellt die Nachverdichtung einen sinnvollen Beitrag zur Flächeneinsparung dar.

7.11 SCHUTZGUT BIOLOGISCHE VIELFALT

Im Plangebiet sind lediglich eine Fettwiese und einige Ziergehölze als Lebensraum für Flora und Fauna vorhanden. Diese weisen eine geringe Bedeutung für die Biologische Vielfalt auf. Da ein Großteil der Flächen bereits versiegelt- oder teilversiegelt ist gehen im Zuge der geplanten Bebauung nur in untergeordnetem Umfang Lebensräume verloren.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind standortgerechte Neupflanzungen im Gebiet durchzuführen. Hierfür sind 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen sowie die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch zu gestalten, so dass insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Biologische Vielfalt zu erwarten sind.

7.12 ZUSAMMENFASSUNG

Insgesamt ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Köchlinstraße Ost I“ eine Flächenentsiegelung von ca. 0,05 ha mit anschließender Nutzung als private Gartenflächen. Die bisher im östlichen Randbereich vorhandenen Fettwiesenbestände gehen jedoch verloren.

Zur Vermeidung und Minimierung erfolgt die Festsetzung einer Pflanzbindung für einen Obstbaum am östlichen Gebietsrand. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen für Pflanzgebote für 5 standortgerechte Bäume am Nord- und Ostrand des Plangebietes.

Außerdem sind nicht überbaubare Grundstücksflächen als Grünflächen oder Gartenbereich anzulegen. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Darüber hinaus wird die Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht festgesetzt.

Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Als weitere Maßnahmen sollten im Bereich von Stellplätzen oder sonstigen Nebenflächen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Außerdem ist die Verwendung einer zwangsentleerenden Retentionszisterne für das Niederschlagswasser vorgesehen.



BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „KÖCHLINSTRASSE OST I“

GEMEINDE MAULBURG

BEGRÜNDUNG VOM 16.12.2019

Da gegenüber der Bestandssituation eine Flächenentsiegelung von ca. 0.05 ha mit anschließender Nutzung als private Gartenflächen erfolgt, die beiden Bäume am Ostrand erhalten und 4 weitere Bäume neu gepflanzt werden, ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter keine zusätzlichen Beeinträchtigungen sondern eher geringfügige Verbesserungen gegenüber der derzeitigen Bestandssituation.

Im Hinblick auf den Artenschutz beschränken sich die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf eine mögliche Beeinträchtigung von Vögeln und Fledermäusen. Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte eine Darstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich der Eingriffe. Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, kann das Eintreten der Verbots- tatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

8 KOSTEN

Die geplante Bebauung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Die für den im zeichnerischen Teil festgesetzten öffentlichen Gehweg anfallenden Kosten sind noch nicht beziffert.

9 REALISIERUNG

Der Bebauungsplan soll als Grundlage für die Bodenordnung dienen. Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Maulburg. Die Gemeinde stellt das Grundstück für die geplante Nutzung zur Verfügung.

Maulburg, den **17. DEZ. 2019**



Jürgen Multner,
Bürgermeister



Planfertigung:
Wehr, den 16.12.2019



Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./ freier Gemeindeplaner

**Fachliche Bearbeitung der
Umweltbelange/Artenschutz**

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

