

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Änderungsbereichs	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan	4
1.5	Form der Änderung	5
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	6
2.1	Hochbauliches Konzept	6
2.2	Ver- und Entsorgung	7
2.3	Klimaschutz	8
3	INHALTE DER PLANÄNDERUNG	8
3.1	Zeichnerische Änderung (Deckblatt)	8
3.2	Textliche Änderung	8
3.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	8
3.2.2	Bauordnungsrechtliche Regelungen	9
4	UMWELTBELANGE	9
5	BODENORDNUNG	10
6	KOSTEN	10
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde möchte die Maßnahme der Innenentwicklung unterstützen und mit der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften eine Genehmigungsgrundlage für das geplante Vorhaben schaffen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Innenentwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innenentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1.2 Lage des Änderungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Bötzingen, an der Straßenecke Neuershauser Straße / Marchstraße.

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Siedlungsgefüges bestehend aus Wohngebäuden mit Hausgärten. Er grenzt im Osten an die Neuershauser Straße und im Südwesten an die Marchstraße an, über die die bisherige Erschließung erfolgt.

Der ca. 0,15 ha große Geltungsbereich umfasst das Flurstück 6815/3 vollständig. Auf dem Grundstück befindet sich ein Wohnhaus, ein Schuppen und Garagenanbauten sowie einzelne Baumpflanzungen.



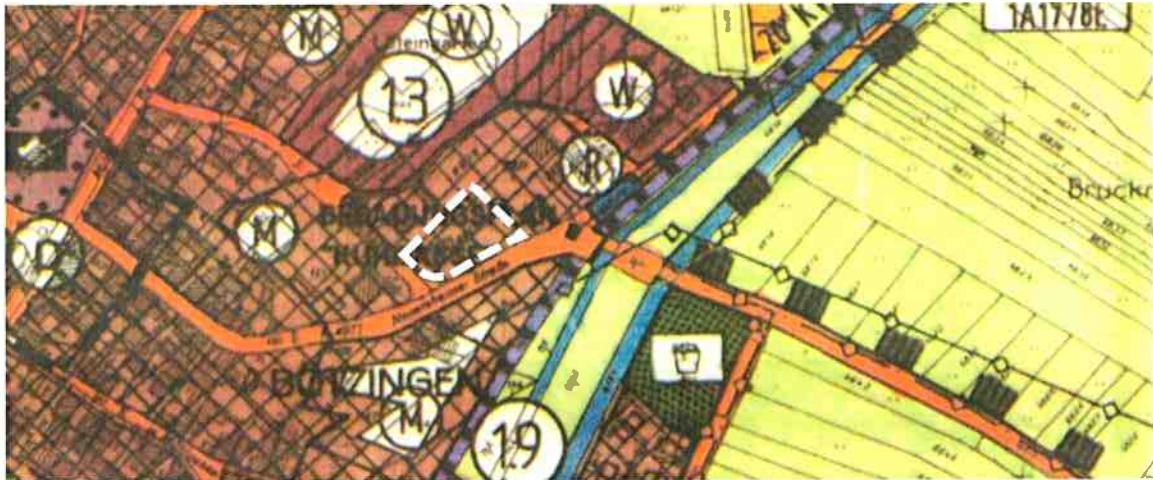
Lage des Änderungsbereichs im Luftbild, Quelle: LUBW 2024 (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kaiserstuhl – Tuniberg mit den Gemeinden Bötzingen, Eichstetten und Gottenheim ist seit 30.10.1997 rechtswirksam.

Dieser stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Im Änderungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung von einem Mischgebiet (MI) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Die Änderung kann nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, kann auf eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet werden, sofern die geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben, da sowohl die bauliche Umgebung durch eine Wohnnutzung geprägt ist als auch bereits heute zu einem gewissen Anteil auf dem Grundstück eine wohnbauliche Nutzung zulässig ist. Da der gewerbliche Anteil des bestehenden Mischgebiets durch die aktuelle und zukünftige Nutzung nicht erreicht wird, ist eine Änderung zum Allgemeinen Wohngebiet und eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss der Bebauungsplanänderung im Wege der Berichtigung angepasst. Der betroffene Bereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Kaiserstuhl- Tuniberg von 1997 (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt bislang der Bebauungsplan „Marchstraße“ vom 01.10.1999 (Inkrafttreten) in der Fassung der 1. Änderung vom 28.01.2005 (Inkrafttreten). Inhalt der 1. Änderung war die Zusammenlegung beider Baufenster auf Flst. Nr. 6815/3.

Der Bebauungsplan „Marchstraße“ setzt ein Mischgebiet fest. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 sowie maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude. Die Dachform ist auf Satteldächer und Walmdächer für die Hauptgebäude beschränkt, wobei die Dachneigung je nach Zahl der Vollgeschosse variiert.

Das geplante Vorhaben kann auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage nicht genehmigt werden, da es die Baugrenzen überschreitet und 6 Wohneinheiten vorsieht.



Ausschnitt des Bebauungsplans „Marchstraße“ in der Fassung der 1. Änderung mit Lage des Änderungsbereichs (rot gestrichelt), Quelle: Gemeinde Bötzingen (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10

1.5 Form der Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung ist begrenzt auf das Flurstück 6815/3. Dieses wird im zeichnerischen Teil durch ein Deckblatt überlagert. Die textlichen Teile werden für den Änderungsbereich angepasst. Innerhalb des Änderungsbereichs bleiben die nicht von der Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Marchstraße“, in der Fassung der letzten Änderung weiterhin gültig.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung durch 6 Wohneinheiten im Sinne von § 13a BauGB.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert deutlich unterschritten, da der Änderungsbereich selbst lediglich eine Größe von 1.512 m² hat. Der benachbarte Bebauungsplan Marchstraße II ist am 20.12.2024 in Kraft getreten und umfasst ein 2.090 m² großes Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,4. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Geplant ist, das Gebiet mit einem Wohngebäude aufzusiedeln; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich in ca. 2,6 km Entfernung östlich von Bötzingen (Mooswälder bei Freiburg). Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben. Damit sind die Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Damit ergeben sich für das Planungsverfahren nach § 13a (2) BauGB folgende begünstigende Besonderheiten:

- Verzicht auf die Frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als bereits erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Dennoch sind Umweltbelange entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierzu wurde vom Umweltplanungsbüro IBA (Institut für Biotopverbund und Arten- schutz) ein Umweltbeitrag erstellt.

Die Besonderheiten des Planungsverfahrens sind entsprechend § 13a (3) BauGB orts- üblich bekannt zu machen.

Verfahrensablauf

24.06.2025	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bebauungsvorschriften „Marchstraße“ gem. § 2 (1) BauGB
24.06.2025	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
07.07.2025 bis 08.08.2025	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschriften vom 04.07.2025 mit Frist bis 08.08.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
04.11.2025	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Marchstraße“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Bebauungskonzept

Das hochbauliche Konzept des Architekturbüros Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten sieht vor, das bestehende Wohngebäude um einen Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück zu ergänzen. Durch den zweigeschossigen Neubau mit Dachausbau sollen sechs 3-Zimmerwohnungen entstehen. Die Kubatur fügt sich mit seiner Größe und dem Satteldach in das bestehende städtebauliche Gefüge ein.

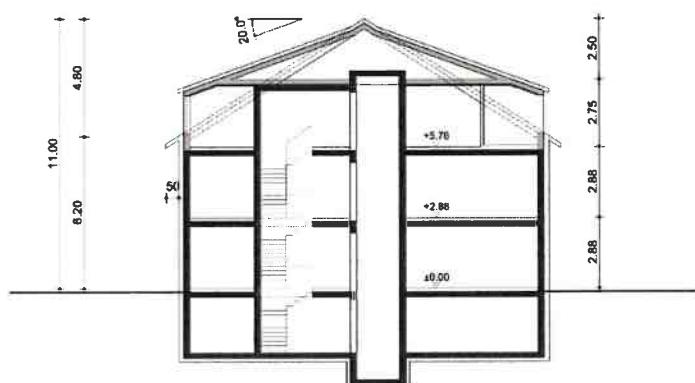
Bei dem geltenden Stellplatzschlüssel (1,5 Stellplätze / Wohneinheit) sind für die 9 Wohnungen (3 Bestand + 6 Neubau) insgesamt 14 Stellplätze nachzuweisen. Im vorliegenden Konzept werden im Westen 6 und an der nördlichen Grundstücksgrenze weitere 8 offene Stellplätze angeordnet. Im südöstlichen Teil des Plangebiets bleibt die Grünfläche entlang der Neuershauser Straße erhalten.

Sofern aufgrund der geplant Grundstücksteilung oder baulichen Gestaltung eines eigenständigen Anwesens, eine zusätzliche Zufahrt von der Neuershauser Straße erforderlich wird, ist eine Genehmigung beim Bauantrag durch die Straßenbaubehörde notwendig. Diese wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits in Aussicht gestellt.

Durch den vorliegenden Angebots-Bebauungsplans wird eine Genehmigungsgrundlage für das hochbauliche Konzept geschaffen. Die Umsetzung des Vorhabens wird dadurch nicht gesichert.



Lageplan. Quelle: Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten (ohne Maßstab)



Schnitt, Quelle: Feuerstein Hammer Pfeiffer Architekten (ohne Maßstab)

2.2 Ver- und Entsorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits erschlossenes und bebautes Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Für das Plangebiet wird eine breitflächige Versickerung auf dem Grundstück angestrebt. Erfolgt jedoch im Entwässerungsgesuch der Nachweis, dass eine Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, muss das anfallende Regenwasser über eine entsprechende Rückhalteanlage zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

2.3 Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen für eine effizientere Grundstücksnutzung und eine dichtere Bebauung geschaffen. Die Planung entspricht damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur kann zudem auf eine Neuerschließung im Außenbereich verzichtet werden.

Im Sinne der Energiewende sind Photovoltaikanlagen erwünscht und zulässig. Die Pflicht zu Realisierung von PV-Anlagen ergibt sich aus den geltenden Verordnungen.

Die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV-Netzes, sowohl an das lokale Busnetz als auch an das regionale S-Bahnnetz, bietet eine günstige Voraussetzung zur Unterstützung der Verkehrswende.

3 INHALTE DER PLANÄNDERUNG

3.1 Zeichnerischer Änderung (Deckblatt)

Das bestehende Wohnhaus im Änderungsbereich mit 3 Wohnungen soll durch ein Mehrfamilienhaus mit weiteren 6 Wohnungen ergänzt werden. Den Anforderungen eines Mischgebiets kann aufgrund fehlender Gewerbestrukturen nicht entsprochen werden. Deshalb wird in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Anstelle des bestehenden großen Baufensters werden zwei kleinere Baufenster festgesetzt. Damit wird ein Abstand zwischen Bestand und Neubau und gleichsam eine kleinteilige Gebäudestruktur gesichert. Das Vorhaben fügt sich somit gut in die kleinteilige Struktur der Umgebung ein.

Im zeichnerischen Teil wird die Zahl der Wohneinheiten von maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude auf maximal 6 Wohneinheiten erhöht. Die Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten dient der angestrebten städtebaulichen Nachverdichtung und greift die bestehende Regelung an anderer Stelle im Gebiet auf. Der Gebäudetyp mit 6 Wohnungen wird sich in die Umgebung gut einfügen.

Die städtebauliche Dichte GRZ 0,3 / GFZ 0,6 werden erhöht bis zur Höhe der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO GRZ 0,4 / GFZ 0,8. Diese Dichte entsprechen den im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Werten des Bebauungsplans „Marchstraße II“. Die Erhöhung fördert das Ziel des Flächensparens und der angestrebten Nachverdichtung an dieser Stelle. Da das Grundstück an zwei Seiten an Straßenverkehrsflächen angrenzt und zudem eine private Grünfläche festgesetzt ist, wird die höhere Dichte zudem durch die angrenzenden Freiflächen kompensiert.

Mit der privaten Grünfläche zwischen Gebäude und Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan ein freundliches Erscheinungsbild und ein hoher Grünanteil im Gebiet gesichert. Die festgesetzte Grünfläche wird an die neue Anordnung des Baufensters angepasst, bleibt aber in ihrer Größe weitgehend unverändert.

3.2 Textliche Änderung

3.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil wird anstelle eines Mischgebiets ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Textteil wird unter Ziffer 1.1 ergänzt, um Regelungen für das Allgemeine Wohngebiet aufzunehmen. Im Allgemeinen Wohngebiet soll dem Wohnen ein Vorrang eingeräumt und die Nachbarschaft vor unerwünschtem Verkehr geschützt werden. Deshalb werden Tankstellen ausgeschlossen.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu GRZ 1,0 überschritten werden. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist erforderlich, um die Realisierung der 14 notwendigen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zu ermöglichen. Eine Verlagerung der Stellplätze in andere Gebiete oder in den öffentlichen Raum soll vermieden werden. Die hohe Dichte im Allgemeinen Wohngebiet wird kompensiert durch die Festsetzung der 360 m² großen privaten Grünfläche auf dem Grundstück.

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

Damit wird ein unversiegelter Grünflächenanteil von mindestens 24% des Grundstücks gesichert. Bei Entfall der Grünfläche läge die notwendige GRZ-Überschreitung bei 0,76.

Die bestehende Festsetzung zur Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird inhaltlich nicht verändert, muss aber bei der Bebauungsplanänderung auf ihre ausreichende Bestimmtheit überprüft werden. Daher wird die Höhe des natürlichen Geländes in m ü. NHN ergänzt, um einer veränderten Höhenlage durch künstliche Aufschüttungen oder Abgrabungen vorzubeugen.

Zur Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung auf Flora und Fauna wurden Festsetzungen ökologische Maßnahmen zur Versickerung, dem Ausschluss von Kontamination und der Installation von Außenbeleuchtung auf Grundlage des Umweltberichts ergänzt.

3.4 Bauordnungsrechtliche Regelungen

Die Regelung zu Außenwänden von Wohngebäuden erscheint schon deshalb nicht mehr als zeitgemäß, da Holzfassaden ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die Regelungen des Bebauungsplans Marchstraße II wird auf die einschränkende örtliche Bauvorschrift verzichtet. Die Ziffer 2.1 wird deshalb ersatzlos gestrichen.

Die örtliche Bauvorschrift zu Dachformen wird ergänzt. Neben den ortstypischen Nebengebäuden mit geneigten Dächern sollen zukünftig auch Nebengebäude mit einem begrünten Flachdach zulässig sein. Deshalb werden zusätzlich auch Flachdächer mit 0 - 10° Dachneigung in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zugelassen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Damit können Nebengebäude auch mit zeitgemäßen Dachformen und ökologisch wirksamer Dachbegrünung zugelassen werden. Dies erscheint hier insbesondere hinsichtlich der Regenwasser-rückhaltung und Verdunstung auf Dachflächen sogar vorzugswürdig. In Verbindung mit einer Dachbegrünung können sich die Dachflächen der Nebengebäude auch ohne traditionelle Dachneigung gut in das Ortsbild einfügen. Die örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung (Ziffer 2.2.2) stehen der vorgenannten Zulässigkeit von Nebengebäuden mit begrünten Flachdächern nicht entgegen, da diese aufgrund der geringeren Neigung nicht eingedeckt werden. Daher wird auf eine Änderung bzw. Ergänzung der Ziffer 2.2.2 verzichtet.

Die örtliche Bauvorschrift zu Dachgauben und Dacheinschnitte werden gestrichen und durch die Regelungen entsprechend dem Bebauungsplan „Marchstraße II“ ersetzt. Zudem wird klargestellt, dass Dachgauben auch mit mindestens 15° Dachneigung oder alternativ mit begrüntem Flachdach zulässig sind. Ziel der Regelungen zur Dachgestaltung ist, dass sich Dachaufbauten und Einschnitte dem Hauptdach unterordnen und das geneigte Sattel- bzw. Walmdach des Hauptgebäudes überwiegend erkennbar bleibt. Durch die vorgenannten Änderungen kann der Umfang von Dachaufbauten durch die geringere Dachneigung bzw. durch ein begrüntes Flachdach reduziert werden. Dacheinschnitte bieten gute Möglichkeiten zur Belichtung der Dachwohnungen und gute Voraussetzungen zur Integration von Außenwohnbereiche, weshalb sie ausdrücklich zugelassen werden. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die genannten Änderungen nicht zu erwarten.

4 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima Luft und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Hierfür wurde vom Umweltplanungsbüro

IBA (Institut für Biotopverbund und Artenschutz) ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung als eigenständiger Bestandteil der Begründung vorgelegt.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass durch die vorliegende Bebauungsplanänderung keine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten vorliegt, da sich weder Vogelbrutplätze noch Reptilienshabitatem im Plangebiet befinden. Zur Vermeidung und Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung wurden in die Bebauungsvorschriften Festsetzungen aufgenommen.

5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch werden nicht begründet. Grundstücksneubildungen oder Anpassungen können durch Fortführungs nachweis erfolgen.

6 KOSTEN

Die Planungskosten trägt der planungsbegünstigte Grundstückseigentümer.

7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.152 m ²
Private Grünfläche	ca. 360 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca. 1.512 m²

Bötzingen, den

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fable Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12 79098 Freiburg
Tel. 0761/36675-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bötzingen übereinstimmen.

Bötzingen, den

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 21. Nov. 2025

Bötzingen, den

Dieter Schneckenburger
Bürgermeister



UMWELTBEITRAG

Bebauungsplan „Marchstraße“, 2. BPLÄ



Artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltauswirkungen auf die
Schutzgüter, Planungsalternativen, Grünordnung und
Ausgleichsmaßnahmen

Bearbeitung: Felix Treiber

Stand: 22.03.2025

Auftraggeber: Feuerstein Hammer Pfeiffer | Architekten

Inhalt

1 Vorhaben	3
2 Rechtliche Vorgaben	5
3 Schutzgebiete	6
4 Bestandsanalyse.....	6
4.1 Boden und Wasser.....	6
4.2 Fläche	6
4.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
4.3.1 Methodik.....	6
4.3.2 Ergebnisse	6
4.4 Landschaftsbild.....	9
4.5 Mensch	9
4.5.1 Erholung & Lärmbelastung	9
4.6 Klima und Luft.....	9
4.7 Kultur- und Sachgüter	9
5 Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung.....	9
5.1 Boden und Wasser.....	9
5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
5.3 Landschaftsbild.....	9
5.4 Mensch	9
5.4.1 Erholung.....	1
5.4.2 Lärmbelastung	10
5.5 Klima und Luft.....	10
5.6 Kultur- und Sachgüter	10
6 Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante	10
7 Zusammenfassung und Festsetzungen	10
8 Literaturverzeichnis	11
Anlage: Pflanzliste	12

1 Vorhaben

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde möchte die Maßnahme der Innenentwicklung unterstützen und mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine Genehmigungsgrundlage für das geplante Vorhaben schaffen. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- Begrenzung der Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich durch Innenentwicklung
- Ökonomische Erschließung durch Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 1: Geltungsbereich 2. BPLÄ „Marchstraße“ (FSP Stadtplanung)

2 Rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Satz 7 zu berücksichtigen, insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Dem wird durch den vorliegenden Umweltbeitrag nachgekommen.

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. § 13 a BauGB kann nur Anwendung finden, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen sowie bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 des BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein Ausgleich entfällt auf Grundlage von § 13 a Absatz 2 Satz 4 für alle auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans erwartbaren Eingriffe. Diese gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Artenschutz ist nach dem Bundesnaturschutzgesetz einzuhalten. Entsprechend § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope (UDO, 2025).

4 Bestandsanalyse

4.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Hangfußlagen des Kaiserstuhls (Schwemmlöß). In der Bodenkarte 1:50 000 (BK50) wird der Bereich als Kalkreiches Gley-Kolluvium und Kolluvium-Gley aus holozänen Abschwemmmassen gekennzeichnet. Der Bodenfunktion „Standort für naturnahe Vegetation“ wird im Plangebiet keine hohe oder sehr hohe Bewertung zugesprochen. Die Bodenfunktionen

„natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“ werden jeweils mit „hoch“ (3.0) eingestuft (LGRB, 2021).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“ (LGRB, 2021). Im Bereich des Plangebiets ist daher von einer ergiebigen Grundwasserführung auszugehen.

4.2 Fläche

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Die Fläche wird erst im Anschluss im Flächennutzungsplan von der gemischten Baufläche hin zur Wohnbaufläche berichtet.

4.3 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3.1 Methodik

Das Plangebiet wurde am 25.06.2024 sowie am 22.03.2025 bei gutem Wetter (Sonnenschein, Temperaturen über 20 Grad, windstill) begutachtet. Hierbei wurde das Plangebiet auf geschützte Tier- und Pflanzenarten kontrolliert und eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung vorgenommen. Im Fokus standen hierbei insbesondere Reptilien, Holzkäfer, Fledermäuse und Vogelnester.

4.3.2 Ergebnisse

Das Plangebiet weist geringwertige Biotoptypen bestehend aus wenigen Intensivobstbäumen, und einem Schuppen in Leichtbauweise.

Reptilien, Vogelnester, Fledermäuse und weitere geschützte Tierarten bzw. deren Lebensstätten konnten im Plangebiet nicht gefunden werden. Trotz sehr geeigneter Witterung für die Reptilienarten wurden keine Eidechsen beobachtet. Aktiv besetzte oder alte Vogelnester konnten nicht gefunden werden. Der Schuppen eignet sich für Fledermäuse lediglich als Tagesquartier hinter Gerätschaften, Hinweise konnten nicht festgestellt werden. Das Blechdach ist ohne Verschalung gebaut, es sind keine

Möglichkeiten für Wochenstuben oder Überwinterung gegeben

Das Plangebiet weist keine hochwertigen Lebensraumstrukturen für geschützte Arten auf. Aufgrund der bestehenden Bebauung und der intensiven Nutzung ist keine Besiedlung durch störungssensible Arten zu erwarten.



Abb. 2: Blick auf den Schuppen und das Wohnhaus nebenan.



Abb. 3: verbautes Blechdach.



Abb. 3: Intensivobst-Bestand.

4.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wohnbebauung, das Landschaftsbild wird durch die Wohnbebauung geprägt.

4.5 Mensch

4.5.1 Erholung & Lärmelastung

Das Gelände befindet sich in einem Privatgarten. Daher ist hier nicht von einer Erholungseignung für die Allgemeinheit auszugehen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine vor Lärmelastung zu schützende Wohnbebauung. Durch die vorhandene Bebauung ist gleichzeitig eine für Wohnbebauung übliche Geräuschentwicklung gegeben.

4.6 Klima und Luft

Das Plangebiet weist laut der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) erhöhte Luftbelastungsrisiken auf.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 10°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 540 bis 720 mm/Jahr (Klimaatlas Oberrhein Mitte-Süd, 1995).

4.7 Kultur- und Sachgüter

Aussagen zu Kultur- und Sachgütern im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

5 Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung

5.1 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits zu einem hohen Anteil durch einen Schuppen versiegelt. Die unbebaute Fläche des Plangebietes ist anthropogen vorgeprägt mit geringwertigen Bodenfunktionen. Eine Verschlechterung des Zustands der Fläche auf das Schutzwert Boden und Wasser tritt daher nur geringfügig ein.

5.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs, der bestehenden Bebauung sowie der Lage im Wohngebiet sind keine negativen Auswirkungen auf lokale Tier- und Pflanzenpopulationen anzunehmen.

5.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehenden Siedlungsstrukturen geprägt und vorbelastet. Das Landschaftsbild wird durch die Ziele des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

5.4 Mensch

5.4.1 Erholung

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4.2 Lärmbelastung

Während der Bauphase kann es vorübergehend verstärkt zu Lärm- und Schadstoffemissionen (z.B. Staub) kommen, die sich jedoch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegen werden.

5.5 Klima und Luft

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6 Kultur- und Sachgüter

Es ist von keiner Beeinträchtigung auszugehen, spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6 Prognose bei Nichtdurchführung / Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die unbebauten Bereiche des Plangebiets weiterhin als Garten sowie die bebauten Bereiche im bestehenden Umfang genutzt werden.

7 Zusammenfassung und Festsetzungen

Im Bereich Neuershauser Straße / Marchstraße soll auf dem Flurstück 6815/3 eine Nachverdichtung durch ein neues Gebäude erfolgen. Hierzu wurde im Jahr 2005 im Rahmen einer 1. Änderung des Bebauungsplans „Marchstraße“ das östliche und westliche Baufenster zusammengelegt, um den bestehenden Lagerschuppen in Teilen zu erhalten. Die geplante Nachverdichtung durch 3 zusätzliche Wohnungen wurde jedoch nicht umgesetzt.

Inzwischen wurde vom Bauherrn ein Konzept vorgelegt, das durch Abriss des Lagerschuppens einen Neubau mit 6 Wohneinheiten ermöglicht. Das geplante dreigeschossige Mehrfamilienhaus mit Satteldach fügt sich als Einzelbaukörper gut in die Struktur der umgebenden Bebauung ein. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenzen der 1. Änderung und kann unter anderem deshalb auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht genehmigt werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt für die Innentwicklungsmaßnahme (Flst. Nr. 6815/3) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Biotoptypen auf. Eine erhebliche Beeinträchtigung geschützter Arten kann ausgeschlossen werden. Es befinden sich keine Vogelbrutplätze und Reptilienhabitatem im Plangebiet. Weitere artenschutzrechtliche Konflikte im Plangebiet bestehen nicht.

Folgende Festsetzungen können vor Ort eine Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Auswirkungen durch die Bebauung erzielen:

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

- Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von 0,5 nicht überschreiten.
- Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Je Wohngebäude, das neu errichtet wird, sind mindestens 3 einheimische Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Artenschutz

- Die Außenbeleuchtung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren und insekten- und fledermausverträglich zu gestalten:
 - Es sind staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm zu verwenden.
 - Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein und die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.
 - Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist unzulässig.

8 Literaturverzeichnis

KLIMAATLAS OBERRHEIN MITTE-SÜD. (1995). REKLIP.

LGRB. (2023). *Daten- und Kartendienst der LUBW*. Regierungspräsidium Freiburg.

LUBW. (2010). *Ökokonto-Verordnung – ÖKVO*.

REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN. (2006). *Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO)*.

UDO. (2023). *Daten- und Kartendienst der LUBW*.

Anlage: Pflanzliste

Die Bäume aus Pflanzliste 1 und 3 sind als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 1,60 Meter) zu pflanzen.

Pflanzliste 1: Heimische Laubbäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>		

Pflanzliste 2: Heimische Sträucher

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Wolliger Schneeball	<i>(Viburnum lantana)</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Eingriffl. Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigriffl. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Gemeine Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Pflanzliste 3: Regionale Obstbäume

Wirtschafts- und Mostäpfel – Ältere Hauptsorten

Jakob Fischer	Brauner Matapfel
Boskoop	Gehrers Rambour
Joseph Musch	Bittenfelder
Goldpamäne	Maunzenapfel
Hauxapfel	Brettacher
Börtlinger Weinapfel	Grüner Gulderling
Lanes Prinz Albert	Linsenhofener Renette
Kaiser Wilhelm	Schafnase
Klara-Apfel	St. Pauler Weinapfel
Rheinischer Winterrambour	Sauergräuech
Rheinischer Bohnapfel	Rheinischer Krummstiel
Roter Bellefleur	Sonnenwirtsapfel
Rote Sternrenette	Thurgauer Weinapfel
Antonowka	Welschisner

Südbadische Lokalsorten:

Kohlenbacher
Aujäger
Christkindler
Freiburger Renette
Himbeerapfel
Martinskracher
Maicher
Wachsrenette
Erdbeerapfel

Wirtschafts- / Mostbirnen

Bayerische Weinbirne
 Boscs Flaschenbirne
 Schweizer Wasserbirne
 Pastorenbirne
 Großer Katzenkopf
 Gelbmöstler
 Bestebirne

Gellerts Butterbirne
 Wilde Eierbirne
 Luxemburger Mostbirne
 Bartholomäusbirne
 Kirchensaller Mostbirne
 Grüne Jagdbirne
 Böhmisiche Birne

Südbadische Lokalsorten

Fäßlebirne
 Späte Muskateller
 Würgelbirne
 Pratteler Hasenbirne

Brennkirschen

Benjaminler
 Dollenseppler
 Rotstieler
 Schwarzer Schüttler

Didi
 Sauerhäner
 Stettener
 Wölflsteiner

Sauerkirschen

Morellenfeuer
 Schattenmorelle
 Ämli
 Schwäbische
 Weinweichsel
 Leitzkauer
 Preßsauerkirsche

Schwarze Königin (Herkunft:
 Kaiserstuhl)

Brennpflaumen

Deutsche Hauszwetschge
 Große Grüne Reneklode
 Kandeler Zuckerzwetsche
 Wangenheims
 Frühzwetsche

Haferpflaume
 Zibarten ("Zibärtle")
 Schöne von Löwen
 Wagenstadter
 Schnapspflaume

Löhrpflaume
 Nancy Mirabelle
 Bühler Zwetsche

Quitten

Portugiesische Birnenquitte

Lescovac "Riesenquitte"

Champion