

Bebauungsplan

„Zwischen Berliner Straße und Hägenichstraße“

Darstellung der Umweltbelange

gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete	3
3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	4
3.1	Tiere und Pflanzen	4
3.2	Boden	5
3.3	Fläche	5
3.4	Wasser	5
3.5	Klima / Luft	5
3.6	Landschaftsbild	6
3.7	Mensch	6
3.8	Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	6
3.9	Sonstige	6
4	Artenschutz	7
5	Fazit	7



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

1 Einleitung

Die Stadt Bühl beabsichtigt für die bereits vollständig bebaute Fläche zwischen der Berliner Straße und der Hägenichstraße zur Sicherung der gartenstadtähnlichen Struktur einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 3,34 ha.

Im vereinfachten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Unter anderem wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.

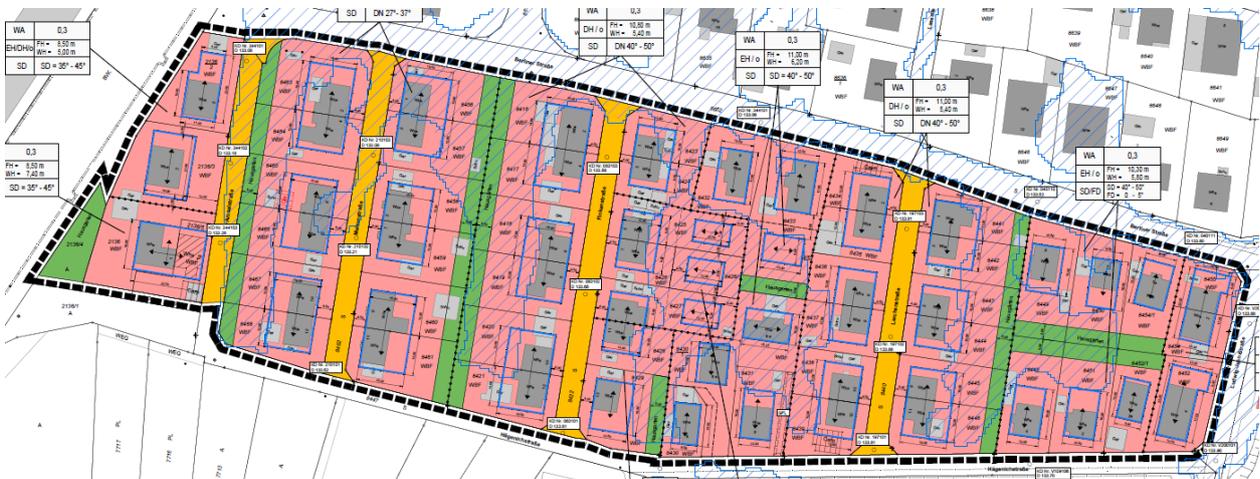


Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 22.06.2022

2 Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das ca. 3,34 ha große Plangebiet liegt im Naturraum Offenburger Rheinebene zwischen Hägenichstraße und Berliner Straße am südlichen Rand der Bühler Kernstadt und weist eine städtebaulich sehr homogene Entwicklung auf. Der durch Wohnnutzung geprägte Bereich zeichnet sich durch eine offene Bauweise mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden aus, die mit Sockel- und Satteldachstrukturen ausgeformt sind. Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Die potenziellen 4 neuen Bauplätze haben eine Gesamtgröße von ca. 1.250 m² und liegen zwischen der Finkenstraße und der Lerchentraße in strukturarmen rückwärtigen Gartenbereichen.

Das Planungsgebiet ist durch Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm vorbelastet

Es liegen keine FFH- oder Vogelschutzgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor.

Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, Verbundflächen gemäß Fachplan landesweiter Biotopverbund und Habitatpotenzialflächen gem. Zielartenkonzept sind nicht betroffen.



Abb. 2 Luftbild mit geplanten Baufenstern

3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Tiere und Pflanzen

Die nicht bebauten Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt. Der Grün- und Freiflächenanteil ist relativ hoch, die Nutzung intensiv. Bei den wenigen größeren Bäumen handelt es sich ausschließlich um Nadelbäume.

Das Gebiet ist von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Der Bebauungsplan schafft nur geringfügig neue zusätzliche Baurechte und sichert 3.000 m² Hausgärten als Grünfläche. Die potenziellen Bereiche für eine Nachverdichtung (4 Baugrundstücke, Gesamtgröße ca. 1.250 m²) sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

3.2 Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürliche, weitgehend unveränderte Böden sind allenfalls noch in den hinteren Gartenbereichen zu erwarten.

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Die potenzielle Nachverdichtung ermöglicht auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Versiegelung (GRZ 0,3). Etwa 3.000 m² werden Grünflächen (Hausgärten) als gesichert.

3.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt relativ kleinflächig eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind eher gering.

3.4 Wasser

Das Plangebiet ist bebaut und hat keine besondere Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung. Wasserschutzgebietszonen sind nicht betroffen.

Teilflächen liegen bei Hochwasser im geschützten Bereich bei HQ 100.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.5 Klima / Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Bühl ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Im Planungsgebiet ist die Luftqualität aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der südlich angrenzenden Frei- und Grünflächen als relativ gut einzustufen.

Das bereits bebaute Gebiet hat keine besondere lokalklimatische Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.6 Landschaftsbild

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ ist das Plangebiet ohne Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der hohe Grün- und Freiflächenanteil verleiht dem Gebiet eine gartenstadtähnliche Struktur.

Durch den Bebauungsplan wird keine wesentliche Veränderung der Bauweise, Größe und Gestaltung der Gebäude ermöglicht und es werden ca. 3.000 m² Hausgärten als Grünflächen gesichert.

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.7 Mensch

Die Lärmsituation im Plangebiet ist maßgeblich vom Bahn-, Straßen-, Gewerbe- und Sportlärm bestimmt. Störende Gerüche sowie Belastungen durch Schadgase oder elektrische Felder sind keine bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen grenzen im Süden an.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor. Aus schalltechnischer Sicht birgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ein sehr hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Gewerbelärms. Durch die Sportanlage ist mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte in der Ruhezeit mittags zu rechnen. Auch im Zeitraum nachts wird der zulässige Immissionsrichtwert überschritten. Durch den umliegenden Straßenverkehr sind keine schwerwiegenden Konflikte zu erwarten. Die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr überschreiten tags die Zumutbarkeitsschwelle, nachts wird der Immissionsgrenzwert unterschritten. Durch den Schienenverkehr auf der Rheintalbahn werden Beurteilungspegel hervorgerufen, die tags und nachts oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegen. Bei Bauvorhaben im Plangebiet wären daher umfangreiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich Lärm.

3.8 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

3.9 Sonstige

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

4 Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen keine Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung.

5 Fazit

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein besonderes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende die Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Der Bebauungsplan lässt auf einer Fläche von ca. 1.250 m² eine zusätzliche Bebauung von Böden zu (GRZ 0,3).
- Aus schalltechnischer Sicht besteht ein sehr hohes Konfliktpotenzial.