

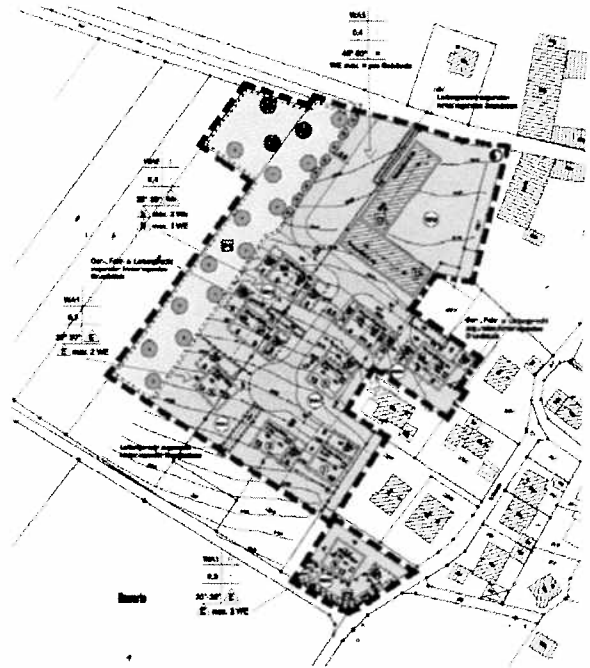
# Stadt Staufen



## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

### „Weinstraße“

Fassung: Satzung  
Stand: 24.10.2007



#### Inhalt:

- 1) Satzung
- 2) Planzeichnung M 1:500
- 3) Bebauungsvorschriften
- 4) Begründung Teil I
- 5) Begründung Teil II Umweltbericht

**fahle**stadtplaner

Schwabentorring 12, 79036 Freiburg  
Fon 0761/35875-0 Fax 0761 35875-17  
info@fahle-freiburg.de www.fahle-freiburg.de

## **SATZUNGEN DER STADT STAUFEN**

### **über**

- a) den Bebauungsplan „Weinstraße“**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weinstraße“**

Der Gemeinderat der Stadt Staufen hat am 24.10.2007

- a) den Bebauungsplan „Weinstraße“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weinstraße“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBL. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBL. S. 20)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Weinstraße“
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weinstraße“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 24.10.2007).

### **§ 2**

#### **Bestandteile**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) zeichnerischem Teil, M 1:500 in der Fassung vom 24.10.2007
  - b) textlichem Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 24.10.2007

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) gemeinsamen zeichnerischem Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 24.10.2007
  - b) örtliche Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 24.10.2007
3. Beigefügt ist:
  - a) Begründung Teil I in der Fassung vom 24.10.2007
  - b) Begründung Teil II mit Umweltbericht und Grünordnung in der Fassung vom 24.10.2007

### § 3

#### Ordnungswidrigkeiten


Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### § 4

#### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Staufen, den 24.10.2007


  
Der Bürgermeister




## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Weinstraße“ mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.10.2007 übereinstimmt.

Staufen i.Br., den 31.10.2007

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



## Vermerk über die Rechtskraft

Der Bebauungsplan „Weinstraße“ ist durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amts- und Informationsblatt der Stadt Staufen am 15.11.2007 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Staufen, i.Br., den 12.12.2007

  
Michael Benitz  
Bürgermeister



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften :**

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)**

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2 und WA 3 sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig. Die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (nicht störende Handwerksbetriebe) ist zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**

1.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 wird die Traufhöhe individuell für alle Gebäude (Baufenster) gemessen über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb).

1.2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (II) maximal 6,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

#### **1.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

1.2.2.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche gilt § 19 (4) BauNVO entsprechend.

- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (GA, CP) zulässig.
- 1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind offene Stellplätze nur bis zur jeweils südwestlichen Baufensterflucht zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind offene Stellplätze im gesamten Gebietsbereich generell zulässig.
- 1.4 Nebengebäude** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.4.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind im Plangebiet generell zulässig.
- 1.4.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 4,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme).
- HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 2 WE pro Gebäude begrenzt.
- 1.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser auf maximal 1 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.
- 1.5.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil, die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäudeteil auf 6 WE begrenzt.
- 1.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 1.7 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe maximal 6,0 m in Erscheinung tritt. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.8 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.8.1 Auf der im Plan mit einem Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche F2 ist entlang der Grundstücksgrenze eine mindestens 4 m hohe, zweireihige Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen, Lückenbildungen (z.B. keine Pflanzung von Einzelbäumen in der Hecke) sind zu vermeiden.

Artenempfehlung: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

- 1.8.2 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln (Überschreitung des Abdrifteckwerts) der Anbau von Nahrungsmitteln, sowie das Aufstellen von Spielgeräten und der Aufenthalt von Kindern während des Spritzmittelaustrags nicht zulässig.

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

- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

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

- 1.9.3 Die mit F1 gekennzeichnete, private Grünfläche ist wie folgt als Streuobstwiese zu entwickeln:

Die vorhandene Ackerfläche ist durch entsprechende Bodenbearbeitung und Ansaat in Grünland umzuwandeln.

Die Wiese ist mit standortgerechtem Ökotypensaatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 2-3 x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

Eine Düngung ist generell unzulässig.

Die Wiesenfläche ist langfristig zu erhalten und über einen Zeitraum von 25 Jahren entsprechend o.a. Angaben zu pflegen.

Entwicklungsziel: Wiese mittlerer Standorte (Typ 33.41 gem. Schlüssel LUBW).

Innerhalb dieser Grünfläche wird die Pflanzung von 16 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Aus Artenschutzgründen (Grünspecht) sind 10 Birnbäume und 6 andere Obstbäume gem. beigefügter „Pflanzliste Bäume“ zu pflanzen.

Die Obstbäume sind gemäß Planeintrag anzulegen und zu dauerhaft pflegen. Bei Ausfall der Bäume muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Fünf Jahre nach Pflanzung der Obstbäume sind geeignete Nistkästen (je 2 für Fledermäuse und Steinkauz) an die Obstbäume anzubringen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Stadt Staufen und dem Eigentümer der Flächen festgelegt.

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung des Baugebietes vollzogen werden.

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sind mit dem Nutzer über Grundbucheintrag oder in Zusammenhang mit dem Ankauf der Flächen auf mindestens 25 Jahre rechtskräftig festzulegen.

**1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

1.10.1 Pro angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Artenempfehlung: Siehe Pflanzenliste Anlage.

1.10.2 Die im zeichnerischen Teil mit einem Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichnete Hecke ist durch geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu sichern, langfristig zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzen sind die fehlenden Pflanzen mit Gehölzarten aus der beigefügten „Pflanzenliste Sträucher“ zu ersetzen.

1.10.3 Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obstbaum nachzupflanzen.

**HINWEIS:**

Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche (Verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude und Garagen) sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

**Artenliste:**

Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera in Arten und Sorten (Geißblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Vitis vinifera (Echter Wein), Hedera helix (Efeu, Wisteria sinensis (Blauregen).



## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Hauptdächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 30° herzustellen.
- 2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Hauptdächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 50° herzustellen.
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind Ziegel in einer rotbraunen bis braunen und grauen Tönung zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können die Dächer auch extensiv begrünt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen nicht zulässig. Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind hiervon nicht betroffen.
- 2.1.5 Dachaufbauten sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 unzulässig.
- 2.1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 müssen Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 2.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Breite von Dachaufbauten insgesamt 1/2 der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 muss der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 2,50 m betragen.
- 2.1.9 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 muss der Anschnitt von Dachaufbauten mit dem Hauptdach, senkrecht gemessen, mindestens 1 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.
- 2.1.10 Negativgauben und Dacheinschnitte sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 2.1.11 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig.

HINWEIS: Bei dem denkmalgeschützten Gebäude (Hofanlage) Weinstraße 2 ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen, ob und in welcher Größe und an welcher Stelle solche Anlagen denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

**2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° mit einer rotbraunen bis braunen oder grauen Dacheindeckung zu versehen. Dächer von Garagen und Carports sind auch mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig und extensiv zu begrünen (Gras-/Sedum). Die extensive Begrünung kann auch bis zu einer Dachneigung von 20° erfolgen. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm betragen.

**2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

**2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.4.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein.
- 2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.3 Das Pflanzen von Nadelgehölzhecken als Einfriedigung mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) ist nicht zulässig.
- 2.4.4 Mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern, dürfen freistehende Mauern, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,50 m sein.
- 2.4.5 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.
- 2.4.6 In Straßen ohne Gehweg und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

**2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**2.6 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude bzw. Doppelhauseinheit ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen.

HINWEIS: Satellitenantennen sollten farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

**2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Um die Hochwassersituation zu verbessern, ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Da eine Versickerung von Oberflächenwasser aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich ist, muss das anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation bzw. Vorfluter zugeführt werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> pro angefangener 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss muss bei 0,2 l/s liegen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB**

**3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Bei der bestehenden Zehntscheune mit der Freifläche handelt es sich um ein Kulturdenkmal als Sachgesamtheit gem. § 2 DSchG. An deren Erhalt besteht öffentliches Interesse. Das Kulturdenkmal ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Des weiteren liegt westlich des Planungsgebietes, im Gewinn Bauerte, ein merowingerzeitliches Gräberfeld.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Telefon 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599, mindestens 6 Wochen vor Beginn von Erdarbeiten zu unterrichten um Kontrollbegehungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich die archäologische Denkmalpflege eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 zu melden.

**4 HINWEISE**

**4.1 Bodenschutz**

**4.1.1 Allgemeine Bestimmungen**

4.1.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

- 4.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.1.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.1.1.6 Bei Abriss und erforderlichen Erdarbeiten bedarf die Baumaßnahme einer gutachterlichen Begleitung. Werden ungewöhnliche Verfärbungen des Untergrunds, Verunreinigungen oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle oder Teer) wahrgenommen, ist unverzüglich das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald zu benachrichtigen (Amt 50, Umweltschutz).
- 4.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden
- 4.1.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 4.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.1.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.2 Abfallentsorgung**
- 4.2.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.2.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.2.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B.

Hausmülldeponie) zu erfolgen.

#### **4.3 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 55) auszuführen.

#### **4.4 Deutsche Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im BPL-Gebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, min. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

#### **4.5 Erdgasversorgung**

Eine Erdgasversorgung kann im Plangebiet bei entsprechender Nachfrage angeboten werden. Die Erschließung kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes von der Weinstraße aus sichergestellt werden. Die Hausanschlüsse für Erdgas werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br. so früh wie möglich – mindestens 6 Monate vor Baubeginn – schriftlich angezeigt werden. Bei der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Weinstraße“ der Gemeinde Wettelbrunn, Stadt Staufen i.Br. ist die Lage von vorhandenen oder geplanten Erdgasleitungen zu berücksichtigen.

Bei der Festlegung der neuen Baumstandorte sind nach DVGW Regelwerk GW 125 Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten; insbesondere sind die Hausanschlüsse zu beachten. Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

#### **4.6 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen**

##### **Rebflächen**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Rebanlagen ist vor allem mit der Abtrift von Spritzmitteln und erhöhten Lärmbelastungen durch die Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln und der Bodenbearbeitung zu rechnen.

Entsprechend dem erstellten Gutachten der iMA (Immissionen, Meteorologie, Akustik) in Freiburg soll das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ab Sonnenaufgang bis ca. 3 Stunden nach Sonnenaufgang und Abends mindestens eine Stunde vor Sonnenuntergang durchgeführt werden. Des weiteren ist eine mindestens 4 m hohe , zweireihige Hecke entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen zu den angrenzenden Rebflächen zu pflanzen und ein Mindestabstand zwischen Wohngebäude und grundstückszugewandter Seite der Hecke von 6 m bzw. 9 m ab Grundstücksgrenze erforderlich, so dass der errechnete Abdrifteckwert eingehalten werden kann.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass innerhalb dieser 6 m, der Abdrifteckwert noch überschritten wird.

#### **Ackerflächen**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen (Acker) ist mit Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **4.7 Straßenbeleuchtung**

Die Straßenbeleuchtungsanlage im Plangebiet wird im Auftrag der Stadt eingerichtet.

#### **4.8 Verlegung der Kabeltrasse**

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des „Merkmals über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

Stadt Staufen, den 24.10.2007

  
Der Bürgermeister



**fahle**stadtplaner

  
Schwabenstraße 11 | 78098 Freiburg  
Fon 0761/3875-11 | Fax 0761/3875-17  
info@fahle-freiburg.de | www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

## **ANLAGE**

### **Pflanzenliste Bäume**

#### **Hochstämmige Obstbäume**

##### Äpfel:

Jakob Lebel  
Roter Boskop  
Kaiser Wilhelm  
Rote Sternrenette  
Bitterfelder u.a.

##### Birnen:

Badische Weinbirne  
Würgelesbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gelbmöstler u.a.

##### Kirschen:

Offenburger Schüttler u.a.

##### Nussbäume:

Walnuß (Juglans regia)

### **Pflanzenliste Sträucher**

#### **Laubgehölze/Sträucher:**

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNGSÄNDERUNG**

Ein Grundstückseigentümer plant in enger Abstimmung mit der Stadt Staufen, am westlichen Ortsrand von Wettelbrunn ein neues Wohngebiet insbesondere für Familien zu entwickeln. Entsprechend soll ein Teil der Grundstücke nach dem sog. „Weilheimer Modell“ veräußert werden. Hierzu wird ein Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Staufen abgeschlossen.

Miteinbezogen in den Entwicklungsbereich soll ein ortsbildprägendes, unter Denkmalschutz stehendes Ökonomiegebäude, das sich ebenfalls im Besitz dieses Grundstückseigentümers befindet. Geplant ist dieses ursprünglich als Tanzlokal genutzte Gebäude umzubauen und einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das Plangebiet mit einer Größe von 1,36 ha bildet zukünftig den westlichen Siedlungsabschluss von Wettelbrunn zur offenen Landschaft mit Acker- und Wiesenflächen.

Die Erschließung erfolgt von der Weinstraße im Norden über eine Stichstraße, die sich am Ende platzartig öffnet und u.a. für Müllfahrzeuge eine Wendemöglichkeit bietet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weinstraße" sollen nach gegenwärtiger Sicht folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von Wohnraum in Form von freistehenden Doppel- und Einfamilienhäusern
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes, der vorhandenen Bestandsbebauung und der Topografie
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Ökonomische Erschließung über die bestehende Weinstraße durch eine Stichstraße
- Planungsrechtliche Festsetzung zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Übergang zur freien Landschaft

## **2 GELTUNGSBEREICH UND NUTZUNGSBESTAND**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wettelbrunn und umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Es wird begrenzt: Im Norden von der Weinstraße, im Osten von bestehender Wohnbebauung und im Süden und Westen von Wiesen- und Ackerflächen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Der Entwicklungsbereich wird derzeit noch überwiegend landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Eingestreut sind einige Obstgehölze. Der Bereich um das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude ist vollständig versiegelt und wurde in der Vergangenheit als Parkfläche genutzt.

## **3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Plangebiet in Verlängerung der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche (M) und daran anschließend als Fläche für die Landwirtschaft



dargestellt. Geplant ist nun, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche zu entwickeln.

Die Baulandflächen (Allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes gehen im Westen um ca. 20 m und im Süden durch ein Grundstück um ca. 25 m über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus.

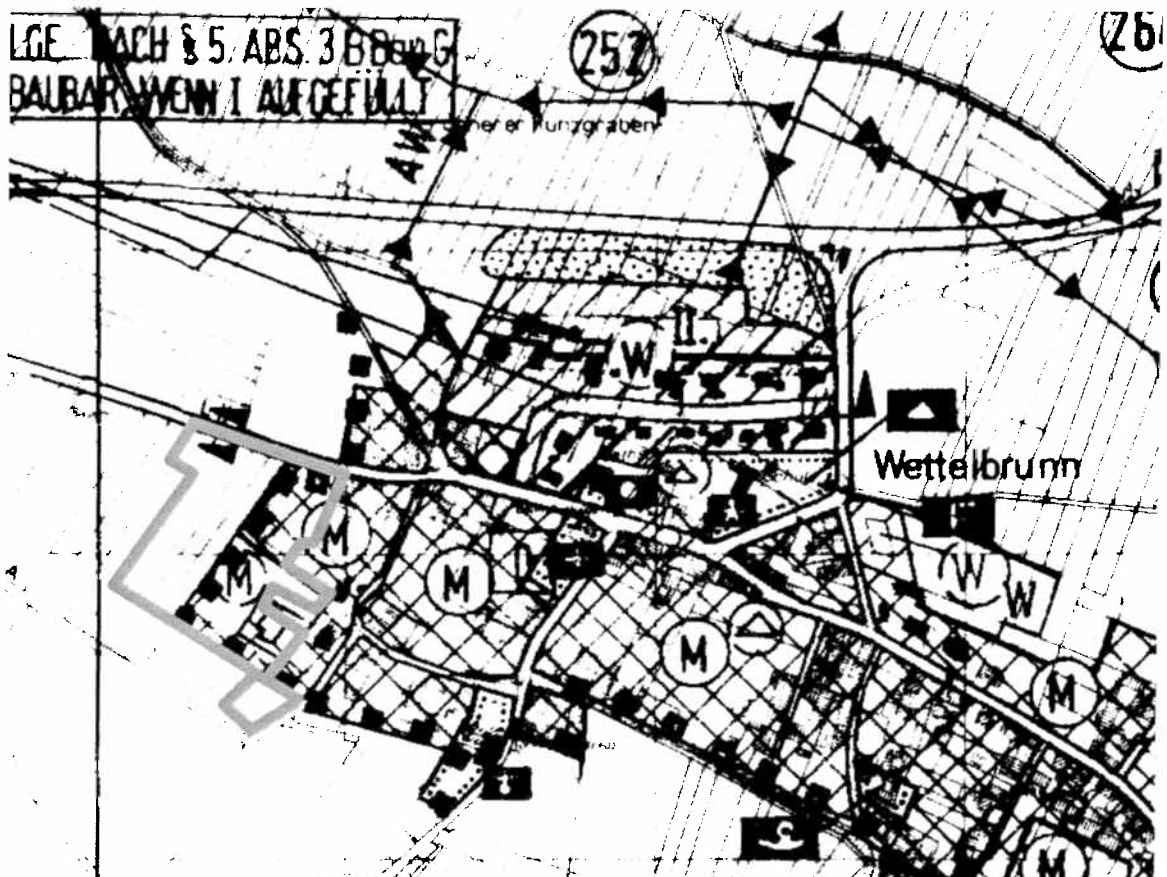
Zur Eingrünung des Plangebiets in diesem sensiblen Bereich am westlichen Ortseingang von Wettelbrunn wurde zusätzlich eine ca. 15 m breite Grünfläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Diese Grünfläche dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche und wird als Streuobstwiese angelegt.

Zwei wesentliche Gründe haben zu dieser Überschreitung geführt:

1. Für die Erschließung des Gebietes wurde eine möglichst flächensparende, ökonomische Erschließung in Form einer Stichstraße mit der Absicht gewählt, dass unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung eine mindestens beidseitige Erschließungsfunktion möglich ist.
2. Das Projekt basiert auf einer ökonomischen Kalkulation des Grundstückseigentümers, der die Anzahl der Grundstücke in Relation zu den an diesem Standort nicht unerheblichen Erschließungskosten sehen muss. Bei einem Wegfall von Grundstücken ist diese Kalkulation und damit die Realisierung des Projektes außerordentlich gefährdet.

Aus diesen Gründen kann der Bebauungsplan noch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 (2) BauGB als entwickelt angesehen werden.

Flächennutzungsplanausschnitt M 1:5.000



#### 4 VERFAHRENSABLAUF

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| 29.03.2006                   | Der Gemeinderat der Stadt Staufen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weinstraße“ und gleichzeitig die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.  |
| 24.05.2006 bis<br>11.07.2006 | Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB<br>Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping). |
| 26.10.2006                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen, billigt den vorgelegten Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.  |
| 10.11.2006 bis<br>11.12.2006 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.  |
| 25.07.2007                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt erneut eine Offenlage durchzuführen  |
| 10.08.2007 bis<br>10.09.2007 | Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB   |
| 24.10.2007                   | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Weinstraße“ nach § 10 (1) BauGB als Satzung.  |

#### 5 RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan „Weinstraße“ ergeht auf Grund folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

## 6 INHALTE DER PLANUNG

### 6.1 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der Entwicklungsbereich soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von freistehenden Doppel- und Einzelhäusern zugeführt werden. Dabei ist insbesondere der topografische Geländeverlauf mit einem nach Süden hin ansteigenden Hanggelände zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der baulichen Umgebung ist prinzipiell eine zweigeschossige Bebauung angemessen, wobei die Fassade maximal 6,00 m in Erscheinung treten darf.

Sämtliche Gebäude sind nach Südwesten orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das neue Plangebiet harmonisch in den östlich angrenzenden Siedlungsbestand von Wettelbrunn einfügt.

### 6.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das bestehende bzw. geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe gerade hier am Ortsrand zu gewährleisten werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Läden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Zusätzlich werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 aus erstgenannten Gründen Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Entwicklungsbereich entspricht einer, für diesen Standort von Wettelbrunn angemessenen, baulichen Verdichtung am Ortsrand.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung werden entsprechend der vorgesehenen Grundstückszuschnitte unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. So gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine Grundflächenzahl von 0,3 und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die topografische Lage des Plangebiets macht differenzierte Höhenfestsetzungen notwendig. Diese werden für die einzelnen Gebäude Baufenster individuell über NN festgesetzt.

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit einer Wandhöhe von max. 6,0 m in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden Abgrabungen und Aufschüttungen entsprechend beschränkt.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die grundstücksbezogenen Baufenster, die Geschosszahl, die Dachneigung, sowie Traufhöhen das Bauvolumen ausreichend definiert ist.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichende, nicht versiegelte Grün- und Freiflächen gesichert.

#### **6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um den Straßenraum möglichst frei von ruhendem Verkehr zu halten, sollen die notwendigen Stellplätze grundsätzlich auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen untergebracht werden.

Zur Sicherung unversiegelter Grünflächen und um die Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sicherzustellen, sind Carports und Garagen nur auf den speziell ausgewiesenen Zonen (CP, GA) und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Aus gleichen Gründen sind offene Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur bis zur jeweiligen südwestlichen Baufensterflucht zulässig. Offene Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind aufgrund der Bestandssituation generell zulässig.

Nebengebäude sollen im Plangebiet grundsätzlich zulässig sein. Die Gesamthöhe darf dabei ab Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) maximal 4,0 m betragen.

Für Grenzgebäude sind die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten.

#### **6.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Damit die Gebäude vor allem hier am Ortsrand nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen Abgrabungen und Aufschüttungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Fassade maximal 6,0 m in Erscheinung treten darf.

#### **6.6 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten**

Um die Ausnutzung des Grundstücks mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Zahl der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzelhäuser auf max. 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude und bei Doppelhäusern auf max. 1 WE pro Doppelhaushälfte beschränkt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Gebäude für Wohnzwecke zu nutzen. Daher sind entsprechend der Abgrenzung im zeichnerischen Teil, pro Gebäudeteil maximal 6 WE bzw. insgesamt maximal 12 WE zulässig.

## **6.7 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Stadt Staufen strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Stadt verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Stadt aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Stadt auch im Bebauungsplangebiet „Weinstraße“ eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Die Stadt verkennt außerdem nicht, dass der Wortlaut von § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB es auf den ersten Blick nur erlaubt, die unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen festzusetzen. Eine Festsetzung der exakten Lage der Leitungstrassen ist jedoch städtebaulich nicht erforderlich. Zwar sind die Versorgungsträger nicht Eigentümer sämtlicher für die Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen in Betracht kommender Trassen. Neue Versorgungsanlagen und -leitungen werden jedoch üblicherweise unter den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Hierfür bestehen außerdem gesetzliche Nutzungsrechte der Versorgungsträger (z.B. § 68 Abs. 1 TKG).

## **7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **7.1 Dachgestaltung**

Damit die Dächer in ihrer Höhenentwicklung auch unter Berücksichtigung der Topografie, Lage zum Ortsrand und denkmalgeschützten Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird für den Entwicklungsbereich (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2) eine Dachneigung von 20° bis 30° festgesetzt. Für den bestehenden z.T. denkmalgeschützten Gebäudekomplex wird entsprechend dem Bestand eine Dachneigung von 45° bis 50° vorgeschrieben.

Die Dächer sind insgesamt als Satteldächer herzustellen. Dacheindeckungen sind als Ziegel in einer rotbraunen bis braunen oder grauen Tönung, oder mit Dachbegrünung zulässig. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind aus orts- und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten nicht zulässig.

Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll. Daher sind diese nur im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 aufgrund der bestehenden Bebauung zulässig.

Um im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 die Harmonie der Dachflächen und die Proportionen der Gebäude nicht zu verunstalten, wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge beschränkt, sowie Mindestabstände zu Ortgängen, First und Traufe festgesetzt. Dacheinschnitte und Negativgauben werden im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden und sind generell zulässig. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude (Hofanlage) Weinstraße 2 ist mit den Denkmalbehörden

abzustimmen, ob und in welcher Größe und an welcher Stelle solche Anlagen denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen werden Bauvorschriften für Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen erlassen. Deren Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zu versehen, oder bei einer Dachneigung von 0° bis 10° extensiv zu begrünen. Die Dächer können auch bis zu einer Dachneigung von 20° begrünt werden. Die Substrathöhe muss dabei mindestens 5 cm betragen. Die Dacheindeckung muss in einer rotbraunen bis braunen oder grauen Tönung erfolgen.

## **7.2 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Bereich „Weinstraße“ gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind dabei auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden, so dass bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück zwei Stellplätze erforderlich sind, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

### **Verkehrliche Gründe**

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss. Auch wenn im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs in letzter Zeit Verbesserungen erreicht wurden so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit gerade hier im ländlichen Raum nicht in der Lage das eigene Auto ganz zu ersetzen. Insofern erscheint es gerechtfertigt, die Unterbringung der privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücken in ausreichender Zahl zu fordern.

### **Städtebauliche-, verkehrliche Gründe**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mischflächen ohne Gehwege vorgesehen und sollen den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantieren. Die Straßenflächen sollen daher nicht „öffentliche Parkzonen“ sein.

## **7.3 Gestaltung von Einfriedungen und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m bezogen auf die Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße aufgenommen. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material, sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Das Pflanzen von Nadelgehölzhecken mit Ausnahme von Eiben als Einfriedigung ist nicht zulässig. Mit Ausnahme von notwendigen Stützmauern dürfen freistehende Mauern, bezogen auf die Straßenoberkante, zu der öffentlichen Verkehrsflächen (Wohnstraße) nicht höher als 0,50 m sein.

In Straßen ohne Gehweg und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von 0,50 m als Schutzstreifen einhalten.

Aus gestalterischen Gründen wird weiter bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind.

Insgesamt soll durch die gestalterischen Festsetzungen ein störendes Erscheinungsbild gerade hier am Ortsrand von Wettelbrunn verhindert und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle Architektur gewährleistet bleiben.

#### **7.4 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

#### **7.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser**

Da aufgrund der vorherrschenden Topografie und Bodenverhältnisse (Löß, Lößlehm) eine Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden auf den privaten Grundstücken nicht möglich ist, ist zur Verbesserung der Hochwassersituation geplant, das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Speicherzisternen auf den einzelnen Grundstücken zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der Kanalisation zuzuführen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2 m<sup>3</sup> pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter Dachflächen betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

### **8 UMWELTBERICHT**

Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist, wenn bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes sind hierbei unter entsprechender Anwendung der §§ 18 ff BNatSchG in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB einzustellen.

Grundsätzlich sind unvermeidbare Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Boden
- Wasser
- Arten- und Lebensgemeinschaften
- Luft und Geländeklima
- Landschaftsbild/Erholungsfunktion/Wohnfunktion

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom Büro Dietrich in Freiburg ein Umweltbericht erstellt, in welchem aufgrund der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Abs. 4

BauGB die zu ermittelnden und bewertenden Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Der Umweltbericht bildet Teil II der Begründung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erstellt, in welchem bereits vorhandene, umweltbezogene Erkenntnisse und Einschätzungen zusammengefasst wurden und in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

## **9 SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

### **Allgemeines**

Das Plangebiet grenzt im Südosten mit einem Grundstück an bestehende Rebflächen an, die unter umweltschonenden Gesichtspunkten ohne Insektizideinsatz bewirtschaftet werden. Durch die Anwendung von Spritzmitteln ist daher mit erhöhten Emissionen insbesondere durch Spritzmittelabdrift, die auf das Grundstück Flst. Nr. 1132/3 einwirken, zu rechnen. Die übrigen Gebäude weisen einen Abstand von mehr als 40 m zu diesen Rebflächen auf, so dass hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zum Thema der Abschätzung der Einwirkungen von Spritzmitteln wurde in einem ähnlichen Fall bereits eine Untersuchung der Firma iMA (Immissionen, Meteorologie, Akustik) in Freiburg im Jahr 2007 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können daher auch im vorliegenden Fall prinzipiell angewandt werden.

### **Empfehlungen**

Um das südöstliche Grundstück Flst. Nr. 1132/3 ausreichend vor verdriftendem Material zu schützen, ist eine Hecke direkt an die Baugebietsgrenze zu pflanzen.

Die Gehölzstruktur spielt eine wichtige Rolle. Die Windschutzhecke sollte daher eine über die Höhe gleichmäßige Struktur aufweisen. Lücken in der Windschutzhecke sind zu vermeiden. Durch sie wird die gleichmäßige Struktur der Hecke unterbrochen; d.h. es entstehen Öffnungen, die das Durchströmverhalten nachteilig ändern. Durch eine gut gepflanzte und gepflegte Heckenwand kann bei einer zweireihigen Hecke eine Ausfilterung von bis zu 80% erreicht werden. Dabei ist bei einer zweireihigen Heckenpflanzung darauf zu achten, dass die zweite Reihe zum Grundstück hin besonders dicht gehalten wird.

Aufgrund der vorliegenden Rebhöhe von bis ca. 2,50 m wird eine Hecke mit einer Höhe von 4,0 m und Breite von 3,0 m empfohlen, damit ein hoher Prozentsatz der Kleinsttröpfchen, die während der Spritzmittelanwendung über die Bestandshöhe gelangen, zurückgehalten wird.

Geeignet für einen wirksamen Heckenschutz sind z.B. Heckenkirsche, Hainbuche und Liguster. Die genannten Heckenarten behalten ihr altes Laub über den Winter und stoßen das alte Laub im Frühjahr durch neues ab. Sie bieten somit bereits zur Zeit der ersten Spritzmittelanwendung einen guten Schutz.

In dem Bereich (6m hinter der Hecke) wo der Abdrifteckwert überschritten wird, wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zusätzlich eine Zone zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. In dieser Zone ist der Anbau von Nahrungsmitteln, sowie das Aufstellen von Spielgeräten und der Aufenthalt von Kindern



während des Spritzmittelaustrags nicht zulässig, so dass mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden.

## 10 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Allgemeines Ziel der Verkehrserschließung des Plangebiets ist ein ökonomisches und funktional optimiertes Erschließungssystem; es soll neben der Verkehrsnutzung für PKW's auch Fußgängern und Radfahrern einen verkehrsberuhigten Straßenraum schaffen, der auch als Aufenthalts- und Spielbereich dienen kann.

Das Plangebiet wird von Norden über die Weinstraße durch eine Stichstraße erschlossen. Diese Straße öffnet sich am Ende platzartig, um u.a. Müllfahrzeugen eine Wendemöglichkeit zu bieten.

## 11 KINDERSPIELPLATZ

Aufgrund der Größe des Plangebiets und der einzelnen privaten Grundstücksflächen mit großen Gartenanteilen, sowie der Lage am Ortsrand mit ausreichend Freiflächen ist die Ausweisung eines Spielplatzes nicht erforderlich.

## 12 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Die Erschließungskosten für das Plangebiet betragen überschlägig (brutto):

• Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	ca. 120.0000 €
• Kanalisation incl. Hausanschlüsse	ca. 150.000 €
• Wasserversorgung	ca. 50.0000 €
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 320.000 €</b>

## 13 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs: ca. 13.645 m<sup>2</sup>

davon:

Allgemeine Wohngebiete ca. 9.485 m<sup>2</sup>

Private Grünfläche ca. 3.035 m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen (Straße) ca. 1.125 m<sup>2</sup>

## 14 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

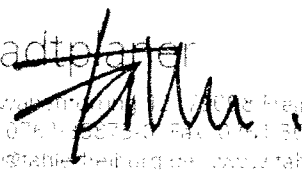
Die Planung lässt wegen des relativ geringen Umfangs keine weiteren städtebaulichen Auswirkungen erwarten.

Staufen, den 24.10.2007

  
Der Bürgermeister



fahlestadtplaner

  
Der Planverfasser

Der Planverfasser

Grünordnerische Fest-  
setzungen

Stadt Staufen i. Br.

# Grünordnerische Festsetzungen

zum Bebauungsplan

„Weinstraße“

Stadtteil Wettelbrunn

---

24.10.2007

Auftraggeber

Erbengemeinschaft Berthold Willi  
Hägelbergstraße 20  
79541 Lörrach

Planung

Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt  
Talstraße 56 79102 Freiburg Tel.: 0761 / 476 46 65

*Bearbeitung: Dietrich*

# 1. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

## 1.1 Pflanzbindungen im Geltungsbereich gem. §9, Ziff. 25b BauGB

Die im Westen der Hazienda bestehende Hecke ist durch geeignete Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 während der Bauzeit zu sichern, langfristig zu pflegen und zu erhalten.

Bei Ausfall von Pflanzen sind die fehlenden Pflanzen mit Gehölzarten aus der beigefügten „Pflanzliste Sträucher“ zu ersetzen.

### 1.1.1 Pflanzgebote für Bäume gemäß §9, Ziff. 25a BauGB auf öffentlichen Flächen

Entfallen.

### 1.1.2 Pflanzgebote für Bäume gemäß § 9, Ziff. 25a BauGB auf privaten Flächen

Ein Mindestanteil an begrünter Fläche ist im Sinne von §10 LBO sicherzustellen.

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm gemäß beigefügter Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall der Bäume muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

#### Empfehlung zur Fassadenbegrünung

Ungegliederte Fassaden (ohne Fenster) mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fassadenfläche (verputzte Wandflächen sowie Wandflächen der Nebengebäude und Garagen) sollten aus siedlungsklimatischen und ästhetischen Gründen mit kletternden und rankenden Pflanzen begrünt werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen anzubringen.

#### Artenliste (Auswahl):

*Hydrangea petiolaris* (Kletterhortensie)

*Lonicera* in Arten u. Sorten (Geißblatt)

*Polygonum aubertii* (Knöterich)

*Vitis vinifera* (Echter Wein)

*Hedera helix* (Efeu)

*Wisteria sinensis* (Blauregen) u.a.

## 1.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 1.2.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

#### **Private Baugrundstücke**

##### Empfehlung zur Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Pultdächer der Nebengebäude sollten mit extensiver, lastarmer Dachbegrünung angelegt werden (z.B. Gras-/ Sedumdächer).

#### **Private Grünfläche**

Die am Westrand des Bebauungsplanes dargestellte, private Grünfläche ist entsprechend nachfolgender Erläuterung zu einer Streuobstwiese zu entwickeln:

Die vorhandene Ackerfläche ist durch entsprechende Bodenbearbeitung und Ansaat in Grünland umzuwandeln.

Die Wiese ist mit landschaftsgerechtem, autochtonem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd max. 2-3 x/Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

Eine Düngung ist generell unzulässig.

Die Wiesenfläche ist über einen Zeitraum von 25 Jahren entsprechend o.a. Angaben zu pflegen.

Entwicklungsziel: Wiese mittlerer Standorte (Typ 33.41 gem. Schlüssel LUBW).

Innerhalb dieser Grünfläche wird die Pflanzung von 16 hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt.

Aus Artenschutzgründen (Grünspecht) sind 10 Birnbäume und 6 andere Obstbäume gem. beigefügter „Pflanzliste Bäume“ zu pflanzen.

Die Obstbäume sind gemäß Planeintrag anzulegen und zu dauerhaft pflegen. Bei Ausfall der Bäume muss eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorgenommen werden.

Fünf Jahre nach Pflanzung der Obstbäume sind geeignete Nistkästen (je 2 für Fledermäuse und Steinkauz) an die Obstbäume anzubringen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Stadt Staufen und dem Eigentümer der Flächen festgelegt.

Die Maßnahmen müssen im Zuge der Erschließung des Baugebietes vollzogen werden.

Die Nutzungs- und Bewirtschaftungsregelungen sind mit dem Nutzer über Grundbucheintrag oder in Zusammenhang mit dem Ankauf der Flächen auf mindestens 25 Jahre rechtskräftig festzulegen.

## **Pflanzliste Bäume**

hochstämmige Obstsorten

### Apfelsorten

Jakop Lebel  
Roter Boskop  
Kaiser Wilhelm  
Rote Sternrenette  
Bitterfelder, u.a.

### Birnensorten

Badische Weinbirne  
Würgelesbirne  
Gellerts Butterbirne  
Gelbmöstler, u.a.

### Kirschen

Offenburger Schüttler, u.a.

### Nußbäume

Walnuß (*Juglans regia*)

## **Pflanzliste Sträucher**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Apfelrose (*Rosa rugosa*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*)

# Umweltbericht

# Stadt Staufen i. Br.

## **Umweltbericht**

- Teil II der Begründung -

gemäß § 2, Abs. 4 und § 2a BauGB  
zum Bebauungsplan

## **„Weinstraße“**

Stadtteil Wettelbrunn

---

24.10.2007

### Auftraggeber

Erbengemeinschaft Berthold Willi  
Hägelbergstraße 20  
79541 Lörrach

### Bebauungsplan

Fahle Stadtplaner  
Schwabentorring 12  
79098 Freiburg

### Umweltbericht

Dipl. Ing. Horst Dietrich Freier Landschaftsarchitekt  
Talstraße 56 79102 Freiburg Tel.: 0761 / 476 46 65

*Bearbeitung: Dietrich, Glaser*



## Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Vorhabens.....	2
1.1	Angaben zum Standort.....	2
1.2	Art und Umfang des Vorhabens .....	2
1.3	Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.4	Maßzahlen des Bebauungsplanes .....	2
2	Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes .....	3
2.1	Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen .....	3
2.2	Ziele aus den einschlägigen Fachplänen .....	4
3	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....	5
3.1	Bestandsbeschreibung.....	5
3.2	Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen.....	6
4	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen.....	12
4.1	Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall).....	12
4.2	Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens (Auswirkungen des Vorhabens) .....	12
4.3	Zusammenfassende Bewertung:.....	13
5	Beschreibung der geplanten Maßnahmen.....	14
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	14
5.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	14
6	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge.....	15
6.1	Standortalternativen und Begründung zur Auswahl .....	15
6.2	Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl .....	15
7	Geplante Maßnahmen des Monitoring .....	15
8	Zusammenfassung .....	16

## Anlagen

- 1 Bodenbilanz
- 2 Biotopbilanz
- 3 Bestandsplan
- 4 Maßnahmenplan
- 5 Grünspecht-Habitat

# 1 Beschreibung des Vorhabens

## 1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Wettelbrunn und umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Es wird im Norden von der Weinstraße, im Osten von bestehender Wohnbebauung und im Süden und Westen von Wiesen- und Ackerflächen begrenzt.

## 1.2 Art und Umfang des Vorhabens

„Entsprechend der geplanten Nutzung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das bestehende bzw. geplante Wohngebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine gewisse Wohnruhe gerade hier am Ortsrand zu gewährleisten werden Schank- und Speisewirtschaften, sowie Läden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen Bereich nichttypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Tankstellen sind wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und stadtstrukturellen Gründen nicht zulässig.

Zusätzlich werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 aus erstgenannten Gründen nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen“ (aus der Begründung, Kap. 6.2, Büro *fahlestadtplaner*, 15.06.2007).

## 1.3 Ziele des Bebauungsplanes

„Der Entwicklungsbereich soll unter Berücksichtigung insbesondere städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer Wohnbebauung in Form von freistehenden Doppel- und Einzelhäusern zugeführt werden. Dabei ist insbesondere der topografische Geländeverlauf mit einem nach Süden hin ansteigenden Hanggelände zu berücksichtigen.

In Abstimmung mit der baulichen Umgebung ist prinzipiell eine zweigeschossige Bebauung angemessen, wobei die Fassade maximal 6,00 m in Erscheinung treten darf.

Sämtliche Gebäude sind nach Südwesten orientiert, was eine aktive und passive Sonnenenergienutzung möglich macht.

Durch entsprechende örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung soll weiterhin sichergestellt werden, dass gebietstypische Bauformen in Gestalt von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldächern, sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das neue Plangebiet harmonisch in den östlich angrenzenden Siedlungsbestand von Wettelbrunn einfügt“ (aus der Begründung, Kap. 6.1, Büro *fahlestadtplaner*, 15.06.2007).

## 1.4 Maßzahlen des Bebauungsplanes

„Das Maß der baulichen Nutzung für den Entwicklungsbereich entspricht einer, für diesen Standort von Wettelbrunn angemessenen, baulichen Verdichtung am Ortsrand.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung werden entsprechend der vorgesehenen Grundstückszuschnitte unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. So gelten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 eine Grundflächenzahl von 0,3 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 eine Grundflächenzahl von 0,4.

Die topografische Lage des Plangebiets macht differenzierte Höhenfestsetzungen notwendig. Diese werden für die einzelnen Gebäude Baufenster individuell über NN festgesetzt.

Damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten, dürfen diese in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit einer Wandhöhe von max. 6,0 m in Erscheinung treten. Aus diesem Grund werden Abgrabungen und Aufschüttungen entsprechend beschränkt.

Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die grundstücksbezogenen Baufenster, die Geschosszahl, die Dachneigung, sowie Traufhöhen das Bauvolumen ausreichend definiert ist.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausreichende, nicht versiegelte Grün- und Freiflächen gesichert“ (aus der Begründung, Kap. 6.3, Büro *fahlestadtplaner*, 15.06.2007).

## 2 Zu berücksichtigende übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

### 2.1 Ziele aus den einschlägigen Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB): gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege zu berücksichtigen. Hierzu zählen u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, aber auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB weist auf den möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden hin.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): gemäß § 1 sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich auf Dauer zu sichern.

Insbesondere sind auch die in § 19 genannten Verursacherpflichten und die Regelungen zur Unzulässigkeit von Eingriffen zu beachten.

Im § 21 (1) wird das Verhältnis zum Baurecht beschrieben. Demnach ist über Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG): In den §§ 1 und 2 sind, aufbauend auf das BNatSchG, die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege aufgeführt. In den

§§ 20 ff werden Eingriffe in Natur und Landschaft definiert und die daraus resultierenden Verursacherpflichten (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz) beschrieben.

Bodenschutzgesetz (BodSchG B.-W.): die Bodenfunktionen sind zu erhalten, der Boden vor Belastungen zu schützen und eingetretene Belastungen sind zu beseitigen. Hervorzuheben ist die in § 4 aufgeführte Verpflichtung zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes bei Baumaßnahmen, insbesondere der sparsame und schonende Umgang mit dem Boden.

Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG): Kulturdenkmale im Sinne des §2 sind zu schützen und zu pflegen und vor Gefährdungen zu bewahren.

## 2.2 Ziele aus den einschlägigen Fachplänen

### Regionalplan:

In der Strukturkarte des Regionalplanes 1995 ist Staufen zusammen mit Bad Krozingen als Doppelzentrum und als Entwicklungsbereich innerhalb von Entwicklungsachsen dargestellt. Im Südwesten des Gebietes grenzt ein *Regionaler Grünzug* (mit ca. 300 m Abstand zur Weinstraße).

Allgemein gilt die Vorgabe eines flächensparenden und schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dabei ist dem Grundsatz „Aus- bzw. Umbau vor Neubau“ so weit wie möglich Rechnung zu tragen. Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung sind zu nutzen.

### Flächennutzungsplan:

„Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal ist das Plangebiet in Verlängerung der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche (M) und daran anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Geplant ist nun, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Grünfläche zu entwickeln.

Die Baulandflächen (Allgemeines Wohngebiet) des Bebauungsplanes gehen im Westen um ca. 20 m und im Süden durch ein Grundstück um ca. 25 m über die Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus.

Zur Eingrünung des Plangebiets in diesem sensiblen Bereich am westlichen Ortseingang von Wettelbrunn wurde zusätzlich eine ca. 15 m breite Grünfläche festgesetzt, die nicht überbaut werden darf. Diese Grünfläche dient gleichzeitig als Ausgleichsfläche und wird als Streuobstwiese angelegt“ (aus der Begründung, Kap. 4, Büro *fahlestadtplaner*, 15.06.2007).

### Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan 1996 stuft den Landschaftsraum als Bereich mit hohem ästhetischen Eigenwert und mittlerer bis hoher Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen ein.

### 3 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

#### 3.1 Bestandsbeschreibung

(vgl. Bestandsplan)

Die Bestandsaufnahme erfolgte am 11.01.2004, Nacherhebungen bezüglich Vogelarten am 07.09.2006 und am 22.6.2007.

##### Kurzcharakteristik des Gebietes:

Der westlich und östlich an die „Hazienda“ angrenzende Bereich ist asphaltiert und wird als Parkplatz genutzt. Südlich angrenzend liegt eine intensiv als Schafweide genutzte Wiese mit einzelnen Obstbäumen (s.u.), anschließend ein ackerbaulich genutztes Gebiet.

Das Gelände steigt von der Weinstraße nach Süden leicht an (von ca. 262 m. ü. NN auf ca. 275 m ü. NN).

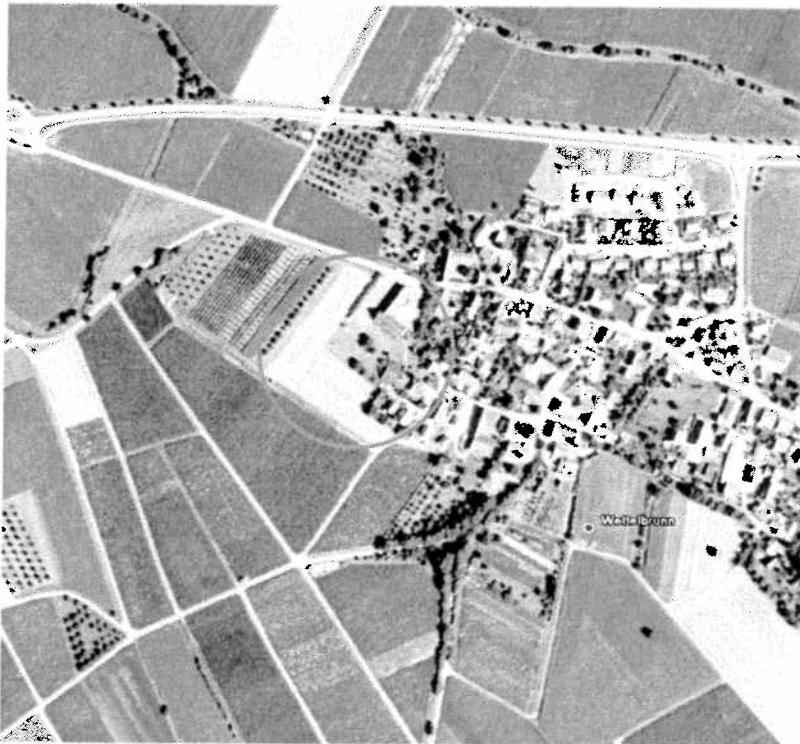


Abb. 1: Luftbild mit Lage des B-Planes

##### Liste der erhaltenswerten Bäume (Nr. vgl. Bestandsplan)

- 1 Kirschbaum, Stammdurchmesser ca. 90 cm, Zustand: mittel
- 2 Birnbaum, Stammdurchmesser ca. 75 cm, Zustand: mittel
- 3 Kirschbaum, Stammdurchmesser ca. 60 cm, Zustand: abgängig
- 4 Kirschbaum, Stammdurchmesser ca. 45 cm, Zustand: abgängig
- 5 Kirschbaum, mehrstämmig, Einzel-Stammdurchmesser ca. 35 cm, Zustand: mittel (erhaltenswert)

## 3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

### 3.2.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind vor allem landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden. Die Flächen um die „Hazienda“ herum werden als Parkplätze genutzt.

#### Lärm

Eine geringe Vorbelastung durch Lärm ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen sowie durch Verkehrslärm im Bereich der Weinstraße und des Parkplatzes gegeben.

#### Belastungen durch Schadstoffe

Das Plangebiet grenzt im Südosten mit einem Grundstück an bestehende Rebflächen an. Daher ist dort mit erhöhten Immissionen durch Spritzmittelabdrift zu rechnen. Die übrigen Grundstücke weisen einen Abstand von mehr als ca. 40 m zu diesen Rebflächen auf, so dass hier keine erheblichen Immissionen zu erwarten sind.

### 3.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bewertung der Flächennutzungen und Biotoptypen im Geltungsbereich ergibt folgendes Bild (vgl. Anlagen 3 und 5 zum Umweltbericht):

#### Pflanzen / Biotope

Der Gebäudekomplex „Hazienda“ und die umgebenden Asphaltflächen haben als Lebensraum keine oder nur sehr geringe Bedeutung. Sie nehmen gut 1/3 des Geltungsbereiches ein.

In südlicher Richtung schließt sich eine Schafweide mit 5 hochstämmigen, alten Obstbäumen an, von denen 2 als abgängig zu bezeichnen sind. Dieser kleinen Streuobstwiese (ca. 3.200 m<sup>2</sup>) wird mittlere-hohe naturschutzfachliche Bedeutung beigemessen. Einschränkungen der Biotopfunktion ergeben sich aus der geringen räumlichen Ausdehnung und der nach Süden und Westen angrenzenden intensiven Nutzungen (Weinbau, Acker).

Bei den übrigen Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Acker, kleinflächig auch Garten, sowie eine dichte Hecke aus überwiegend nicht heimischen Gehölzen (Essigbaum) westlich der Hazienda. Sie haben im Allgemeinen sehr geringe oder geringe Bedeutung als Lebensraum.

In der Tabelle zur Biotopbilanz (Anlage 2 zum Umweltbericht) werden die vorhandenen Nutzungen nach ihrer Biotopbedeutung im Bereich des Plangebietes charakterisiert und detailliert bewertet.

#### Tiere

Als mögliche wertgebende Artengruppen sind v. a. Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu nennen, welche die Obstbäume als Brutstätte und / oder Nahrungshabitat nutzen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde fand eine Überprüfung des Geltungsbereiches hinsichtlich möglicher Fledermaus- oder Brutvogelvorkommen statt.

Aus der Befragung eines örtlichen Vertreters des NABU, Herrn Werner Bussman, ergaben sich keine Hinweise auf Fledermäuse.

Am 07.09.2006 fand eine Begehung durch Herrn Franz Schneider (NABU Staufen) statt, der insbesondere die Obstbäume auf Bruthöhlen untersuchte. Eine weitere Begehung, bei der auch das Umfeld des Plangebietes mit einbezogen wurde, fand am 22.06.2007 statt.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

Im Rahmen der Begehung wurde je eine alte Höhle in einem Kirschbaum und im Birnbaum gefunden. Beide Höhlen könnten vom Grünspecht (*Picus viridis*) stammen, dessen Vorkommen in den alten Streuobstbeständen am Nordostrand von Wettelbrunn bekannt ist, waren aber aktuell nicht bewohnt. Letztlich konnte kein sicherer Nachweis des Grünspechtes in einem der Bäume erbracht werden, da nicht zur Brutzeit kartiert wurde. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass Grünspechte die im Geltungsbereich stehenden Obstbäume wenn nicht als Brutbäume, dann zumindest als Nahrungs-Teilhabitat oder als sporadische Zufluchtsstätte nutzen. Außerdem könnten die vorhandenen kleinen Löcher oder Faulstellen künftig vom Grünspecht ausgebaut werden.

Damit ist eine streng geschützte Art i.S.d § 10 Abs. 2 Nr. 11c) BNatSchG von dem Vorhaben betroffen, für die ein gleichartiger Lebensraum wieder hergestellt werden muss.

Herr Schneider weist ferner auf die potentielle Bedeutung der dichten und breiten Hecke westlich des Hazienda-Gebäudes hin. Trotz des überwiegend nichtheimischen Bestandes aus Essigbäumen könnten hier neben Amseln und Grünfinken auch Mönchs- und Gartengrasmücken sowie der Neuntöter brüten.

Diese Vogelarten sind besonders geschützt i.S.d. § 10 Abs. 2 Nr. 10b), bb) BNatSchG, wobei lediglich der Neuntöter als gefährdete Art gem. Roter Liste Baden-Württembergs (Stand 31.12.1995) einzustufen ist.



Abb. 2: Blick von Westen auf den Untersuchungsraum; im Vordergrund Wiesen mit einzelnen Obstbäumen (Bildmitte: „Hazienda“)

### 3.2.3 Schutzgut Boden

Im Planungsgebiet kann folgende Bodenbildung beschrieben werden (aus: Landschaftsplan Stadt Staufen, 1996).

Ausgangsmaterial der Bodenbildung	Bodenart	Bodentyp	Bodeneigenschaften
altpleistozäne Schotter und Grobsande aus dem Schwarzwald	lehmiger Schluff + schluffiger Lehm über schluffig-tonigem Lehm	Parabraunerde	zur Staunässe neigend; zeitweise Grundwasseranschluss

#### Bewertung der Bodenfunktionen (nach Bodenschutzgesetz)

Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt entsprechend den Vorgaben des Bodenschutzgesetzes nach dem Schlüssel zur "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit" des Umweltministeriums Baden-Württemberg von 1995 (Heft 31) auf Grundlage des Liegenschaftskatasters des staatlichen Vermessungsamtes Freiburg, Dienststelle Müllheim. Folgendes Klassenzeichen ist auf den angrenzenden Flurstücken Nr. 1132 und 1133 vertreten:

L 3 LÖ 78/86

Die Interpretation des Klassenzeichens erlaubt eine Erheblichkeitseinstufung über die Bewertungsklassen 1 (= geringe Bedeutung) bis 5 (= sehr hohe Bedeutung):

<i>Funktion des Bodens als ...</i>	<i>Bedeutung</i>
... Standort für Kulturpflanzen	<b>sehr hoch</b> (BvE* = 5)
... Standort für die natürliche Vegetation	gering (BvE* = 2)
... Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<b>hoch</b> (BvE* = 4)
... Filter und Puffer für Nähr- und Schadstoffe	<b>hoch</b> (BvE* = 4)

\* BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht)

#### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Archäologische Denkmalpflege hat in seiner Stellungnahme vom 02.01.2007 angemerkt, dass im Plangebiet archäologische Funde bzw. Befunde auftreten können. Die Annahme beruht auf einem westlich des Geltungsbereiches, im Gewann Bauerte liegenden merowingerzeitlichen Gräberfeld.

Für die Bewertung des Bodens als Lebensraum für Bodenorganismen fehlen derzeit noch Bewertungsgrundlagen.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

In der Anlage 1 zum Umweltbericht werden die bestehenden Bodenfunktionen vor und nach Durchführung des Eingriffes bilanzierend gegenübergestellt.



### 3.2.4 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Grundwasser

Über die Grundwasserstände liegen keine Daten vor.

Grundwasservorkommen und geologischer Untergrund stehen in engem Zusammenhang. So sind die quartären Kies- und Sandablagerungen im Oberrheingraben mit Grundwasser gefüllt (Porengrundwasser), das aufgrund seiner Mächtigkeit und Ausdehnung zu den bedeutenderen Grundwasservorkommen in Deutschland zählt.

Die Löße und Verwitterungslehme der Vorbergzone und des Hügellands sind aufgrund ihres hohen Porenvolumens ausgezeichnete Wasserspeicher, sie weisen jedoch eine **geringe Wasserdurchlässigkeit** auf.

Die Grundwasserführung der tiefer liegenden Gesteine kann als gering bezeichnet werden. Die **Empfindlichkeit des Grundwassers** gegenüber Schadstoffeinträgen ist überwiegend **gering** (aus: Landschaftsplan Stadt Staufen, 1996).

### 3.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Bereich der Vorbergzone südwestlich von Grunern wird vom Münstertäler Bergwind kaum erfaßt. Es wurden jedoch lokale Kaltluftabflüsse festgestellt, deren Entstehung von den östlich gelegenen Waldbeständen verursacht wird.

Die Staufener Bucht und die Vorbergzone weisen mit 30 Schwületagen eine **mäßig-hohe Wärmebelastung** auf. Es besteht eine für den Menschen eher ungünstige bioklimatische Situation, die jedoch aufgrund der positiven Wirkung des lokalen Windsystems abgeschwächt wird (aus: Landschaftsplan Stadt Staufen, 1996).

Folgende Auflistung gibt einen Überblick über die wichtigsten Klimadaten:

- Lufttemperatur Jahresmittel: 9-9,4<sup>0</sup> C
- mittlere Niederschlagssumme: ca. 800-1000 mm
- Nebeltage April-September: 11-12
- Sonnenscheindauer 1500 h
- Schwületage: 30

### 3.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Staufen, 1996, weist die kleinstrukturierte, typische Landschaft der Vorbergzone mit hohem Anteil an extensiv genutzten Flächen und bewegtem Geländere relief einen hohen ästhetischen Eigenwert und eine gute-sehr gute Eignung für die Erholungsnutzung, verbunden mit einer mittleren-hohen Empfindlichkeit gegenüber Landschaftsveränderungen auf. Diese Angaben sind aufgrund der geringen Gebietsgröße nur einschränkend

übertragbar. Da die Zugänglichkeit für Erholungssuchende im Gebiet nur unzureichend gegeben ist, wird die **Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild** als **mäßig** bis **mittel** eingestuft.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Neben den Hinweisen auf mögliche archäologische Funde unter 3.2.3 ist die Hazienda als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG anzusprechen. Sie wird unter der Bezeichnung „Weinstraße 2, Alter Basler Hof mit Zehntscheune“ geführt.

### 3.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen	Bedeutung					
			gering	mäßig	mittel	hoch	sehr hoch
<b>Mensch</b> Immissionen	gering-mittel	gering-mittel	X		X		
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<u>befestigte Flächen</u> <b>keine</b> <u>Ackerflächen</u> gering <u>Wiesen</u> mittel <u>Obstbäume</u> hoch	mittel	X		X		X
<b>Boden</b> Standort f. Kulturpflanzen Standort natürliche Vegetation Ausgleichskörper Wasserkreislauf Filter und Puffer	hoch gering mittel gering	sehr hoch gering hoch hoch	X X		X	X X (X)	X
<b>Grund- u. Oberflächenwasser</b> Grundwasser Oberflächenwasser	gering keine	hoch keine	X			(X)	
<b>Klima / Luft</b>	mäßig	mäßig		X			
<b>Orts- u. Landschaftsbild</b>	<u>Ackerflächen</u> gering <u>Wiesen</u> mäßig	gering mäßig-mittel	X	X	X		
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	hoch	hoch				X	

Die Schutzgüter Boden (Standort für Kulturpflanzen / Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Filter und Puffer für Schadstoffe) weisen eine überdurchschnittliche Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen auf. Zu beachten sind auch die Belange des Denkmalschutzes bezüglich der Zehntscheune. Das Schutzgut Landschaft und Arten und Biotope (Teilbereiche) besitzen mittlere Bedeutungen / Empfindlichkeiten, wobei die Bedeutung für besonders und streng geschützte Vogelarten hervorzuheben ist. Ansonsten sind nur geringe – mäßige Bedeutungen / Empfindlichkeiten der Schutzgüter vorhanden.

### 3.2.9 Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern

Folgende Wechselwirkungen sind allgemein gegeben:

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	+	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	+	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	+	0	0	+	0
Boden	--	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	--	0	0	+		0	0	0	0
Klima	-	+	0	0	+		0	+	0
Luft	0	+	0	0	+	+		+	0
Landschaft	0	++	+	0	+	+	0		+
Kultur- und Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	+	

Erläuterungen: ++ = sehr positive, + = positive, 0 = neutrale, - = negative, -- = sehr negative Wirkung

Aufgrund der schon bestehenden intensiven Nutzungen werden die Folgen möglicher Wechselwirkungen als gering eingestuft.

Eine Verstärkung der Auswirkungen auf die Schutzgüter über die in Kap. 3.2.8 aufgeführte Bewertung hinaus ist durch mögliche Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

## 4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

### 4.1 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose Nullfall)

Es ist von keiner grundsätzlichen Nutzungsänderung auszugehen.

### 4.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung des Vorhabens (Auswirkungen des Vorhabens)

Die erheblichen Umweltauswirkungen nach Durchführung des Vorhabens werden wie folgt prognostiziert:

<b>Schutzgut</b>	<b>Mögliche Wirkfaktoren</b>	<b>Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen durch das Vorhaben</b>
<b>Mensch</b>	---	---
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Bebauung und Nutzungsänderung	Verlust / Beeinträchtigung von Biotopen (Wiese mit Obstbäumen) als Lebensraum v.a. für besonders- und streng geschützte Vogelarten. Es wird davon ausgegangen werden, dass der Grünspecht (streng geschützte Art) im nahen Umfeld ausreichend Lebensräume hat, die einen Verbleib der Art im Ortsrandbereich von Wettelbrunn ermöglichen, bis die neu anzulegende Obstwiese (vgl. Kap. 5.2) sich ausreichend entwickelt hat. (siehe Anlage 5).
<b>Boden</b>	Versiegelung bislang unversiegelter Flächen	Funktionsverlust der Böden, insbesondere „Standort für Kulturpflanzen“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“.
<b>Wasser</b>		
- Grundwasser	Versiegelung	---
- Oberflächengewässer	---	---
<b>Klima / Luft</b>	zusätzliche Versiegelung	---
<b>Landschafts- und Ortsbild / Erholung</b>	Bebauung und Nutzungsänderung	Verlust / Beeinträchtigung landschaftsgliedernder Strukturen und Elemente
<b>Kulturgüter- und Sachgüter</b>	---	---

### Flächenübersicht zur Bilanzierung der Eingriffe:

▪ <u>Größe des Geltungsbereichs insgesamt:</u>	ca. 1,36 ha
▪ geplante maximale Neuversiegelung / <u>Eingriffe in Bodenfunktionen*:</u>	ca. 0,26 ha
▪ mögliche Inanspruchnahme mittelwertiger Biotop:	ca. 0,32 ha
▪ <u>mögliche Inanspruchnahme geringwertiger Biotop:</u>	ca. 0,65 ha

\* vgl. ANLAGE 1 zum Umweltbericht, Bilanz zu den Bodenfunktionen

### 4.3 Zusammenfassende Bewertung:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind für das Plangebiet zu erwarten bezüglich

- Verlust von Biotopen mittlerer Bedeutung (Wiese mit Obstbäumen, Hecke), die auch Bedeutung als Lebensraum besonders und streng geschützter Vogelarten haben.
- Versiegelung bislang unversiegelter Flächen mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden,
- insbesondere Funktion „Standort für Kulturpflanzen“ und „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“
- Verlust landschaftsprägender Strukturen (Wiese mit Obstbäumen).

## 5 Beschreibung der geplanten Maßnahmen

### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

#### Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Im Zuge der Bebauung sind neue Erschließungsflächen vorgesehen. Die geplante GRZ beträgt für ca. 26% des Nettobaulandes 0,3, für ca. 74% des Nettobaulandes 0,4, jeweils zuzüglich Nebenflächen. Die aus diesen Werten sowie der geplanten Erschließungsfläche resultierende mögliche Flächeninanspruchnahme beträgt ca. 0,63 ha (Gebäude, Nebenflächen und befestigte Verkehrsflächen). Das entspricht in etwa einem Anteil von 46 % der Fläche des Geltungsbereichs zum Bebauungsplan (46% von 1,36 ha).

Im Bestand sind bereits ca. 0,37 ha versiegelt (ca. 27% des Geltungsbereiches, „Hazienda“-Areal). Damit beträgt die mögliche Neuversiegelung ca. 0,26 ha (ca. 19%).

In den Bebauungsvorschriften werden eine Minimierung des Versiegelungsgrades, die Festsetzung des offen zu haltenden Grundstückanteils sowie die Festlegung wasserdurchlässiger Beläge und eine flächensparende Bauweise festgelegt.

#### Regenwasserrückhalt

Durch die Festsetzung von Speicherzisternen mit gedrosseltem Abfluss in die Kanalisation erfolgt ein Teilausgleich des Eingriffes in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“, wodurch die Belastung des Vorfluters minimiert wird.

#### Schutz vor Belastungen aus der Landwirtschaft

Um das südöstliche Grundstück ausreichend vor verdriftendem Spritzmittel zu schützen, ist eine mindestens 2-reihige, dichte Hecke direkt an die Baugebietsgrenze zu pflanzen. Für weitreichenden Schutz ist eine durchgängige Höhe von 4 m anzustreben. Geeignete Gehölzarten sind z.B. Hainbuche, Liguster und Heckenkirsche. Weitere Hinweise sind dem Teil I der Begründung, Kap. 8 zu entnehmen.

#### Erhalt der Hecke

Die westlich der Hazienda bestehende Hecke wird innerhalb der privaten Grünfläche als Brutstätte besonders geschützter Vogelarten erhalten. Die nicht heimischen Gehölze sollte allerdings nach und nach durch heimische Arten ersetzt werden.

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### Streuobstwiese

Auf der privat festgesetzten Grünfläche am westlichen Gebietsrand soll durch Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland in Verbindung mit der Pflanzung von 16 hochstämmigen Obstbäumen eine Streuobstwiese entwickelt werden. Für die Ansaat ist standortgerechtes, autochtones Saatgut zu verwenden.

Damit wird die Einbindung des Gebietes in die Landschaft und eine ökologische Aufwertung der Fläche erzielt. Die Aufwertung bezieht sich insbesondere auf die Schutzgüter *Tiere und Pflanzen, Boden* (Aufwertung der Bodenfunktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Aus-

gleichskörper im Wasserkreislauf“) und *Landschaftsbild* und stellt einen gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich für die verloren gehende Obstwiese dar.

Damit wird langfristig auch der Lebensraum für den Grünspecht entsprechend den Vorgaben des § 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG wiederhergestellt.

Um frühzeitig neue Brutmöglichkeiten zu schaffen, sollen auf Empfehlung des NABU in Abstimmung mit der Stadt Staufen nach ca. 5 Jahren Nistkästen (z.B. für Fledermäuse und den Steinkauz) an den Obstbäumen angebracht werden.

## 6 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

### 6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Es wurden keine Standortalternativen untersucht

### 6.2 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl

Wurden nicht entwickelt.

## 7 Geplante Maßnahmen des Monitoring

Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen sind folgende Überprüfungen durchzuführen:


- Überprüfung der erfolgten Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch das Bauamt der Stadt Staufen unmittelbar nach der Herstellung.
- Überprüfung der Anbringung der Nistkästen an den Obstbäumen 5 Jahre nach der Pflanzung.
- Überprüfung der Erreichung der Entwicklungsziele 10 Jahre nach der Pflanzung, insbesondere hinsichtlich fachgerechter Baumpflege (Erziehungs- und Erhaltungsschnitt) und extensiver Wiesenpflege (keine Düngung / keine Mulchung).  
Falls die festgesetzten Entwicklungsziele nicht erreicht werden, ist eine entsprechende Anpassung der Pflege erforderlich.

## 8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Weinstraße“ in Staufen-Wettelbrunn bereitet erhebliche Eingriffe in Natur- und Landschaft vor.


Eingriffsschwerpunkte sind hierbei

1. der dauerhafte Verlust von Boden mit seinen Funktionen als „Standort für Kulturpflanzen“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“,
2. der Verlust von Obstbäumen als Teillebensraum für den Grünspecht (streng geschützte Art) und weitere besonders geschützte Vogelarten,
3. der Verlust der Obstbäume als typische und prägende Ortsrandelemente im Umfeld des Kulturdenkmals „Alter Basler Hof mit Zehntscheune“ („Hazienda“).

 Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird über den Bebauungsplan die Flächenversiegelung auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt. Durch die Festsetzung von Speicherzisternen erfolgt eine Minimierung des Eingriffes in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“.

Die Hecke westlich der „Hazienda“ wird als Brutstätte einiger Vogelarten erhalten.

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe wird ein westlich an die Bebauung angrenzender Acker in Grünland umgewandelt und anschließend mit hochstämmigen Obstbäumen bepflanzt. Damit wird insbesondere dem Lebensraumverlust geschützter Vogelarten Rechnung getragen, die hier neue Brut- und Nahrungsstätten finden sollen. Obwohl die neu zu pflanzenden Obstbäume erst nach vielen Jahren wieder als Brutbäume dienen können, wird die Beseitigung der Grünspecht-Teilhabitate als vertretbar eingestuft, da insbesondere nördlich der Weinstraße eine große Streuobstwiese liegt, die für den zwischenzeitlichen Populationserhalt in Umfang und Biotopausstattung ausreichend ist.

 Im Rahmen eines Monitorings sollen die genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen auf ihre korrekte und zeitnahe Umsetzung hin kontrolliert werden. Die Kontrolle schließt auch die Erreichung der Entwicklungsziele durch fachgerechte Pflege ein.

Die genannten Verluste und Beeinträchtigungen können nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen als weitestgehend kompensiert angesehen werden. Ein Ausgleichsdefizit verbleibt allerdings für die Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“.



## Anlage 1 zum Umweltbericht - Bilanz zu den Bodenfunktionen -

Nachfolgende Tabelle gibt die Bilanzierung zum Schutzgut Boden vor und nach Durchführung des Vorhabens wieder (Bezug = Geltungsbereich des B-Planes vom 25.07.2007 = ca. 1,36 ha).

Die geplante maximale Neuversiegelung / Eingriffe in Bodenfunktionen wird mit 0,26 ha angesetzt (Bebauung und Erschließung). Hierbei wird zugrundegelegt, dass der Bebauungsplan für den Bereich der „Hazienda“ eine GRZ von 0,4 vorsieht (vgl. Kap. 5.1 des Umweltberichtes).

Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg, Juni 2006, wird der Kompensationsbedarf für jede Bodenfunktion separat nach folgender Formel ermittelt:

$$KB(haWe) = F(ha) \times (BvE - BnE)$$

KB (haWe) = Kompensationsbedarf in Hektar / F(ha) = Eingriffsfläche in ha / BvE = Bewertungsklasse vor dem Eingriff / BnE = Bewertungsklasse nach dem Eingriff.

Der Bedarf an Kompensationsfläche wird in der nachfolgenden Tabelle ermittelt.

<b>Bodenfunktionen im Bestand</b>	<b>F(ha)</b>	<b>BvE*</b>	<b>BnE</b>	<b>KB(haWe)</b>
natürliche Bodenfruchtbarkeit (Standort für Kulturpflanzen)	0,26	5	1	1,04
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	0,26	4	1	0,78
Filter und Puffer für Schadstoffe	0,26	4	1	0,78
Standort für die natürliche Vegetation**	--	--	--	--

Zur Einstufung der Bewertungsklasse, vgl. Kap. 3.2.3 des Umweltberichtes

\*\* Eine Bewertung der Bodenfunktion Standort für die natürliche Vegetation wird nicht vorgenommen, da die Bewertungsklasse vor dem Eingriff 2 beträgt, eine bilanzierende Bewertung aber erst ab Stufe 4 erfolgen soll (vgl. Kap. 4 der o. a. Arbeitshilfe).

Im Zuge des Ausgleiches zum Schutzgut Arten und Biotope wird eine ca. 0,3 ha große Ackerfläche in extensiv zu pflegendes Grünland umgewandelt. Hiermit sind auch Aufwertungen von Bodenfunktionen gem. Kap. 3.3 der o.g. Arbeitshilfe verbunden. Die Kompensationswirkung für die Bodenfunktionen wird nach folgender Formel ermittelt:

$$KW(haWe) = F(ha) \times (BnM - BvM)$$

KW (haWe) = Kompensationswirkung in Hektar / F(ha) = Maßnahmenfläche in ha / BvM = Bewertungsklasse vor der Maßnahme / BnM = Bewertungsklasse nach der Maßnahme

<b>Bodenfunktion</b>	<b>F(ha)</b>	<b>BvM**</b>	<b>BnM</b>	<b>KB(haWe)</b>
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	0,30	4	5	0,30
Filter und Puffer für Schadstoffe	0,30	4	5	0,30

Eine vollständige Kompensation zu Verlusten / Beeinträchtigungen bezüglich der Bodenfunktionen „natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ ist mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht möglich.

Es verbleibt ein Defizit. Dieses beträgt bei der Funktion

- „natürliche Bodenfruchtbarkeit“ 1,04 haWe,
- „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ 0,48 haWe,
- „Filter und Puffer für Schadstoffe“ 0,48 haWe.

Die Festsetzung von Speicherzisternen mit gedrosseltem Abfluss in die Kanalisation wird als weitestgehende Kompensation des verbleibenden Defizites in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ gewertet.

Fazit:

Nach Durchführung des Vorhabens und der Ersatzmaßnahmen verbleibt ein Defizit zum Schutzgut Boden bezüglich der Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

## Anlage 2 zum Umweltbericht - Biotopbilanz -

Nachfolgende Tabelle gibt die Bilanzierung zum Schutzgut Arten und Biotope vor und nach Durchführung des Vorhabens wieder (Bezug = Geltungsberich des B-Planes vom 25.07.2007 = 1,36 ha).

<b>Flächennutzung Bestand</b>	<b>Biotoptyp (mit Auf-/Abwertungsfaktor)*</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor*</b>	<b>Summe</b>
Bauwerk, asphaltierter Parkplatz	60.10, 60.20	3.715	1	3.715
Acker	37.10	6.170	4	24.680
Gärten, Zierhecke	60.50	545	6	3.270
Wirtschaftswiese mittlerer Standorte	33.41	3.215	13	41.795
Einzelbäume, Obstbäume (Wertfaktor 5 x Baumstammumfang, 110 cm, x Anzahl)	45.30 b	6 Bäume	550	2.750
<b>A - Gesamtwert Bestand:</b>				<b>76.210</b>
<b>Flächennutzung Vorhaben mit Ausgleich</b>	<b>Biotoptyp (mit Auf-/Abwertungsfaktor)*</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Wertfaktor*</b>	<b>Summe</b>
private Gärten**	60.50	4.322	5	21.610
Gebäude- und Verkehrsflächen ***	60.10, 60.20	6.288	1	6.288
Einzelbäume, Obstbäume (Wertfaktor 5 x Baumstammumfang, 110 cm, x Anzahl)	45.30 b	16 Bäume	550	8.800
Zierhecke	60.50	60	6	360
Wiese mittlerer Standorte	33.41	3.035	13	39.455
<b>B - Gesamtwert nach Durchführung Ausgleichsmaßnahmen:</b>				<b>76.513</b>
<b>Punktendifferenz (B - A)</b>				

\* nach LUBW, Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung, 2005

\*\* berechnet auf der Grundlage des B-Plans vom 25.07.2007 (max. 40% / 55% der Grundstücksfläche bei GRZ 0,4 / GRZ 0,3 = 2.389 m<sup>2</sup> + 1.933 m<sup>2</sup>)

\*\*\* berechnet auf der Grundlage des B-Plans vom 25.07.2007 (max. 60% / 45% der Grundstücksfläche einschl. Nebenflächen, GRZ 0,4 / GRZ 0,3 + geplante Verkehrsflächen = 3.582 m<sup>2</sup> + 1.581 m<sup>2</sup> + 1.125 m<sup>2</sup>)

Nach Durchführung des Vorhabens und der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt rechnerisch kein Defizit zum Schutzgut Arten und Biotope.

**Asphalt, ca. 2.890qm**

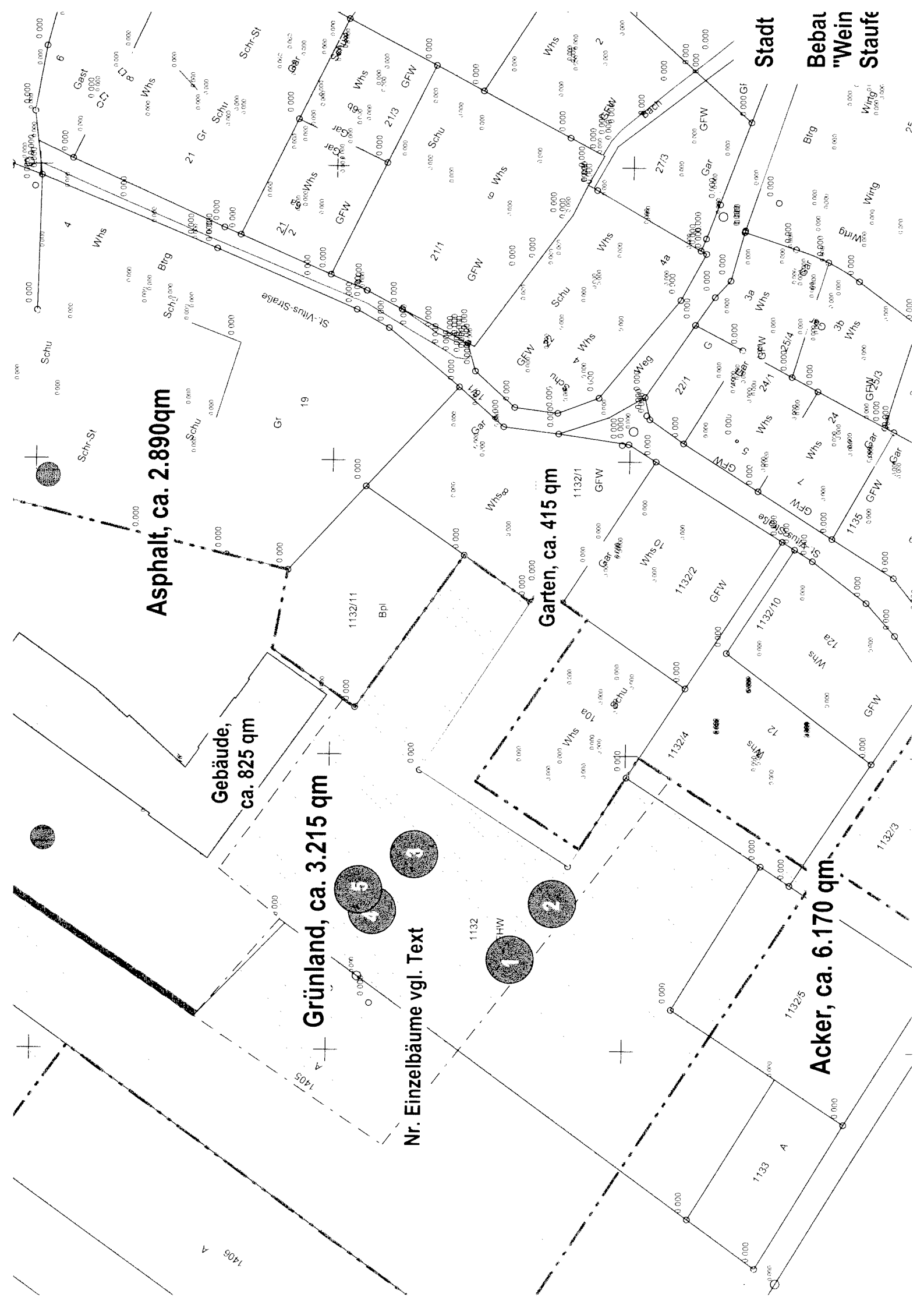
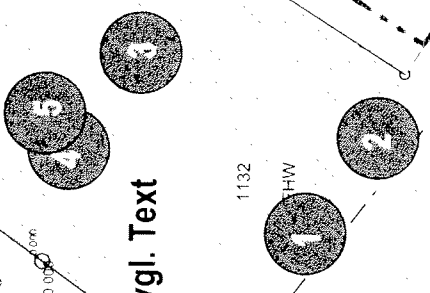
**Gebäude,  
ca. 825 qm**

**Grünland, ca. 3.215 qm**

**Garten, ca. 415 qm**

**Acker, ca. 6.170 qm**

**Nr. Einzelbäume vgl. Text**

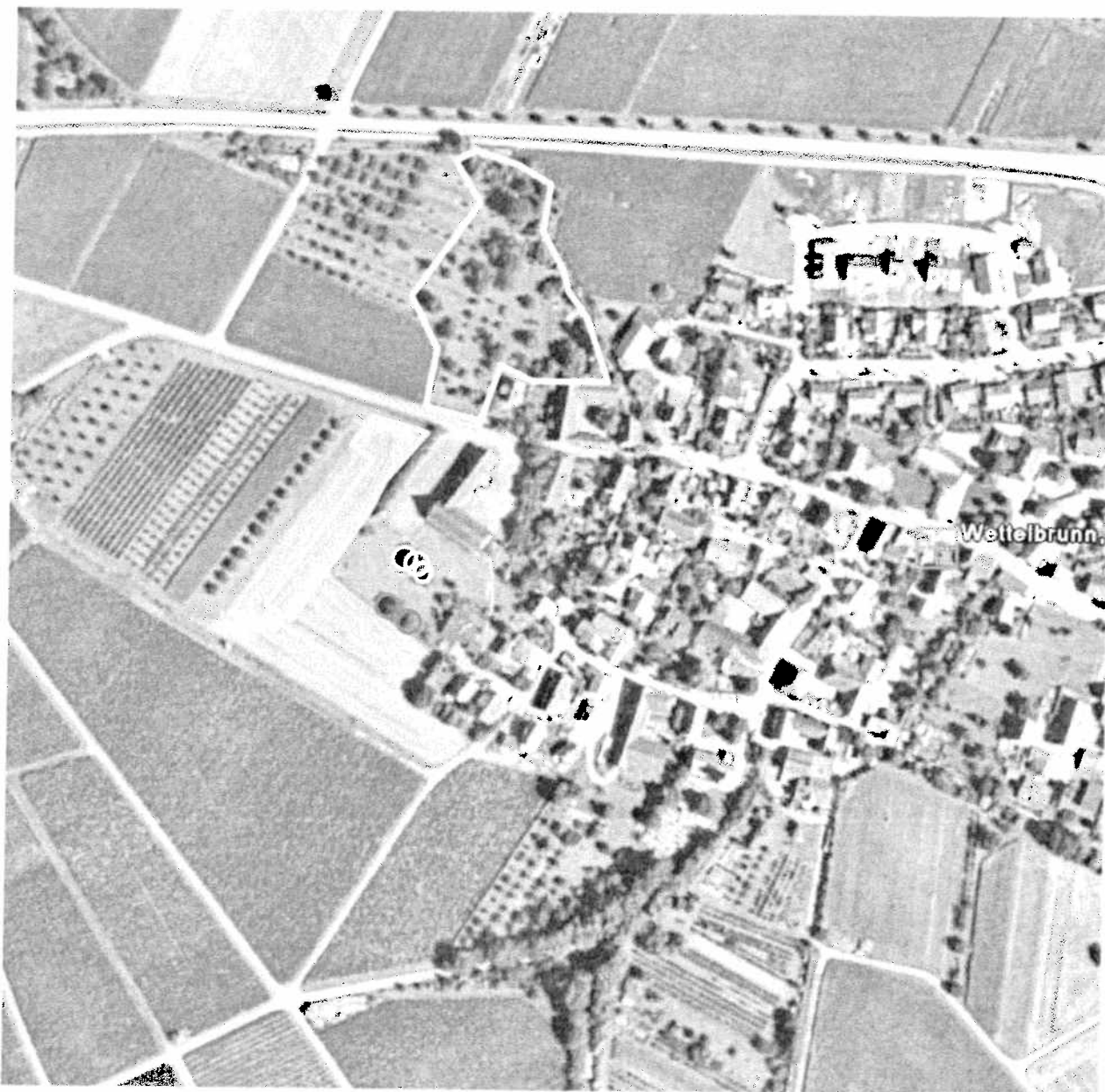


**Stadt**

**Bebau  
Wein  
Staufe**



## Anlage 5 zum Umweltbericht – Grünspecht-Habitate



- Vom Vorhaben betroffene Obstbäume mit alten Höhlen

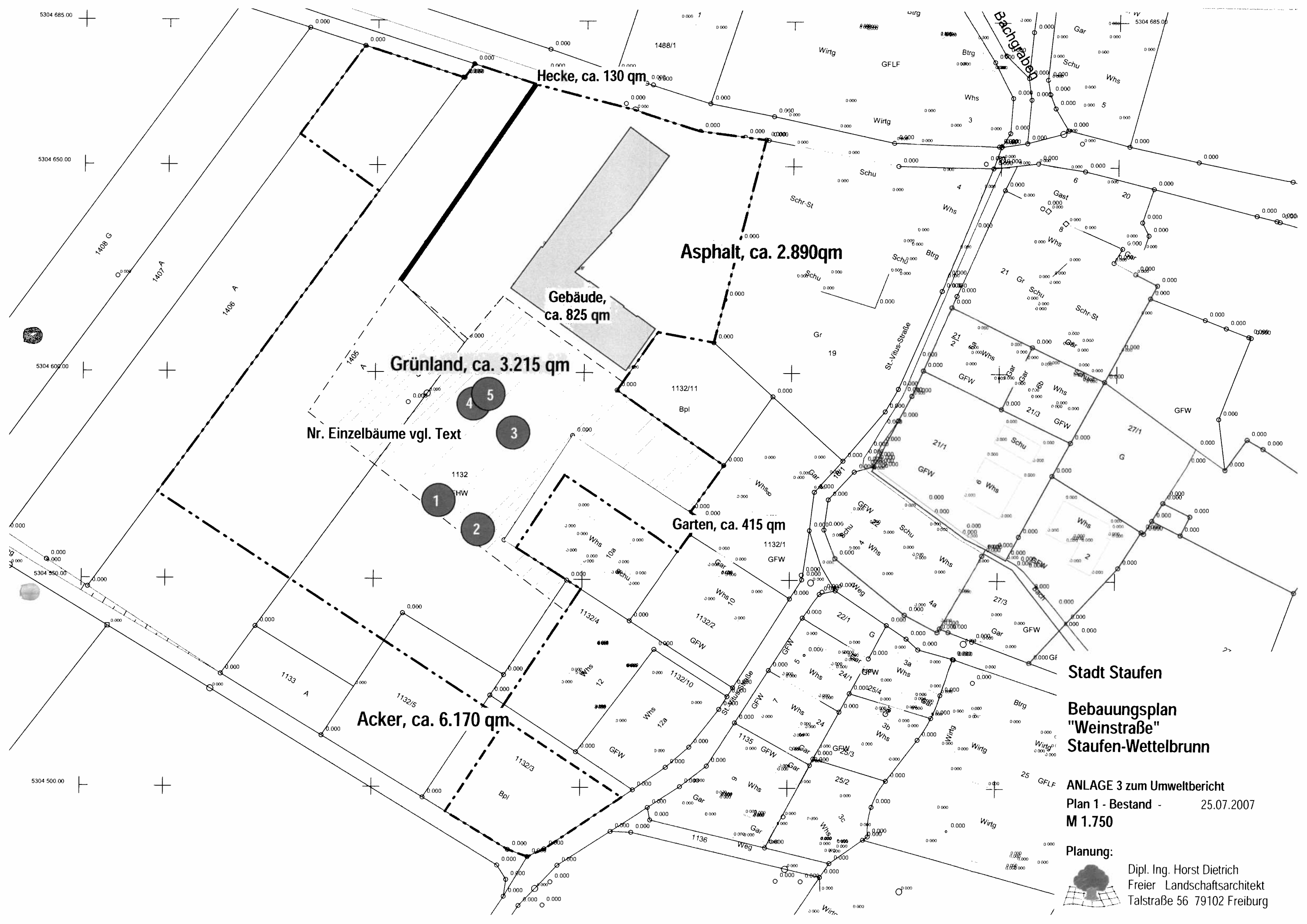
Sonstige betroffene mögliche Teilhabitate des Grünspechtes (Nahrungssuche, Zuflucht)

Ausgedehnte, alte Streuobstwiese mit bekanntem Vorkommen des Grünspechtes  
Der Bestand ist für den Populationserhalt ausreichend<sup>1</sup>.

Neu anzulegende Streuobstwiese für langfristigen Ausgleich des Habitatverlustes.

---

<sup>1</sup> Aussage von Herrn Franz Schneider, wohnhaft im benachbarten Gallenweiler, örtlicher Vertreter des NABU, nach einer Begehung am 22.06.2007.



Hecke, ca. 130 qm

Asphalt, ca. 2.890 qm

Gebäude, ca. 825 qm

Grünland, ca. 3.215 qm

Nr. Einzelbäume vgl. Text

Garten, ca. 415 qm

Acker, ca. 6.170 qm

**Stadt Staufen**  
**Bebauungsplan**  
**"Weinstraße"**  
**Staufen-Wettelbrunn**

**ANLAGE 3 zum Umweltbericht**  
 Plan 1 - Bestand - 25.07.2007  
 M 1.750

**Planung:**  

 Dipl. Ing. Horst Dietrich  
 Freier Landschaftsarchitekt  
 Talstraße 56 79102 Freiburg

