

# Stadt Schopfheim, Gemarkung Schopfheim

## Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengässle“

---



### UMWELTBELANGE NACH § 13a BauGB

Stand: 19.04.2021

**Bearbeitung:** B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz Ricarda Barbisch

**Auftraggeber:**

**Stadt Schopfheim**  
Hauptstraße 29-31  
79650 Schopfheim

**Auftragnehmer:**

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

*Kunz*

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass, Grundlagen und Inhalte	1
<b>2</b>	<b>Projektbeschreibung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Abwägung der Umweltbelange</b>	<b>7</b>
3.1	Lage im Raum, Schutzgebiete und Eingriff	7
3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter § 1(6) Nr. 7 BauGB	9
3.2.1	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen</i>	9
3.2.2	<i>Schutzgut Boden</i>	12
3.2.3	<i>Schutzgut Grundwasser</i>	14
3.2.4	<i>Schutzgut Oberflächenwasser</i>	15
3.2.5	<i>Schutzgut Klima / Luft</i>	16
3.2.6	<i>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</i>	17
3.2.7	<i>Schutzgut Mensch</i>	17
3.2.8	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	18
3.2.9	<i>Schutzgut Fläche</i>	18
3.2.10	<i>Schutzgut Biologische Vielfalt</i>	19
3.3	Zusammenfassung Artenschutzrechtliche Prüfung	19
<b>4</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Anhang: Pflanzliste</b>	<b>24</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Anlass, Grundlagen und Inhalte

### Anlass

Das innerstädtische Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch eine größere Brache (ehemaliger Werkhof einer Baufirma) und durch untergenutzte Flächen (öffentliche Parkierung auf dem ehemaligen SBG-Gelände und an der Wehrer Straße). Die Stadt Schopfheim möchte gemäß dem Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ diese Flächen aktivieren und einer dem Standort angemessenen Neubebauung zuführen. Durch die geplante Neuordnung des Quartiers können so dringend benötigte, bestens angebundene, kernstadtnahe Wohn-, Praxis-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Stadt Schopfheim möchte an diesem bevorzugten Standort ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) aufbauen, um die Versorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Die Anzahl der Hausarztpraxen ist seit Jahren rückläufig, die Nachfolgeregelungen gestalten sich schwierig. Die Stadt Schopfheim arbeitet aus diesem Grunde mit einem Dienstleister zusammen. Dieser hat aus zwei bestehenden Allgemeinarztpraxen ein gemeinsames MVZ an zwei Standorten eingerichtet und die Praxisvorgänge neu aufgestellt. Dies ist aber betriebstechnisch nicht optimal und keine dauerhafte Lösung. Ziel ist es die beiden Standorte möglichst zeitnah im Plangebiet „Kohlengässle“ zusammenzuführen. Beabsichtigt ist es neben dem MVZ auch Fachärzten und sonstigen Anbietern rund um das Thema Gesundheit eine Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten.

Der ehemalige Werkhof wurde durch einen Investor erworben. Neben den beiden Parkplätzen gehört der Stadt Schopfheim ein weiteres Grundstück mit einem Gebäude und Garagen, das derzeit noch als Jugendzentrum genutzt wird. Damit kann mehr als die Hälfte der Fläche des Plangebiets einer neuen Nutzung mit einer angemessenen Dichte zugeführt werden.

Zur Sicherung einer hohen gestalterischen und funktionalen Qualität wurde im Vorfeld der Planung eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Ergebnisse des eingeschränkten Wettbewerbs wurden in das städtebauliche Konzept eingearbeitet. Die grundlegende Neuordnung des Quartiers erfordert die Durchführung eines formellen Bauleitplanverfahrens.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „KOHLENGÄSSLE“ möchte die Stadt Schopfheim dem vorhandenen Bedarf an innerstädtischen Wohn-, Praxis-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen nachfrageorientiert gerecht werden und die baurechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen.

### Rechtliche Grundlagen

Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für die Realisierung sonstiger Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a aufgestellt werden. Bei diesem einstufigen Verfahren wird kein Umweltbericht mit Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, sondern eine Abwägung der Umweltbelange sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung gefordert. Ausgleichsmaßnahmen sind keine erforderlich.

Die Zulässigkeitsvoraussetzungen wurden für den Bebauungsplan „Kohlengässle“ geprüft. Aufgrund des Charakters und des Umfangs des Bebauungsplans kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ – einstufig, ohne Umweltprüfung-- /bericht – durchgeführt werden. Die max. überbaubare Grundfläche des Plangebiets liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> des § 13a (1) Nr. 1 BauGB. Die vorgesehenen Festsetzungen lassen keine Vorhaben mit Pflicht zur UVP oder der Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG zu. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Des Weiteren liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1(6) Nr. 7 BauGB vor. Ein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung im räumlichen und sachlichen Zusammenhang wird derzeit in der Stadt Schopfheim nicht aufgestellt.

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.

## 2 Projektbeschreibung

**Vorbemerkung** Die nachfolend kursiv gedruckten Angaben wurden der Begründung zum Bebauungsplan vom 19.04.2021 entnommen.

### **Flächennutzungsplan**

*Der Planbereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel als bestehende Wohnbaufläche und als Bahnbetriebsfläche sowie als Parkierungsfläche dargestellt. Der Planbereich soll im Bebauungsplan „KOHLENGÄSSLE“ als Urbanes Gebiet (MU) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.*



Plandarstellung Stadt Schopfheim ohne Maßstab

**Abbildung 1: Auszug aus dem FNP der VG Schopfheim-Maulburg-Hausen-Hasel.**

**Planvorhaben** *Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in zwei Bereiche. Für die bestehende Bebauung wird lediglich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen, außer zum Erhalt einer alten Linde, werden nicht getroffen, Bauvorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (einfacher Bebauungsplan gem. § 30(3) BauGB).*

*Für die zur Neubebauung anstehenden Bereiche werden weitergehende, qualifizierte Festsetzungen getroffen. Im Lageplan (Blatt 2) des Bebauungsplans sind die Gebäude, die für den Abriss vorgesehen sind, festgesetzt. Ein Teil der Gebäude, die zum ehemaligen Bauhof gehörten, wurde bereits entfernt und mit der Altlastenbeseitigung begonnen.*

**Gliederung des Plangebietes** *Das Plangebiet teilt sich gemäß der geplanten Nutzung (s. Lageplan Blatt 2) in unterschiedliche Bereiche:*

### **Urbanes Gebiet MU 1 und MU 2 gem. § 6a BauNVO**

*Die beiden MU 1 und MU 2 unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der Höhe der Gebäude und der zulässigen Geschossigkeit. Entlang der Bahnlinie ist eine Bebauung mit max. IV-Vollgeschosse möglich, an der Hebelstraße sind es, wie im restlichen Plangebiet max. III-Vollgeschosse, um eine Anbindung an die bestehende Bebauung zu gewährleisten.*

In den Urbanen Gebieten wird eine innerstädtische, gemischte Nutzung angestrebt, insbesondere die Einrichtung eines MVZs zur Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung. Die Erdgeschosse der geplanten Gebäude sollen gewerblichen Nutzungen, auch für die Einrichtung eines Cafés oder einer Gaststätte dienen, deshalb ist das Wohnen hier nur als Ausnahme zulässig. Die oberen Geschosse sollen für die Praxen, Büros und das Wohnen vorgesehen werden, Gaststätten sind aus diesem Grund hier ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten, insbesondere mit dem Wohnen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Der in Urbanen Gebieten generell zulässige Einzelhandel wird, wie bereits erörtert beschränkt.

Die Grundstücke der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sind im Besitz der Stadt Schopfheim, damit kann eine zügige Realisierung der geplanten Nutzungen gewährleistet werden.



Abbildung 2: Bebauungsplan „Kohlengässle“, Stand 19.04.2021 (Quelle: Stadt Schopfheim)

### Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Das übrige Plangebiet soll analog zu den bereits vorhandenen Siedlungsbereichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden werden aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die gemäß § 5 (3) Nr. 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aber als Ausnahme im WA zugelassen werden.

### Maß der Nutzung

Festgesetzt ist gem. Planeintrag (Lageplan Blatt 2) die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 für die Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 sowie 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet jeweils als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO. Des Weiteren können die Möglichkeiten des § 19 (4) BauNVO (Nichtanrechnung von Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) vollumfänglich in Anspruch genommen werden. Damit soll eine angemessene innerstädtische Dichte erreicht sowie ein Beitrag zur optimalen Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes und damit einhergehend auch eine Flächensparnis geleistet werden.

*Das Plangebiet gliedert sich höhenmäßig in zwei Bereiche. Entlang der Bahnlinie sind max. IV-Vollgeschosse zulässig. Damit wird an der Bahnlinie die Reihe der bestehenden IV-geschossigen Gebäude (Gewerbeschule, Georg-Reinhardt-Haus, Dietrich-Bonhoefer-Haus, etc.) im Plangebiet fortgeführt. Im restlichen Planbereich sind max. III-Vollgeschosse zulässig, um eine Einbindung der Neubauten in die bereits bestehende Bebauung zu sichern. In Verbindung mit einer festgesetzten Dachneigung von 32-42° ist ein sinnvoller Dachausbau z.B. für das Wohnen möglich. Auch damit wird ein Beitrag zur maßvollen Nachverdichtung der Innenbereiche geleistet.*

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

*Im qualifizierten Bereich des Plangebiets sind ausschließlich verdichtete Bauformen festgesetzt. Zulässig sind nur mehrgeschossige Einzelhäuser (Geschossbau), um die Planungsziele zu sichern.*

*Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen und durch den Eintrag von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt.*

*Kleinere Gerätehütten bis max. 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.*

*Damit die Sichtverhältnisse zum öffentlichen Straßenraum nicht eingeschränkt werden, müssen alle baulichen Anlagen von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5m einhalten.*

*Die Gebäude sind nach Süden, Südwesten und Südosten orientiert. Damit ist eine optimale, aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie möglich. Das Gebiet stellt aufgrund der geplanten Erschließungsstruktur, der vorgesehenen Orientierung eine wirtschaftliche Lösung, sowohl für die Realisierung als auch hinsichtlich der künftigen Betriebskosten dar. Die Stellung der Gebäude wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit geringfügig, zur besseren Nutzung der Sonnenenergie, davon abzuweichen.*

### **Höhe der Gebäude**

*Die Höhe der Gebäude im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 2) wurde auf die geplante gewerbliche Nutzung im Erd- und in den Obergeschossen abgestimmt. Deshalb ist die festgesetzte Traufhöhe, trotz gleicher Geschossigkeit, im MU gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet größer.*

*Aufgrund des leichten Gefälles im Plangebiet (größter Unterschied ca. 2m) und den geplanten großflächigen Tiefgaragen mussten die Gebäudehöhen zur Gewährleistung der Barrierefreiheit, aufeinander abgestimmt werden. Innerhalb des Quartiers sind für die Fußwege keine Treppenanlagen erforderlich.*

*Festgesetzt wurden die Traufhöhen (Schnittpunkt Dachhaut mit der Fassade), bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB). Für die Oberkante des Fertigfußbodens wurde eine NN – Höhe im Lageplan festgesetzt. An der Hebelstraße liegt diese Höhe etwas über, an der Schwarzwaldstraße leicht unterhalb des dortigen Straßenniveaus. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich der Geländeunterschiede und sichert die Barrierefreiheit.*

### **Dachform**

*Das Satteldach soll, wie auch im übrigen Siedlungsbereich, das geplante Baugebiet und damit auch das Stadt- und Landschaftsbild prägen. Dies war ein wesentliches Ergebnis der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung.*

*Festgesetzt sind dabei unterschiedliche Dachneigungen, die Bandbreite (32°-42°) ist aber so gewählt, dass eine Einbindung in den Bestand und ein Dachausbau gewährleistet werden kann. Satteldächer in den Farben rot/rotbraun bis grau sind für die Hauptgebäude festgesetzt, untergeordnete Bauteile der Gebäude sowie die Nebengebäude, Carports, Garagen, Fahrradabstellanlagen, Gartenhütten, etc. können auch mit Pult- oder Flachdächern ausgestattet werden. Flachdächer sind zur besseren gestalterischen Einbindung zu begrünen, damit sie ökologisch für die Rückhaltung und Filtrierung von*

*Regenwasser sowie für die Flora und Fauna wirksam werden können ist ein Mindestsubstrataufbau von 10 cm vorzusehen.*

## **Verkehr**

### **Bahnbetriebsanlagen**

*Im Plangebiet befinden sich planfestgestellte Bahnbetriebsanlagen, die nachrichtlich übernommen wurden. Auf dem städtischen Grundstück Flst.Nr. 2177/17 befinden sich noch bahneigene Streckenfernmeldekabel und parallel dazu ein Glasfaserkabel eines Telekommunikationsanbieters. Die Kabeltrasse wurde im Lageplan (Blatt 2) durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert. Das Grundstück kann aufgrund der bahneigenen Streckenfernmeldekabel nicht entwidmet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kohlengässle“ und die geplanten Baumaßnahmen wurden mit der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Südwest, Karlsruhe abgestimmt. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.*

*Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen. Des Weiteren können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden.*

*Für Grundstücke entlang der Bahnanlagen besteht eine Sicherungspflicht, ein Betreten oder Befahren der Gleise ist auszuschließen.*

*Für weitergehende Hinweise wird an dieser Stelle auf die Ziff. III Nr. 10 der Nachrichtliche übernommenen Festsetzungen und Hinweise verwiesen.*

### **Verkehrerschließung**

*Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, zusätzliche Straßen sind nicht erforderlich. Der bestehende Fußweg, das „Kohlengässle“, bleibt erhalten und wird im Zuge der Baumaßnahmen neu gestaltet.*

*Die Neubebauung und die Innenbereiche des Quartiers werden über zwei Tiefgaragenzufahrten (einmal Hebelstraße und einmal Schwarzwaldstraße) an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Zufahrtsbereiche sind im Plan festgesetzt. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein öffentlicher Parkplatz, der von der Wehrer Straße über die Steinhäußlerstraße angefahren und neu gestaltet wird. Auch dieser Zufahrtsbereich ist im Plangebiet festgesetzt. Über den Parkplatz werden auch Stellplätze an der Bahnlinie angefahren. Zufahrten entlang der Bahnlinie wurden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit an den Bahnübergängen ausgeschlossen.*

### **Stellplatznachweis und Fahrradabstellplätze**

*Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Schopfheim vom 23.06.2016. Aufgrund der Nähe zur zentralen S-Bahnhaltestelle ist nur ein Stellplatz pro Wohnung notwendig. Pro Wohnung sind mind. 2 Fahrradabstellplätze nachzuweisen.*

## **Ver- und Entsorgung**

*Das Gebiet ist bereits voll erschlossen. Die geplante Bebauung kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze problemlos angeschlossen werden. Im Plangebiet sind Leitungsrechte auf den privaten Grundstücken zur Ver- und Entsorgung erforderlich und im Plan (Blatt 2) festgesetzt.*

*dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen von Müllbehältern standhält. Die Transportwege sind freizuhalten.*

**Boden/ Altlasten /Versicherung** **Geotechnische Berichte und Untersuchung des Aushubbodens**

*Aufgrund der bekannten Altlasten im Bereich des ehemaligen Bahnbetriebswerks und des ehemaligen Bauhofs wurden mehrere Gutachten beauftragt.*

*Die durchgeführten Untersuchungen haben gezeigt, dass das Gelände unter Berücksichtigung der Vorgaben der Gutachter bebaut werden kann. Die für das jeweilige Einzelbauwerk erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind von einem Baugrundsachverständigen noch festzulegen.*

**Orientierende Untersuchung des Aushubbodens**

*Im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde abgeklärt, ob die angetroffenen Böden mit Schadstoffen belastet sind und wie diese gemäß VwV Boden 2007 verwertet werden dürfen. Beauftragt wurde für den Bereich der städtischen Grundstücke das Geotechnische Institut, Weil und für den Bereich der Grundstücke des Investors das Büro Denzel und Dobrinski, Lörrach beauftragt.*

*Die Geotechnischen Berichte und die Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.*

**Radonbelastung**

*Aufgrund der geologischen Gegebenheiten ist im südlichen Schwarzwald mit einer erhöhten Radonbelastung zu rechnen. Radon ist ein radioaktives Edelgas, das aus dem Boden austritt. Ein Schutz ist z.B. durch einen entsprechend abgedichteten Keller möglich. Es wird auf das „Radon-Handbuch Deutschland“ von 2019 des Bundesamtes für Strahlenschutz und auf den „Radonmaßnahmenplan zur nachhaltigen Verringerung der Exposition gegenüber Radon“ vom März 2019 des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) verwiesen.*

*Das Landratsamt Lörrach weist darauf, dass Radon in Häusern heute weltweit als Problem angesehen wird, 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.*

*Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: <https://www.loerrach-landkreis.de/radon>*

**Versickerung und Nutzung des Regenwassers**

*Eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ist aufgrund der geplanten Dichte und den vorgesehenen Tiefgaragen nur mit einem erheblichen Aufwand möglich und wurde deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es steht aber den Bauherren frei, unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, dies auf ihren Grundstücken vorzusehen. Diese Anlagen sind im Freiflächengestaltungsplan (s. Ziff. 1.4 der Hinweise III) einzutragen und ebenfalls mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.*

*Für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt, z.B. für die Toilettenspülung sind die geltenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Anträge dafür zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Für die Nutzung des Regenwassers im Garten gibt es keine Vorgaben.*

**Nahwärmeversorgung**

*Die Versorgung des Gebiets mit Nahwärme zur Reduzierung der Umweltbelastung wird derzeit zusammen mit der Planung der Gebäude untersucht.*

*Bei einem Verkauf der städtischen Grundstücke ist beabsichtigt in den Kaufverträgen Energiekennziffern vorzugeben.*

**Sonstige Fachbelange** Beim Plangebiet handelt es sich um bereits versiegelte Flächen, private Flächen mit Wohnnutzung und Gärten oder um derzeit brach liegende Fläche ohne Nutzung. Somit werden durch das Bauvorhaben keine land- oder forstwirtschaftlichen Belange tangiert.

**Kennzahlen** Durch die Überplanung des Gebietes ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Verkehrsflächen	0,13 ha
Bahngelände	0,03 ha
Allg. Wohngebiet	0,91 ha
Urbanes Gebiet	0,36 ha
<b>Summe</b>	<b>1,43 ha</b>

Insgesamt ergibt sich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit einer Nettobaufläche von 0,91 ha aufgrund der GRZ von 0,4 zuzügl. 50% für Nebenanlagen eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 0,55 ha. Die verbleibenden 0,36 ha sind als Grünflächen anzulegen.

Für das Urbane Gebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 0,36 ha ergibt sich über die GRZ von 0,8 eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,29 ha. Etwa 0,07 ha sind als Grünflächen herzustellen.

Zusammen mit den Verkehrsflächen, dem Bahngelände ergibt sich eine max. zulässige Gesamtversiegelung von ca. 1,07 ha. Etwa 0,36 ha sind als Grünflächen anzulegen.

Da im Bestand mit dem vorhandenen Weg, den vorhandenen Parkplatzflächen, den bestehenden Gebäuden und Zufahrten sowie den ehemaligen und heute ruderalisierten Gebäudestandorten und Betriebshofflächen bereits ca. 1,09 ha an versiegelten Flächen vorhanden sind, ergibt sich im Rahmen der Überplanung eine geringfügig geringere Flächenversiegelung.

### 3 Abwägung der Umweltbelange

#### 3.1 Lage im Raum, Schutzgebiete und Eingriff

**Lage im Raum** Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Schopfheim. Es befindet sich im Naturraum Hochschwarzwald (155) und in der Großlandschaft Schwarzwald (15).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kohlengässle“ umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1803, 1804, 1804/1, 1806/1, 1806/2, 1806/3, 1806/4, 1806/52, 1812, 1812/1, 1812/2, 1813/3, 1425/2, 706/1, 706/2, 2177/17 und 2177/18 auf einer Grundfläche von ca. 1,43 ha.

Es handelt sich um ein Wohngebiet mit Wohngebäuden, Privatgärten sowie zwei Parkplätzen. Mittlerweile (Stand 19.04.2021) wurden bereits die Gebäude auf den Flurstücken Nr. 1806/1 und 1806/4 abgebrochen, sodass diese Flurstücke brach liegen.

Im Osten wird das Gebiet durch die „Steinhäußlerstraße“ begrenzt, im Westen durch die „Hebelstraße“, im Süden durch die „Schwarzwaldstraße“ und im Norden durch Bahngleise bzw. die „Wehrer Straße“. Das Kohlengässle durchquert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten.

Im Einzelnen ergibt sich die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches aus dem zeichnerischen Teil.

**Schutzgebiete** Das gesamte Untersuchungsgebiet ist Teil des Naturparks „Südschwarzwald“. Gemäß § 4 Abs. 2 der Naturparkverordnung vom 08.03.2000 des Reg. Präs. Freiburg bedarf die „Errichtung von baulichen Anlagen“ einer schriftlichen Erlaubnis der jeweils örtlichen Unteren Naturschutzbehörde. Die geplante Errichtung von Wohnhäusern im Siedlungsinnenbereich stellt keine Beeinträchtigung für den Schutzzweck des Naturparks dar.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Dinkelberg und Röttler Wald“ (Schutzgebiets-Nr. 8312311) beginnt nördlich außerhalb der Siedlungsflächen von Schopfheim sowie südlich von Wiechs und nördlich bzw. östlich von Eichen. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie können somit im Vorneherein ausgeschlossen werden.

Das Vogelschutzgebiet „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 8114441) beginnt erst östlich von Hasel, gut 6,5 km vom Plangebiet entfernt, weshalb Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete befinden sich in über 7 km (NSG „Bannwald Wehratal“) bzw. 2,5 km (LSG „Eichener See“) Entfernung und werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

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

Das nächstgelegene Waldbiotop „Sengelenwäldchen S Schopfheim“ (Nr. 283123366311) befindet sich über 370 m südlich des Plangebiets, die nächstgelegenen FFH-Mähwiesen nordöstlich von Eichen, über 1,3 km entfernt.

Eine direkte Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete, Biotope und Mähwiesen 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 19.04.2021 abgeprüft und kann aus Gründen der Habitatsignung ausgeschlossen werden.

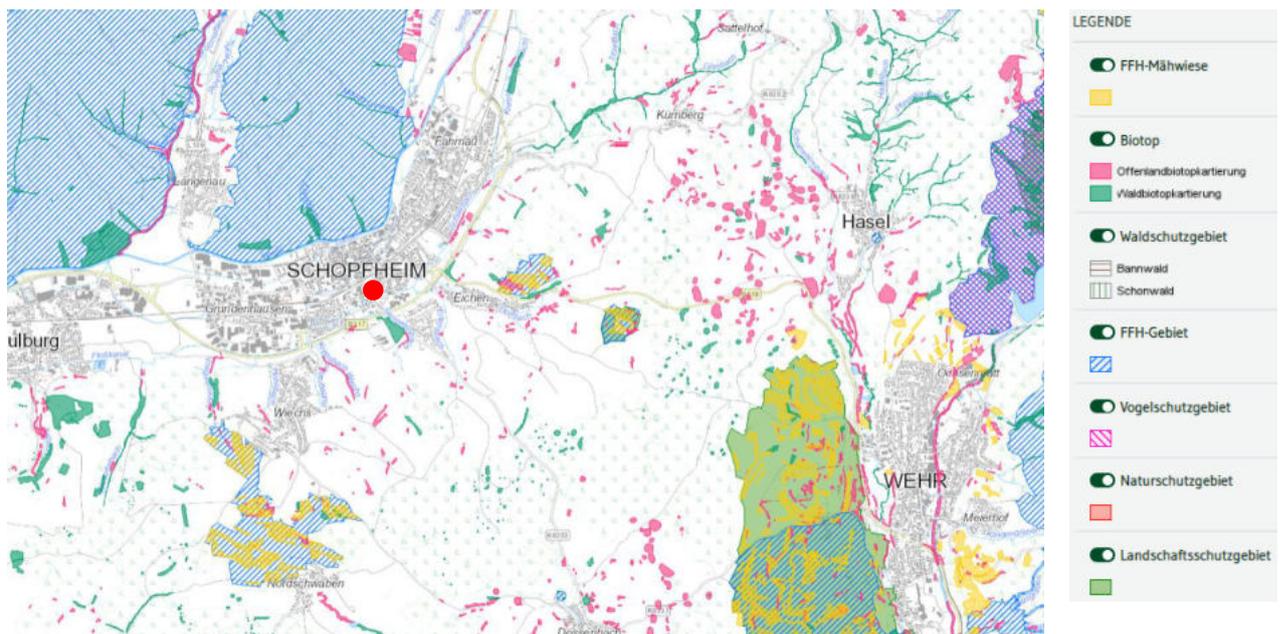


Abbildung 3: Plangebiet (roter Punkt) und umliegende Schutzgebiete, Biotope und Mähwiesen (Quelle: LUBW)

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

**Vorbemerkung** Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kohlengässle“ ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren Wirkungsgefüge, welche im Bebauungsplan zu berücksichtigen und bestmöglich zu vermeiden bzw. minimieren sind.

#### 3.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Untersuchungsgebiet** Das von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffene Gelände liegt auf etwa 375 m ü. NN.

Im Jahr 2018 wurden mehrere Begehungen des Plangebiets durchgeführt. Am 22.12.2020 wurden die vorhandenen Strukturen und Biotoptypen noch einmal vor Ort überprüft. Die vorhandenen Biotoptypen sind im Bestandsplan (Abbildung 4) dargestellt.



Abbildung 4: Bestandsplan der Biotoptypen im Plangebiet (Quelle: Kunz GaLaPlan, Stand 19.04.2021)

Im Folgenden wird auf die bei den Begehungen vorgefundenen Biotoptypen näher eingegangen.

#### 23.40 Trockenmauer

Auf der östlichen Seite des Kohlengässle-Wegs zieht sich von Süden her eine niedrige Trockenmauer entlang bis ca. zur Birkenreihe (vgl. Biotyp 45.12). Ab da weiter Richtung Norden ist die Mauer verfugt.



**23.50**  
**Verfugte Mauer**

An einigen Grundstücksgrenzen sind verfugte Mauern oder Betonmauern zu finden.



**35.60 / 60.24**  
**Ruderalvegetation / unbefestigter Platz**

Im Plangebiet wurden bereits 5 Gebäude abgerissen. In diesem Bereich ist offener Boden zu finden, auf dem sich Ruderalvegetation entwickelt hat. U. a. wurden folgende Arten erfasst: Kamille, Brombeere, Efeu, Königskerze, Löwenzahn, Vogel-Wicke, Mittlerer Wegerich, Klee, Stumpfbliättriger Ampfer, Wollziest (silver carpet).

Aufgrund der Unebenheit dieser Ruderalflächen sammelt sich temporär (nach Regenfällen) Wasser an. Es entstehen Pfützen.



**44.30**  
**Heckenzaun**

Heckenzäune sind im Plangebiet mehrfach zu finden, z.B. entlang des Kohlengässle-Wegs oder entlang von Gärten.



**45.12**  
**Baumreihe**

Zwischen dem Kohlengässle-Weg und dem großen Parkplatz steht auf gepflastertem Untergrund eine Reihe Birken.



**45.20**  
**Baumgruppe**

In manchen Gärten der Wohnhäuser sind Baumgruppen (sehr eng beieinander stehende Bäume) vorhanden.

**45.30**  
**Einzelbaum**

Zudem befinden sich teilweise größere Einzelbäume in den Gärten. Die kleineren Bäume oder Sträucher wurden bei der Biotoptypenkartierung nicht extra aufgenommen.

**60.10**  
**Von Bauwerken bestandene Fläche**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Bauten; darunter Wohnhäuser, Garagen und Schuppen.

**60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz**

Im Norden des Plangebiets befinden sich große, gepflasterte und asphaltierte Parkplatzflächen. Auch die Einfahrten mancher Wohngebäude sind versiegelt.



**60.23 Schotterweg**

Beim „Kohlengässle“, das mitten durch das Plangebiet führt, handelt es sich um einen geschotterten Weg. Weitere Schotterflächen sind in Grundstückseinfahrten zu finden.



**60.50 Kleine Grünfläche**

Angrenzend an die großen Parkplätze sind kleine Grünflächen zu finden (u. a. mit Ziersträuchern und einer Litfäule).



**60.60 Garten**

Die Grundstücke um die Wohnhäuser im Plangebiet sind als Gärten mit Zierrasen, diversen Zierpflanzen, Beeten und Bäumen gestaltet.



**Betroffenheit**

Bei den zu erwartenden Eingriffen lassen sich 3 Teilbereiche unterscheiden.

**Bereich Einfacher Bebauungsplan**

Für die bebauten Privatgrundstücke im Bereich des einfachen Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Bestand im Gelände keine Veränderungen. Die bisherigen Gebäude, Zufahrten und Gartenflächen bleiben weitgehend unverändert erhalten. Durch die Überplanung ergeben sich keine baurechtlichen Veränderungen.

Als grünordnerische Festsetzung erfolgt die Pflanzbindung eines vorhandenen Einzelbaumes (alte Linde) am westlichen Plangebietsrand.

**Bereich Wohngebiet**

Für den mittleren Teil des Plangebietes wird ein qualifiziertes Wohngebiet festgesetzt. Betroffen sind hier lediglich die nach dem Abbruch der ehemals vorhandenen Gebäude verbliebenen ruderalisierten bzw. teilversiegelten Flächen.

Da in diesem Bereich bis auf die Ruderalvegetation keine Vegetationsbestände vorhanden sind, ergeben sich hier keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Als grünordnerische Maßnahme ist die Festsetzung von zwei Pflanzgeboten und die Gestaltung von ca. 0,36 ha Grünflächen im Umfeld der Gebäude umzusetzen.

**Bereich Urbanes Gebiet**

Das im nordöstlichen Bereich angeordnete Urbane Gebiet beschränkt sich weitgehend auf die hier bereits vorhandenen Parkplatzflächen. Vegetationsstrukturen sind in Form einer Birkenreihe entlang des Fußweges „Kohlengässle“ vorhanden (vgl. Biotoptyp



### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)	Wald: mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering (1.0)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.17	Wald: 1.50

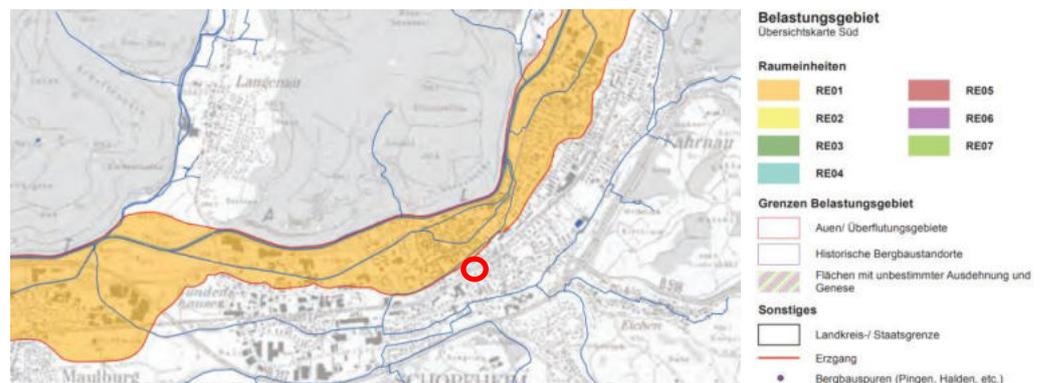
### Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering bis mittel (1.5)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: gering bis mittel (1.5)	Wald: gering (1.0)
Gesamtbewertung	LN: 1.50	Wald: 1.67

**Abbildung 6: Bewertung der Bodenfunktion der beiden an den Siedlungsraum von Schopfheim angrenzenden Bodentypen (Quelle: LGRB)**

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

Laut der „Detailuntersuchung zu bergbaubedingten Schwermetallgehalten der Böden im Landkreis Lörrach“ (Quelle: solum, büro für boden + geologie in Freiburg, Stand 13.12.2016) gehört das Überflutungsgebiet des Flusses „Wiese“ zum Belastungsgebiet „RE01“. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Belastungsgebietes (vgl. nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 7: Plangebiet (rot), Belastungsbereich „RE01“ (orange) (Quelle: Übersichtskarte Süd, solum, büro für boden + geologie in Freiburg, Stand 15.01.2016)**

Allerdings muss im Landkreis Lörrach 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

Im Plangebiet bestehen durch bereits zahlreiche versiegelte Flächen und Gebäude hohe Vorbelastungen.

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich eine geringfügige Reduzierung der zulässigen Flächenversiegelung um 0,02 ha.

Im Bereich der Wohngebiete mit dem nichtqualifizierten Bebauungsplan sind keine weiteren Änderungen zu erwarten. Für den Bereich des neu überplanten Wohngebietes

erfolgt eine zusätzliche Vollversiegelung und Überbauung, im Gegenzug werden jedoch auch bislang vorhandene Ruderalflächen als Grünflächen herstellt. Im Bereich des Urbanen Gebietes erfolgt eine Entsiegelung von ca. 0,07 ha. Für den vorhandenen Fußweg ist zukünftig von einer Vollversiegelung auszugehen. Für die im Nordosten vorhandenen Parkplatzflächen ergeben sich keine Veränderungen.

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 Vollversiegelung von bislang nur teilversiegelten Flächen kann durch die teilweise zu erwartende Entsiegelung und Begrünung von Teilbereichen innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist eine vollständige Kompensation jedoch auch nicht erforderlich.

### 3.2.3 Schutzgut Grundwasser

#### Bestand

Aus hydrogeologischer Sicht liegt das Plangebiet innerhalb von „Jungquartären Flusskiesen und -sanden“, die aus Lockergestein aufgebaut und als Grundwasserleiter einzustufen sind.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet wäre aufgrund der o. g. grundwasserleitenden Schicht, der Eigenschaften der vorhandenen Böden (z. B. hohe Wasserdurchlässigkeit) und der hohen Niederschlagsmengen von ca. 912 mm pro Jahr grundsätzlich als hoch einzustufen. Allerdings ist die durch die hohen Jahresdurchschnittstemperaturen (gut 9,4 °C) hervorgerufene hohe Verdunstungsrate ebenfalls mitzuberücksichtigen. Somit ist die Grundwasserneubildung im Plangebiet insgesamt nur als mittel bis hoch einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Quellen- und Wasserschutzgebieten.

Allerdings beginnen die Zonen III und IIIA des Wasserschutzgebiets „WSG 037 Dinkelberger WVV: TB Herzenau I + II TB Müschelen“ unmittelbar westlich auf der anderen Seite der an das Plangebiet angrenzenden Hebelstraße.

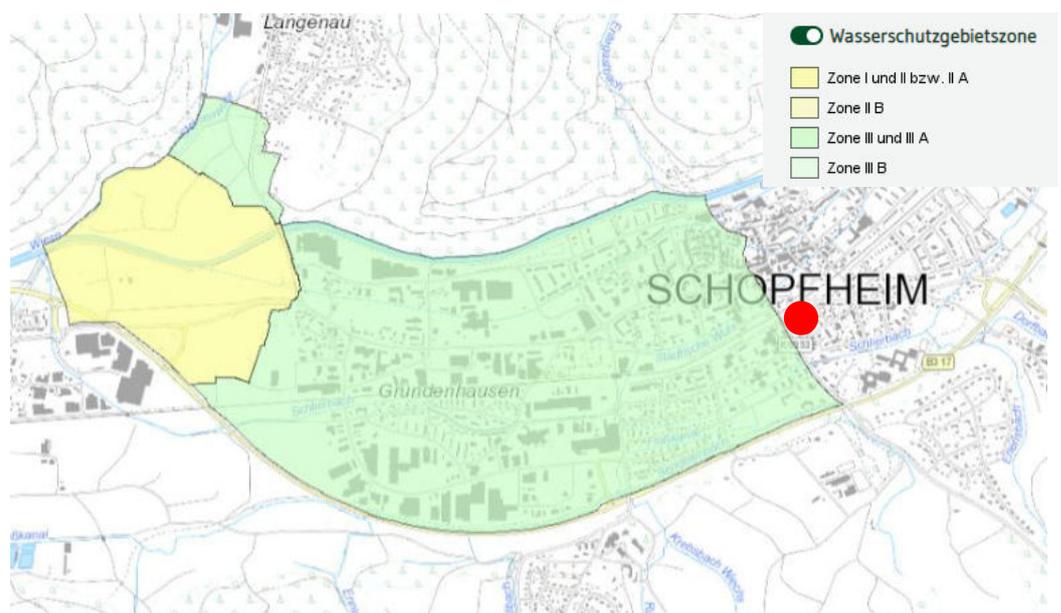


Abbildung 8: Plangebiet (rot) und Zonen des angrenzenden Wasserschutzgebiets (grün, gelb) (Quelle: LUBW)

Um Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebietes zu verhindern sollten:

- Schadstoffeinträge in Böden, Grund- und Oberflächengewässer grundsätzlich vermieden werden,
- nur Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen eingesetzt werden.

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

### **Betroffenheit**

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

Die max. zulässige Flächenversiegelung nimmt gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände geringfügig um 0,02 ha ab, wobei der Anteil der Vollversiegelung durch die Bebauung der Ruderalflächen im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebietes entsprechend zunehmen wird. Für den vorhandenen Fußweg ist zukünftig auch von einer Vollversiegelung auszugehen

Die Grundwasserneubildungsrate wird sich durch das Bauvorhaben kaum verändern.

Neben den o.g. Maßnahmen für das Wasserschutzgebiet sind auch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten:

- Beschränkung der Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Befestigung von Nebenflächen mit wasserdurchlässigen Belägen,
- Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.

*Eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet ist aufgrund der geplanten Dichte und den vorgesehenen Tiefgaragen nur mit einem erheblichen Aufwand möglich und wurde deshalb im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Es steht aber den Bauherren frei, unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben, dies auf ihren Grundstücken vorzusehen. Diese Anlagen sind im Freiflächengestaltungsplan (s. Ziff. 1.4 der Hinweise III) einzutragen und ebenfalls mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.*

*Für die Nutzung des Regenwassers im Haushalt, z.B. für die Toilettenspülung sind die geltenden Richtlinien einzuhalten und entsprechende Anträge dafür zusammen mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Für die Nutzung des Regenwassers im Garten gibt es keine Vorgaben.*

Insgesamt ergeben sich für das Schutzgut Grundwasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

### **3.2.4**

#### **Schutzgut Oberflächenwasser**

##### **Bestand/Betroffenheit**

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- oder Stillgewässer. Die nächstgelegenen von der LUBW erfassten Fließgewässer „Städtische Wuhr“ (Gewässer-ID 11458) und „Schlierbach“ (Gewässer-ID 11457) fließen über 100 m nördlich bzw. südlich des Plangebiets. Das nächstgelegene Stillgewässer, der Eichener See (See-ID 695), liegt über 2,5 km entfernt.

Eingriffe in die Gewässer erfolgen nicht.

Allerdings befindet sich das gesamte Plangebiet innerhalb von HQ-Extrem Überflutungsflächen. Bei der Planung des Baugebiets ist deshalb darauf zu achten, dass die Infrastruktur so ausgelegt wird, dass evtl. Überflutungen möglichst schadlos abgeführt werden.

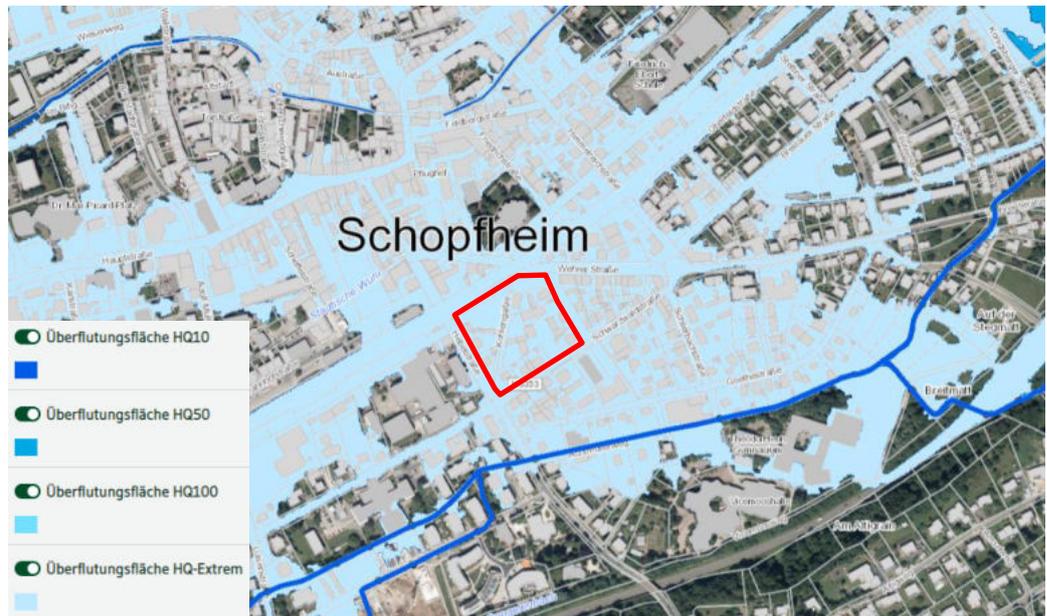


Abbildung 9: Plangebiet (rot) und Überflutungsflächen (HQ-Extrem) (Quelle: LUBW)

### 3.2.5

## Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

#### Regionales Klima

Das Klima in Schopfheim ist warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 9,4 °C, der Jahresniederschlag bei 912 mm. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge. Selbst der trockenste Monat Februar weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Bedeutende Funktionen für das regionale Klima sind vor allem der Wasserverlauf des Flusses „Wiese“ sowie den an den Siedlungsbereich von Schopfheim angrenzenden weitläufigen Wald- und Grünlandflächen zuzuordnen.

#### Lokalklima

Momentan sind im Plangebiet bereits einige Defizitbereiche aufgrund großer versiegelter Parkplätze und zahlreicher Wohngebäude vorhanden. In diesen Bereichen bestehen entsprechende Überhitzungserscheinungen. Auch Vorbelastungen in Form verkehrsbedingter Schadstoffemissionen sind vorhanden, da das Gebiet von allen Seiten durch Straßen bzw. im Norden zusätzlich durch Bahnschienen angebunden ist.

Als kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen sind im Plangebiet Gartenbereiche und ruderalisierte Flächen mit eher geringer Bedeutung sowie diverse Gehölze (Bäume, Sträucher) mit mittlerer Bedeutung zu finden.

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

Gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände nimmt die max. zulässige Flächenversiegelung um 0,02 ha ab. Der Anteil der Vollversiegelung nimmt aber durch die Bebauung der Ruderalflächen im Bereich des neu geplanten allgemeinen Wohngebiets zu, was zu vermehrten Überhitzungserscheinungen führt. Auch für den vorhandenen Fußweg ist zukünftig von einer Vollversiegelung auszugehen,

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.

Eine alte Linde wird als Pflanzbindung festgesetzt und bleibt somit erhalten. Flachdächer sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

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.

### 3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

#### Bestand

Das Plangebiet ist derzeit bereits in vielen Bereichen (teil-)versiegelt und bebaut.

Landschafts- bzw. ortsbildprägende Elemente wie besonders große, solitär stehende Bäume oder weitläufige blütenreiche Wiesen sind nicht vorhanden. Die Ruderalvegetation, die sich auf der Fläche entwickelt hat, auf der die Gebäude abgerissen wurden sowie die privaten Gärten sind für das Landschaftsbild nur von untergeordneter Bedeutung. Die meisten Strukturen (z. B. Gehölze und Hecken in den Gärten) sind von außen her ohnehin nicht einsehbar. Die teilweise noch offene Bodenstellen als Überbleibsel der vorangegangenen Abrissarbeiten wirken sich eher negativ auf das Landschaftsbild aus.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof von Schopfheim. Das Kohlengässle, das das Gebiet von Südwesten nach Nordosten durchtrennt, wird überwiegend von Anwohnern oder von Nutzern der im Norden bedinglichen Parplätze aufgesucht. Strukturen wie z. B. Sitzbänke, die der Erholung dienen könnten, sind nicht zu finden. Zudem gehen von den umliegenden, teilweise viel befahrenen Straßen und dem Schienenverkehr erhebliche Schadstoff- und Lärmimmissionen aus, sodass nicht bzw. nur von einer sehr unbedeutenden öffentlichen Erholungsnutzung im Plangebiet ausgegangen wird.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf die Erholung und das Landschaftsbild insgesamt eine sehr geringe Bedeutung.

#### Betroffenheit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengässle“ reduziert sich die maximal zulässige Flächenversiegelung gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände um ca. 0,02 ha.

Durch die Anlage von Grünflächen bzw. Gartenbereichen und die Pflanzung von 13 Bäumen wird das Orts- bzw. Landschaftsbild insgesamt gegenüber dem derzeitigen Bestand mit den brach liegenden, unattraktiven Ruderalflächen aufgewertet.

In Bezug auf die Erholungseignung ergeben sich keine nennenswerten Veränderungen. Auch in Zukunft wird keine bedeutsame öffentliche Erholungsnutzung im Gebiet 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. Flachdächer sind mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen.

Eine in einem Privatgarten vorhandene Linde wird als Pflanzbindung festgesetzt und bleibt somit erhalten.

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung entstehen durch den Bebauungsplan insgesamt geringfügige Verbesserungen.

### 3.2.7 Schutzgut Mensch

#### Bestand/ Betroffenheit

Mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und damit einhergehende Erhöhungen von Emissionen wie Lärm oder Erhöhungen des Ziel-, Quell- sowie Anliegerverkehrs 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 demnach keine unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Aufgrund der Lage im Seitenbereich zur Bahnstrecke sowie den umliegenden Verkehrsflächen wurde eine Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben.

### **Lärm und Immissionen aus dem Verkehr**

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im Lärmeinwirkungsbereich verschiedener innerstädtischer Straßen sowie der Wiesentalbahn (DB-Strecke Nr. 4400) befindet, ist die durch Fahrzeugverkehr auf diesen Verkehrswegen verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet rechnerisch zu prognostizieren und mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten zu vergleichen.

Für das Plangebiet wurde eine gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz durch das Büro Dr. Jans, Ettenheim erstellt. Die Stellungnahme ist Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz und wurde dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Aktive Maßnahmen, wie z.B. Schallschutzmauern können im Gebiet nicht vorgesehen werden und sind städtebaulich aufgrund Ihrer Trennwirkung nicht erwünscht. Es sind passive Maßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden vorzusehen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind, auf der Grundlage der DIN 4109, ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz, für Änderungen an den bestehenden Gebäuden können die Ergebnisse der gutachterlichen Stellungnahme zu Grunde gelegt werden.

### **Lärm und Immissionen durch Wärmepumpen**

Bei neuen Wohngebäuden werden vermehrt Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Des Weiteren kommen auch öfter Lüftung- und Kleinklimageräte zum Einsatz. In eng bebauten Gebieten kommt es aufgrund dieser Anlagen vermehrt zu Richtwertüberschreitungen. In den Festsetzungen wurden deshalb entsprechende Regelungen getroffen:

Vor Errichtung von Wärmepumpen, Lüftungs- oder Klimageräten ist nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten werden und somit der Immissionsbeitrag nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt, oder es ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstände gemäß Tabelle 1 des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) eingehalten werden.

## **3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

**Bestand/ Betroffenheit** Im Plangebiet befinden sich 4 geschützte Kulturdenkmale. Dies sind die Gebäude in der Schwarzwaldstraße mit den Hausnummern 39, 41, 43 und 47. Veränderungen an den Gebäuden und deren Umgebung, soweit dies für das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von erheblicher Bedeutung ist, sind mit dem Denkmalamt abzustimmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

## **3.2.9 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 neue Gebäude auf Flächen entstehen, die bis vor Kurzem ebenfalls noch mit Gebäuden bestanden waren. Somit werden keine neuen Flächen bebaut und durch Nachverdichtung wird die Innenentwicklung gefördert. Zudem ist das Gelände bereits durch die umliegenden Straßen gut erschlossen. Insgesamt erfolgt demnach ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche.

### 3.2.10 Schutzgut Biologische Vielfalt

#### Biologische Vielfalt

Im Plangebiet sind neben bereits vorhandener Wohnbebauung mit privaten Gärten eine durch den Abriss der Lagerhallen entstandene Ruderalfläche sowie Parkplatzflächen vorhanden. Relevant sind diese Strukturen für die Artengruppe der Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Aufgrund der direkt angrenzenden Verkehrsflächen, Bahngleisen und weiteren Siedlungsbereiche liegen aber hohe Vorbelastungen vor. Insgesamt kann dem Gebiet daher nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt zugewiesen werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen daher geringe bis mittlere Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt.

Die Beeinträchtigungen von Reptilien, Vögeln und Fledermäusen können durch die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.04.2021 aufgeführten Maßnahmen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden.

Zudem werden im Zuge des Bauvorhabens 13 neue Bäume gepflanzt und es entstehen neue Grünflächen und Gartenbereiche, die die biologische Vielfalt steigern.

### 3.3 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-, Aufzucht-, 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 11.04.2018. Hier wurden Strukturen untersucht, die potenziell als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten angesehen werden können. Zudem fanden fünf Reptilienkartierungen, sechs Vogelkartierungen und fünf Fledermauskartierungen zuzügl. Gebäudkontrollen von April bis Oktober 2018 statt. Die Biotoptypen und Habitatstrukturen wurden aufgrund längeren Stillstands des Projekts im Dezember 2020 noch einmal nachuntersucht.

Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung vom 19.04.2021 werden im Folgenden *kursiv* dargestellt. Aufgeführt werden lediglich die Reptilien-, Vogel-, und Fledermausfauna, da alle weiteren Artengruppen verbreitungs- und / oder habitatbedingt ausgeschlossen werden konnten bzw. keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren.

#### Reptilien

*Das Plangebiet weist mit der vorhandenen Trockenmauer und den zahlreichen Gärten geeignete Lebensraumstrukturen für Reptilien auf. Im Zuge der fünf durchgeführten Kartierungen konnten dennoch keine Reptilien erfasst werden. Der einzige Nachweis einer juvenilen Eidechse erfolgte auf den Bahngleisen nördlich außerhalb des Plangebiets.*

*Um ein Einwandern von Eidechsen in die Baustellenbereiche zu verhindern, ist daher am nördlichen Rand des Plangebiets bis zum Ende der Bauarbeiten ein reptiliensicherer Schutzzaun aufzustellen.*

*Die durch den Bau vorhandenen Störwirkungen sind als unerheblich einzustufen, da die Störwirkungen im Gleisbereich mindestens genauso groß sind und die Bereiche dennoch von Eidechsen besiedelt werden.*

*Betriebsbedingt ist mit keiner nennenswerten Erhöhung der Störwirkung für Reptilien zu rechnen. Die Errichtung der neuen Häuser erfolgt dort, wo alte Gebäude abgerissen wurden, sodass der Plan-Zustand mit dem Ist- bzw. mit dem vergangenen Zustand vergleichbar ist.*

*Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.*

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

## **Vögel**

*Das Plangebiet ist aufgrund seiner eingeschränkten Habitatgestaltung als Brut- und Nahrungshabitat für die Vögel der näheren Umgebung nur bedingt interessant.*

*Zur Erfassung der Vögel in Plangebiet und Umgebung fanden sechs methodisch abgesicherte Kartierungen statt. Insgesamt konnten 19 Vogelarten im Plangebiet bzw. der näheren Umgebung nachgewiesen werden.*

*Die Arten sind überwiegend weit verbreitete Vogelarten der Siedlungen und des Kulturlands und kommen mit guten Bestandszahlen vor. Daher muss der Verlust eines Bruthabitats von Hausrotschwänzen nicht durch das Anbringen eines Nistkastens ausgeglichen werden. Der 2018 von Meisen besetzte Nistkasten an der Lagerhalle auf Flst. Nr. 1806/1 sollte von Anfang Oktober bis Ende Februar umgehängt bzw. an einem anderen Gebäude oder einem Baum innerhalb des Plangebiets in gewisser Entfernung angebracht werden, um Störwirkungen zu vermeiden. Sollte dies nicht stattgefunden haben, ist ein neuer Nistkasten anzubringen.*

*Erhebliche Störungen von Mauerseglern oder Haussperlingen (auf Vorwarnliste), die an Gebäuden angrenzend an die Eingriffsbereiche brüten, sind nicht zu erwarten, da die Tiere bereits in Bereichen mit erhöhten Störwirkungen brüten und die geplanten Maßnahmen nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der Störwirkungen führen werden.*

*Betriebsbedingte Beeinträchtigungen und Kulissenwirkungen werden durch die neuen Gebäude zwar entstehen, da die Fläche aber bis auf die letzten zwei Jahre immer bebaut war und sich das Plangebiet im Innenstadtbereich befindet, sind diese als unerheblich einzustufen.*

*Zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes der Tötung sind Rodungen von Gehölzen und weitere Abbrucharbeiten in Kombination mit dem Fledermausschutz nur Anfang Dezember bis Ende Februar zulässig.*

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.**

## **Fledermäuse**

*Im Untersuchungsbereich konnten mit Hilfe der Detektorbegehungen die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*) sowie mind. jeweils ein weiterer Vertreter der Gattung *Pipistrellus* (*Pipistrellus spec.*) und *Myotis* (*Myotis spec.*) nachgewiesen werden.*

*Unter Berücksichtigung der regional bekannten Fledermausfauna, der Verbreitungskarten der LUBW und der Struktur des UG entspricht dieses Artenspektrum dem Erwartungswert. Sowohl die Konzentration als auch die Beobachtung von gerichtetem Flug mehrerer Individuen (Flugstraßen) zur Ausflugszeit legen den Verdacht auf ein Quartier in der Nähe nahe.*

*Die Flugrouten verliefen vorwiegend im Bereich des Kohlegässles mit den Gehölzen als Leitstruktur. Mittlere Aktivität konnte im Bereich der Steinhäufelstraße im Osten verzeichnet werden. Innerhalb der Gehölzbestände im zentralen bzw. südöstlichen Plangebiet konnten nur sporadisch Fledermausrufe aufgezeichnet werden.*

*Die Bereiche zwischen den Gebäuden wurden nur vereinzelt überquert, eine Nutzung als essentielles Jagdhabitat innerhalb des Plangebietes war nicht festzustellen.*

*Im Untersuchungsgebiet sind - soweit ersichtlich - keine Bäume mit relevanten Spaltenstrukturen vorhanden, die als Fledermausquartiere in Frage kommen könnten, da sie größtenteils sehr gepflegt und vital sind. Konkrete Quartiernachweise (Kotstellen, Harnstellen, Talgablagerungen am Gebälk, mit Kot verspritzte Wände, Mumien oder Skelette*

*o.ä.) an den (teilweise bereits abgebrochenen) Gebäuden konnten trotz intensiver Suche nicht festgestellt werden.*

*Die bereits abgebrochenen Gebäude hatten Einflugmöglichkeiten sowie Hohlräume, Ritzen und potenzielle Spaltenquartiere an den Fassaden. Bezüglich der Kleinstrukturen an der Gebäudefassade (z.B. Rollladenkästen) konnte eine Nutzung zumindest durch spaltenbewohnende Fledermäuse im Sommer nicht gänzlich ausgeschlossen werden.*

*Obwohl eine Nutzung der Gehölzspalten an Bäumen und Gebäuden als Zwischen- oder Sommerquartier eher unwahrscheinlich ist, sollte die Rodung der Bäume und Gehölze nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar bzw. im Winter erfolgen. Zu dieser Zeit sind die Fledermäuse in ihren Winterquartieren.*

*Da eine Nutzung von ggf. weiteren Gebäuden nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, müssen bei einem Abbruch in den Wintermonaten die Gebäude auf einen Fledermausbesatz kontrolliert werden.*

*Bei Neubauten ist von neuen Beleuchtungsanlagen auszugehen. Grundsätzlich sollten hierfür insektenfreundliche Lichtquellen (z. B. gelbliche LEDs) verwendet werden. Ein flächiges Anstrahlen von Fassaden o.ä. sollte vermieden werden. Besonders das im Plangebiet potentiell vorkommende Braune Langohr agiert extrem lichtscheu. Es werden keine Jagdgebiete in beleuchteten oder stark aufgehellten Bereichen aufgesucht. Künstliche Beleuchtung kann für lichtscheue Fledermäuse Transferflüge erschweren.*

*Als artenschutzrechtlicher Ausgleich für das Entfernen der Gehölze und Gebäude müssen drei Großraum- & Überwinterungshöhlen vom Typ 1FW der Firma Schwegler zur Habitatsicherung an den zu erhaltenden Bäumen entlang des Kohlegässles angebracht werden. Die Pflege und der Erhalt der Kästen sind dauerhaft sicherzustellen.*

*Es wird empfohlen weitere Fledermauskästen an den neuen Einzelgebäuden aufzuhängen. Dies könnte auch im Rahmen der Kaufverträge zu den Grundstückskäufen entsprechend geregelt werden. Eine artenschutzrechtlich begründbare Notwendigkeit hierfür besteht jedoch nicht.*

**Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 - 3 werden unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erfüllt.**

## 4 Zusammenfassung

### Anlass

Das innerstädtische Plangebiet ist derzeit gekennzeichnet durch eine größere Brache (ehemaliger Werkhof einer Baufirma) und durch untergenutzte Flächen (öffentliche Parkierung auf dem ehemaligen SBG-Gelände und an der Wehrer Straße). Die Stadt Schopfheim möchte gemäß dem Planungsleitsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ diese Flächen aktivieren und einer dem Standort angemessenen Neubebauung zuführen. Durch die geplante Neuordnung des Quartiers können so dringend benötigte, bestens angebundene, kernstadtnahe Wohn-, Praxis-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengässle“ geschaffen werden.

### Eingriffe

Durch die Überplanung des Gebietes ergeben sich folgende Flächenaufteilungen:

Verkehrsflächen	0,13 ha
Bahngelände	0,03 ha
Allg. Wohngebiet	0,91 ha
Urbanes Gebiet	0,36 ha
<b>Summe</b>	<b>1,43 ha</b>

Insgesamt ergibt sich im Bereich des allgemeinen Wohngebietes mit einer Nettobaufläche von 0,91 ha aufgrund der GRZ von 0,4 zuzügl. 50% für Nebenanlagen eine max. zulässige Flächenversiegelung von ca. 0,55 ha. Die verbleibenden 0,36 ha sind als

Grünflächen anzulegen.

Für das Urbane Gebiet mit einer Nettobaufläche von ca. 0,36 ha ergibt sich über die GRZ von 0,8 eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,29 ha. Etwa 0,07 ha sind als Grünflächen herzustellen.

Zusammen mit den Verkehrsflächen, dem Bahngelände ergibt sich eine max. zulässige Gesamtversiegelung von ca. 1,07 ha. Etwa 0,36 ha sind als Grünflächen anzulegen.

Da im Bestand mit dem vorhandenen Weg, den vorhandenen Parkplatzflächen, den bestehenden Gebäuden und Zufahrten sowie den ehemaligen und heute ruderalisierten Gebäudestandorten und Betriebshofflächen bereits ca. 1,09 ha an versiegelten Flächen vorhanden sind, ergibt sich im Rahmen der Überplanung eine geringfügig geringere Flächenversiegelung.

Bei den zu erwartenden Eingriffe lassen sich 3 Teilbereiche unterscheiden.

#### **Bereich Einfacher Bebauungsplan**

Für die bebauten Privatgrundstücke im Bereich des einfachen Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem derzeitigen Bestand im Gelände keine Veränderungen. Die bisherigen Gebäude, Zufahrten und Gartenflächen bleiben weitgehend unverändert erhalten. Durch die Überplanung ergeben sich keine baurechtlichen Veränderungen.

Als grünordnerische Festsetzung erfolgt die Pflanzbindung eines vorhandenen Einzelbaumes (alte Linde) am westlichen Plangebietsrand.

#### **Bereich Wohngebiet**

Für den mittleren Teil des Plangebietes wird ein qualifiziertes Wohngebiet festgesetzt. Betroffen sind hier lediglich die nach dem Abbruch der ehemals vorhandenen Gebäude verbliebenen ruderalisierten bzw. teilversiegelten Flächen.

Da in diesem Bereich bis auf die Ruderalvegetation keine Vegetationsbestände vorhanden sind, ergeben sich hier keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Als grünordnerische Maßnahme ist die Festsetzung von zwei Pflanzgeboten und die Gestaltung von ca. 0,36 ha Grünflächen im Umfeld der Gebäude umzusetzen.

#### **Bereich Urbanes Gebiet**

Das im nordöstlichen Bereich angeordnete Urbane Gebiet beschränkt sich weitgehend auf die hier bereits vorhandenen Parkplatzflächen. Vegetationsstrukturen sind in Form einer Birkenreihe entlang des Fußweges „Kohlengässle“ vorhanden (vgl. Biotoptyp 45.12 Baumreihe). Auf die Festsetzung der Birken als Pflanzbindung wird verzichtet, da ein Erhalt aufgrund der geplanten Tiefgaragen und Kellergeschosse voraussichtlich nicht möglich ist.

Als Grünordnerische Maßnahmen sind im Urbanen Gebiet 6 Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Die Fläche ist derzeit vollständig versiegelt. Durch die Überplanung bleiben zukünftig ca. 0,29 ha versiegelt und überbaut, es werden für die Herstellung der Grünflächen mit ca. 0,07 ha aber auch Teilflächen entsiegelt und begrünt.

#### **Verkehrsflächen**

Der bestehende Parkplatz im nordöstlichen Randbereich bleibt weitgehend unverändert erhalten. Hier erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten für 5 Einzelbäume.

Zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung oder -entsiegelung kommt es hier nicht.

#### **Vermeidung und Minimierung**

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche oder Gartenbereich,
- Festsetzung Pflanzbindung für eine alte Linde,
- 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 wasser-durchlässigen Belägen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen,
- Bei fachgerechter Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften des § 12 BodenSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten,
- Grundsätzliche Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Böden, Grund- und Oberflächengewässer,
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen,
- Begrünung von Flachdächern mit einer mind. 10 cm dicken Substratschicht.

### **Ausgleich**

Zur Kompensation sind zudem 13 Einzelbäume zu pflanzen.

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 Aufstellung des Bebauungsplans „Kohlengässle“ eine Betroffenheit der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse.

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

## 5 Anhang: Pflanzliste

Zulässig sind standortgerechte, einheimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zum Pflanzzeitpunkt.

### Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia plathyphylos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

### Äpfel

Weißer Klarapfel  
Jakob Fischer  
Gravensteiner  
Jakob Lebel  
Gewürzluiken  
Roter Berlepsch  
Glockenapfel  
Brettacher

### Birnen

Pastorenbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Gelbmöstler  
Österreichischer Weinbirnen  
Champagner Bratbirne

### Kirschen

Esslinger Schnecken  
Moserkirsche  
Dolleseppler  
Große Germerdorfer  
Hedelfinger  
Schneiders Späte  
Glemser

### Zwetschgen

Ersinger  
Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Kirkespflaume

### Quitten

Konstantinopler  
Apfelquitte  
Riesenquitte Leskovac

### Nussbäume

Juglans regia



MU 1	0,8
max. IV	0
SD DN	32-42°
max. TH	16,5m
max. FH	22,0m
Bezugspunkt OK FFB 375,60 uNN	

MU 2	0,8
max. III	0
SD DN	32-42°
max. TH	12,5m
max. FH	18,0m
Bezugspunkt OK FFB 375,60 uNN	

WA	0,4
max. III	0
SD DN	32-42°
max. TH	10,0m
max. FH	15,1m
Bezugspunkt OK FFB 377,15 uNN	

**Legende**

**Biotoptypen**

- Terrestrische-morphologische Biotoptypen**
- 23.40 Trockenmauer
  - 23.50 verputzte Mauer

- Gehölzarme terrestrische und semiterrestrische Biotoptypen**
- 35.60 / 60.24 Ruderalvegetation / unbefestigter Platz

- Gehölzbestände und Gebüsche**
- 44.30 Heckenzaun
  - 45.12 Baumreihe/ Birken
  - 45.20 Baumgruppe
  - 45.30 Einzelbaum

- Biotoptypen der Siedlungs- und Infrastrukturfächen**
- 60.10 Gebäude
  - 60.21 völlig versiegelte Straße, Weg oder Platz
  - 60.23 Schotterweg
  - 60.50 Kleine Grünfläche
  - 60.60 Garten

**Eingriffe**

- Grenze Plangebiet
- geplante Verkehrsflächen
- geplante Baufenster
- geplante Nebenflächen
- geplante Nutzungsgrenze
- geplantes Leitungsrecht

**Stadt Schopfheim**  
 Gemarkung Schopfheim  
 Bebauungsplan "Kohlengässle"

Umweltbelange - Bestand

PLAN M 1:500

	<b>GaLaPlan Kunz</b>	Stand 19.04.2021
	<b>Garten- und Landschaftsplanung</b>	
	Am Schlipf 6	79674 Todtnauberg
	Tel. 07671/99141-21	www.kunz-galaplan.de

