
Stadt Breisach am Rhein

**Bebauungsplan „Mittlerfeld,
9. Änderung“**

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen
Festsetzungen**

Freiburg, den 14.05.2019
Offenlage



Stadt Breisach am Rhein, Bebauungsplan „Mittlerfeld, 9. Änderung“, Umweltbeitrag,
Offenlage

Projektleitung:
M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule
Bearbeitung:
M.Sc. Umweltwissenschaften Alexandra Nothstein

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	2
1.3 Geschützte Bereiche	3
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	3
1.5 Datenbasis	4
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	4
3. Prüfung der UVP Pflicht	5
4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit	5
5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen	5
6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	6
7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen	15
8. Zusammenfassung	16

Abbildungsverzeichnis

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

Anlagen

- Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Auf dem Flurstück 5930 in Breisach am Rhein will die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft e.G. zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 18 Wohnungen errichten. Beide Gebäude sollen aus jeweils drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss aufgebaut werden.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1430 m². Insgesamt ca. 1150 m² davon sollen für die Unterbringung einer Tiefgarage für 25 PKW sowie mehrerer Kellerräume unterkellert werden. Die beiden Gebäude haben eine Grundfläche von ca. 260 m² bzw. 270 m². Die gesamte Grundfläche beträgt somit ca. 530 m².

Neben den beiden Gebäuden sind vier Terrassen mit je 12 m², eine Fahrradständerfläche für 36 Fahrräder und ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück geplant. Die beiden Gebäude werden über einen Fußweg miteinander verbunden.

Die verbleibende Fläche wird nach den Bauarbeiten wieder begrünt bzw. gärtnerisch angelegt

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1971 lässt diese geplante Bebauung nicht zu. Aus diesem Grund wird ein neuer Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 aufgestellt. Durch Tiefgarage inkl. Ein- und Ausfahrt, Fußweg, Fahrradstellfläche und weitere Nebenanlagen ist nach § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ bis zu 0,9 zulässig. Außerdem wird anstelle eines Dachs mit einer Neigung von 25°-35° ein Flachdach (0°-7°) zulässig. Die beiden Gebäude erhalten ein eigenes Baufenster.

Lage des Plangebiets



Abb. 1: Lage des Plangebiets „Mittlerfeld, 9. Änderung“ an der Colmarer Straße in Breisach am Rhein (blau umrandet).

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –
Voraussetzungen*

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB)

oder

20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

*Belange des
Umweltschutzes*

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den separaten Erläuterungsbericht der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

<i>Natura 2000</i> (§ 31 ff BNatSchG)	Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in über 1,3 km Entfernung und das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in über 2 km Entfernung. Eine Betroffenheit kann somit ausgeschlossen werden.
<i>Naturschutzgebiete</i> (§ 23 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Nationalpark</i> (§ 24 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Biosphärenreservate</i> (§ 25 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Landschaftsschutzgebiete</i> (§ 26 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturpark</i> (§ 27 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Naturdenkmäler</i> (§ 28 BNatSchG)	Nicht betroffen.
<i>Geschützte Biotope</i> (§ 30 BNatSchG)	Das nächstgelegene Biotop liegt ca. 215 m in östlicher Richtung. Hierbei handelt es sich um einen Feldheckenzug entlang der Straße L104. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.
<i>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete</i> (§ 78 WHG, § 65 WG)	Nicht betroffen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

<i>Regionalplan</i>	Laut dem Regionalplan Südlicher Oberrhein wird Breisach als Mittelzentrum gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.2.) eingestuft. Der Wohnstandort Breisach soll somit gestärkt werden. Das Schließen der hier betroffenen Baulücke unterstützt dieses Anstreben.
<i>Flächennutzungsplan</i>	Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Breisach, Ihringen und Merdingen unterliegt dem 2006 rechtskräftig gewordenen Flächennutzungsplan (FNP). Gemäß diesem FNP ist der Bereich der Colmarer Straße als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorgesehene Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende Bebauungspläne

Für den Bereich zwischen der L104, der Kaiserstuhlstraße, der Vogensenstraße und dem Neuen Weg besteht seit 1971 der genehmigte Teilbebauungsplan „Mittlerfeld“.

In diesem werden für das Plangebiet folgende Angaben festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet
- GRZ = 0,4
- Geschossflächenzahl = 1,0
- offene Bauweise
- Dachneigung zwischen 25° und 35°
- Baufester mit 33 x 14 m

Die geplante Bebauung ist mit dem bestehenden B-Plan nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Änderung vorgesehen. Bei diesem Vorhaben handelt es sich um die 9. Änderung des Bebauungsplans „Mittlerfeld“.

Biotopverbund

Nicht betroffen.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

- Ortsbegehung durch faktorgruen (02/2019)
- Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>
- Kartendienst der Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) <http://maps.lgrb-bw.de/>
- Baugrunduntersuchung durch Geoconsult Ruppenthal Büro für angewandte Geologie, 19.12.2018

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

Baubedingt

Aufgrund der fast vollständigen Unterkellerung des Flurstücks muss der gesamte Bereich, inklusive der ruderalen Vegetation, zuvor geräumt werden. Danach muss für die Unterkellerung fast das gesamte Grundstück bis in eine Tiefe von ca. 2,6 m u. GOK ausgekoffert werden.

Während der Bauarbeiten ist mit Emissionen von Lärm, Luftschadstoffen, Licht und Bewegungsreizen im Plangebiet, aber auch in den angrenzenden Bereichen, zu rechnen. Bei trockener Witterung sind ggf. auch Staubemissionen nicht auszuschließen.

Anlagenbedingt

Die bisher unversiegelte Fläche wird zukünftig fast vollständig unterkellert sein (Tiefgarage und Kellerräume). Es kommt somit zu einer flächigen Neuversiegelung im Gebiet. Davon werden ca. 400 m² nur unterkellert und nicht bebaut. Dabei handelt es sich v. a. um den Bereich zwischen den beiden Gebäuden. Hier findet größtenteils wieder eine Begrünung statt.

Betriebsbedingt

Es ist mit Emissionen zu rechnen, die allgemein durch die Wohnnutzung frei werden. Neben den Verkehrsemissionen können im Alltag auch Schall-, Licht- und Geruchsemissionen entstehen.

3. Prüfung der UVP Pflicht

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit des Neubaus einer Wohnbebauung mit insgesamt 18 Wohnungen. Dieses Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht, da die für den Vorhabentyp in Anlage 1 Ziffer 18.7 UVPG genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

4. Prüfung der Natura 2000 Betroffenheit

Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten (vgl. Kap. 1.3) können Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Schutzgebiete durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit des Neubaus einer Wohnbebauung mit insgesamt 18 Wohnungen (vgl. Kap. 1.1). Bei dieser Nutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

Diese Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

6. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
-------------------------	---------------------	---

Vorbemerkung: Bei der folgenden Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gilt die aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans derzeit zulässige Bebauung als Bezug..

Fläche

Flächenbilanz	<p>Derzeit ist das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 1.400 m² unversiegelt.</p> <p>Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist für das Grundstück eine Bebauung mit einer GRZ von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl von 1,0 zulässig. Es erfolgte bislang jedoch keine Umsetzung.</p>	<p>Die bisher unversiegelte Fläche wird nach der Umsetzung der Planung zu ca. 90 % bebaut, unterbaut oder versiegelt sein. Die verbleibenden 10 % werden wieder begrünt und bepflanzt werden.</p> <p>Die geplante GRZ von 0,4 entspricht der GRZ des Bebauungsplans von 1971. Die GRZ inkl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Objekte wird jedoch von 0,6 auf 0,9 erhöht. Die Geschossflächenzahl erhöht sich auf 1,2.</p>
---------------	---	--

Boden

Bodentypen	<p>Laut BK50 wird der betroffene Bereich der Siedlung zugeordnet. Eine Bewertung der Bodenfunktionen liegt somit nicht vor. Wäre bereits eine laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bebauung vorhanden, wäre davon auszugehen, dass nur noch in geringem Maße Bodenfunktionen vorhanden wären. Dies ist jedoch nicht der Fall.</p> <p>Im Baugrundgutachten wurden zur Beurteilung der aktuellen Boden- und Grundwasserverhältnisse insgesamt acht Rammkernsondierungen (RKS 1 - 8; 50 mm) bis jeweils in eine Tiefe von bis 5,5 m u. Geländeoberkante im Bereich der geplanten Baumaßnahmen durchgeführt. Folgende Schichtungen konnten nachgewiesen werden:</p>	<p>Anhand der vorhandenen Auffüllungen ist zu erkennen, dass bereits in der Vergangenheit Bodenbewegungen / Auffüllungen im Plangebiet stattfanden. Auch auf älteren Luftbildern ist zu erkennen, dass die Fläche zumindest zeitweise als Lagerfläche genutzt wurde. Es handelt sich um keine natürlich gewachsene Bodenstruktur.</p> <p>Durch die Planung gehen großflächig der Boden und somit auch die Bodenfunktionen verloren. Auch in den Randbereichen, welche zwar weder über- noch unterbaut werden, ist mit Bodenbewegungen zu rechnen.</p> <p>In den Bereichen über der Unterkellerung, welche jedoch nicht überbaut werden, findet z. T. eine Wiederbegrünung statt. Somit können in diesen Bereichen zumindest in untergeordnetem Umfang Teile der Bodenfunktionen wieder hergestellt werden.</p>
------------	---	--

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Schicht 1: Mutterboden

- bis 0,5 m mächtige durchwurzelte Mutterbodenschicht aus schwach tonigem, sandigem, teils kiesigem Schluff

Schicht 2: Auffüllung

- bis zu 0,8 m Mächtigkeit aufgefüllter, gemischtkörniger, mitteldichter, teils locker gelagerter, feinsandiger, toniger, stark schluffiger Kies mit anthropogenen Beimengen

Schicht 3: Deckschicht

- bis max. 1,3 m u. GOK eine halbfeste Deckschicht aus teils tonigem, teils kiesigem, feinsandigem Schluff

Schicht 4: Rheinschotter

- bis 5,5 m u. GOK mitteldicht bis dicht gelagerter Rheinschotter aus schluffigem, feinsandigem bis sandigem, stark gerundetem Kies

Wenn man davon ausgeht, dass die bereits zulässige Bebauung auf dem Grundstück vorhanden wäre, wären auch dementsprechend nur noch sehr wenige Bodenfunktionen vorhanden. Durch die größere GRZ (inkl. § 19 Abs. 4 BauNVO) von 0,9 anstelle von 0,6 gehen nun großflächiger Bodenfunktionen verloren als bei einer gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Bebauung.

Funktionsbewertung

Bewertungen der BK50 zu den Bodenfunktionen liegen aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht vor. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich um keinen Standort für naturnahe Vegetation handelt. Auch von einer hohen Bewertung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit ist nicht auszugehen. Eine gewisse Filter- und Pufferfunktion ist mit Sicherheit gegeben und aufgrund der Rheinschotter im Untergrund ist auch mit einer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf auszugehen. Diese Bodenfunktionen können jedoch nur eingeschränkt erfüllt werden (z. B. aufgrund bestehender Verdichtung).

Die derzeit noch vorhandenen Bodenfunktionen werden fast vollständig verloren gehen.

Eine teilweise Wiederbegrünung kann einen kleinen Anteil der Verluste wieder ausgleichen. Die Randbereiche verbleiben teilweise unbebaut und werden auch nicht unterbaut. Hier können kleinflächig weiterhin Bodenfunktionen erfüllt werden. Durch die Bauarbeiten werden diese Böden jedoch verdichtet, bewegt und ggf. umgelagert.

Bezogen auf den rechtskräftigen Baubauungsplan wirkt sich v. a. die nun geplante fast vollständige Unterkellerung des Grundstücks (inkl. Zu- und Ausfahrt) negativ auf die Bodenfunktionen aus.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Versiegelungsgrad	<p>Momentan ist die Fläche nicht versiegelt.</p> <p>Laut rechtskräftigem Bebauungsplan wäre eine Bebauung von 40 % der Grundstücksfläche erlaubt (GRZ = 0,4). Die GRZ inkl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen liegt bei 0,6.</p>	<p>Bei einer bereits vorgenommenen Bebauung des Grundstücks wäre jedoch durch die Baumaßnahmen, die Bebauung selbst sowie durch weitere bauliche Anlagen (Zufahrt, Wege, Stellplätze ...) der Boden insgesamt stärker verdichtet oder verändert wäre und weniger Bodenfunktionen erfüllen könnte als es zum jetzigen Zeitpunkt der Fall ist.</p> <p>Durch die fast vollständige Unterkellerung des Plangebiets wird ein entsprechend hoher Versiegelungsgrad von 90 % erreicht.</p> <p>Wird jedoch nicht von dem derzeit unbebauten Zustand der Fläche, sondern von dem durch den B-Plan genehmigten Zustand ausgegangen, nimmt der Versiegelungsgrad in einem geringeren Maße zu.</p> <p>Bei der Bezugnahme zum realen Ist-Zustand kommt es insgesamt zu einer erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden. Nimmt man als Bezugsmaßstab jedoch die Bebauung, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig wäre, verbleibt die höhere GRZ (inkl. der Erhöhung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) aufgrund der bereits aktuell geringen Funktionserfüllung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.</p>
Altlasten	<p>Über Altlasten im Gebiet ist nichts bekannt. Bei der Baugrunduntersuchung konnten keine auffälligen Stoffe gefunden werden. Kein Grenzwert wurde überschritten, sodass der Boden als Z0 eingestuft werden konnte. Der anfallende Bodenaushub darf somit uneingeschränkt in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden.</p>	Keine Auswirkungen.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Wasser		
Grundwasser	<p>Das Plangebiet gehört zur Hydrogeologischen Einheit „Quartäre / pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben (GWL)„. Die Grundwasserneubildung kann aufgrund der fehlenden Versiegelung stattfinden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass auf dem Grundstück Verdichtungen vorhanden sind, welche sich negativ auf die Versickerungsrate auswirken.</p> <p>Wäre die zulässige Bebauung bereits umgesetzt, wäre von einer deutlich niedrigeren Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung auszugehen.</p> <p>Bei der Baugrubenuntersuchung konnte Grundwasser bei $\pm 3,0$ m u. GOK (rd. 186,40 m ü. NN) angetroffen werden. In Kombinationen mit den umliegenden Messstellen der LUBW (2030/019-4 & 2028/019-1) konnte ein MHW von rd. 2,3 m u. GOK ($\pm 186,75$ m ü. NN) interpoliert werden.</p>	<p>Durch die fast vollständige Unterkellerung des Plangebiets geht die Grundwasserneubildung größtenteils verloren.</p> <p>Wäre die Fläche jedoch schon bebaut, wäre die Grundwasserneubildung bereits stark eingeschränkt. Die geplanten Eingriffe verbleiben somit unterhalb der Erhebungsschwelle.</p> <p>Es ist mit einer Einwirkung des Grundwassers auf das Gebäude zu rechnen. Es ist somit eine Bauwerksabdichtung gemäß DIN 18195-1 durchzuführen.</p>
Oberflächengewässer	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Nicht betroffen.
Hochwasser / Überflutungsflächen	Nicht vorhanden.	Nicht betroffen.
Quell- / Wasserschutzgebiete	Nicht vorhanden.	Nicht betroffen.
Klima / Luft		
Lokalklima	<p>Das Lokalklima ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades in der Umgebung bereits vorbelastet.</p> <p>Wäre die Fläche bereits bebaut, wäre der positive Effekt auf das Lokalklima geringer.</p>	<p>Das betroffene Grundstück ist das letzte unbebaute in der näheren Umgebung. Nach der Umsetzung der Planung sind nur noch kleinflächig Grünflächen vorhanden, die sich positiv auf das Lokalklima auswirken können.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
<i>Kaltluftentstehung / -abfluss</i>	Derzeit dient die bisher unbebaute Fläche der Kaltluftentstehung.	<p>Die negativen Effekte, die durch die Versiegelung entstehen, können dadurch abgemildert werden, dass auf den Gebäudedächern eine extensive und auf den Tiefgaragendächern eine intensive Dachbegrünung umgesetzt wird.</p> <p>Wenn nicht von einer unbebauten Fläche, sondern der laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen Bebauung ausgegangen wird, fallen die negativen Einflüsse auf das Lokalklima deutlich geringer aus und die Auswirkungen verbleiben unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.</p> <p>Die Flächen für die Kaltluftentstehung sind nach der Umsetzung der Planung im Vergleich zum Ist-Zustand deutlich eingeschränkt. Durch die teilweise Wiederbegrünung können die negativen Effekte in einem gewissen Maße ausgeglichen werden.</p>
<i>Lufthygiene</i>	<p>In Bezug auf die Lufthygiene weist das Plangebiet bereits eine Vorbelastung auf.</p> <p>Die Hauptbelastung stellt der An- und Abfahrtsverkehr dar. Es handelt sich bei der Colmarer Straße jedoch um keine klassische vielbefahrene Durchfahrtsstraße, sodass die Lufthygiene insgesamt als gut zu bewerten ist.</p>	<p>Auch hier verbleiben die Auswirkungen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, wenn die laut rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bebauung als Ist-Zustand angenommen wird.</p> <p>Nach der Umsetzung der Planung ist mit der Zunahme des Verkehrs durch die insgesamt 18 neuen Wohnungen zu rechnen. Die Zunahme des Verkehrs kann jedoch aufgrund der bereits vollständigen Bebauung und Nutzung des Wohngebiets als unerheblich eingestuft werden.</p>
<i>Immissionen / Emissionen</i>	Vor der Umsetzung der Planung weist das Gebiet bereits eine gewisse Vorbelastung in Bezug auf Emissionen auf. Dabei handelt es sich größtenteils um den Anwohnerverkehr. Immissionen gehen derzeit vom Plangebiet nicht aus.	Die zusätzlichen Wohnungen gehen mit einer Zunahme des Anwohnerverkehrs einher. Aufgrund der bereits vollständigen Bebauung und Nutzung des Wohngebiets verbleibt das die Zunahme des Immissionen jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle .

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Biotoptypen / -strukturen	Das gesamte Plangebiet liegt als grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation vor. Andere Biotoptypen sind nicht vorhanden.	Nach der Umsetzung der Planung wird dieser Biotoptyp nicht mehr vorhanden sein. Neben der Bebauung inkl. der Zufahrt und einem Gehweg sowie einem Fahrradständer wird ein Kinderspielplatz auf der Fläche untergebracht werden. Die restlichen Flächen werden begrünt bzw. gärtnerisch angelegt. Auf den Gebäudedächern findet eine extensive und auf den Dächern der Tiefgarage eine intensive Dachbegrünung statt. Wäre die zulässige Bebauung bereits umgesetzt, wäre davon auszugehen, dass die nicht bebauten Bereiche des Grundstücks gärtnerisch angelegt wären.
Geschützte Pflanzen	Nicht vorhanden.	Nicht betroffen.
Habitatpotenzial	Im Plangebiet sind keine Gehölze vorhanden. Insgesamt ist die Fläche jedoch zumindest teilweise als Mauereidechsenhabitat geeignet. Ein Vorkommen weiterer nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten ist auszuschließen.	Nach der Umsetzung der Planung geht die Habitataignung der Fläche fast vollständig verloren. Durch eine zumindest teilweise Wiederbegrünung können ggf. einzelne Tiere das Grundstück wieder besiedeln oder z. B. als Jagdrevier nutzen. Durch die Umsetzung einer Vermeidungsmaßnahme verbleiben die negativen Auswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle .
Landschaftsbild und Erholungswert		
Landschaftsbildqualität	Die Umgebung des Plangebiets ist durch Wohnbebauung geprägt. Insgesamt ist die Landschaftsbildqualität von geringerer Bedeutung.	Das geplante Gebäude fügt sich in eine Reihe bereits bestehender Gebäude ein; negative Effekte auf das Schutzgut Landschaftsbild sind auszuschließen.
Erholungseignung / -nutzung	Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine private Fläche ohne besondere Erholungseignung.	Nach der Umsetzung der Planung stehen den Bewohnern in kleinem Maße Grünflächen sowie ein Spielplatz zur Verfügung.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Vorbelastung	<p>Das Plangebiet selbst wird bisher nicht genutzt. Eine Vorbelastung ist somit nicht vorhanden.</p> <p>Jedoch handelt es sich beim Plangebiet um eine unbebaute Fläche, die von bebauten und genutzten Flächen umgeben ist.</p>	<p>Eine bisher unbebaute Fläche wird zukünftig bebaut und genutzt sein. Dies findet jedoch in einem vergleichbaren Maße statt wie die Nutzung der umliegenden Grundstücke.</p> <p>Aufgrund der zentralen Lage innerhalb eines Wohngebiets mit Gebäuden, welche in einer vergleichbaren baulichen Ausprägungen bereits bestehen und genutzt werden, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung.</p>
Mensch		
Lärmimmissionen / -emissionen	<p>Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzende Bebauung und dementsprechende Nutzungen vorbelastet. Dabei handelt es sich um Lärmquellen, welche durch Wohnraumnutzung entstehen (An- und Abfahrverkehr, Gartennutzung ...).</p>	<p>Durch die Errichtung der beiden Gebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten werden sich auch die entsprechenden Lärmemissionen erhöhen. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets verbleibt diese jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.</p>
Luftschadstoffimmissionen / -emissionen	<p>Durch die dichte Bebauung und dem entsprechenden Verkehr ist bereits eine gewisse Luftschadstoffvorbelastung des Gebiets vorhanden.</p>	<p>Durch die geplante Bebauung werden sich der Verkehr in der Colmarer Straße und somit die Luftschadstoffemissionen im Plangebiet im Vergleich zum jetzigen Zustand erhöhen. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets verbleibt diese Erhöhung jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.</p>
Geruchsmissionen / -emissionen	<p>Zum jetzigen Zeitpunkt stellen mögliche Geruchsquellen im Plangebiet der Verkehr sowie die angrenzenden Wohnbebauungen dar.</p>	<p>Der geplante Wohnungsbau führt zu entsprechenden Geruchsemissionen, welche durch die Wohnraumnutzung entstehen. Auch durch den steigenden Verkehr können sich die Geruchsemissionen verstärken. Aufgrund der Vorbelastung des Gebiets verbleiben diese jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Nicht bekannt.	Nicht betroffen.
<i>Baudenkmale</i>	Nicht bekannt.	Nicht betroffen.
Geschützte Bereiche		
	Nicht vorhanden.	Nicht betroffen.
Abwasser und Abfall		
	Derzeit entstehen im Plangebiet keine Abwässer und kein Abfall.	<p>Durch die geplante Wohnbebauung mit insgesamt 18 Wohneinheiten entstehen entsprechende Menge an Schmutzwasser und Abfall. Da sich das Plangebiet in einem Wohngebiet befindet, können die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser über das öffentliche Versorgungsnetz erfolgen. Auch die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die örtliche Müllabfuhr.</p> <p>Folgendes Entwässerungskonzept für den anfallenden Niederschlag liegt zum jetzigen Zeitpunkt vor: Das Regenwasser soll im Trennsystem über die vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasser-Leitungen in die Colmarer Straße mit Übergabeschächten angeschlossen werden. Die Dächer der Gebäude werden extensiv und die Tiefgaragendecke intensiv begrünt, wodurch ein verzögerter Regenwasserabfluss erreicht wird. Eine Notentwässerung der Gebäudedächer erfolgt frei in die umgebenden Bereiche.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
------------------------------------	----------------------------	--

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Derzeit finden auf der Fläche kein Energieverbrauch und keine Energiegewinnung statt.

Derzeit ist eine Grundwasser-Wärmepumpe vorgesehen.
Optional ist die Anbringung einer Photovoltaikanlage auf den Flachdächern der beiden Gebäude möglich. Es wird bisher der Energiestandard KfW55 vorgesehen.
Die Wärmeversorgung und der Energiestandard sind jedoch noch nicht endgültig geklärt. Im Zuge der Baugenehmigung werden diese Punkte abschließend festgelegt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

7. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen

Ziele der grünordnerischen Festsetzungen

Im Folgenden werden Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen und Hinweise für den Bebauungsplan gegeben. Damit soll zum einen eine angemessene Durchgrünung und Gestaltungsqualität des Plangebiets erreicht werden, zum anderen sollen die Belange des Natur- und Umweltschutzes einschließlich des besonderen Artenschutzes berücksichtigt werden.

Es wird empfohlen, folgende planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise in den Bebauungsplan zu übernehmen:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Es sind nach unten abstrahlende Leuchtmittel zu verwenden. Eine auf eine angepasste Zeitdauer begrenzte Nutzung (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder) wird empfohlen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 187,5 m ü. NN sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

Alle Dachflächen von Gebäuden sind zu einem Anteil von mindestens 80% dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung anzulegen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Das bewurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm aufweisen

Von einer Dachbegrünung kann auf denjenigen Dachflächenbereichen abgesehen werden, die für Solar- beziehungsweise Fotovoltaikanlagen genutzt werden. Die Mindestfläche der Begrünung von 80 % verringert sich in diesem Fall um den Flächenanteil der Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen.

In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 (1) 1 LBO, § 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Hinweis zu Pflanztipps für einen tierfreundlichen Garten

Hinsichtlich der Gestaltung der Freianlagen wird auf die „Pflanztipps für einen tierfreundlichen Garten“ des Naturzentrums Kaiserstuhl im Schwarzwaldverein e. V. und des Landschaftserhaltungsverbands Breisgau-Hochschwarzwald hingewiesen.

8. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>Die Familienheim Freiburg Baugenossenschaft e. G. plant in der Stadt Breisach am Rhein den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen. Das Grundstück befindet sich an der Colmarer Straße und ist bisher unbebaut.</p> <p>Seit 1971 gilt für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Mittlerfeld“. Die vorgesehene Planung ist mit diesem Bebauungsplan jedoch nicht vereinbar; aus diesem Grund soll dieser in der vorliegenden 9. Änderung des Bebauungsplans angepasst werden.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Der vorliegende Umweltbeitrag hat zur Aufgabe, gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen.</p> <p>Aus diesem Grund werden die derzeitigen Zustände der Auswirkungsprognosen der Planung gegenübergestellt. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass als Bezugsmaßstab nicht der reale Ist-Zustand gilt, sondern die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Bebauung.</p>
<i>Ergebnis</i>	<p>Da als Bezug nicht der aktuelle Ist-Zustand zählt, sondern der rechtskräftige Bebauungsplan, ergeben sich durch die vorliegende Planung nur geringe Umweltauswirkungen.</p> <p>Die Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab, dass durch Vermeidungs- und interne Ausgleichsmaßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter minimiert bzw. ausgeglichen werden können. Durch diese grünordnerischen Maßnahmen ist gewährleistet, dass nachteilige Umweltauswirkungen in Folge der Versiegelung abgemildert werden. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter.</p> <p>Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p>
<i>Artenschutz</i>	<p>Ein Vorkommen der Mauereidechse (<i>Podarcis muralis</i>) konnte im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird folgende Maßnahme notwendig:</p> <p>Vor dem Baubeginn muss das Plangebiet mit einem Reptilienzaun umzäunt werden (Ende Juli / August). Danach müssen an voraussichtlich zwei geeigneten Tagen die Mauereidechsen auf der Fläche abgefangen und auf eine geeignete Fläche im Norden von Breisach umgesiedelt werden.</p> <p>Für genauere Ausführungen siehe die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Anlage zu diesem Umweltbeitrag.</p>

FOTODOKUMENTATION

Foto 1: Blick von Nordosten auf die betroffene Fläche



Foto 2: Blick auf die südlich angrenzende Bebauung



Foto 4: Blick Richtung
Colmarer Straße

