

Stadt Engen

Bebauungsplan Breitestraße

Abprüfung Umweltbelange

23.11.2010

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Engen im Hegau beabsichtigt den Bebauungsplan „Breitestraße“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Im Rahmen der Abwägung sollen die abwägungserheblichen Umweltbelange ermittelt und bewertet werden. Die Pflicht zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt auch im beschleunigten Verfahren bestehen.

2. Allgemeines

Beschreibung der Planung

Durch den Bebauungsplan „Breitestraße“ soll ein Teilbereich des bereits bestehenden Bebauungsplans „Breiten, Beugen, Sauerhalden – Änderung“ überplant werden. Der Bereich mit gemischter Bebauung und Wohnbebauung soll weiter als Innenstadt entwickelt werden. Es soll ein besonderes Wohngebiet entstehen, das die Wohnnutzung erhält und fortentwickelt und der bestehenden Nutzung und dem Handel Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Ziel der Planung ist es, die bereits vorhandene Struktur und Nutzungen im Gebiet zu stärken und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt nördlich der Altstadt von Engen. Es erstreckt sich von der Distelstraße im Osten bis zum Sonnenbuck im Westen. Im Süden wird es durch den Deicherbuck und im Norden durch die Breitestraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst eine Größe von 16.624 m².

3. Beschreibung und Beurteilung der Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Bereichs von Engen. Es ist großteils mit Wohn- und Geschäftshäusern (60.10-60.40) bebaut. Neben der Wohnnutzung besteht die Möglichkeit zum Erwerb von Waren des täglichen Bedarfs bzw. innenstadtrelevanter Güter und Dienstleistungen.

Vorbelastung/Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist nicht relevant für die Naherholung.

Durch die Lärm- und Schadstoffemissionen aus dem motorisierten Verkehr im Bereich der Breitestraße ist das Plangebiet vorbelastet.

Schutzgut Pflanzen

Das gesamte Plangebiet liegt im städtischen Raum. Das Gebiet ist zu 80 Prozent mit Wohn- und Geschäftshäusern (60.10-60.40) bebaut. Den überbauten Flächen und Gartenflächen (60.50, 60.60) kommt naturschutzfachlich aufgrund der intensiven Nutzung des Gebiets eine untergeordnete Bedeutung zu.

Lediglich die mit Gehölzen (42.20) bewachsene Hangkante entlang des Deicherbucks ist naturschutzfachlich etwas höher zu bewerten. Sie dient als Lebensraum für Pflanzen und trägt zur biologischen Vielfalt im Gebiet bei.

Vorbelastung/Empfindlichkeit

Das Gebiet ist durch die bestehende Überbauung und Versiegelung großer Bereiche und die intensive Befahrung der Breitestraße vorbelastet.

Schutzgut Tiere

Den überbauten Flächen kommt nur eine untergeordnete Bedeutung für die Tiere zu. Lediglich die Gehölze (42.20) entlang des Deicherbucks und die Hausgärten (60.50, 60.60) haben eine Funktion als Nahrungshabitat bzw. Bruthabitat.

Vorbelastung/Empfindlichkeit

Das Plangebiet mit seinen überbauten und versiegelten Flächen stellt ein naturschutzfachlich untergeordneter Lebensraum für Tiere dar.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist zu 80% mit Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Parkflächen versiegelt und überbaut. Die Restflächen sind als Hausgärten und Gehölzstreifen genutzt.

Vorbelastung/Empfindlichkeit

Im Bereich der überbauten Flächen sind bereits sämtliche Bodenfunktionen vollständig verloren. Für die restliche Fläche ist von einer mittleren Filter- und Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich insgesamt drei Altstandorte, die im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt werden. Die Flächen wurden im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen erhoben. In diesem Rahmen erfolge eine Priorisierung in die folgenden Kategorien:

- Flächen, auf welchen sich der Altlastenverdacht im Zuge der historischen Recherchen nicht bestätigte, wurden in den Handlungsbedarf „A“ eingestuft und archiviert.
- Flächen, mit geringer bis mittlerer altlastenrelevanter Vornutzung werden mit „B“ bewertet. Bei diesen Flächen wird nicht von einer Gefährdung von Schutzgütern (z.B. Mensch, Grundwasser u.a.) ausgegangen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten

entsorgungsrelevantes Aushubmaterial anfällt. Bauarbeiten auf diesen Grundstücken sind in der Regel gutachterlich zu begleiten.

- Darüber hinaus gibt es noch Flächen, bei welchen aufgrund der altlastenrelevanten Vornutzung eine Gefährdung von Schutzgütern nicht ausgeschlossen werden kann. Für diese Flächen besteht der Bedarf einer technisch orientierten Erkundung. Die Einstufung erfolgt in den Handlungsbedarf OU (= Orientierende Untersuchung).

Im Plangebiet befinden sich folgende 3 Altstandorte:

Altlastennummer	Anschrift	Name	Fallgruppe	Flächentyp	Flurstücke	Gemarkung	Gemeinde
1444-000	Bahnhofstraße 2	Tankstelle	A	Altstandort	418/0	Engen	Stadt Engen
1425-000	Breitestraße 6	Chem. Reinigung	A	Altstandort	419/16 419/25	Engen	Stadt Engen
1426-000	Breitestraße 18	Tankstelle, Chem. Reinigung	B (Nach Erkundung)	Altstandort	419/18	Engen	Stadt Engen

Der Altlastenverdacht auf dem Altstandort „Breitestraße 6“ (ehem. Chemische Reinigung) konnte durch eine technisch orientierende Untersuchung des Grundstücks ausgeräumt werden. Somit sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Fläche wird vom Landratsamt Konstanz neu bewertet und der entsprechende Datensatz im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) geändert (Rückstufung von „OU“ auf „A“ = Ausscheiden aus der Altlastenbearbeitung). Der Altstandort wird somit nur noch nachrichtlich weitergeführt.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Vorbelastung

Durch die Versiegelung großflächiger Bereiche ist die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet stark eingeschränkt. Eine weitere Vorbelastung ergibt sich aus den im Plangebiet vorhandenen Altlasten.

Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb von Zone III B des gemeinsamen Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Brächle, Bitzenquelle und den Tiefbrunnen Oberwiesen der Stadt Engen, der Stadt Singen und der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen.

Im Rahmen der Untersuchung für das Niederschlags-Abfluss-Modell für die Stadt Engen wurde für das Plangebiet festgestellt, dass es im potenziellen Überschwemmungsgebiet des Talbachs bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis liegt (§80 Wassergesetz BW). Ziel der laufenden

Hochwasseruntersuchung ist die Schaffung von Retentionsmaßnahmen vor dem Ortssetzer, damit keine innerörtliche Gefährdung bei Hochwasser besteht.

Schutzgut Klima/Luft

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Lage und Größe keine wesentliche Bedeutung für das städtische Klima. Lediglich für das Mikroklima.

Vorbelastung

Die überbauten Bereiche stellen Flächen dar, die sich während den Sommermonaten stärker aufheizen und im Winter tiefer abkühlen. Dies hat höhere Temperaturschwankungen des Mikroklimas zur Folge.

Das Schutzgut Luft ist durch die bereits bestehende Bebauung und den bestehenden Erschließungsstraßen bereits vorbelastet. Aufgrund der geringen Bedeutung für das städtische Klima und die bestehende Vorbelastung ist das Gebiet gegenüber einer weiteren Zunahme der Versiegelung und der Schadstoffemissionen gering empfindlich.

Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im überplanten Bereich wird durch die bereits bestehende Bebauung geprägt. Das Plangebiet hat bislang nur eine geringe Erholungsfunktion. Einzig für das Gebiet charakteristisch ist der mit Gehölzen bewachsene Hang im Südosten.

Vorbelastung

Das Ortsbild und die Landschaft ist durch die bestehende Bebauung und den Anteil an versiegelten Flächen bereits vorbelastet.

Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Artenschutz

4.1 Artenschutz gemäß § 19 BNatSchG

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes wurde mit § 19 Abs. 3 BNatSchG eine neue Abwägungsklausel eingeführt. Bei einem Eingriff muss festgestellt werden, ob als Folge eines Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. Der Eingriff ist in einem solchen Fall nur dann zulässig, wenn „er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist“ (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BNatSchG). Die streng geschützten Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 (EG Artenschutzverordnung), im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und in der Bundesartenschutzverordnung Anlage I, Spalte 3, aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten zählen nicht nur seltene oder gefährdete Arten, sondern auch z.B. die in Deutschland nahezu flächendeckend (auch) im besiedelten Bereich verbreiteten Greifvogelarten Mäusebussard und Turmfalke.

Vögel

Bruthabitate: Das Plangebiet ist kein Brutgebiet für streng geschützte Vogelarten nach Anhang 1 der VSchRL und Arten nach Art. 4 (2) VS-RL. Beeinträchtigungen von Bruthabitaten dieser Arten sind daher ausgeschlossen.

Rastgebiete: Auch als Rastgebiet für bedrohte Zugvögel ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

Nahrungshabitate: Im Plangebiet gibt es keine potenziellen Nahrungshabitate für Vögel. Ein Vorkommen streng geschützter Arten ist weitgehend auszuschließen.

Fledermäuse

Eine Bestandsaufnahme von Fledermäusen wurde nicht durchgeführt. Aufgrund fehlender Strukturen spielt das Plangebiet großer Wahrscheinlichkeit nach als Lebensraum von Fledermäusen keine Rolle.

4.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung gemäß § 42 BNatSchG

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Entsprechend gering ist die Bedeutung dieser Flächen für Pflanzen und Tiere. Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nur eine geringe Artenvielfalt und Anzahl an vorkommenden Tierarten erwarten.

Vorkommen seltener Tierarten oder maßgeblicher Populationen besonders oder streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich.

Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens

Durch die Umsetzung der Planung gehen überwiegend Lebensräume von sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung verloren.

5. Maßnahmen

Vermeidungsgebot

Die naturschutzrechtlichen Regelungen (§ 19 BNatSchG und § 21 NatSchG) verpflichten den Vorhabensträger als Verursacher:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- Unvermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

Dabei besitzen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang gegenüber Maßnahmen, die dem Ausgleich und der Kompensation von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Landschaft dienen.

5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V 1. Fachgerechter Umgang mit Oberboden nach DIN 18915

Maßnahme

Fachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiederverwertung nach DIN 18915

Begründung

Oberboden stellt als Lebensraum von Bodenorganismen, als Speicher für Nährstoffe und als Filter von Puffer von Schadstoffen einen bedeutenden Teil des Bodengefüges dar. Fachgerechter Abtrag und Lagerung stellen daher einen entscheidenden Aspekt des Bodenschutzes dar. Somit ist der Erhalt der Bodenfunktionen, der Schutz vor Erosion und vor Verunkrautung weitgehend gewährleistet.

Festsetzung

Aufgrund der bei der flächendeckenden historischen Erhebung von altlastenverdächtigen Flächen erfassten Altlasten kann ausgegangen werden, dass im Untergrund Schadstoffe vorhanden sind, die bei Tiefbauarbeiten eine Entsorgungsrelevanz aufweisen. Das bedeutet, dass das anfallende Aushubmaterial und der Oberboden nicht frei verwertbar ist.

Sämtliche Tiefbauarbeiten sind bei den altlastenverdächtigen Flächen durch einen fachkundigen Sachverständigen begleiten zu lassen. Das anfallende Aushubmaterial ist zu separieren, zu beproben und in Abstimmung mit dem Landratsamt Konstanz zu entsorgen.

V 2. Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Maßnahme

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Hofflächen wird auf den Grundstücken versickert. Eine Kombination mit Zisternen zur Brauchwassernutzung wird empfohlen.

Begründung

§ 45 b Wassergesetz Baden Württemberg gibt vor, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1999 gebaut werden, schadlos versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden sollen.

Festsetzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

V 3. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall gemäß DIN EN ISO 14920.

Begründung

Schutz des Bodens, Schutz des Grundwassers

Festsetzung
Empfehlung

V 4 Erhalt der Gehölze entlang Deicherbuck

Maßnahme

Der Gehölzstreifen an der Hangkante entlang des Deicherbucks ist zu erhalten.

Begründung

Durch den Erhalt des Gehölzstreifens sollen Habitatstrukturen für Vögel bestehen bleiben und das Gebiet durchgrünt bleiben.

Festsetzung

Empfehlung

V 5 Erhalt der Bäume und Sträucher im Plangebiet

Maßnahme

Die derzeit im Plangebiet bestehenden Bäume und Sträucher sollen summarisch erhalten bleiben.

Begründung

Das Plangebiet soll durchgrünt werden.

Festsetzung

Empfehlung

5.2 Minimierungsmaßnahmen

M 1. Verwendung offener Beläge

Maßnahme

Park- und Hofflächen sind möglichst in offener Bauweise herzustellen. Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Begründung

Durch die Verwendung von offenen Belägen bleiben wichtige Bodenfunktionen teilweise erhalten, wie bspw. die Reduktion des Oberflächenabflusses oder die Reduzierung der Aufheizung.

Festsetzung

Empfehlung

M 2. Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Maßnahme

Für Außenbeleuchtungen sind insektenschonende Beleuchtungsanlagen zu verwenden.

Begründung

Insektenschonende Beleuchtungsanlagen stellen eine verringerte Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten dar.

Festsetzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

M 3. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf Parkflächen

Maßnahme

Ergänzung bzw. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken vor allem auf Parkflächen.

Begründung

Durch die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privaten Grundstücken soll die Gesamtzahl der Bäume erhalten bleiben und das Plangebiet durchgrünt werden.

Festsetzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M 4. Begrünung von Flachdächern

Maßnahme

Flachdächer im Plangebiet sind zu begrünen.

Begründung

Zur Verbesserung des Mikroklimas im Plangebiet sind Flachdächer zu begrünen.

Festsetzung
Empfehlung