



Stadt Breisach

Erschließung Neubaugebiet „Vogesenstraße II“

Umweltbelange zum Grünordnungsplan

Der Auftraggeber:
Breisach,

Der Entwurfsverfasser:
Lauf, 27.02.2018 Zim

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77846 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Inhalt:

1. Einleitung	3
1.1 Rechtsvorschriften.....	3
1.2 Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen	4
2. Beschreibung des Bestandes	6
2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	6
2.2 Beschreibung der Umwelt	7
2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	7
2.2.2 Boden / Wasserhaushalt	10
2.2.3 Klima.....	12
2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften.....	13
2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter	17
3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	18
3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	18
3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	19
3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	20
3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	20
3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	21
3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft.....	22
3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
3.8 Wechselwirkungen	23
4. Grünordnung	24
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung	26

1. Einleitung

1.1 Rechtsvorschriften

Der Bebauungsplan „Vogesenstraße II“ wird als Bebauungsplan nach §13 b behandelt. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung ist deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung keine Anwendung. Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

1.2 Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

In der Stadt Breisach besteht Bedarf an Wohnbauflächen.

Nach § 1a Absatz 2 BauGB soll die Entwicklung der Gemeinden vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Um diesem städtebaulichen Grundsatz gerecht werden zu können und gleichzeitig zumindest einen Teil des Bedarfes an Wohnbauland zu befriedigen, plant die Stadt Breisach die Bebauung eines innerstädtischen Bereiches.

Hierbei handelt es sich um eine Freifläche im nördlichen Bereich des Stadtgebietes. Der Bebauungsplan sieht hier die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vor.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 3,7 ha groß.

Durch die Ausweisung des Baugebietes kann Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird hierbei über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt, die maximale Höhe der Gebäude liegt bei 12,0 m im WA 1 und WA 3 sowie bei 11,50 m im WA 2.

1.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

- Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Geschützte Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und FFH- / SPA-Gebiete bzw. Flächen die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete im Sinne § 24 Wassergesetz BW sind ebenfalls nicht betroffen.

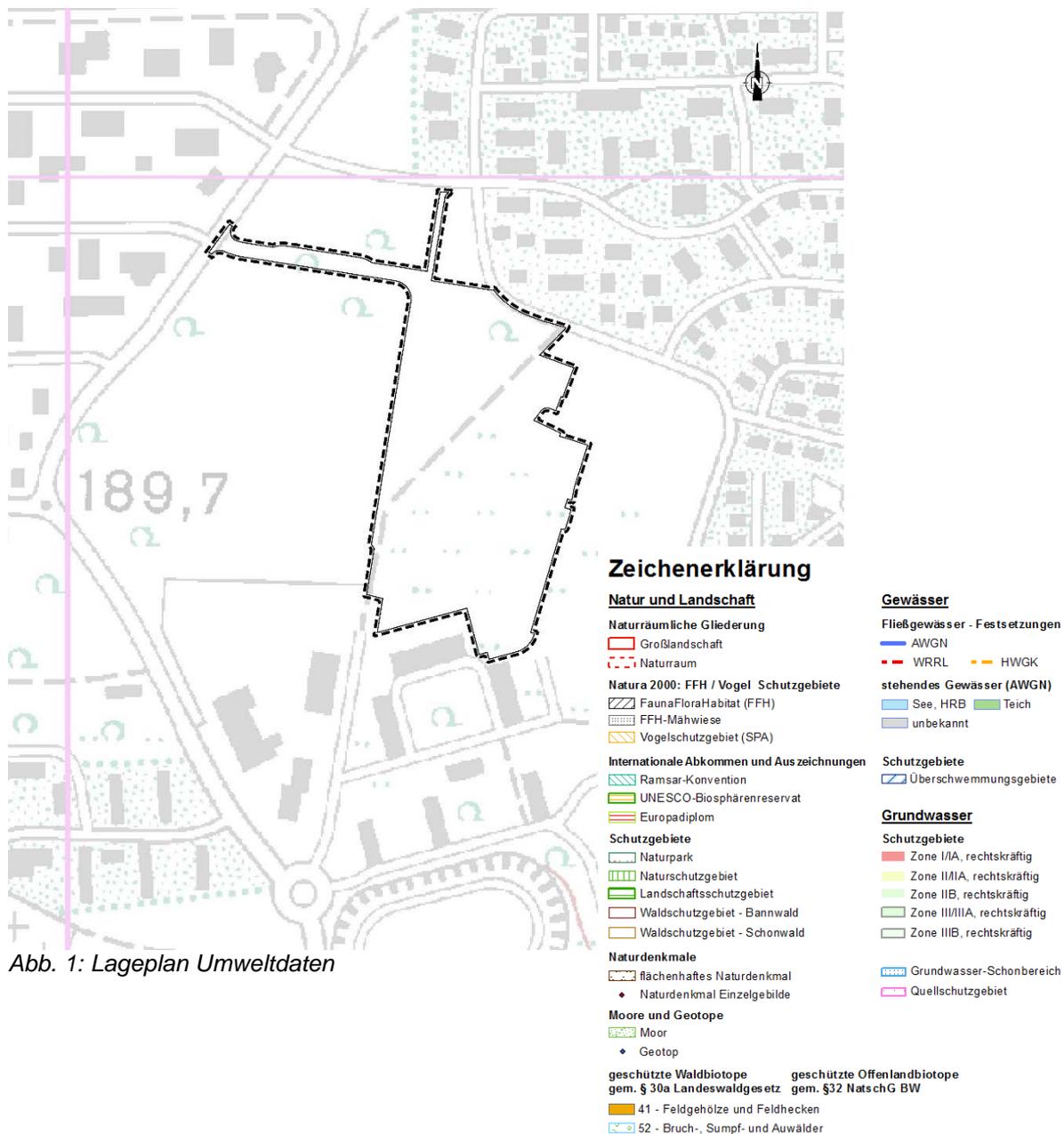


Abb. 1: Lageplan Umweltdaten

- *Flächennutzungsplan / Landschaftsplan*

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen vom April 2005 ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Dies entspricht dem Entwicklungsziel des Bebauungsplanes, in dem ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Der im Flächennutzungsplan dargestellten, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird unter Berücksichtigung der Geringfügigkeit der Abweichung entsprochen.

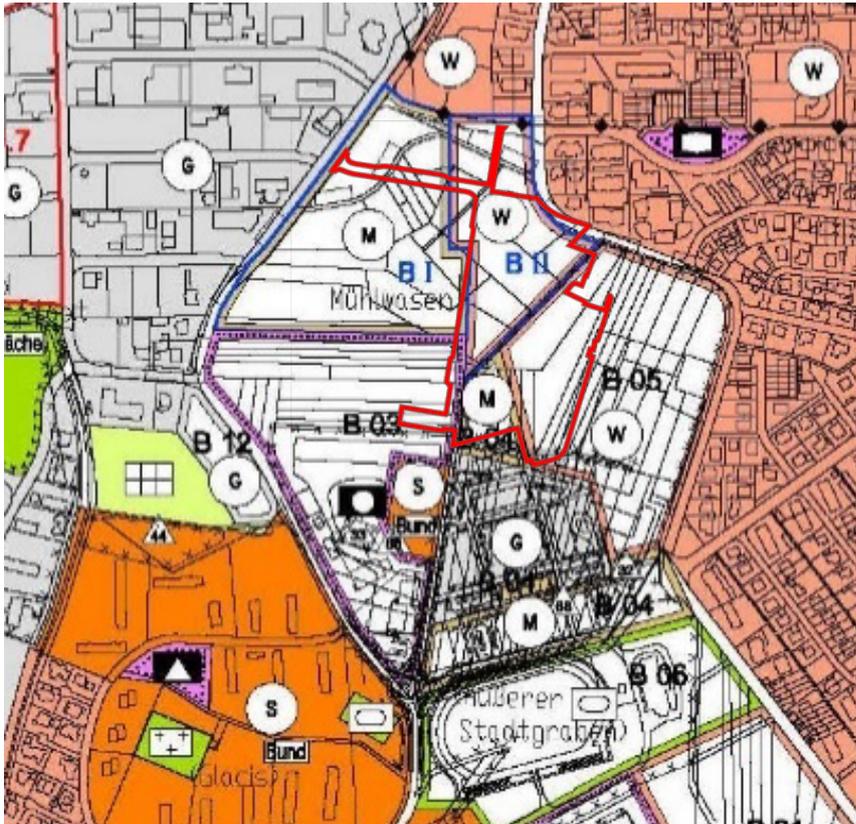


Abb. 2: Auszug aus Flächennutzungsplan

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet liegt innerhalb der Bebauung von Breisach.



Abb. 3: Lageplan mit Luftbild

Im Norden und Osten grenzen vorhandene Wohnbebauungen an. Im Süden und Südwesten sind Sondergebietsflächen (Helferzentrum und Behördenzentrum) vorhanden. Westlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an. Diese erstrecken sich bis zur Burkheimer Landstraße mit dem im Westen folgenden Gewerbegebiet „Isenberg“.

Das Plangebiet selbst wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und stellt eine innerörtliche Grün- / Ackerfläche dar.

Durch die vorhandene ackerbauliche Nutzung ist eine Vorbelastung auf die vorhandene Wohnbebauung gegeben. Die Wohnbebauung ist jedoch durch eine Straße bzw. extensive Nutzungen von den Ackerflächen getrennt.

Die Erreichbarkeit des Gebietes ist über die Burkheimer Landstraße und die Müllheimer Straße gegeben. Im Plangebiet befindet sich ein befestigter Fußweg. Daneben sind auch verschiedene Trampelpfade zu verzeichnen.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Erholungseinrichtungen. Der im Plangebiet verlaufende Fußweg verkürzt die Anbindung der angrenzenden Wohnbebauungen mit den innerstädtischen Bereichen. Die vorhandenen Wiesenflächen dienen als Auslaufläche für Hunde.

Im Plangebiet sind Geräuscheinwirkungen der nahe gelegenen gewerblichen Einrichtungen westlich der Burkheimer Landstraße sowie der Einrichtungen südwestlich / südlich des Plangebietes (THW und Bauhof sowie das Internat der Gewerbeschule) zu verzeichnen. Darüber hinaus ist als weiterer immissionsschutzrechtlicher Aspekt der Straßenverkehrslärm von der Burkheimer Landstraße zu beachten.

2.2 Beschreibung der Umwelt

2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Breisach.

Der Planbereich ist unbebaut. Lediglich ein Teilstück der Müllheimer Straße im Süden sowie der querende Fußweg sind als bauliche Einrichtungen im Planbereich vorhanden.

Das ebenflächige Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es wird durch den von Süd nach Nord querenden Fußweg in zwei Bereiche getrennt - in einen westlichen und einen östlichen Bereich. Der westliche Bereich wird von Ackerflächen geprägt, während im Osten Wiesen und Obstbaumwiesen das Plangebiet bestimmen. Die Trennung wird durch die standortfremde Thujahecke, die entlang des Weges verläuft, verstärkt. Die Thujahecke bildet auf Grund ihrer Ausprägung eine deutliche Zäsur in der Landschaft und führt neben der nutzungsbedingten Trennung auch zur visuellen Trennung der beiden Bereiche.

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes ist aber auch das Umfeld des Plangebietes zu beachten. Dieses ist durch die vorhandene Bebauung geprägt.

Ausblicke in die freie Landschaft sind nicht gegeben.

Das Plangebiet weist vor allem aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld des Planungsraums bereits eine Beeinträchtigung auf.



Blick von der Burkheimer Landstraße in Richtung Nordosten



Blick in Richtung Süden (THW und Bauhof)



Müllheimer Straße



Blick in Richtung Nordwesten auf die Obstbaumwiese / Wiese

2.2.2 Boden / Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Oberrheinebene.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Südlichen-Oberrhein-Tiefland und hier der Markgräfler Rheinebene zuzuordnen.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Teilstückes der Müllheimer Straße im Süden und des querenden Fußweges unversiegelt.

Die ackerbaulich genutzten Böden im westlichen Bereich des Plangebietes weisen eine Vorbelastung auf Grund der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln auf.

Im Planbereich sind ansonsten keine schädlichen Bodenveränderungen, keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Nach der Geologischen Karte liegt das Vorhabensgebiet im Bereich „Älterer Auelehm“.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Flächen)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Bewertungsklassen der Bodenfunktionen (LUBW, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren (2010))

Die Bodenschätzkarte gibt jedoch keine Angaben zu den Bodenfunktionen im südlichen / östlichen Bereich des Plangebietes. Für die Bewertung werden deshalb die Angaben für den westlichen Bereich herangezogen.

Die Schutzgüter werden hier wie folgt bewertet:

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine mittlere Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet liegt zwischen mittel und sehr hoch.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit mittel bis hoch angegeben.

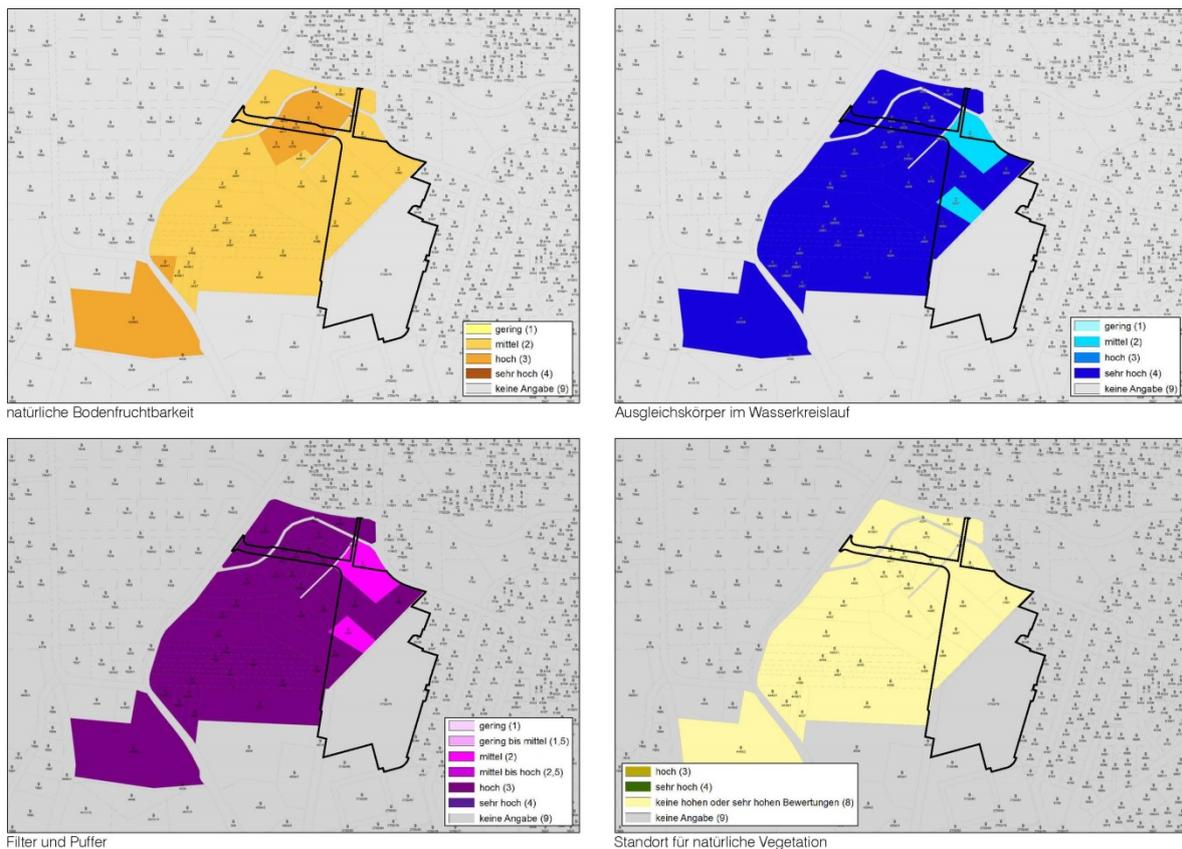


Abb. 4: Bodenschätzkarte LGRB Freiburg

◆ Wasserhaushalt

- Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.

- Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Gemäß dem Bodengutachten von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH vom September 2017 liegt der maximale Grundwasserstand (HHW) bei 187,50 m + NN. Der mittlere Grundwasserstand kann mit 186,20 m + NN und der mittlere Grundwasserhöchststand mit 186,70 m + NN angegeben werden.

Das Grundwasser fließt in nördlicher Richtung. Das mittlere Gefälle beträgt ca. 0,1 %. Auf Grund der Nähe zum Rhein sind die Grundwasserschwankungen im Untersuchungsgebiet recht gering. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2 – 3 m.

2.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Südlichen Oberrhein-Tiefland im Bereich der Markgräfler Rheinebene.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 8,5 bis 9,5°C. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 700 mm/a.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und stellt eine innerörtliche Offenlandfläche dar. Diese gebäudefreien Flächen wirken als Kaltluftproduktionsstätten.

Die umgebende Bebauung stellt eine Vorbelastung dar.

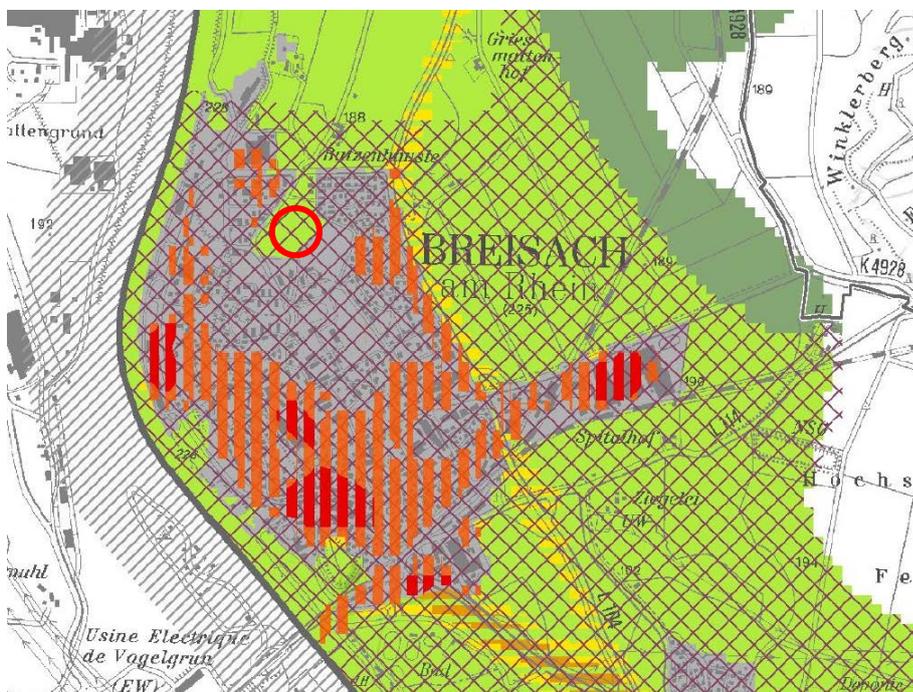


Abb. 5: Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft, Regionalplan südlicher Oberrhein

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft

(4 - 5) Hohe bis sehr hohe Bedeutung
Klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich
- mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion
- und sehr hoher Empfindlichkeit
[vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - hohe Priorität -]

(3) Mittlere Bedeutung
Klimatisch wichtiger Freiraumbereich
- mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion
[vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - niedrige Priorität -]

(o.B.) Ohne Bewertung

□ Sonstige Freiraumbereiche

■ Siedlungsflächen

Besondere Belastungsrisiken

▨ Freiraumbereich mit stark erhöhten Luftbelastungsrisiken

[vgl. REKLISO Zielsetzung A1 - hohe Priorität]

▨ Freiraumbereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken

[vgl. REKLISO Zielsetzung A1 - niedrige Priorität]

▨ Siedlungsflächen mit stark erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken

[vgl. REKLISO Zielsetzung A2 - hohe Priorität]

▨ Siedlungsflächen mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken

[vgl. REKLISO Zielsetzung A2 - niedrige Priorität]

▨ Bereich mit zusätzlichen potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch

Potenziell austauscharme Bereiche
[vgl. REKLISO Zielsetzung B3 und C3]

In der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) wird das Plangebiet als Gebiet mit zusätzlichen potentiellen Luft- und / oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch dargestellt.

Es handelt sich um einen potentiell austauscharmen Bereich. Dies gilt für den gesamten Stadtbereich einschließlich Umgebung.

2.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,7 ha.

Die aktuelle Nutzung ist landwirtschaftlich geprägt.

Sie kann in zwei Bereiche unterteilt werden – den Bereich westlich und den Bereich östlich des Verbindungsweges.

Im westlichen Bereich handelt es sich vorwiegend um Ackerflächen (vorwiegend Maisanbau). Daneben ist hier auch eine kleine artenarme, grasreiche Fettwiese vorhanden. Im Bereich der geplanten Zufahrtsstraße befindet sich ein Einzelbaum (Nußbaum, Stammdurchmesser ca. 40 bis 50 cm).

Im östlichen Bereich sind vorwiegend Fettwiesen und Obstwiesen zu verzeichnen. Die Fettwiesen werden gemulcht und sind mäßig artenreich. Sie dienen auch als Auslauflächen für Hunde.

Die Obstwiesen werden ebenfalls gemulcht.

Im östlichen Bereich ist auch eine trockenwarme Ruderalflur vorhanden. Es handelt sich um einen kiesig-steinigen Auffüllungsbereich mit bewegter Oberfläche. Hier sind u.a. Königskerzen vorhanden.

Zwischen der Ruderalflur und der Obstwiese hat sich ein Brombeergestrüpp entwickelt. Diese brombeereiche Sukzessionsfläche weist neben den Brombeeren auch einzelne Gebüsche und einen ausgeprägten Goldrutenbestand auf. Weitere Gehölze befinden sich entlang der Straße „Meisennest“. Hier stehen 5 Nußbäume als Baumreihe. Im südöstlichen Bereich sind auch ein Feldgehölz aus Pappeln, Platanen, Weiden, Robinien und Bergahorn sowie eine Baumgruppe aus Silber- und Bruchweiden vorhanden.

Als weitere Biotoptypen sind die standortfremde Hecke (Thujahecke entlang dem Verbindungsweg), die versiegelten Straßenflächen und der Kiesweg zu nennen.

Die vorhandenen Biotoptypen sind von sehr geringer bis sehr hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Dem Großteil der Biotoptypen ist hierbei eine geringe bzw. mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu zuordnen. Nur kleine Bereiche weisen eine geringe bzw. hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

Die Zuordnung ist den nachfolgenden Karten (Seite 14 / 15) zu entnehmen.

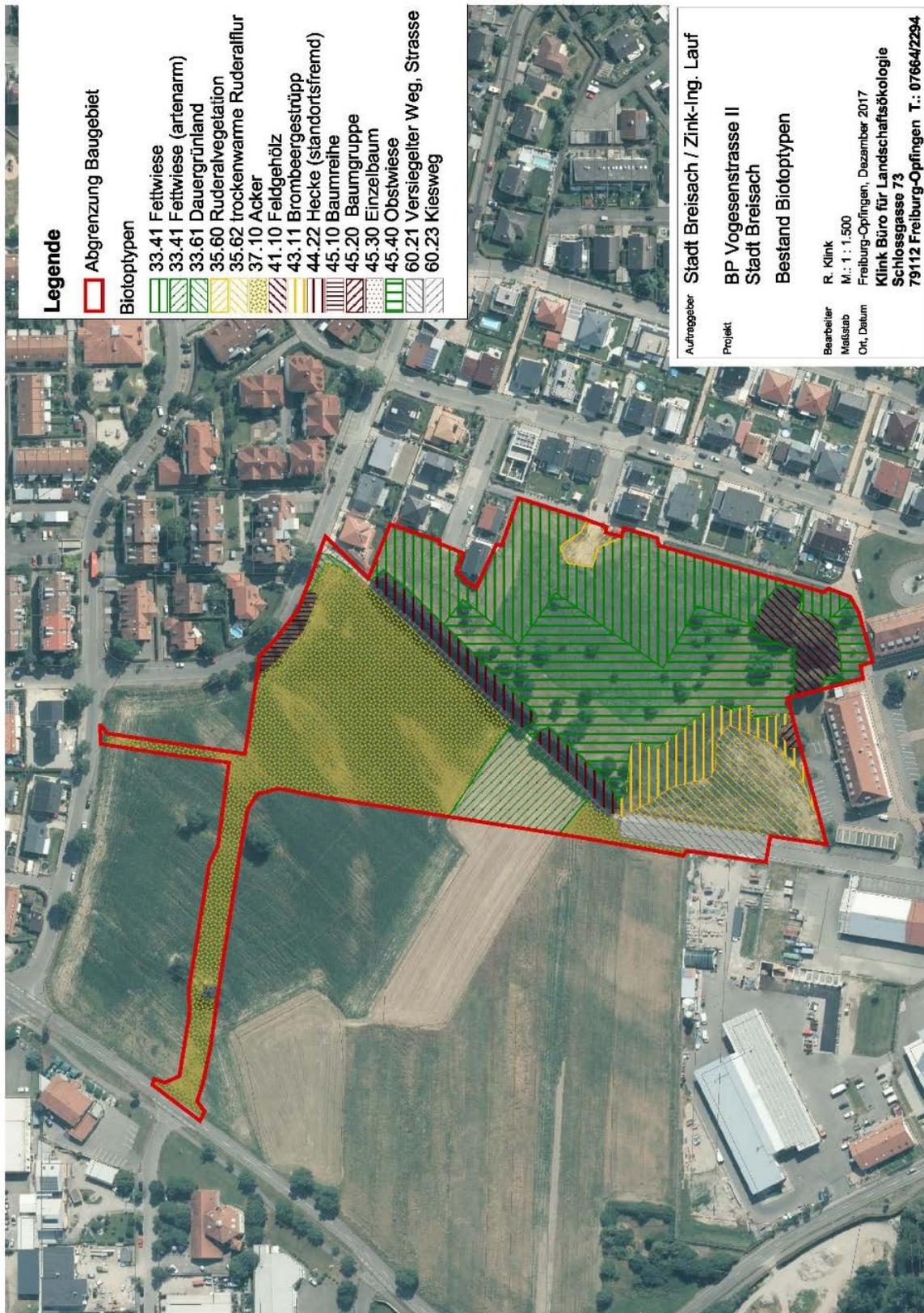


Abb. 6: Karte Bestand Biotoptypen

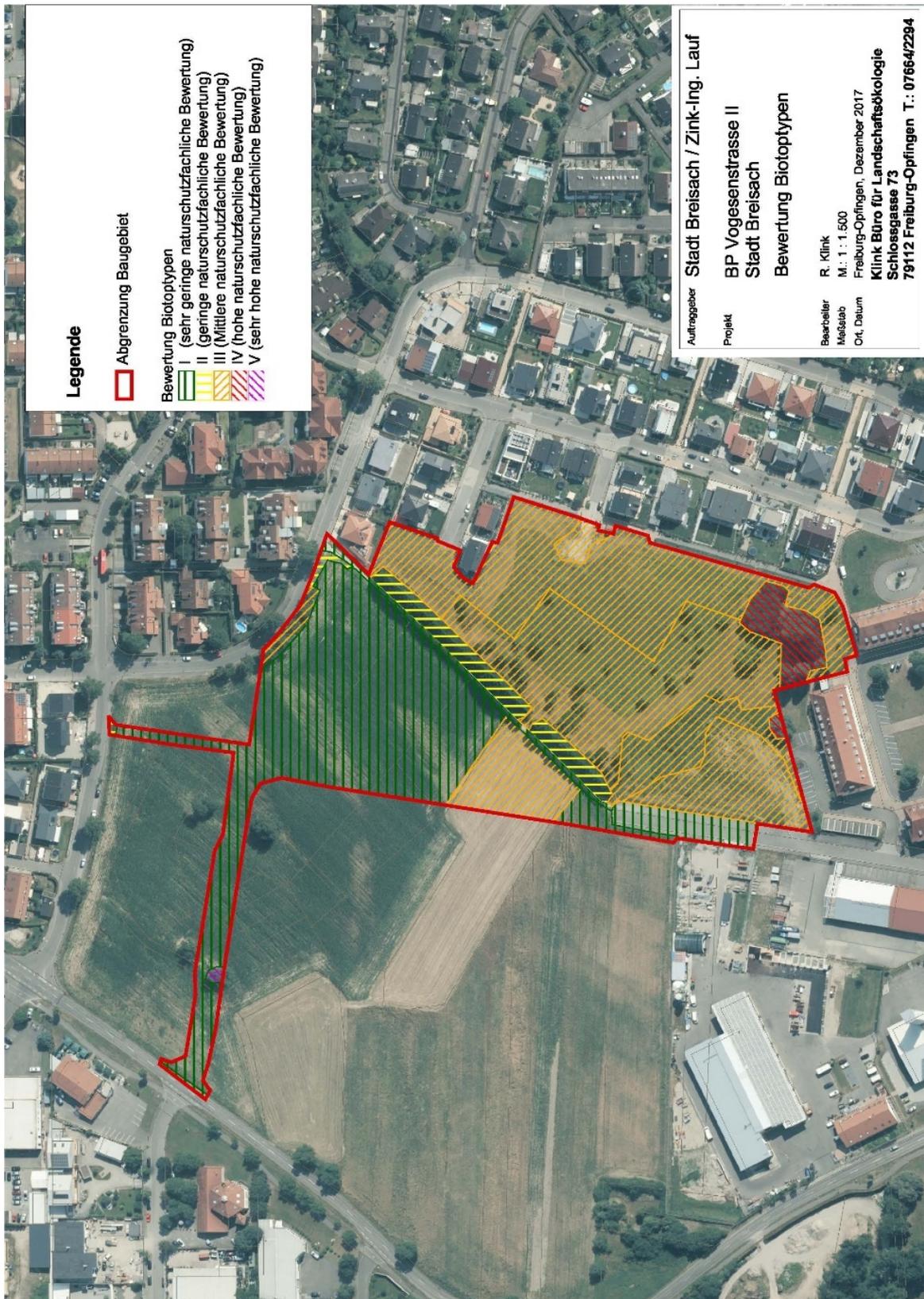


Abb. 7: Karte Bewertung Biotoptypen

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben (artenschutzrechtliche Betrachtung, Büro Klink, Freiburg 1.02.2018).

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Fledermäuse, Haselmaus

Im Rahmen der Begehungen konnten, keine Fledermäuse beobachtet werden.

Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet und in der Umgebung ist für verschiedene Fledermausarten ein Vorkommen als gelegentliche Nahrungsgäste potentiell möglich. Vorkommen von Sommer- oder Winterquartieren erscheint unwahrscheinlich. Hierbei handelt es sich unter anderem um die Breitflügelfledermaus, die Fransenfledermaus, die Zwergfledermaus und Braunes Langohr.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist auf Grund der aktuellen Lebensraumbedingungen nicht zu erwarten.

Avifauna

*Im Untersuchungsgebiet (UG) wurden insgesamt 16 Vogelarten erfasst (siehe Tabelle in der artenschutzrechtlichen Betrachtung). Davon wurden sieben Arten als Brutvögel eingestuft. Dazu zählt der auf der Vorwarnliste BW aufgeführte Feldsperling (*Passer montanus*). Der ebenfalls in der Vorwarnliste BW aufgeführte Haussperling (*Passer domesticus*) und der Star (*Sturnus vulgaris*) konnten nur als Nahrungsgast beobachtet werden. Die weitaus größte Zahl der Vogelarten gehört zu den Bewohnern der Hausgärten. Als wichtigste Brut- und Lebensräume sind dabei die Baum- und Gehölzbestände im Südwesten (außerhalb BG) und im Südosten zu werten. Die Obstbaumbestände im Osten sind von geringerer Bedeutung.*

Von geringer Bedeutung als Lebensraum, z.B. für Bodenbrüter ist der intensiv genutzte Ackeranteil. Es konnten weder Feldlerche, Rebhuhn noch Kiebitz beobachtet werden. Als Nahrungsgast konstant vorhanden waren Fasane und Saatkrähen.

*Im Bereich der Ackerflächen wurde der Mäusebussard (*Buteo buteo*) im Überflug beobachtet. Er ist nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ gemäß Art. 4/2 der EU-Vogelschutzrichtlinie streng geschützt ist. Das UG wird von ihm möglicherweise als Nahrungshabitat genutzt.*

Reptilien

*Es konnten im gesamten UG keine Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen und auch keine anderen Reptilien nachgewiesen werden. Im Bereich der Aufschüttungsfläche konnten trotz differenzierter Saumvegetation mit offenen Bodenstrukturen kein Bestand festgestellt werden. Aufgrund der sehr intensiven Freizeitnutzung u.a. mit freilaufenden Hunden sind allerdings keine günstigen Lebensraumbedingungen für die Zauneidechse gegeben.*

Schmetterlinge, Wildbiene, Heuschrecken, Käfer

Die Erfassung der Schmetterlingsarten und Heuschrecken erfolgte durch optische Wahrnehmung durch Fangen und anschließendes Freilassen der Tiere. Vorkommen der potentiell zu erwartenden streng geschützten Nachtkerzenschwärmer und Feuerfalter konnten nicht festgestellt werden. Durch die intensive Nutzung der Fettwiesen (Artenarm, Mulchmahd) ist ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter (WiesenknopfAmeisenbläulinge, Grosser Feuerfalter) nicht gegeben.

Ebenso konnten im Rahmen der beiden Begehungen weder artenschutzrechtlich relevante Heuschrecken, Hirschkäfer und Wildbienen im geplanten Baugebiet beobachtet werden.

2.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

An Sachgütern sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

3. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bereich westlich des Plangebietes bis zur Burkheimer Landstraße ebenfalls zur Bebauung vorgesehen ist. Eine Bewertung dieser Maßnahme kann jedoch erst im Zuge der weiteren Planung erfolgen.

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet selbst wird heute durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Durch die vorgesehene Bebauung gehen diese Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Auf Grund der Lage innerhalb der geschossenen Bebauung ist eine Umnutzung der Flächen in Bauland jedoch grundsätzlich einer Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der Bebauung vorzuziehen.

Neben dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen hat das geplante Baugebiet auch Auswirkungen auf die im Norden und Osten angrenzende Wohnbebauung.

Der durch das Baugebiet entstehende Ziel- und Quellverkehr seitens der Anwohner, kein Durchgangsverkehr, erfolgt über die Burkheimer Landstraße und die Müllheimer Straße. Die Burkheimer Landstraße kann direkt über die Hafestraße – eine Hauptzufahrtsstraße von Breisach - erreicht werden. Eine Erschließung über die vorhandene Bebauung ist nicht geplant. Der durch die zukünftigen Anwohner hervorgerufene Verkehrslärm wird somit weitgehend nur innerhalb des Plangebietes wahrnehmbar sein.

Im Rahmen der Bebauung sind auch Lärmimmissionen durch die Baumaßnahmen selbst zu erwarten. Die Immissionen treten jedoch nach Bauvorhaben zeitversetzt auf, sind zeitlich auf die Bauphase befristet und führen somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Anwohner.

Weitere Lärmemissionen sind durch das westlich der Burkheimer Landstraße befindliche Gewerbegebiet, den südwestlich / südlich des Plangebietes vorhandenen Bauhof, das THW sowie ein Internat der Gewerbeschule als auch durch den Straßenverkehr auf der Burkheimer Landstraße gegeben.

Die Lärmimmissionen durch die oben genannten Einrichtungen machen entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung erforderlich (siehe hierzu: Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Heine und Jud). So wird zur Behebung des Lärmkonfliktes mit dem THW und dem Bauhof die Ausweisung einer Lärmschutzwand vorgesehen. Ferner ist im südwestlichen Bereich nur ein bedingtes Baurecht gegeben. Die Maßnahmenbeschreibung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Auswirkungen durch die im Westen noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sind nicht gegeben. Die Ackerflächen werden durch die neue Erschließungsstraße (Müllheimer Straße) von der geplanten Wohnbebauung getrennt. Ferner ist auch hier eine Umnutzung der Ackerflächen in Wohnbauland vorgesehen.

Der heute im Gebiet vorhandene Fußweg wird durch die geplanten Straßen bzw. Fußwege ersetzt. Die östlich des Plangebietes vorhandenen Wege werden an die neuen Fußwege / Straßen angeschlossen. Durch die Neugestaltung wird ein attraktives Fußwegenetz aufgebaut.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell sehr gut für die Ansiedelung neuer Wohnbebauung geeignet und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten ist.

3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bebauung von Breisach. Es ist direkt bzw. indirekt auf allen Seiten von Bebauung bzw. Straßen umgeben. Diese Einrichtungen sind prägend für das Gesamtbild. Durch die offenen Flächen des Plangebietes hat das Landschaftsbild / Ortsbild bisher eine zusätzliche Aufwertung erfahren.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung im Osten ermöglicht werden.

Ferner wird im Zusammenhang mit der weiteren Planung einer Bebauung bis zur Burkheimer Landstraße eine Lücke in der vorhandenen Wohnbebauung geschlossen.

Durch die geplante Maßnahme werden die vorhandenen offenen Flächen entfallen.

Eine wesentliche optische Störung des Orts- /Landschaftsbildes entsteht hierdurch nicht. Im Plangebiet ist eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit Garten vorgesehen. Neben den Hausgärten sind öffentliche Grünflächen sowie Baumpflanzungen im Straßenbereich geplant. Die Baumpflanzungen entlang den einzelnen Straßen und Wegen tragen wesentlich zur Durchgrünung und somit zur Gestaltung / Aufwertung des Ortsbildes bei.



Abb. 8: Grünordnungsplan

Eine weitere Eingriffsminderung ergibt sich durch die Vorgabe der Gebäudehöhe - angepasst an die umgebende Bebauung - und die Beschränkung der möglichen Farben zur Dacheindeckung. Die Dachdeckung ist zur besseren Einbindung ins Landschaftsbild nur in Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz zulässig. Ferner sind nur nicht glänzende, blendfreie Materialien zu verwenden.

Durch die geplante Bebauung sind somit Störungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Stellplätzen und deren Zufahrten) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden eine mittlere bis sehr hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

Aufgrund der heute größtenteils unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet sehr groß. Nur im Bereich des vorhandenen Straßenteilstückes der Müllheimer Straße und des Verbindungsweges sind bereits Versiegelungen / Teilversiegelungen vorhanden.

Um einen ausgewogenen Eingriff in das Schutzgut Boden zu erhalten – d.h. keine übermäßige Versiegelung bei gleichzeitig flächensparender Bauweise – wird die Grundflächenzahl auf 0,4 festgelegt.

Für Nebenanlagen kann die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden (max. 0,6).

Die verbleibenden Flächen der Baugrundstücke bleiben als offene Fläche erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Hierbei ist zu beachten, dass nicht überbaute Grundstücksflächen als Grünflächen herzustellen sind.

Zur Eingriffsminderung tragen auch die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen bei. Die offenen Flächen dienen der Durchgrünung des Plangebietes. Die Freiflächen im zukünftigen Baugebiet umfassen ca. 1,2 ha.

Die Flächen mit Verlust / Teilverlust der Bodenfunktionen durch die geplante Bebauung belaufen sich auf ca. 2,5 ha.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen.

3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss. Die zulässige neuversiegelte (vollversiegelte) Fläche umfasst insgesamt ca. 2,2 ha, d.h. ca. 59 % der Gebietsfläche.

Um die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu mindern, müssen Stellplätze, Wege, Zufahrts- und Hofflächen mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden. Sie weisen eine gewisse Durchlässigkeit für Niederschläge auf. Ein Teil der Niederschläge auf Wegen (Bereich öffentliche Grünflächen) werden auch in die umgebende nicht versiegelten Flächen abfließen und dort versickern.

Für die unversiegelt bleibenden Flächen ist keine Veränderung gegeben.

Zur weiteren Reduzierung des Eingriffes sind auf den privaten Grundstücken Zisternen zur Wasserrückhaltung vorgesehen.

Darüber hinaus werden Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad begrünt. Diese Flächen übernehmen ebenfalls Retentionsfunktionen.

Zum Schutz des Grundwassers wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen, um eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

Das Waschen von Fahrzeugen und das Lagern und die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen müssen unterbleiben.

Durch die geplante Bebauung wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser erfolgen.

3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm / Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen, Fettwiesen und Obstbaumwiesen in Anspruch genommen. Daneben sind in kleinerem Umfang auch eine artenarme Fettwiese, eine trockenwarme Ruderalflur, eine Ruderalvegetation, Dauergrünland sowie Brombeergestrüpp betroffen. Neben diesen flächigen Biotoptypen sind auch ein Einzelbaum, eine Baumgruppe, ein Feldgehölz und eine Hecke im Eingriffsbereich zu verzeichnen ebenso ein Straßenteilstück und ein Fußweg.

Von der Flächeninanspruchnahme sind im Wesentlichen Biotoptypen von sehr geringer bzw. mittlerer ökologischer Wertigkeit betroffen.

Die Ackerflächen weisen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Obstwiese sowie die Wiesen besitzen ebenso wie die Ruderalfluren, das Brombeergestrüpp und die Baumreihe eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung. Nur das Feldgehölz und die Baumgruppe weisen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung ist dem Einzelbaum zuzuordnen.

Der Bebauungsplan soll in erster Linie die Bebauung mit Wohngebäuden und die Erschließung ermöglichen. Die Grundstücke dürfen bis zu einer GRZ von 0,6 mit Nebenanlagen bebaut werden, ohne Nebenanlage 0,4. Es wird davon ausgegangen, dass bei den Nebenanlagen auch teilversiegelte Flächen mit geringer ökologischer Wirkung entstehen.

Ca. 32 % der Baugebietsfläche sind als Freiflächen mit Vegetationsbewuchs vorgesehen.

Hierbei handelt es sich um Hausgärten, öffentliche Grünanlagen und straßenbegleitende Grünflächen.

Durch die geplanten Grünflächen können wieder neue Habitatsstrukturen hergestellt werden. Außerdem soll durch Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten wie die Begrenzung der Fläche für standortuntypischen, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Stein-schotter der Eingriff zusätzlich gemindert werden.

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Büro Klink, Freiburg 1.02.2018). Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fazit:

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Baugebiete und Straßen wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt.

Die durch den Gehölzverlust betroffenen vorhandenen Vogelarten können auf die in der direkten Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen im Süden und Südwesten ausweichen, so dass der vorhandene Vogelbestand erhalten bleibt.

Ferner ist zur Schonung der Avifauna die Rodung der Gehölze im Plangebiet außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Des Weiteren sind sowohl auf öffentlichen Grünflächen sowie entlang der Straßen Gehölzpflanzungen vorgesehen. Hier sind heimische, standortgerechte Bäume anzupflanzen.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Eine zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme zum Schutz der genannten Arten ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäuden und die damit verbundene Flächenversiegelung führen zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten.

3.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

Die Erhaltung offener Flächen durch die Ausweisung von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen sowie die Pflanzung von Bäumen führen zu einer Reduzierung dieser Beeinträchtigungen.

Durch die Ausweisung von Einzel- und Doppelhäuser kann eine Durchlüftung /Durchströmung aufrechterhalten werden.

Mit Gestaltungsvorschriften im Bereich der Privatgärten wie die Begrenzung der Fläche für sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter soll der Eingriff ins Kleinklima weiter gemindert werden.

Auf Grund der Durchgrünung des Gebietes sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die umgebende Bebauung können die hieraus resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

3.8 Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

4. Grünordnung

Gemäß § 13b i.V. mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Um dennoch im Bereich des geplanten Baugebietes ein verträgliches Miteinander städtebaulicher und naturschutzfachlicher Interessen zu erzielen, werden nachfolgende Maßnahmen empfohlen:

➤ **Maßnahmen im Zuge der Bauphase:**

- keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Entfernung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)
- Vorhandene, zu erhaltende Bäume sind deutlich zu kennzeichnen und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

➤ **Weitergehende Maßnahmen:**

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtung im öffentlichen Raum

Durch die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtung (zum Beispiel LED-Leuchten) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches.

- Reduzierung der Flächenversiegelung

Eine Reduzierung der Flächenversiegelung ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von PKW Stellplätzen, Wege-, Zufahrts- und Hofflächen zu erzielen.

Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

- Rückhaltung von Oberflächenwasser (Niederschlagswasser)

Zur Reduzierung und Drosselung von Niederschlagswasser wird generell auf den Baugrundstücken der Einbau von Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss vorgeschrieben. Retentionszisternen stehen hierbei nicht für die Brauchwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) zur Verfügung, da das Rückhaltevolumen

gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Sofern die Nutzung von Brauchwasser vorgesehen ist, muss hierzu zusätzliches Volumen geschaffen werden. Darüber hinaus werden Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 7 Grad begrünt. Diese Flächen übernehmen ebenfalls Retentionsfunktionen.

- Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch ist eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

- Schaffung von Grünflächen

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 werden Freiflächen geschaffen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen siehe LBO § 9 - die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritischen Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.

Die privaten Grünflächen werden durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen ergänzt.

- Maßnahmen zum Lärmschutz

Der Bebauungsplan sieht die Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse vor. Hierzu sind verschiedene Maßnahmen wie Herstellung einer Lärmschutzwand geplant.

- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes

Die Dachdeckung ist zur besseren Einbindung ins Landschaftsbild nur in Farbtönen rot bis braun und grau bis schwarz zulässig. Ferner sind nur nicht glänzende, blendfreie Materialien zu verwenden.

- Pflanzmaßnahmen

- a) Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich

- Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Laubbäume (vorzugsweise Obstbäume) einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei.

- b) Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich

- Im Bereich der Erschließungsstraßen und im Bereich der Stellplätze sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (insgesamt 64 Stück). Sie dienen

der Durchgrünung des Baugebietes und der Gliederung des Straßenraumes. Sie tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung bei.

- **Öffentliche Grünfläche**

Am östlichen Planungsrand sowie in der Mitte des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant. Die Flächen sind gärtnerisch, unter Verwendung hochstämmiger Laubbäume (mind. 30 Stück) und Sträuchern, anzulegen. Es sind vorzugsweise heimische Bäume zu verwenden. Der Unterwuchs ist als Rasen / Wiese anzulegen.

Zusätzlich sind zur Verbesserung der Habitatsstrukturen Nisthilfen anzubringen und Insektenhotels aufzustellen. Des Weiteren ist ein Teilbereich als artenreiche und ausdauernde Bienenweide anzulegen.

Die öffentlichen Grünflächen besitzen somit neben ihrer Bedeutung für die Durchgrünung und die örtliche Gestaltung auch eine faunistische Bedeutung (zum Beispiel Brutmöglichkeit für Vögel).

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Breisach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vogesenstraße II“ zur Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann innerstädtisches, attraktives Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet ist ca. 3,70 ha groß.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB aufgestellt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die Ausweisung grünordnerischen Maßnahmen, wie beispielsweise Baumpflanzungen kann im Bereich des geplanten Baugebietes ein verträgliches Miteinander städtebaulicher und naturschutzfachlicher Interessen erreicht werden.

Es wird ein sparsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen angestrebt.

Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge, Begrünungsmaßnahmen). Nicht zur Versickerung oder Verdunstung gebrachtes Niederschlagswasser wird in privaten Zisternen zurückgehalten und in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Die öffentlichen Grünflächen schaffen lebenswerten Raum für Mensch und Natur.

(Lauf, 27.02.2018 Zim)