

Fertigung:

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 – 18

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBELANGEN

- zum Bebauungsplan "Steinbruch-Mitte" und
- zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) - OT Oberbränd (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald). Dies ist erforderlich, da die Gemeinde auf ihrer gesamten Gemarkung nur noch über sehr wenig geeignete eigene innerörtliche Wohngrundstücke verfügt, die sich gut erschließen lassen. Im Ort sind aber zwingend notwendig Flächen für die örtliche Eigenentwicklung vorzuhalten, um bei Nachfragen Bauwilliger Baugrundstücke anbieten zu können.

Das Baugebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Oberbränd und umfasst noch unbebaute Grundstücke östlich des ausgebauten Mühlsteinwegs.

Auf dieser Fläche zwischen Steinbruchstraße und Oberbränder Straße sollen ca. 10 Baugrundstücke neu eingeteilt und als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Derzeit führen von Westen und Osten jeweils kurze Stichstraßen dort hinein. Der Gemeinderat unterstützt im Interesse einer vorausschauenden Bodenvorratspolitik die Absicht, dieses Gebiet zu erschließen. In Bezug auf die verkehrliche Erschließung soll der „Lückenschluss“ mit einer Durchgangsstraße (Verlängerung Mühlsteinweg) vollzogen werden.

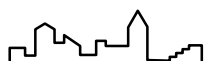
Vorgesehen ist die Ausweisung von Bauflächen für 1- bis 2-Familienhäuser. Es wird aber auch die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern in Teilen des Plangebietes eröffnet.

Verbunden mit der Ausweisung der Bauplätze ist die Weiterführung der Erschließungsstraße (Mühlsteinweg).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der zentralen Fläche in Oberbränd geschaffen werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.



Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird damit eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 5.242 m² x GRZ 0,25 = ca. 1.311 m² + 4.736 m² x GRZ 0,3 = ca. 1.421 m², gesamt: ca. 2.732 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach weist die Fläche als Wohnbaufläche aus.

Bei der im FNP ausgewiesenen Baufläche handelt es sich um unbebaute Grundstücke.

2.2 Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine besonders geschützten Biotop.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.135 ha. Es liegt im Zentrum des Ortsteils Oberbränd.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Baugrundstücke an der Steinbruchstraße im Süden und der Oberbränder Straße im Norden.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen.

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) beabsichtigt, die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln – entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern. Die unverbindliche Parzellierung der Grundstücke im Zeichnerischen Teil berücksichtigt die Errichtung von Einzelhäusern.

Die Erschließung erfolgt über den zu verlängernden Mühlsteinweg. Die Grundstücke liegen nördlich und südlich dieser auszubauenden Erschließungsstraße. Da die Erschließungsstraßen möglichst flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen von der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Die erforderlichen Stellflächen für Pkw sind auf den Baugrundstücken zu schaffen, um zu sichern, dass nicht der öffentliche Straßenraum von Besuchern zugestellt wird. Eine Minimierung des Straßenquerschnitts wird nicht vorgenommen, da die Schneemassen im Winter nicht auf die Privatgrundstücke geschoben werden.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt. Lediglich wenn Doppelhäuser errichtet werden, ist die Firstrichtung zwingend festgesetzt, um zu vermeiden, dass aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Firstrichtungen hergestellt werden. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Dachfläche in südliche Richtung zu bevorzugen.

Die konzipierten Grundstücksgrößen werden entsprechend dem Bedarf und den Eigentumsverhältnissen mit ca. 570 m² bis ca. 1.150 m² ausgewiesen. Darüber hinaus werden entsprechend dem aktuellen Bedarf 2 Grundstücke mit ca. 1.680 m² vorgesehen. Für diese Grundstücke ist ebenso wie für 2 größere Grundstücke nördlich des Mühlsteinweges alternativ zu den Einzelhäusern der Bau von Doppelhäusern zulässig. Auf den kleineren Grundstücken im Osten des Planungsgebietes werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Es wird eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen und mit bis zu 7,20 m Wandhöhe zugelassen. Die Grundstücke liegen am Hang und treten talseitig höher in Erscheinung. Es werden sowohl klassische 1 ½-geschossige Gebäude mit steilem Satteldach wie auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen ohne Dachschrägen ermöglicht.



Da die Grundstücke am Hang liegen, wird die Wandhöhe differenziert nach talseitiger und bergseitiger Lage ausgewiesen.

Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 wurde für die kleineren Grundstücke festgesetzt mit dem Ziel eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Für die größeren Grundstücke (ca. 1.110 bis 1.680 m²) ist eine GRZ von 0,25 ausreichend.

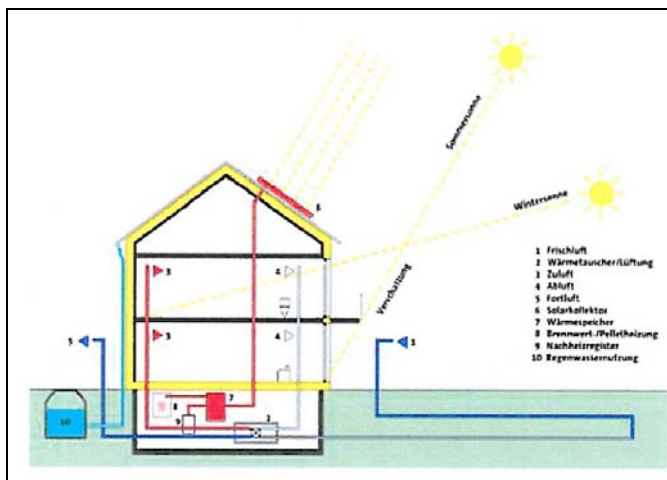
Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen.

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenträume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen

- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpellet-
heizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen
auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, ist durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude aufeinander abgestimmt werden, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
 - Differenzierte Festsetzung von maximalen Grundflächenzahlen
 - Differenzierte Festsetzung der Bauweise
 - Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Freiräumen
- Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen – entsprechend dem Bedarf an Wohnraum insbesondere für ortsansässige Bürger.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den Gartenbaubetrieben sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die kleineren Grundstücke mit 0,3 festgelegt. Eine flächensparende Nutzung der zulässigen 2-geschossigen Bebauung wird damit ermöglicht. Auf den großen Grundstücken wird entsprechend dem Bedarf die GRZ reduziert.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl ermöglicht eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Entsprechend wird eine Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen zugelassen. Ein zusätzliches Dach- bzw. Untergeschoss darf damit kein Vollgeschoss werden.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, der Ortsrandlage und dem Bedarf an kostengünstig zu errichtenden Gebäuden mit 2 vollen Geschossen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße differenziert nach Tal- und Bergseite festgelegt.

Spezielle Vorgaben werden für die neben Satteldächern ebenfalls zulässigen versetzten Pultdächer getroffen. Damit werden übermäßig hohe Wandflächen vermieden.

Zur Verdeutlichung wurden beispielhaft Schemaschnitte mit verschiedenen Dachformen bzw. Höhenentwicklungen angefertigt.

4.4 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da eine unangemessen dichte Bebauung (z.B. mit Reihenhäusern) vermieden werden soll. Ergänzend wird festgelegt, dass Doppelhäuser nur im westlichen Teil des Baugebietes auf den hier geplanten größeren Grundstücken zulässig sind.

4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der inneren Durchgrünung werden Pflanzgebote erlassen.

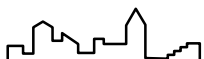
Längs der Erschließungsstraße soll durch die Anpflanzung von Bäumen auf den angrenzenden Baugrundstücken eine innere Durchgrünung des Gebietes gefördert werden.

Darüber hinaus werden weitere flächenabhängige Pflanzgebote erlassen, die eine innere Durchgrünung sichern.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.



So wird nur der Abstand der Gauben zur Giebelaußenwand festgelegt, nicht aber die Länge der Gauben.

Die zulässigen Dachneigungen werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Dachform festgelegt. Für versetzte Pultdächer werden Vorgaben festgelegt, die sichern sollen, dass die Baukörper nicht als reine Pultdächer in Erscheinung treten.

Reine Pultdächer werden ausgeschlossen, um übergroße Wandhöhen zu vermeiden, die auch nachbarliche Belange beeinträchtigen können. Außerdem sollen sehr flach geneigte Dächer und Pultdächer als im Hochschwarzwald gestalterisch und funktional nicht heimische Dachformen ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

In vergleichbaren Gebieten hat es sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sollen auf ein Minimum begrenzt werden.

Insofern ist der Nachweis von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich. Dies betrifft Wohnungen unabhängig von der Größe, da auch in kleinen Wohnungen 2 Personen – mit 2 Fahrzeugen – wohnen können.

5 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Steinbruch-Mitte" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: Südschwarzwald / Nr.: 6	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	/
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: Büro Fischer, 2015)

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

5.2.1 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Durch Neuversiegelung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*2 Durch Neuversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*3 Die zusätzliche Neuversiegelung wird sich aufgrund des geringen Ausmaßes unwesentlich auswirken.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
*5 Kleinklimatisch wird sich die Bebauung mit Neuversiegelung negativ gegenüber dem Bestand (Grünland) auswirken. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Arten und Biotope			
	Biotoptypen / (Bestand): Grünland, Ruderalvegetation, ehemaliger Acker, Gehölzbestand Teilbereich FFH-Lebensraumtyp Berg-Mähwiese	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Artenschutz s. artenschutzrechtliche Abschätzung von IFÖ, Bad Krozingen (Mai 2015)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*6 Die Neubebauung führt zum Verlust von Grünlandflächen, Acker und Ruderalvegetation mit mittlerer ökologischer Wertigkeit, in Teilbereichen sehr hochwertig (Berg-Mähwiese).			
*7 Für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Wirbellose, Heuschrecken, Käfer und Wildbienen konnte kein artenschutzrelevantes Potential festgestellt werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.			

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Mit der Bebauung verschwindet eine innerörtliche, landwirtschaftlich geprägte Freifläche. Durch die ergänzende Bebauung im Siedlungsgebiet entstehen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch den Bebauungsplan "Steinbruch-Mitte" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Mit einer **artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde **Dr. Luisa Steiner, IFÖ Bad Krozingen**, von der Gemeinde beauftragt. Das Gutachten vom Mai 2015 befindet sich im Anhang.

Nachfolgend sind die Kartierergebnisse des Gutachtens abgedruckt:

Habitatstrukturen

Das Gebiet weist - außer am nördlichen Ende eine kleine Wildpflaumengruppe - keine weiteren Gehölze auf. Anhand der Krautvegetation wurde es in drei verschiedene Bereiche eingeteilt.

- ruderalisierte Vegetation
- magerer Wiesenbestand, der die Ausprägung eines FFH-Lebensraumtyps 6520, Berg-Mähwiese, besitzt
- ehemalige Äcker

Ackerschutzrelevante Arten

Vogelarten

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie Bäume, Gebüsche oder Höhlenbäume vorhanden. Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Fledermäuse

Für diese Artengruppe sind keine relevanten Habitatstrukturen wie Gebäude oder Höhlenbäume vorhanden. Es sind keine weiteren Untersuchungen zu dieser Artengruppe erforderlich.

Reptilien

Als einzige Reptilienart käme die Zauneidechse in Frage. Diese Art stellt verschiedene Anforderung an den Lebensraum, da sie unterschiedliche Bereiche zur Nahrungssuche, Paarung, Eiablage und für Verstecke benötigt. Aus diesem Grund ist der Lebensraum der Zauneidechse als Habitatkomplex zu verstehen. Das Plangebiet erfüllt als Ganzes nicht die Bedingungen eines geeigneten Habitatkomplexes als eine ökologisch funktionale Einheit für diese Art. Die Vegetation im nördlichen Teil ist aufgrund fehlender Pflege zu dicht und bultig und weist keine offenen Bereiche für Paarung, zum Sonnen oder zur Eiablage auf. Im südlichen Teil findet sie aufgrund von geregelter Bewirtschaftung der mageren Wiese durch das Fehlen von Gehölzen und Strukturen wie besonnte Steinhäufen oder Holzstapel keine Rückzugsräume.

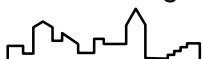
Aus den genannten Gründen sind für diese Art keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Wirbellose

Tagfalter und Widderchen

Nach dem Zielartenkonzept werden zwei Widderchen-Arten und vier Tagfalter genannt.

Alle genannten Arten sind besonders geschützt. Von den genannten Schmetterlingsarten sind nach Angaben der Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württemberg (Stand 2008) keine in der Gemeinde Eisenstadt nachgewiesen. Nach diesen Ausführungen hat das Plangebiet für diese Arten keine besondere Bedeutung. Weitere Untersuchungen sind nicht notwendig.



Heuschrecken

Im Zielartenkonzept werden die Lauchschrecke (*Mecostenthus parapleurus*) und die Wantschaftschrecke (*Polyarcus denticauda*) genannt. Für die Lauchschrecke, ein Bewohner der feuchten Wiesen, gibt es im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Außerdem kommt sie in Baden-Württemberg nur noch im Rheintal und im Bodenseeraum vor.

Die Wantschaftschrecke besiedelt hochstehende Wiesen und kommt in Baden-Württemberg nur auf der Schwäbischen Alp, am Albtrauf und in der Baar vor.

Für beide Arten sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Käfer

Im Zielartenkonzept werden keine Käferarten genannt, daher ist diese Tiergruppe für das Plangebiet nicht von Bedeutung.

Wildbienen

Alle Wildbienenarten sind besonders geschützt. Im Zielartenkonzept wird für die Gemeinde die Grauschuppige Sandbiene (*Andrena pandellei*) genannt. Diese Art bevorzugt Glockenblumen-Arten als Pollenpflanze und zur Paarung. Außerdem benötigt sie offene Bodenflächen zum Bau ihrer Behausung. Beide Bedingungen sind im Plangebiet nicht erfüllt. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Ergebnis

Die Begehungen am 26.04 und 09.05.2015, die Recherche und die Befragung von Experten brachten folgende Ergebnisse:

Aufgrund der festgestellten Strukturen konnte für die genannten Tiergruppen kein artenschutzrechtlich relevantes Potenzial im Plangebiet festgestellt werden.

Es sind somit keine artenschutzrechtlichen Prüfungen erforderlich.

Durch die geplante Bebauung ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

5.4 Belange des Naturschutzes

Bei der Begehung des Planungsgebiets durch Dr. Luisa Steiner im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung wurde ein magerer Wiesenbestand, der die Ausprägung eines FFH-Lebensraumtypes besitzt, kartiert. Es handelt sich um eine Berg-Mähwiese, FFH-Lebensraumtyp 6520.

Da die Berg-Mähwiese durch den Bebauungsplan verschwindet, somit eine Schädigung nach § 19 Abs. 1 BNatSchG vorliegt, kann nach Aussage der UNB, Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, eine Enthaftung nur dann stattfinden, wenn ein gleichartiger Ausgleich geschaffen wird.

Für den Verlust der Berg-Mähwiese wurden zwei Ausgleichsflächen südlich der Schule und westlich der Kirche auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 290 und 291 im Ortsteil Eisenbach festgelegt.

Bei den auf einem leicht geneigten südexponierten Hang liegenden Flächen handelt es sich um nährstoffreiche, artenarme bis mäßig artenreiche Fettwiesen. Durch das Einbringen von Samen mit Hilfe des Verfahrens der Mahdgut-Übertragung werden sie in Berg-Mähwiesen umgewandelt. Die Maßnahme wird jahreszeitlich bedingt erst im kommenden Jahr (voraussichtlich Mitte Juni) durchgeführt.

Für die Neuschaffung von Berg-Mähwiesen auf Flst. Nr. 290 und 291, Gemarkung Eisenbach, sind im kommenden Jahr 2016 folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

1. Begutachtung der Artenzusammensetzung der Ausgleichsflächen.
2. Auswahl von geeigneten Samen-Spenderflächen, die eine Neuschaffung einer Berg-Mähwiese im selben Erhaltungszustand (C) wie derjenige der Berg-Mähwiese im Plangebiet „Steinbruch-Mitte“ ermöglichen.
3. Mahd der Ausgleichsflächen und Vorbereitung eines Saatbeets durch Fräsen der Flächen.
4. Mahdgut-Übertragung von der Spenderfläche auf die Ausgleichsflächen, voraussichtlich Mitte Juni.
5. Pflegemahd im Herbst

Durch die Entwicklung von Berg-Mähwiesen auf dem Flst.Nr 290 und 291, Gemarkung Eisenbach, ist ein ausreichender Ausgleich erbracht.

Durch die Bebauung wird eine Berg-Mähwiese von ca. 1.860 m² zerstört. Die Ausgleichsflächen verfügen zusammen über eine Größe von 2.400 m². Bei einem Bestandswert Fettwiese mittl. Sto mit 13 ÖP nach der Ökokontoverordnung und einem Planungswert bei einer montanen Magerwiese mittl. Sto von 26 ÖP ergibt sich pro m² ein Aufwertungspotential von 13 ÖP.

Da die Ausgleichsfläche größer als die Eingriffsfläche ist, ergibt sich ein Überschuss in Höhe von 520 m² x 13 ÖP = 7.020 ÖP, der in das Ökokonto der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) aufgenommen werden kann.

Übersichtsplan: Lage der Ausgleichsflächen zur Neuanlage einer Berg-Mähwiese



(Quelle: Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald), Flst.Nr. 290 und 291, Gemarkung Eisenbach, 2015)

5.5 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Steinbruch-Mitte" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

Für den Verlust einer Berg-Mähwiese, FFH-Lebensraumtyp 6520 wird ein entsprechender Ausgleich auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 290 und 291, Gemarkung Eisenbach, erbracht.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die innere Erschließung erfolgt über den zu verlängernden Mühlsteinweg.

Die ca. 6,0 m breite Straße wird wie die angrenzenden Straßen ohne Gehweg hergestellt.

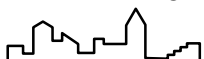
Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist zu vermeiden. Außerdem muss mit einem erhöhten Pkw-Bestand gerechnet werden, da der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen (Winterdienst) ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

Durch das Zurücksetzen von Garagen wird der Straßenraum wie in der Umgebung nicht eingeengt. Mit den Garagen wird wie mit den Hauptbaukörpern ein Mindestabstand eingehalten.

Im Nordosten wird ein Weg ausgewiesen. Er dient der Aufnahme von Leitungstrassen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen sind im Mühlsteinweg, dem neu ausgewiesenen Weg im Nordosten sowie innerhalb der mit Leitungsrechten belegten Flächen neu zu verlegen.



6.3 Entwässerung

Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem mit Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz entwässert.

Es ist sicherzustellen, dass durch zusätzliche Versiegelung in den Spitzen nicht mehr Regenwasser in die Kanäle eingeleitet wird. Dies kann durch eine Versickerung vor Ort oder durch eine Rückhaltung in Zisternen oder offenen Becken erfolgen.

Im Sinne einer naturvertraglichen Regenwasserbewirtschaftung ist das auf den neu versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser grundstücksintern, breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern bzw. zurückzuhalten.

Ob ein Anschluss im Freispiegelgefälle möglich ist, muss vom Bauherrn eigenverantwortlich geprüft werden. Die Tieflage der Leitungen ist zu berücksichtigen und kann über die Gemeinde erfragt werden.

6.4 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald).

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz in den angrenzenden Straßen vorgesehen. Es wird eine Ringleitung vorgesehen.

6.5 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtungsanlage wird i. A. der Gemeinde von dem Versorgungsunternehmen oder Dritten eingerichtet.

6.6 Leitungsrechte

Auf einigen Baugrundstücken werden gemäß den Eintragungen im Plan Leitungsrechte ausgewiesen. Vorhandene Leitungen, die durch das Gebiet führen, werden umgelegt in die ausgewiesenen Flächen längs der Grundstücksgrenzen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 1,135	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,998	ha
Verkehrsflächen	ca. 0,137	ha

Freiburg, den 21.05.2015 BU-ta
13.08.2015 FEU-BU-ba
22.10.2015 BU-ta
19.11.2015

Eisenbach (Hochschw.), den

118Beg06.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Alexander Kuckes, Bürgermeister

Ausgefertigt: _____

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmen.

Eisenbach (Hochschw.), den

.....
Alexander Kuckes, Bürgermeister

