
Stadt Elzach

**Bebauungsplan „Schrahöfe -
Schulhaus“**

**Umweltbeitrag mit grünordnerischen
Festsetzungen**

Freiburg, den 15.06.2021
Satzungsbeschluss



Stadt Elzach, Bebauungsplan „Schrahöfe - Schulhaus“, Umweltbeitrag,
Satzungsbeschluss

Projektleitung und Bearbeitung:
M.Sc. ETH Umwelt-Natw. Christoph Laule

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 | 1 |
| 1.3 Geschützte Bereiche | 3 |
| 1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen | 4 |
| 1.5 Datenbasis | 4 |
| 2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens | 4 |
| 3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung | 5 |
| 4. Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 5. Zusammenfassung | 11 |

Abbildungsverzeichnis

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

Anlagen

- Betrachtung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum
Bebauungsplan

Die Stadt Elzach plant im Ortsteil Prechtal die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schulhaus“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen).

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung vom Wohnraum. In dem ca. 6.300 qm großen Plangebiet sollen hierzu entlang einer im Norden von der Straße Schrahöfe abgehenden inneren Erschließung sieben Baufenster für Einzelhäuser und vier Baufenster für Einzel- oder Doppelhäuser in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt werden. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans beträgt bei einer Größe des WA von 5.039 qm somit bei ca. 1.765 qm.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Prechtal im Nordosten des Siedlungsbereichs Schrahöfe. Im Norden grenzt es an die Straße Schrahöfe an, im Westen an die bestehende Bebauung, unter anderem die Steinberghalle. Im Süden und Osten befindet sich die freie Landschaft.

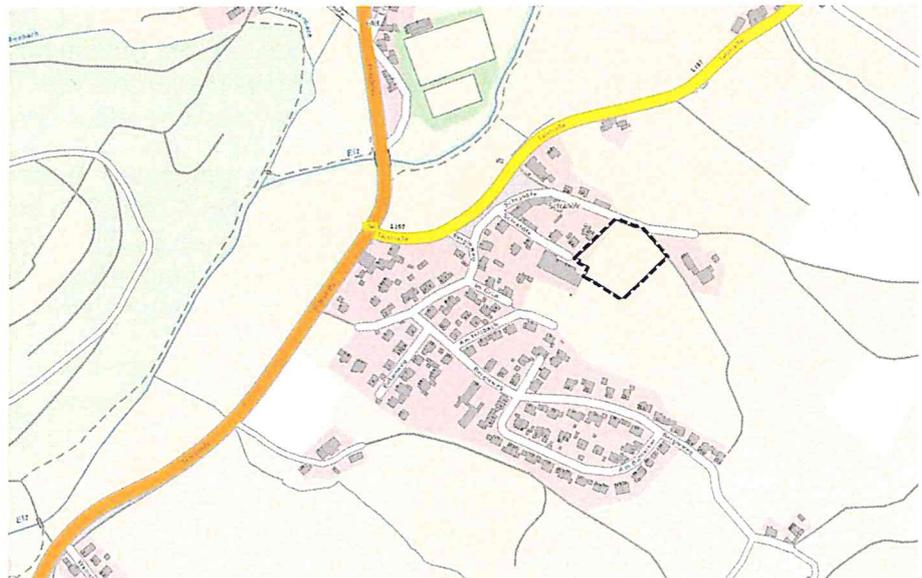


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

Bebauungsplan zur
Einbeziehung von
Außenbereichsflächen in
das beschleunigte Verfahren
nach § 13b BauGB -
Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. § 13b BauGB erlaubt die Anwendung von § 13a BauGB, wenn die zulässige / festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplans weniger als 10.000 m² umfasst, sich der Bebauungsplan an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und durch ihn die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird. Zu berücksichtigen sind dabei auch kumulative Bebauungspläne im engen zeitlichen, räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang.

Weitere Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gem. § 13a BauGB:

- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind.

Diesbezüglich wird auf die entsprechenden Betrachtungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

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 speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Das nächst gelegene Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ befindet sich ca. 2,3 km östlich des Plangebiets, das nächst gelegene FFH-Gebiet „Rohrhardsberg, Obere Elz und Wilde Gutach“ ca. 2 km.

Eine Betroffenheit dieser Schutzgebiete kann aufgrund der Entfernung ohne vertiefte Prüfung ausgeschlossen werden.

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Yacher Zinken“ befindet sich ca. 2 km südöstlich des Plangebiets.

Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ohne vertiefte Prüfung ausgeschlossen werden.

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Der Nationalpark Schwarzwald befindet sich im Nordschwarzwald.

Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ohne vertiefte Prüfung ausgeschlossen werden.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Das Biosphärengebiet Schwarzwald befindet sich im Südschwarzwald.

Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ohne vertiefte Prüfung ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet „Yacher Zinken“ befindet sich ca. 2,3 km südöstlich des Plangebiets.

Eine Betroffenheit kann aufgrund der Entfernung ohne vertiefte Prüfung ausgeschlossen werden.

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Südschwarzwald.

Eine Betroffenheit des Naturparks durch den vorgesehenen Bebauungsplan ist nicht anzunehmen.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Naturdenkmäler.

Eine Betroffenheit nach ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Weder im Plangebiet noch in den direkt angrenzenden Flächen befinden sich geschützte Biotope.

Eine Betroffenheit nach ausgeschlossen werden.

*Festgesetzte
Überschwemmungsgebiete*
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Überflutungsflächen der Hochwassergefahrenkarten sind nicht betroffen.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

| | |
|----------------------------------|---|
| <i>Flächennutzungsplan</i> | Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Bereich des Plangebietes als „geplante Wohnbaufläche“ dargestellt, kleinere Bereiche befinden sich in Flächen für die Landwirtschaft. |
| <i>Bestehende Bebauungspläne</i> | Für das Plangebiet besteht noch kein Bebauungsplan. |
| <i>Biotopverbund</i> | Im Norden überschneidet sich das Plangebiet mit einem Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte. |

1.5 Datenbasis

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Verwendete Daten</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Ortsbegehung durch faktorgruen • 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/ • Kartendienst des Geoportals Raumordnung Baden-Württemberg https://www.geoportal-raumordnung-bw.de/kartenviewer |
|-------------------------|--|

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

| | |
|------------------------|---|
| <i>Baubedingt</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Beseitigung von Vegetation und damit verbunden von Lebensräumen verschiedener Tier- und Pflanzenarten • Bodenbewegungen / -modellierungen • Vorübergehende Flächeninanspruchnahme für Baueinrichtungsflächen und Lagerflächen • Emissionen in Form von Luftschadstoffen / Stäuben, Schall, Licht und Erschütterungen |
| <i>Anlagenbedingt</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Dauerhafte Neuversiegelung und Überbauung von Flächen • Dauerhafter Verlust aller Bodenfunktionen auf den versiegelten Bereichen • Räumliche Einschränkung des Biotopverbundes |
| <i>Betriebsbedingt</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Störungen durch Lärm, Licht und menschliche Anwesenheit |



3. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Fläche

Flächenbilanz

Das ca. 6.300 qm große Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Weide- und Grünland, Reitplatz).

Der Bebauungsplan setzt auf ca. 5.040 qm ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die Verkehrsflächen nehmen ca. 850 qm ein, die private Grünfläche ca. 390 qm. Im Bereich der Straße sind zudem zwei kleinere Flächen für die Entsorgung vorhanden.

Bei einer GRZ von 0,35 für das WA ergibt sich unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen eine versiegelte Fläche von ca. 2.650 qm. Zusammen mit der Verkehrsfläche ist somit von einer maximalen Versiegelung von gut 3.500 qm auszugehen.

Die Verringerung der GRZ von 0,4 gemäß BauNVO auf 0,35 verringert die maximale Versiegelung im Plangebiet um ca. 375 qm.

Boden

Bodentypen

Bei der Bodeneinheit im Plangebiet handelt es sich gemäß BK50 um Pseudogley-Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus lösslehmreichen Fließerden.

Funktionsbewertung

Im Bereich der versiegelten Flächen (Gebäude, Straßen, Wege etc.) kann der Boden keine Funktionen mehr wahrnehmen.

In den unbebauten Flächen von Baugrundstücken ist eine Erfüllung von Bodenfunktionen weiterhin möglich; hier kommt es in Folge der Bautätigkeit jedoch zu Beeinträchtigungen der Funktionserfüllung aufgrund von Befahren, Ablagerungen, Bodenbewegungen etc..

Gesamthaft ergibt sich damit eine Bewertung von 1,87 (knapp mittel).

Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich des Reitplatzes (ca. 460 qm) ist die Funktionserfüllung aufgrund der Teilversiegelung bereits eingeschränkt.

Im Bereich der privaten Grünflächen können ebenfalls Beeinträchtigungen auftreten, sofern dort Bodenbewegungen erforderlich sind oder diese Flächen im Zuge der Bautätigkeit temporär beansprucht werden müssen.

Versiegelungsgrad

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unversiegelt.

Die Versiegelung im Plangebiet nimmt zu (s. hierzu Ausführungen unter „Fläche“).

Im Bereich des Reitplatzes (ca. 460 qm) ist eine Teilversiegelung gegeben.

Altlasten

Kenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Keine Auswirkungen zu erwarten.

Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich in der hydro-geologischen Einheit „Verwitterungs-/Umlagerungsbildung“. Eine eindeutige Zuordnung zu Grundwassereringleiter oder Grundwasserleiter ist nicht möglich.

Die Planung führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades. Das anfallende Niederschlagswasser wird über einen Regenwasserkanal zur Elz abgeleitet.

Die HK50 charakterisiert die Einheit wie folgt: „Je nach lithologischer Ausbildung Porengrundwasserleiter mit meist geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit oder Deckschicht mit stark wechselnder Porendurchlässigkeit und meist mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit. Lehmig-tonig: geringe Durchlässigkeit und mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit. Steinig: mäßige Durchlässigkeit und Ergiebigkeit.“

Im Gebiet verringert sich somit die Grundwasserneubildung. Aufgrund des geringen Flächenumfangs wird diese Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Keine Betroffenheit gegeben.



Schutzgut / Prüfaspekte

Derzeitiger Zustand

Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen

Hochwasser / Überflutungsflächen

Überflutungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Keine Betroffenheit gegeben.

Quell- / Wasserschutzgebiete

Quell- und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Keine Betroffenheit gegeben.

Klima / Luft

Lokalklima

Das Plangebiet stellt aufgrund der überwiegenden Begrünung eine Kaltluftentstehungsfläche dar.

Durch die künftige Versiegelung verringert sich die Möglichkeit der Kaltluftentstehung bzw. erhöht sich die Erwärmung. Dies wirkt sich auch auf die Umgebung aus.

Insgesamt wird die Auswirkung aufgrund der geringen Fläche, der geringen Neigung des Plangebiets und der großen Freiflächen sowie der oberhalb liegenden bewaldeten Hänge als nicht erheblich eingestuft.

Immissionen / Emissionen

Derzeit sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Emissionen gegeben.

Künftig werden die landwirtschaftlichen Emissionen ersetzt durch Emissionen aufgrund der Wohnnutzung (Heizung, Kochen, Anwohnerverkehr).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ ergeben sich aufgrund des eher geringen Umfangs nicht.

In der Umgebung wird es weiterhin landwirtschaftliche Emissionen geben. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Biotoptypen / -strukturen

Das Plangebiet besteht ganz überwiegend aus landwirtschaftlich genutztem Grün- und Weideland. Mittig befindet sich ein Reitplatz. Am westlichen Rand werden Bereiche durch die angrenzende Bebauung als Gartenflächen mit Zierpflanzen und Kinderspielplatz genutzt. Sonderstrukturen im Plangebiet stellen drei mittelalte Obstbäume (Hochstamm, > 20 Jahre) am Gebietsrand sowie mehrere Holzstapel dar.

Die vorhandenen Biotoptypen gehen baubedingt zunächst vollständig verloren und werden entweder überbaut oder umgenutzt (Gärten, private Grünflächen).

Eine gewisse Aufwertung erfolgt durch die Anpflanzung von Sträuchern (im Sinne einer Ortsrandeingerüung) im Osten und Süden des Plangebiets und weitere Anpflanzungen auf den Baugrundstücken. Der Verlust ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten; eine Ausgleichsverpflichtung ergibt sich im beschleunigten Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB jedoch nicht.

Geschützte Pflanzen

Hinweise auf geschützte Pflanzen im Plangebiet liegen nicht vor.

Habitatpotenzial

Ein gewisses Habitatpotenzial besteht in den Bäumen und den Gartenflächen, insbesondere für Vögel und Reptilien.

Es kommt zu einem Verlust von Lebensräumen allgemeiner und weitverbreiteter Arten in geringem Umfang.

Das Grünland verfügt über ein allgemeines Habitatpotenzial, der Reitplatz ein geringes.

Durch den Verlust der Bäume gehen jedoch Strukturen mit etwas höherem Habitatpotenzial verloren.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (s. Anlage) weist auf die Notwendigkeit von Maßnahmen hin (Reptilienzäunen, ggf. mit Vergrämung); diese Maßnahmen sind bis zum Satzungsbeschluss vertraglich zu sichern.

Landschaftsbild und Erholungswert

Landschaftsbildqualität

Das Plangebiet markiert den Übergang des geschlossenen Siedlungsbereichs in die freie Landschaft, die noch durch einzelne Gebäude / Höfe geprägt ist.

Die Planung vergrößert den Siedlungsbereich und weitet ihn hangaufwärts in Richtung des derzeit noch einzeln liegenden Hofes aus, sodass dieser in den Siedlungsbereich miteinbezogen wird. Die vorgesehene Bebauung stellt damit jedoch auch eine gewisse Abrundung des Siedlungsbereichs dar.



Erholungseignung / -nutzung

Eine gewisse Erholungseignung ist derzeit im Plangebiet durch die Garten- und den Reitplatz gegeben. Bei beiden handelt es sich aber um eine beschränkte Personengruppe.

Eine Minimierung stellt zum einen die vorgesehene Ortsrandeingrünung im Osten und im Süden dar und zum anderen die vorgesehene Durchgrünung des Plangebiets durch Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie im Straßenbereich.

Die Freizeitnutzung durch den Reitplatz entfällt.

Die Nutzung von Privatgärten nimmt zu.

Mensch

Lärmimmissionen / -emissionen

Derzeit sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Emissionen gegeben. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Steinberghalle. Diese wird durch öffentliche Veranstaltungen, Feste und das rege Vereinsleben im Ortsteil intensiv genutzt.

Künftig werden die landwirtschaftlichen Emissionen ersetzt durch Emissionen aufgrund der Wohnnutzung (Anwohnerverkehr, menschliche Anwesenheit).

In der Umgebung wird es weiterhin landwirtschaftliche Emissionen geben. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kommt es zu einer gewissen Abschirmung.

Hinsichtlich der Lärmsituation wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Gemäß diesem werden keine Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Für genauere Aussagen wird auf die Begründung und das Lärmschutzgutachten verwiesen.

Luftschadstoff- immissionen / -emissionen

Derzeit sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Emissionen gegeben.

Künftig werden die landwirtschaftlichen Emissionen ersetzt durch Emissionen aufgrund der Wohnnutzung (Heizung, Kochen, Anwohnerverkehr).

In der Umgebung wird es weiterhin landwirtschaftliche Emissionen geben. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kommt es zu einer gewissen Abschirmung.

Geruchsimmissionen / -emissionen

Derzeit sind im Plangebiet ausschließlich landwirtschaftliche Emissionen gegeben.

Künftig werden die landwirtschaftlichen Emissionen ersetzt durch Emissionen aufgrund der Wohnnutzung (Heizung, Kochen, Anwohnerverkehr).

In der Umgebung wird es weiterhin landwirtschaftliche Emissionen geben. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung kommt es zu einer gewissen Abschirmung.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen

Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

Keine Auswirkungen zu erwarten.
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das zuständige Denkmalamt zu verständigen.

Baudenkmale

Baudenkmäler sind nicht vorhanden.

Keine Auswirkungen gegeben.

Abwasser und Abfall

Aktuell fällt im Plangebiet weder Abwasser noch Abfall an.

Das Plangebiet kann an die kommunale Abwasser- und Abfallversorgung angeschlossen werden.

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Aktuell wird im Plangebiet weder Energie genutzt noch produziert.

Besondere Vorgaben hinsichtlich erneuerbarer Energien und einer effizienten Energienutzung sind nicht vorgesehen.

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 Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

4. 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, Hinweise und örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan zu übernehmen:

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

- Verwendung von dauerhaft korrosionsresistenten Materialien im Dach- und Fassadenbereich
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege und Hofflächen
- Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung
- Baumpflanzungen im Bereich der Straßenverkehrsfläche
- Anpflanzung von Hecken auf der privaten Grünfläche entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze als Ortsrandeinguünung und Abgrenzung zur freien Landschaft hin
- Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Durchgrünung des Baugebiets
- Begrünung von Nebenanlagen mit Flachdächern

*Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)*

- Gärtnerische Anlage von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

*Dachformen und Dachaufbauten
(§ 74 (1) 1 LBO)*

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

Hinweise

- Bodenschonende Arbeiten gemäß den einschlägigen Vorgaben
- Rodungsbeschränkung
- Errichtung eines bauzeitlichen Reptilienschutzzaunes entlang der Baugebietsgrenze zur Bestandsbebauung zur Verhinderung der Einwanderung artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten ins Baugebiet während der Bauzeit
- Beteiligung des Denkmalschutzes bei Auftreten archäologischer Funde
- Bepflanzungsverpflichtung durch Gemeinde

5. Zusammenfassung

| | |
|-------------------------|--|
| <i>Anlass</i> | Nordöstlich der Steinberghalle im Bereich Schrahöfe des Ortsteils Prechtal möchte die Stadt Elzach ein Wohnbaugebiet für sieben Einzelhäuser und vier Einzel- oder Doppelhäuser ausweisen, da Bedarf an Wohnbauplätzen besteht. |
| <i>Aufgabenstellung</i> | <p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten „Beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen“. In diesem Verfahren gelten etliche vereinfachte Vorgaben im Vergleich zu einem Regelverfahren.</p> <p>Unter anderem muss kein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter durch die Wohnbebauung vorgenommen werden. Damit dem Gemeinderat die Folgen der Ausweisung des Wohnbaugebiets dennoch bei der Beschlussfassung bewusst sind, werden die Auswirkungen der Planung im vorliegenden Umweltbeitrag dargestellt.</p> <p>Zudem werden die Auswirkungen auf Schutzgebiete und, sofern notwendig, die notwendigen Maßnahmen aufgezeigt sowie die besonders geschützten Arten betrachtet (letzteres erfolgt in einem zweiten Bericht, der diesem Umweltbeitrag beigefügt ist).</p> |
| <i>Ergebnis</i> | <p>Hohe Auswirkungen ergeben sich vor allem auf den Boden und die derzeit vorhandene Vegetation / Lebensräume von Arten, da diese durch die Bebauung beeinträchtigt werden bzw. verloren gehen.</p> <p>Es ergeben sich auch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Mensch). Diese sind allerdings gering und eher vernachlässigbar.</p> <p>Schutzgebiete und geschützte Bereiche sind nicht betroffen.</p> <p>Randbereiche könnten durch die Zauneidechse genutzt werden.</p> <p>Zur Verringerung der Auswirkungen sind verschiedene Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen worden, so zum Beispiel die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum und auf den Baugrundstücken.</p> <p>Artenschutzrechtliche Maßnahmen (s. hierzu die artenschutzrechtliche Betrachtung in der Anlage) sind vertraglich zu sichern.</p> |