Gemeinde Grenzach-Whylen, Gemarkung Grenzach

Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße-Kronacher Straße“

UMWELTBELANGE NACH § 13a BauGB

Stand: 24.11.2020

Bearbeitung: B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz Ricarda Barbisch

Auftraggeber:

Gemeinde Grenzach-Whylen
Hauptstraße 10
79639 Grenzach-Whylen

Auftragnehmer:

Kunz GaLaPlan
Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Am Schlipf 6
79674 Todtnauberg

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 1
1.1 Anlass, Grundlagen und Inhalte 1

2 Abwägung der Umweltbelange 4
2.1 Lage im Raum, Schutzgebiete und Eingriff 4
2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB 5
2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 5
2.2.2 Schutzgut Boden 7
2.2.3 Schutzgut Grundwasser 9
2.2.4 Schutzgut Oberflächenwasser 10
2.2.5 Schutzgut Klima / Luft 11
2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 11
2.2.7 Schutzgut Mensch 12
2.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter 12
2.2.9 Schutzgut Fläche 12
2.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt 13
2.3 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung 13

3 Zusammenfassung 15

1 Einleitung

1.1 Anlass, Grundlagen und Inhalte

Anlass

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen erfreut sich eines stetigen Bevölkerungswachstums. Bereits in der Vergangenheit wurden in Grenzach-Wyhlen systematisch Innenentwicklungspotentiale mobilisiert. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum angemessen begegnen zu können, soll nun ein weiteres brach liegendes Grundstück im Innenbereich der Gemeinde wieder nutzbar gemacht werden.

Der Bebauungsplan „Hauptstraße-Kronacherstraße“ der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wurde am 13.09.1991 rechtskräftig. Seither wurde er bereits vier Mal punktuell für einzelne Deckblattbereiche geändert. Mit der vorliegenden fünften Änderung soll erneut ein punktueller Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans geändert werden.

Anlass der Planänderung ist ein konkret projektiertes Vorhaben. Geplant ist, auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151 zwei traufständige Gebäude anstelle der bereits abgerissenen Bestandsgebäude neu zu errichten. Das unmittelbar an der Markgrafenstraße positionierte Vorderhaus soll Raum für Wohneinheiten in den Obergeschossen und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bieten. Das im rückwärtigen Bereich des Grundstücks positionierte Hinterhaus soll ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen. Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze zu erbringen und den Innenhof möglichst frei zu halten ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu sichern, wird es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine (vorhabenbezogene) Änderung zu ändern. Damit soll der Standort im Zentrum von Grenzach dringend notwendigen (bezahlbaren und barrierefreien) Wohnraum sichern und Arbeitsplätze in den Gewerbeeinheiten an der Markgrafenstraße sichern. Gleichzeitig sollen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hier partielle Änderungen insbesondere in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Gebäudehöhe ermöglicht werden.

Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Nutzbarmachung der Nachverdichtungspotenziale im Bestand unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen im Zentrum von Grenzach
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung / Infrastruktur
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen

Aus diesen Gründen soll der bestehende Bebauungsplan sowohl textlich durch modifizierte bauplanungsrechtliche Festsetzungen und neu gefasste örtliche Bauvorschriften, als auch zeichnerisch durch ein auf den Originalplan aufzubringendes Deckblatt geändert werden.

Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13a BauGB wie Lage im Innenbereich, Größe etc. liegen vor.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Ebenfalls sind keine FFH-Mähwiesen oder nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Offenland- oder Waldbiotope vom Eingriff betroffen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. In diesem Bericht werden die zu erwartenden Eingriffe beschrieben und bewertet.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht („Hauptstraße-Kronacher Straße“), sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Kronacher Straße“. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 149, 150, 151.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem alten Bebauungsplan von 1991

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem neuen Bebauungsplan (5. Änderung)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Whylen vom 18.06.2013 ist der westliche Bereich des Plangebiets (Flst. Nr. 151) als Mischbaufläche dargestellt, der östliche Teil (Flst. Nr. 149+150) als Wohnbaufläche.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt als Art der baulichen Nutzung sowohl Gebäude mit Wohnnutzung, als auch Gebäude mit Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung fest. Daher kann die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

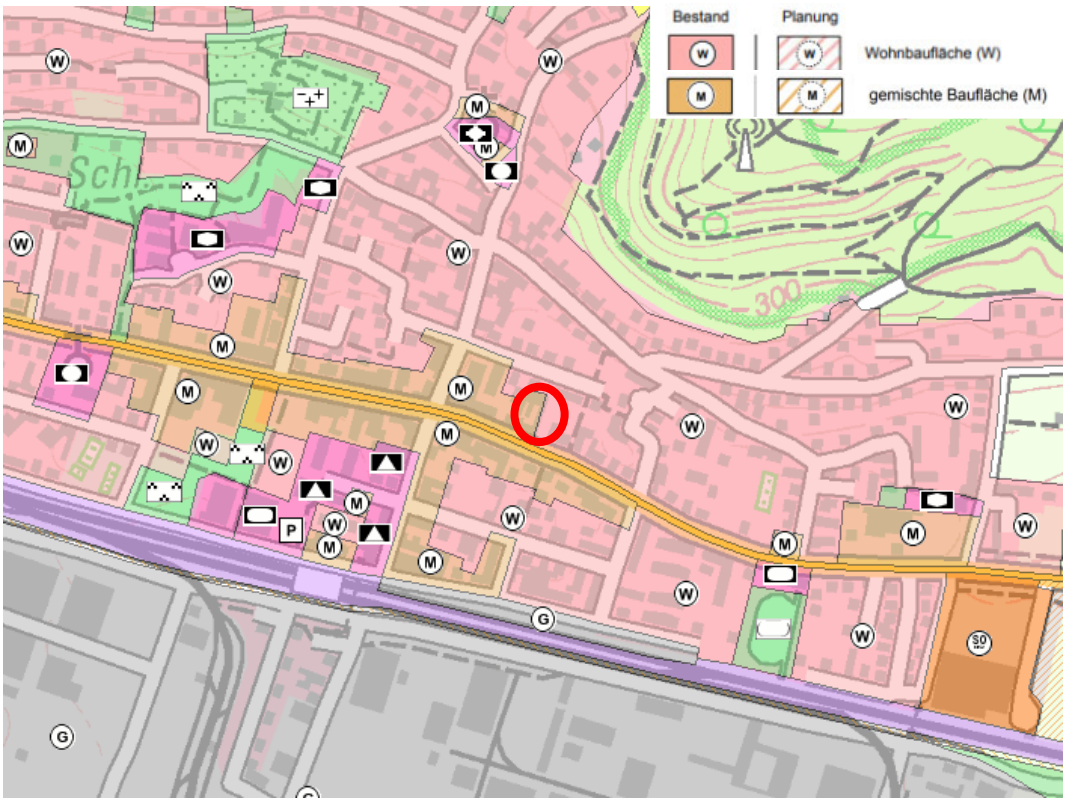


Abbildung 3: Auszug aus dem FNP der Gemeinde Grenzach-Whylem. Rot umkreist: Plangebiet (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg)

Planvorhaben

Durch die Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Kronacherstraße“ ergeben sich folgende Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand im Gelände:

Die Flächengröße des Plangebietes, bestehend aus den Flurstücken Nr. 149, 150, 151 und einem kleinen Teil von 156 beträgt etwa 2.320 m².

Für die Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1991. Bisher galt sowohl für die Wohnbaufläche (Flst. Nr. 149 u. 150) als auch für die Mischbaufläche (Flst. Nr. 151) eine GRZ von 0,4 für die geplanten Gebäude. Diese GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Das Flurstück 156, von dem sich lediglich 18 m² innerhalb der Plangebietsabgrenzung befinden, ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Díe Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 2.320m². Die Nettobaufläche beläuft sich nach Abzug der Verkehrsfläche mit ca. 18 m² auf ca. 2.302 m².

Mit der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans werden Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen bzw. freiberufliche Nutzungen als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4. Durch die Grundflächen von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung des neuen Bebauungsplans beträgt somit 1.842 m² ((2.320 m² - 18 m²) * 0,8).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt zwar die GRZ gleich, da durch die Überplanung aber eine Überschreitung der GRZ bis 0.8 zulässig wird, erhöht sich die zulässige Gesamtversiegelung. Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 461 m².

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände, das derzeit nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude vollständig unversiegelt ist, wären hingegen weitere 1.842 m² Flächenversiegelungen und -überbauungen zulässig.

Sonstige Fachbelange

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brach liegende Fläche ohne Nutzung. Somit werden durch das Bauvorhaben keine land- oder forstwirtschaftlichen Belange tangiert.

2 Abwägung der Umweltbelange

2.1 Lage im Raum, Schutzgebiete und Eingriff

Lage im Raum

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereiches von Grenzach an der B34. Bis vor wenigen Jahren befanden sich noch mehrere Gebäude auf den Flächen. Diese wurden abgerissen und das Plangebiet sich selbst überlassen, sodass die gesamte Fläche nun ruderalisiert ist.

Das Plangebiet wird im Süden von der „Markgrafenstraße“ (B34) erschlossen. Nördlich, westlich und östlich grenzt bestehende Wohnbebauung an. Von den Änderungen betroffen sind die Flurstücke Nr. 149, 150 und 151 der Gemarkung Grenzach.

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche, in denen sich für die Fauna nutzbare Strukturen befinden.

Schutzgebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wälder bei Whylen“ (Schutzgebiets-Nr. 8411341) sowie das Naturschutzgebiet „Buchswald bei Grenzach“ (Nr. 3.018) beginnen ca. 180 m nordöstlich des Plangebiets. 500 m östlich befinden sich Schutzgebietskulissen des Vogelschutzgebiets „Tüllinger Berg und Gleusen“ (Nr. 8311441).

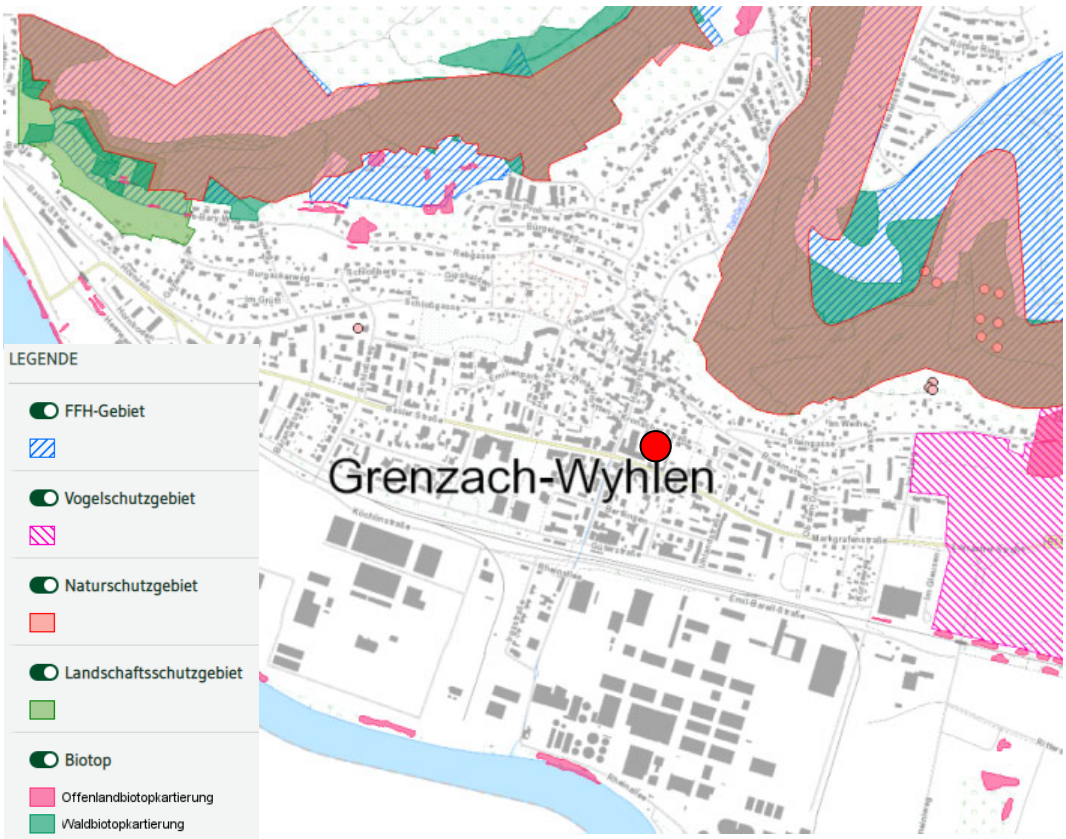


Abbildung 4: FFH-Gebiet (blau, schraffiert), Vogelschutzgebiet (rosa schraffiert), NSG (hellrot), LSG (hellgrün), Offenlandbiotope (rosa), Waldbiotope (grün) in der Umgebung des Plangebiets (roter Punkt) (Quelle: LUBW)

Das nächstgelegene Landschafsschutzgebiet „Grenzacher Horn“ (Schutzgebiets-Nr. 3.36.003) liegt über 1,15 km entfernt.

Waldschutzgebiete oder Naturdenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen.

Das nächstgelegene Waldbiotop „NSG ‘Buchswald‘ N Grenzach-Wyhlen“ (Nr. 182113360127) befindet sich analog zum FFH- und Naturschutzgebiet 180 m nordöstlich des Plangebiets.

Eine direkte Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Biotope kann aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Zerschneidungen durch die vorhandenen Siedlungsstrukturen und Straßen ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von mobilen Einzelarten dieser Schutzgebiete wurde in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.11.2020 abgeprüft und kann aus Gründen der Habitateignung ausgeschlossen werden.

2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB

Vorbemerkung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2.320 m². Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Hauptstraße-Kronacherstraße“ ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Untersuchungsgebiet

Das Gelände der Flurstücke Nr. 149, 150 und 151 der Stadt Grenzach-Whylen, Gemarkung Grenzach liegt auf etwa 260 m ü. NN.

Am 15.06.2020 wurde eine Erstbegehung des Plangebiets zur Erfassung der Strukturen und Biotoptypen durchgeführt. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Bestandsplan (Abbildung 5) dargestellt.

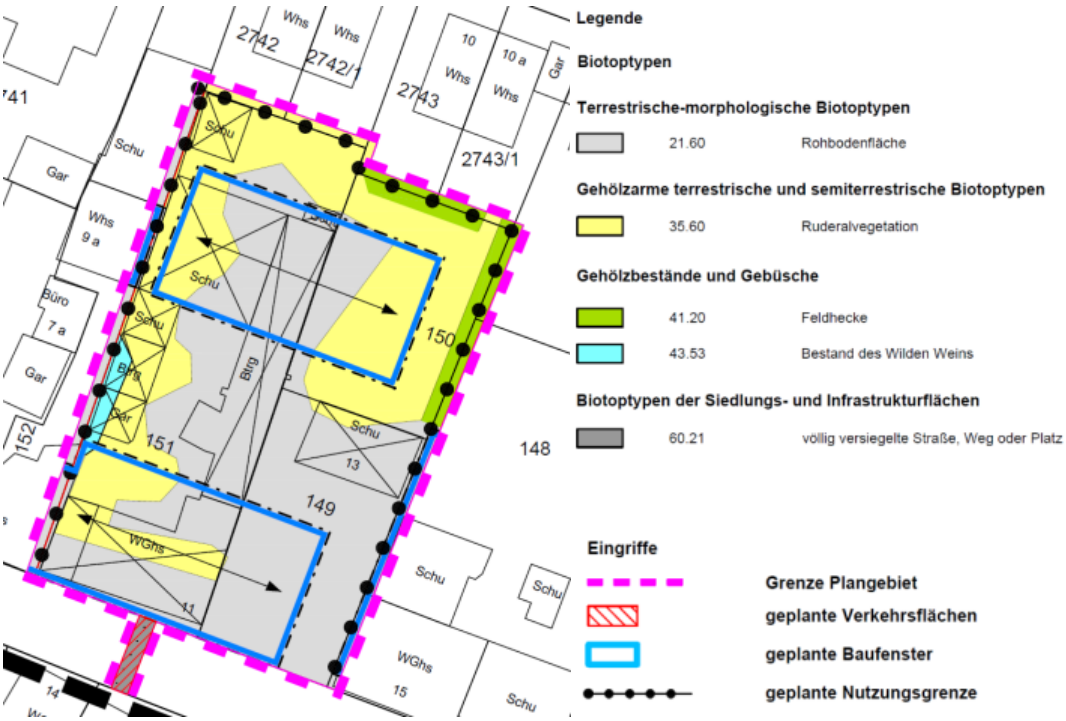


Abbildung 5: Bestandsplan der Biotoptypen im Plangebiet (Quelle: Kunz GaLaPlan, Stand 24.11.2020)

Im Folgenden wird auf die bei der Begehung vorgefundenen Biotoptypen einschließlich der Einzelarten näher eingegangen.

21.60 Rohbodenfläche

Auf einem großen Teil der Flurstücke befindet sich anthropogen (duch Abrissarbeiten) entstandener Rohboden.

35.60 Ruderalvegetation

Auf Teilen des Rohbodens hat bereits Vegetationsentwicklung mit Ruderalarten stattgefuden. Folgende Arten wurden festgestellt: Kompass-Lattich, Große Brennnessel, Nachtkerze, Vogel-Knöterich, Gewöhnlicher Rainkohl, Jakobs-Kreuzkraut, Acker-Winde, Bittersüßer Nachtschaben, Echtes Eisenkraut, Große Königskerze, Acker-Gänsedistel, Große Goldrute, Klatsch-Mohn, Feld-Kresse, Weißklee, Wiesen-Sauerampfer, Echtes Leinkraut und Schößlinge von Sommflieder.

41.22 Feldhecke mittlerer Standorte

Die Feldhecke am nördlichen Rand wird aus den Arten Schwarzer Holunder, Buddleija und Thuja aufgebaut, die Feldhecke am nordöstlichen Rand aus den Arten Feldahorn, Flieder, Hasel, Buddleija und Fichte.

43.53 Bestand des Wilden Weins

An einer Mauer am westlichen Flurstücksrand (Grenze zu Flurstück Nr. 152) rankt sich Wilder Wein (*Parthenocissus)* empor.

Betroffenheit

Durch die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Kronacher Straße“ ergibt sich eine maximal zulässige Flächenversiegelung von 1.842 m². Da das Plangebiet derzeit nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude vollständig unversiegelt ist, ist in Zukunft gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände mit einer weiteren Flächenversiegelung bzw. -überbauung von 1.842 m² und einem damit einhergehenden dauerhaften Verlust von Ruderalvegetation und Rohboden zu rechnen.

Im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan mit einer maximal zulässigen Flächenversiegelung von 1.381 m² bedeutet dies insgesamt eine Erhöhung der Flächenversiegelung um 461 m².

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche oder Gartenbereich angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Die beiden Feldhecken am nördlichen bzw. östlichen Flurstücksrand werden als Pflanzbindung festgesetzt. Sie bleiben somit erhalten.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen erfolgt keine vollständige Kompensation der zu erwartenden Eingriffe. Aufgrund von § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

2.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Unter Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz folgende Funktionen zu untersuchen:

- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation
- Funktion als Standort für Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

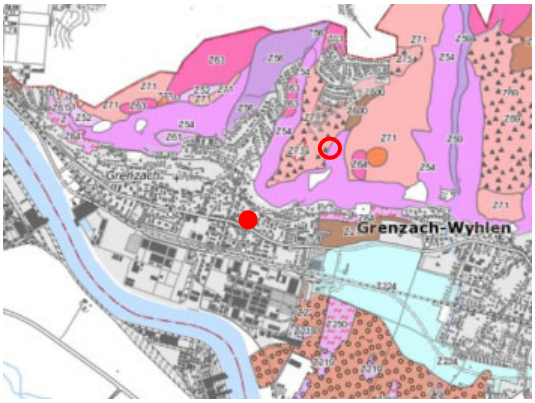


Abbildung 6: Plangebiet (roter Punkt) und Bodentypen in der Umgebung (Quelle: LGRB)

Gemäß der GÜK 300 „Geologische Übersichtskarte BW“ findet die Bodenentwicklung im Bereich des Plangebiets auf Würmschotter statt. Da sich das Plangebiet innerhalb des bereits erschlossenen Siedlungsraumes befindet, ist keine bodenkundliche Einheit angegeben.

Angrenzend an die Siedlungsbereiche sind verschiedene bodenkundliche Einheiten vorhanden. Die Waldflächen nördlich des Plangebiets sind als

- „Rendzina und Braunerde-Rendzina aus Muschelkalk-Hangschutt“

ausgewiesen

Bei den Grünlandflächen östlich des Plangebiets handelt es sich um:

- „Rendzina-Rigosol und Rigosol-Rendzina aus Muschelkalk-Hangschutt“
- „Mäßig tiefes und tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“
- „Brauner Auenboden und Auenpseudogley-Brauner Auenboden aus Auenlehm“
- „Braunerde, z. T. lessiviert, aus Auensediment über Terrassenschotter“
- „Pararendzina aus geringmächtigem Auensediment über Terrassenschotter“

Die Bodentypen angrenzend an die Siedlungsbereiche von Grenzach weisen eine Bewertung von 1.50 (gring bis mittel) bis 2.83 (hoch) auf.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden innerhalb des Plangebietes bereits durch Abgrabungen, Aufschüttungen, Überbauung, Versiegelung, Verdichtung usw. anthropogen überprägt sind.

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf Altlasten.

Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden.

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Betroffenheit

Vorbelastungen bestehen im Plangebiet nicht, da es derzeit vollständig unversiegelt ist.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung um ca. 461 m².

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände wären weitere 1.842 m² an Flächenversiegelungen möglich. Hier ist von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften des § 12 BodenSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. Des Weiteren sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder Privatgartenbereiche zu gestalten. Die Befestigung von Stellplätzen ist mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen. Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten sind zu vermeiden.

Eine vollständige Kompensation der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die Flächenversiegelung und -überbauung kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

2.2.3 Schutzgut Grundwasser

Bestand

Aus hydrogeologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb von „Verschwemmungssediment“, welches meist eine sehr geringe bis fehlende Porendurchlässigkeit und eine mäßige bis sehr geringe Ergiebigkeit aufweist.

Die Grundwasserneubildung wäre aufgrund der relativ hohen Niederschlagsmengen von ca. 806 mm pro Jahr grundsätzlich als hoch einzustufen. Allerdings sind die durch die hohen Jahresdurchschnittemperaturen (gut 10 °C) hervorgerufene hohe Verdunstungsrate sowie die o. g. Bodeneigenschaften zu berücksichtigen. Somit ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet insgesamt nur als mittel einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quellen- und Wasserschutzgebieten.

Ca. 460 m westlich liegt das Quellenschutzgebiet „WSG 023H Grenzach-Wyhlen: Emilienquelle“ (QSG-Nr-Amt 336.023), gut 600 m südöstlich beginnen die Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebietes „WSG 024 Grenzach Wyhlen: TB 1 - 3 + TB Rothaus“ (WSG-Nr-Amt 336.024).

Die beiden Schutzgebiete werden durch das Vorhaben aufgrund der Distanz nicht beeinträchtigt.

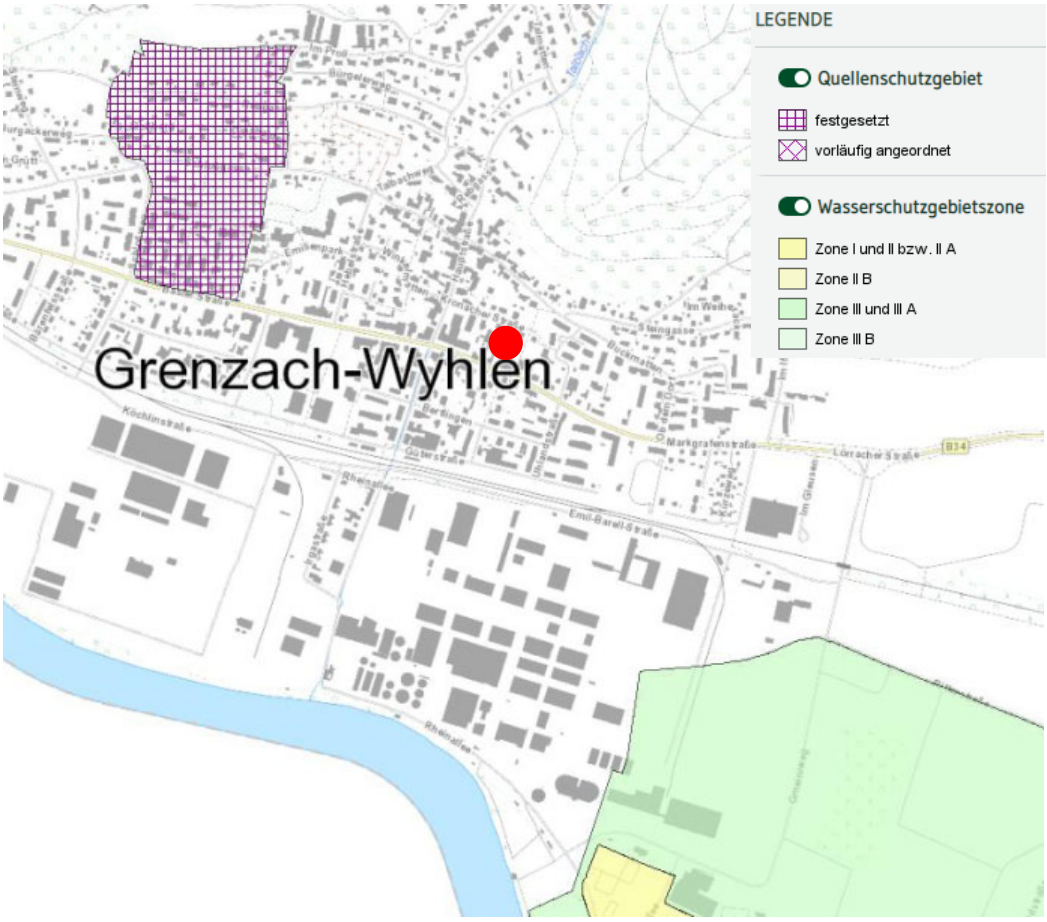


Abbildung 7: Plangebiet (rot) Quellenschutzgebiet (lila) und Zonen des Wasserschutzgebiets (grün, gelb) (Quelle: LUBW)

Mit erheblichen Schadstoffeinträgen, die zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserqualität führen könnten, ist nicht zu rechnen, sofern die entsprechenden Vorschriften beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Treibstoffe, Schmiermittel) während der Bauarbeiten sowie bei der anschließenden Nutzung eingehalten werden.

Das Plangebiet ist insgesamt als Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für das Grundwasser zu beurteilen.

Betroffenheit

Die Empfindlichkeit hinsichtlich einer Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie hinsichtlich Schadstoffeinträgen wird analog zur Bedeutung als gering bis mittel bewertet.

Beeinträchtigungen hinsichtlich der Grundwasserneubildung entstehen durch die gegenüber dem tatsächlichen Bestand zusätzliche Flächenversiegelung von 1.842 m². Hier ist von einer Reduzierung der Grundwasserneubildung auszugehen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Befestigung der Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen, die Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe) zu berücksichtigen. Zudem ist das anfallende Niederschlagswasser über Mulden (bewachsene Bodenschicht) innerhalb der Grundstücke schadlos zu versickern. Alternativ ist das Niederschlagswasser einem Regenspeicher (Zisterne) zuzuleiten und über zu erstellende Sickerblöcke auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Grundwasser entstehenden Beeinträchtigungen durch die Flächenversiegelung und -überbauung und die damit einhergehende Verringerung der Grundwasserneubildung kann innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch nicht erforderlich.

2.2.4 Schutzgut Oberflächenwasser

Bestand/ Betroffenheit

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Das nächstgelegene von der LUBW erfasste Fließgewässer „Talbach“ (Gewässer-ID Nr. 19109) fließt knapp 100 m westlich des Plangebiets, allerdings unterirdisch. Die nächstgelegenen Stillgewässer „NN-NKW“ (See-ID 6.480) und „NN-DWG“ (See-ID 6.481) liegen über 3 km von Plangebiet entfernt.

Eingriffe in die Gewässer erfolgen nicht.

Auch Überflutungsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Diese sind lediglich entlang des Rheins sowie auf Grünlandflächen östlich der Grenzacher Siedlungsstrukturen zu finden.

Abbildung 8: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen in der Umgebung (HQ10 bis HQ-Extrem) (Quelle: LUBW)

Auf eine weitere Betrachtung des Schutzguts Oberflächenwasser kann somit verzichtet werden.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Regionales Klima

Das Klima in Grenzach-Whylen ist warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 10 °C, der Jahresniederschlag bei 806 mm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Nieder-schlagsmengen auf. Bedeutende Funktionen für das Klima ist der nahen Wasserfläche des Rheins zuzuordnen.

Lokalklima

Defizitbereiche mit entsprechenden Überhitzungserscheinungen sind mit den Kies- und Schotterflächen bereitss derzeit vorhanden. Das Plangebiet besteht aus Rohbodenflächen und Ruderalvegetation. Randlich sind zudem einige Gehölze vorhanden.

Dabei handelt es sich um kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen von geringer Bedeutung (Ruderalvegetation) bis mittlerer Bedeutung (Gehölze).

Das Gebiet wird durch die südlich gelegene „Markgrafenstraße“ angebunden. Vorbelastungen bestehen hier durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen.

Insgesamt besitzt die Fläche einen geringen bis allenfalls mittleren kleinklimatischen Wert.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung um 461 m². Gegenüber dem tatsächlichen Bestand sind aber weitere 1.842 m² Versiegelungen zulässig, was zu Überhitzungserscheinungen führt.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme ist auf eine entsprechende Durchgrünung des Plangebiets zu achten. Hierfür werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche oder Privatgarten angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Die vorhandenen Feldhecken werden als Pflanzbindung festgesetzt und bleiben somit erhalten.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Klima / Luft entstehenden Eingriffe durch Überhitzungserscheinungen ist durch die genannten Maßnahmen nicht möglich, aufgrund des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB aber auch nicht erforderlich.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Das Plangebiet ist derzeit vollständig unversiegelt.

Dennoch sind keine landschafts- bzw. ortsbildprägenden Elemente wie große, solitär stehende Bäume oder eine blütenreiche Wiese vorhanden. Die Ruderalvegetation sowie die randlichen Gehölze im Plangebiet sind für das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung.

Zudem ist das Plangebiet durch zahlreiche offene Bodenstellen, Materialablagerungen und eine große Grube geprägt (Überbleibsel der vorangegangenen Abrissarbeiten), die sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken.

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Siedlungsbereiche von Grenzach, liegt brach und enthält keine Strukturen wie z. B. Sitzbänke, die zur Erholung genutzt werden könnten. Zudem gehen von der südlich angrenzenden „Makgrrafenstraße“ erhebliche Schadstoff- und Lärmimmissionen aus, da es sich bei der Straße um eine viel befahrene Bundesstraße (B34) handelt. Daher wird nicht von einer öffentlichen Erholungsnutzung im Plangebiet ausgegangen.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf die Erholung und das Landschaftsbild insgesamt keine Bedeutung.

Betroffenheit

Zwar erhöht sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplans die Flächenversiegelung um 1.842 m², durch die Anlage von Grünflächen bzw. Gartenbereichen im Zuge des Bauvorhabens wird das Orts- bzw. Landschaftsbild aber insgesamt gegenüber dem derzeitigen Bestand mit den Kiesflächen aufgewertet, sodass sich eine Attraktivitätssteigerung zur derzeit vorhandenen brach liegenden, unattraktiven Fläche ergibt. Das Plangebiet wird nach Beendigung des Bauvorhabens lediglich privat genutzt, eine öffentliche Erholungsnutzung wird auch in Zukunft nicht stattfinden.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche oder Gartenbereich angelegt. Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.

Die vorhandenen Feldhecken werden als Pflanzbindung festgesetzt und bleiben somit erhalten.

Eine vollständige Kompensation der für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung entstehenden Eingriffe durch die zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung ist hierdurch nicht möglich, aber aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB auch nicht erforderlich.

2.2.7 Schutzgut Mensch

Bestand/ Betroffenheit

Die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Whylen vom 18.06.2013 ausgwiesene Mischbaufläche und Wohnbaufläche entspricht der in der 5. Bebauungsplanänderung festgesetzten Art der baulichen Nutzung.

Mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Erhöhungen von Emissionen wie Lärm oder Erhöhungen des Ziel-, Quell- sowie Anliegerverkehr ist nicht zu rechnen, da sich das Plangebiet im Siedlungsbereich befindet und derartige Nutzungen zu den üblichen Entwicklungen/Belastungen in Siedlungsräumen gehören. Zudem war das Plangebiet bis vor kurzem noch bebaut.

Für die Nachbarn ergeben sich insgesamt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

2.2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand/ Betroffenheit

Im Plangebiet bestehen keine baulichen Anlagen oder sonstige Kulturgüter wie denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturdenkmäler wie z. B. Wegekreuze. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist mit keinen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.2.9 Schutzgut Fläche

Bestand/ Betroffenheit

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Durch die Realisierung des Planvorhabens sollen zwei traufständige Gebäude auf einem brach liegenden Grundstück entstehen. Da sich auf dem Grundstück bereits bis vor kurzem noch Gebäude befanden, durch Nachverdichtung die Innenentwicklung gefördert wird und das Gelände bereits durch die „Markgrafenstraße“ erschlossen ist, erfolgt ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

2.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biologische Vielfalt

Im Eingriffsbereich sind neben wenigen Gehölzen im Randbereich lediglich ruderalisierte Schotterflächen und offene Bodenstellen vorhanden. Relevant sind diese Strukturen für die Artengruppe der Reptilien. Aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrsflächen und Siedlungsbereiche liegen außerdem hohe Vorbelastungen vor. Insgesamt kann dem Gebiet daher nur eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt zugewiesen werden (hohe Bedeutung für Eidechsen, geringe Bedeutung für restliche Artengruppen). Durch die Bebauungsplanänderung entstehen daher allenfalls mittlere Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt.

Die Beeinträchtigungen von Reptilien können durch die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.11.2020 aufgeführten Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden.

Zudem entstehen im Zuge des Bauvorhabens neue Grünflächen und Gartenbereiche, die die biologische Vielfalt steigern.

2.3 Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung

BNatSchG

Für die nach § 7 Abs. 13 und 14 BNatSchG besonders bzw. streng geschützten Arten bestehen nach § 44 BNatSchG rechtliche Vorgaben, die eine absichtliche Störung oder Tötung von Arten verbieten. Das strenge Schutzregime verbietet wild lebende, streng und besonders geschützte Arten sowie europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Der § 45 BNatSchG sieht in diesem Zusammenhang so genannte CEF-Maßnahmen vor. Dies sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die durch die kurzfristig mögliche Ausführung von artspezifischen Maßnahmen geeignet sind, das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. CEF-Maßnahmen zielen darauf ab, kurzfristig entwickelbare Habitate und Habitatbestandteile vor dem eigentlichen Eingriff herzustellen, so dass diese für die betroffenen Arten und Populationen in unmittelbaren räumlichen und funktionellen Zusammenhang zum Zeitpunkt des Eingriffs als Lebensraum zur Verfügung stehen und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der Population vermieden werden kann.

Vorbemerkung

Eine erste Begehung des Plangebiets erfolgte am 15.06.2020. Hier wurden Strukturen untersucht, die potenziell als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten angesehen werden können. Zudem fanden drei Vogelkartierungen und drei Reptilienkartierungen sowie Kontrollen von Amphibien- und Schmetterlingsvorkommen von Juni bis August 2020 statt.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 24.11.2020 werden im Folgenden *kursiv* dargestellt. Aufgeführt werden lediglich die Reptilien-, Vogel-, und Fledermausfauna, da alle weiteren Artengruppen verbreitungs- und / oder habitatbedingt ausgeschlossen werden konnten.

Reptilien

Innerhalb des Planbereichs konnte eine Mauereidechsen-Population festgestellt werden. Daher sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die Entfernung von oberflächlich vorhandenen Strukturhabitaten im Winter ist nicht zulässig, da ansonsten Flächen der Witterung ausgesetzt werden und die vorher frostfreien Winterquartiere durchfrieren könnten, wodurch die Tiere getötet werden könnten.

Zudem ist darauf zu achten, dass auch keine Winterquartiere in tieferen Bodenbereichen entfernt oder beeinträchtigt werden. Wurzelstubben o. ä. müssen im Bereich belassen werden und dürfen erst entfernt werden, wenn die Tiere nicht mehr in der Winterruhe verharren, ausreichend fluchtfähig sind und Vergrämungsmaßnahmen auch in diesem

Bereich stattgefunden haben. Zudem darf der Bereich im Winter nicht mit schweren Maschinen befahren werden, um ruhende Tiere nicht zu beeinträchtigen.

Zunächst müssen vorgezogen im Norden des Plangebiets Gabionenmauern und ein Lesesteinhaufen sowie weiteren Sonderstrukturen errichtet werden, um für die Tiere Ersatzhabitate zu schaffen. In diese Ersatzhabitate werden sie anschließend durch Auflegung schwarzer Folien über 2-3 Wochen vergrämt oder durch händisches Abfangen gebracht. Bei einer Vergrämung ist mittels Leitzäunen darauf zu achten, dass die Tiere nicht auf die südlich angrenzende Markgrafenstraße gelangen können, sondern in die Ersatzhabitate bzw. die Umgebung der Eingriffsfläche vergrämt werden. Außerdem wird bauzeitlich die Ausweisung benachbarter Tabuzonen notwendig.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Vögel

Im Plangebiet sowie angrenzend befinden sich nur wenige geeignete Strukturen für Vögel. Es sind lediglich in den Randbereichen Gehölze vorhanden, der restliche Teil des Plangebiets besteht aus Schotterstrukturen, offenen Bodenstellen und Ruderalvegetation. Gebäude-, Höhlen und Bodenbrüter können aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Insgesamt wurden ausschließlich typische Kulturfolger erfasst, welche zwar der artenschutzrechtlichen Prüfpflicht unterliegen, die aber in guten Bestandszahlen vorkommen und für die somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalzustands durch den kleinflächigen Eingriff zu erwarten ist.

Brutstätten konnten zwar im Rahmen der Begehungen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht ausgemacht werden, aufgrund der vorhandenen potenziellen Habitatstrukturen kann aber eine Betroffenheit von nestbauenden Brutvögeln nicht sicher ausgeschlossen werden. Daher sind die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutperiode (Anfang Oktober bis Februar) durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betroffenen Strukturen vor der Beseitigung durch eine Fachkraft zu begutachten und ggf. die Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Bei den Rodungstätigkeiten sind die Schutzmaßnahmen der Eidechsen zu beachten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Das Plangebiet wurde von den sechs kartierten Arten (sehr sporadisch) zur Nahrungsbeschaffung aufgesucht. Diese Arten sowie die restlichen, siedlungsadaptierten Vogelarten im und in der Umgebung des Plangebiets verlieren einen kleinen Anteil ihres Nahrungshabitats und unterliegen bauzeitlichen Störwirkungen. Dies ist aber angesichts vorhandener Strukturen im Umfeld sowie der geringen Störanfälligkeit der betroffenen Arten nicht als erheblich zu betrachten.

Arten des nahegelegenen Vogelschutzgebietes „Tüllinger Berg und Gleusen“ sind habitatbedingt im Plangebiet nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Fledermäuse

Im Plangebiet selbst befinden sich keine potenziellen Fledermausquartiere. Auch künstliche Quartiere (z. B. in Form von Nistkästen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf dem Nachbarflurstück Nr. 151 stellt eine Fassadenfront mit Vordach und Metallverkleidung ein potenzielles Tagesversteck bzw. Zwischenquartier dar. Im Winter sind diese Strukturen nicht nutzbar.

Im unwahrscheinlichen Fall des Abrisses dieses Vordachs, ist der Abriss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) durchzuführen, um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden.

Gehölze kommen nur im Randbereich des Plangebiets vor. Sie bieten kein Quartierpotenzial und stellen keine bedeutsamen Leitelemente bei der Jagd dar. Zudem wird der Ruderalvegetation im Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung als Nahrungshabitat beigemessen. Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs und der besser geeigneten Jagdflächen (z. B. Gärten mit Streuobstbäumen) angrenzend an das Plangebiet, ist der Verlust

der Ruderalvegetation im Plangebiet als unerheblich einzustufen.

Um eine Störung von Fledermäusen auszuschließen, sind die Bauarbeiten tagsüber auszuführen. Zudem sind nächtliche Dauerbeleuchtungen zu unterlassen bzw. Beleuchtungen fledermausfreundlich zu gestalten.

3 Zusammenfassung

Vorbemerkung

Anlass für die vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauunsplans „Hauptstraße-Kronacher Straße“ ist die Wiedernutzbarmachung eines brach liegenden Grundstücks im Innenbereich der Gemeinde Grenzach-Whylen.

Geplant ist, auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 149, 150 und 151 zwei traufständige Gebäude anstelle der bereits abgerissenen Bestandsgebäude neu zu errichten. Das unmittelbar an der Markgrafenstraße positionierte Vorderhaus soll Raum für Wohneinheiten in den Obergeschossen und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss bieten. Das im rückwärtigen Bereich des Grundstücks positionierte Hinterhaus soll ausschließlich der Schaffung von Wohnraum dienen. Um die erforderlichen Pkw-Stellplätze zu erbringen und den Innenhof möglichst frei zu halten ist eine gemeinsame Tiefgarage geplant.

Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Nutzbarmachung der Nachverdichtungspotenziale im Bestand unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen im Zentrum von Grenzach
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung / Infrastruktur
- Berücksichtigung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Belangen

Aus diesen Gründen soll der bestehende Bebauungsplan sowohl textlich durch modifizierte bauplanungsrechtliche Festsetzungen und neu gefasste örtliche Bauvorschriften, als auch zeichnerisch durch ein auf den Originalplan aufzubringendes Deckblatt geändert werden.

Eingriffe

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hauptstraße-Kronacher Straße“.

Durch die Vorhabenbezogene 5. Änderung des Bebauungsplans „Hauptstraße-Kronacherstraße“ ergeben sich folgende Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem tatsächlichen Bestand im Gelände:

Die Flächengröße des Plangebietes, bestehend aus den Flurstücken Nr. 149, 150, 151 und einem kleinen Teil von 156 beträgt etwa 2.320 m².

Für die Fläche besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan von 1991. Bisher galt sowohl für die Wohnbaufläche (Flst. Nr. 149 u. 150) als auch für die Mischbaufläche (Flst. Nr. 151) eine GRZ von 0,4 für die geplanten Gebäude. Diese GRZ darf durch Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

Das Flurstück 156, von dem sich lediglich 18 m² innerhalb der Plangebietsabgrenzung befinden, ist als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Díe Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 2.320m². Die Nettobaufläche beläuft sich nach Abzug der Verkehrsfläche mit ca. 18 m² auf ca. 2.302 m².

Mit der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplans werden Wohnnutzungen und nicht störende gewerbliche Nutzungen bzw. freiberufliche Nutzungen als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,4. Durch die Grundflächen von Tiefgaragen darf die zulässige Grundfächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die maximal zulässige Flächenversiegelung des neuen Bebauungsplans beträgt somit 1.842 m² ((2.320 m² - 18 m²) * 0,8).

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan bleibt zwar die GRZ gleich, da durch die Überplanung aber eine Überschreitung der GRZ bis 0.8 zulässig wird, erhöht sich die zulässige Gesamtversiegelung. Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung um ca. 461 m².

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände, das derzeit nach dem Abbruch der bestehenden Gebäude vollständig unversiegelt ist, wären hingegen weitere 1.842 m² Flächenversiegelungen und -überbauungen zulässig.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen:

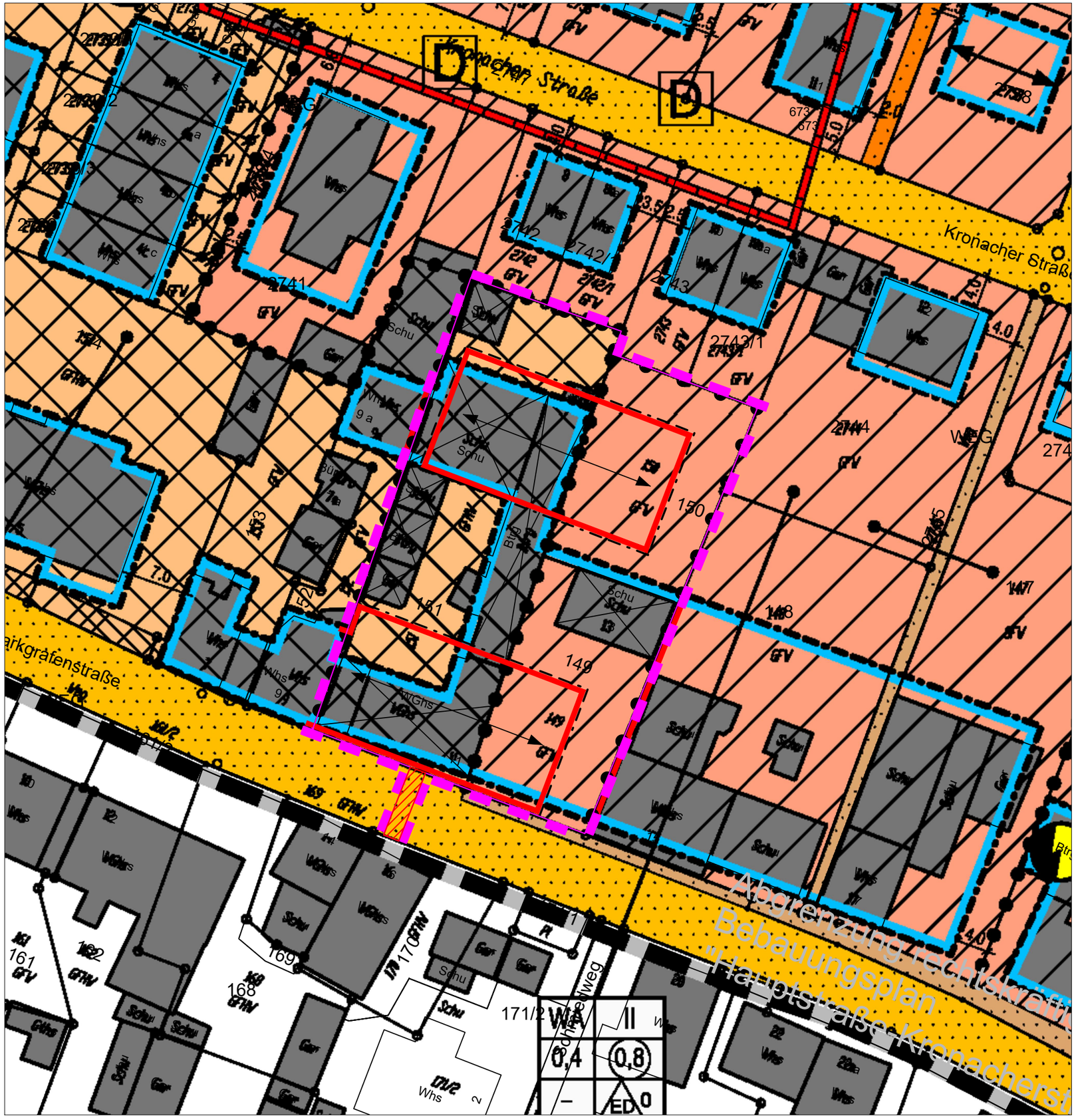
- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche oder Gartenbereich.
- Pflanzbindung der vorhandenen Feldhecken.
- Einschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe.
- Errichtung von Nebenanlagen wie Stellplätze, Hofflächen etc. ist mit wasserdurchlässigen Belägen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.
- Schadloses Versickern des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden (bewachsene Bodenschicht) innerhalb der Grundstücke. Alternativ ist das Niederschlagswasser einem Regenspeicher (Zisterne) zuzuleiten und über zu erstellende Sickerblöcke auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
- Grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden, Grund- und Oberflächengewässer.
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist hierdurch nicht möglich. Aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation aber auch nicht erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die Änderung des Bebauungsplans „Haupstraße-Kronacher Straße“ eine Betroffenheit der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung von artspezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG nicht zu erwarten ist.



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MK – Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

WA	I / II
0,4	0,5/0,8
–	△/◇
SD WD	22°-38°

Nutzungsschablone:
Art der Nutzung / Anzahl Geschosse
Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl
– / Bauweise
Dachform / Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9(1) Nr.2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- Gebäuderichtung
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o – offene Bauweise
- SD – Satteldächer zulässig
- WD – Walmdächer zulässig

4. Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr.11 und (6) BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Straßenverkehrsflächen
- Fuß- und Radwege

5. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9(1) Nr.12, 14 und (6) BauGB)

- Standort Elektrizität

6. Grünflächen
(§ 9(1) Nr.15 und (6) BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz

7. Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

- Bäume anpflanzen

8. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9(6), § 172(1) BauGB)

- AD – Archäologisches Grabungsschutzgebiet (§ 22 DSchG)
- D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten oder Maßes der Nutzung (§ 1(4), § 16(5) BauNVO)
- Sichtdreieck, ab einer Höhe von 0,8 m freizuhalten von Anlagen jeglicher Art

N

Eingriffe

- Grenze Plangebiet
- geplante Verkehrsflächen
- geplante Baufenster
- geplante Nutzungsgrenze

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Gemarkung Grenzach

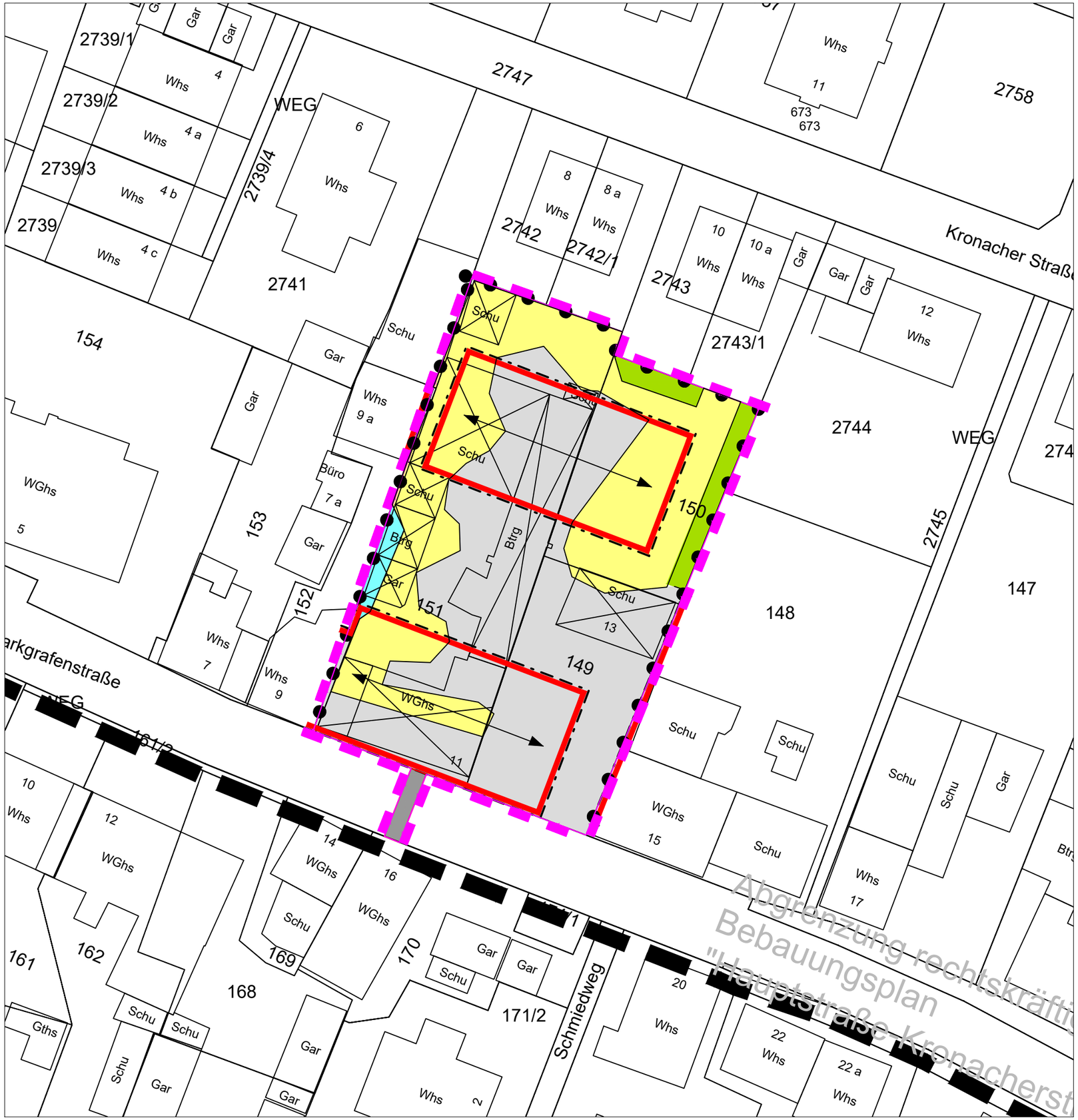
Vorhabenbezogene
5. Änderung des Bebauungsplans
Hauptstraße-Kronacher Straße

Umweltbelange - rechtskr. BPlan

PLAN M 1:500

GaLaPlan Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg
Tel: 07671/99141-21 www.kunz-galaplan.de

Stand 24.11.2020



Legende

Biotoptypen

Terrestrische-morphologische Biotoptypen

	21.60	Rohbodenfläche

Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen

	35.60	Ruderalvegetation

Gehölzbestände und Gebüsche

	41.22	Feldhecke mittlerer Standorte
	43.53	Bestand des Wilden Weins

Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturflächen

	60.21	völlig versiegelte Straße, Weg oder Platz

Eingriffe

- **Grenze Plangebiet**
- **geplante Verkehrsflächen**
- **geplante Baufenster**
- **geplante Nutzungsgrenze**

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Gemarkung Grenzach

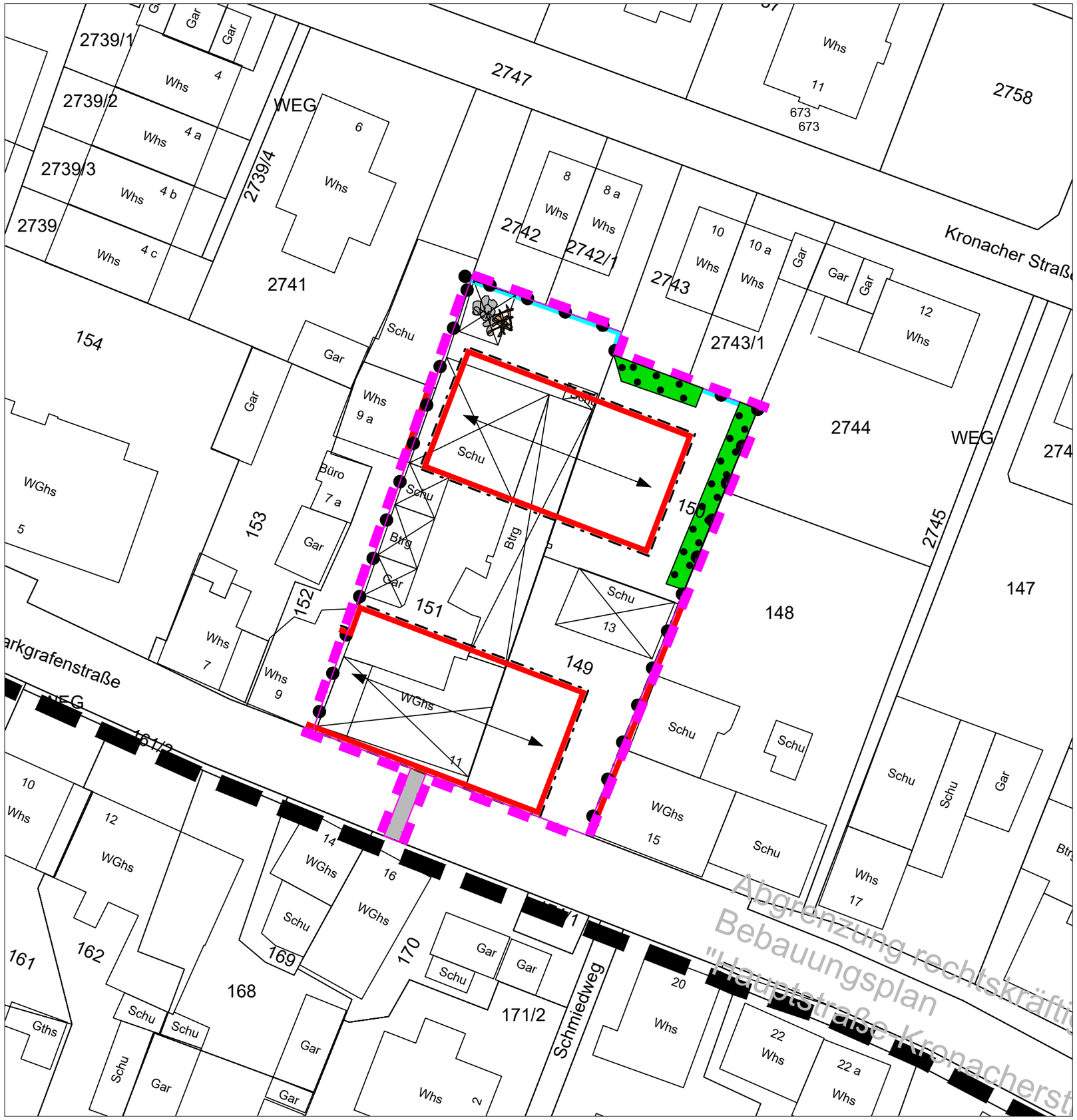
Vorhabenbezogene
5. Änderung des Bebauungsplans
Hauptstraße-Kronacher Straße

Umweltbelange - Bestand

PLAN M 1:500

GaLaPlan Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg
Tel: 07671/99141-21 www.kunz-galaplan.de

Stand 24.11.2020



Maßnahmen

- Grenze Plangebiet
- geplante Verkehrsflächen
- geplante Baufenster
- geplante Nutzungsgrenze
- Gabionenmauern
- Pflanzbindung Feldhecken
- Fläche für Lesesteinhaufen und Totholzhaufen

Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Gemarkung Grenzach

Vorhabenbezogene
5. Änderung des Bebauungsplans
Hauptstraße-Kronacher Straße

Umweltbelange - Maßnahmen

PLAN M 1:500

GaLaPlan Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Am Schlipf 6 79674 Todtnauberg
Tel: 07671/99141-21 www.kunz-galaplan.de

Stand 24.11.2020