



## GEMEINDE EMMINGEN-LIPTINGEN

Ortsteil Emmingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Briel 1. Änderung und Erweiterung

### Inhalt

- Bebauungsplan (Planzeichnung) vom 15.01.2021
- Planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften, Hinweise vom 15.01.2021
- Begründung vom 15.01.2021 mit Anlagen
  - Vereinfachte Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 15.01.2021, Büro Arcus, Bräunlingen
  - Schalltechnische Untersuchung vom 15.01.2021, Büro Heine + Jud, Stuttgart

Stand 15.01.2021

### Vorhabenträger:

**Hausbau Huber GmbH**  
Schlüsselfertiges Bauen



In Neustückern 7  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Tel: +49(0)7773 9323 – 20  
[www.hausbau-huber.de](http://www.hausbau-huber.de)

### Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**  
STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH Tuttlingen  
Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

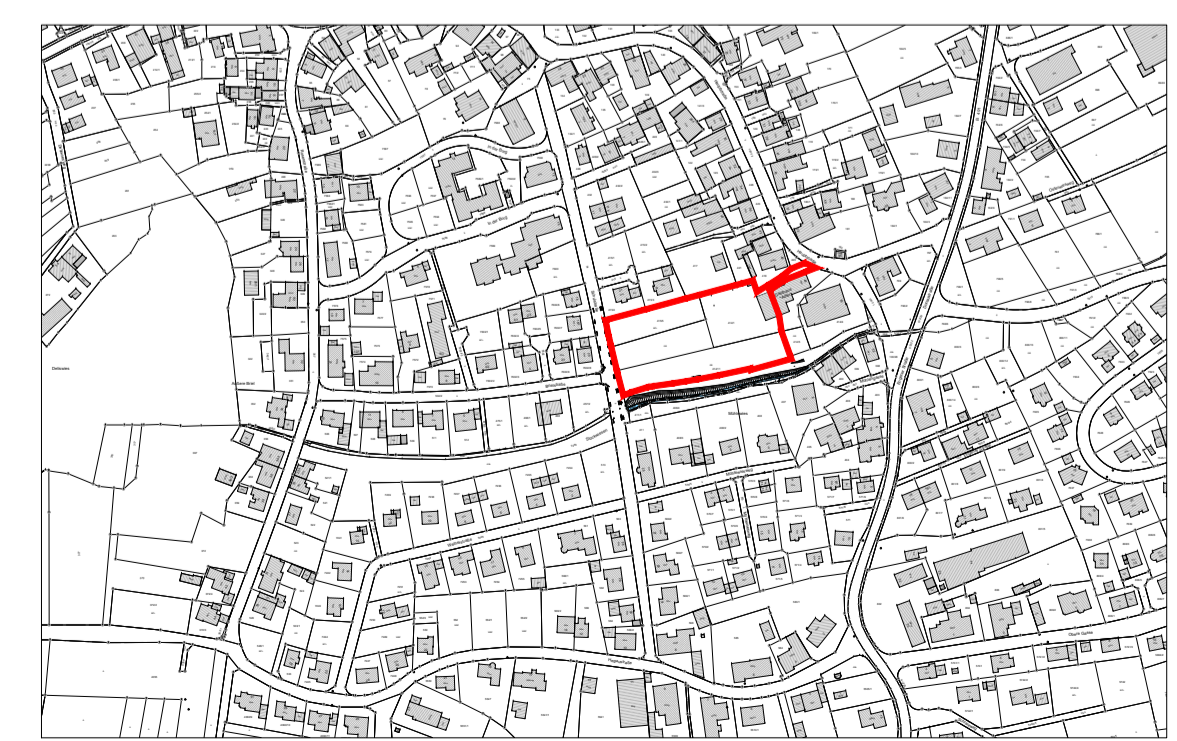
Projekt : 1506



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - "Einfamilienhaus"
  - "Mehrfamilienhaus"
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (Bezugshöhe s. Textfestsetzungen):
  - EFH: Maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Angaben in m.ü.NN)
  - GH: max. zulässige Gebäudehöhe (Angaben in m.ü.NN) (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenzen
  - Haupt-Firstichtung
  - Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen zulässig (siehe Textteil)
  - Umgrenzung für Flächen für Stellplätze (St), Nebenanlagen (Nbl), Garage (Ga) und Tiefgarage (TG)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - F+R = Fuß und Radwege
  - private Verkehrsflächen
  - Ein- / Ausfahrtsbereich: Beschränkung der Ein- / Ausfahrtsbereiche von Verkehrsflächen zu Tiefgaragen und privaten Grundstücken
  - Begrenzungslinie private Verkehrsflächen
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Grünfläche Wiese/Garten
  - Begrünung Tiefgaragen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
  - Pflanzgebot: Anpflanzen von Bäumen
- Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen: Trafostation (Stromversorgung)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - GF: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anwohner und ED Netze
- Sonstige Festsetzungen
  - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB): Sichtfelder in Einmündungsbereichen
- Nachrichtliche Darstellungen
  - Maßangaben in Meter
  - Bestehende Gebäude mit Hausnummer und Angabe der Gebäudenutzung
  - Bestehende Grundstücksgrenzen
  - Bestand Höhenlinie
  - Bestehende Böschung
  - gepl. Grundstücksgrenzen
  - Gebäude-Nummerierung
  - Bestehender Mischwasserkanal
- Dachform der Hauptgebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
  - FD/SD: Flachdach / Satteldach

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN



### VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte	Datum
- Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates	23.09.2019
- Amtliche Bekanntmachung des B-Plan-Aufstellungsbeschlusses	06.12.2019
- Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	06.12.2019
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.12.2019 bis 09.01.2020
- Gemeinderat - Entwurfsfeststellung / Offenlagebeschluss	12.10.2020
- Bekanntmachung der Offenlage	30.10.2020
- Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange sowie öffentliche Auslegung	vom 06.11.2020 bis 07.12.2020
- Abwägung, Satzungsbeschluss im Gemeinderat	...
- Amtliche Bekanntmachung - Rechtskraft	...

**Ausfertigungsvermerk**  
Dieser Bebauungsplan und die Satzung über örtliche Bauvorschriften sind unter Einhaltung der im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Landesbauordnung (LBO) vorgeschriebenen Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen und zur Aufstellung von Satzungen über örtliche Bauvorschriften nach dem Willen des Gemeinderates zustande gekommen.

Emmingen-Liptingen, den .....  
Joachim Löffler, Bürgermeister

**Rechtskraftvermerk**  
Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom ..... tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Gemeinde Emmingen-Liptingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

## "Briel 1. Änd. + Erweiter."

Maßstab 1:500 i.O.	Blattformat DIN A1 i.O.	Stand 15.01.2021
Bearb. La / Va	Projekt 1506	



# GEMEINDE EMMINGEN-LIPTINGEN

Ortsteil Emmingen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

### Briel 1. Änderung und Erweiterung

A - Planungsrechtliche Festsetzungen  
B - Örtliche Bauvorschriften  
C – Hinweise

Stand: 15.01.2021

Vorhabenträger:

**Hausbau Huber GmbH**

Schlüsselfertiges Bauen



In Neustückern 7  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Tel: +49(0)7773 9323 – 20  
[www.hausbau-huber.de](http://www.hausbau-huber.de)

Bearbeitung

Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH  
Tuttlingen Tel.: 07461 / 73050  
e-mail: [info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 1506

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>3</b>
3.1	Zahl der Vollgeschosse.....	3
3.2	Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude.....	3
3.3	Höhe der Garagen und Nebenanlagen Haus 7 – 11 .....	4
<b>4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>4</b>
4.1	Baugrenzen .....	4
4.2	Stellung der baulichen Anlagen .....	5
<b>5</b>	<b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....</b>	<b>5</b>
6.1	Private Verkehrsflächen.....	5
6.2	Ein-/Ausfahrtsbereiche.....	5
<b>7</b>	<b>Private Grünflächen.....</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. ....</b>	<b>5</b>
8.1	Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser.....	5
8.2	Materialien mit Niederschlagskontakt .....	6
8.3	Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze .....	6
8.4	Dachbegrünung.....	6
8.5	Außenbeleuchtung.....	6
8.6	Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	6
<b>9</b>	<b>Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen.....</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern .....</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Versorgungsflächen. ....</b>	<b>7</b>
<b>12</b>	<b>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....</b>	<b>7</b>
12.1	Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen .....	7
12.2	Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung – falls durch Maßnahmen an der Rampe die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können.....	7
<b>13</b>	<b>Verkehrssichtflächen an Straßeneinmündungen.....</b>	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>8</b>
1.1	Grundstücksflächen-Gestaltung.....	8
1.2	Freiflächengestaltung.....	8
<b>C</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Feuerwehr - Rettungswege.....</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>Löschwasserbedarf. ....</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Geologie.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Archäologische Funde .....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Bodenschutz.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Hochwasserschutz.....</b>	<b>11</b>

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403).

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

(§ 12 Abs. 3a BauGB, i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet sind 6 Mehrfamilienhäuser und 5 Einfamilienhäuser gem. Planzeichnung zulässig.

### **3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe (i.V.m. der Höhenlage) der baulichen Anlagen festgesetzt.

#### **3.1 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 20 BauNVO)

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- Häuser Nr. 1 – 4 max. II (zwei) Vollgeschosse
- Häuser Nr. 5 und 6 max. III (drei) Vollgeschosse
- Häuser 7 – 11 max. II (zwei) Vollgeschosse

#### **3.2 Höhe der baulichen Anlagen, maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) der Hauptgebäude**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der max. Gebäudehöhe (GH) und max. Traufhöhe (TH) bzw. durch max. Gebäudehöhe über Normal Null (NN) festgesetzt.

Für das Baugebiet gilt:

- Häuser 1 – 4 max. Gebäudehöhe bis 761,00 ü. NN
- Haus 5 max. Gebäudehöhe bis 763,90 ü. NN
- Haus 6 max. Gebäudehöhe bis 760,35 ü. NN
- Häuser 7 – 11 max. Gebäudehöhe (GH) 8,50 m  
max. Traufhöhe (TH) 6,70 m

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut bzw. der höchste Punkt des Daches.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig).

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für erforderlich bzw. zulässige technische Dachaufbauten wie Solaranlagen, Lüftungs- oder Antenneneinrichtungen, Schornsteine etc.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) des Bauvorhabens. Maßgeblich ist der Rohfußboden.

Für das Baugebiet gelten folgende Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH):

- Häuser 1 – 5 max. 752,20 ü. NN
- Haus 6 max. 751,90 ü. NN
- Haus 7 max. 752,50 ü. NN
- Haus 8 max. 752,25 ü. NN
- Haus 9 max. 752,00 ü. NN
- Haus 10 max. 751,84 ü. NN
- Haus 11 max. 751,73 ü. NN

### **3.3 Höhe der Garagen und Nebenanlagen Haus 7 – 11**

Die maximale Höhe der Garagen und Nebenanlagen wird wie folgt festgesetzt:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH): wie das Hauptgebäude

Gebäudehöhe: max. 3,0 m über EFH

## **4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### **4.1 Baugrenzen**

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO):

- Überschreitungen der Baugrenzen sind mit Terrassen sowie Balkonen entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung bis zu einer Tiefe von 2,50 m zulässig
- Dachvorsprünge sowie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

## 4.2 **Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtungen der Hauptgebäude Nr. 7 – 11 werden durch Eintragung in der Planzeichnung festgesetzt.

## 5 **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs.1 Nr.4, Nr. 22 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen sind im Sinne von § 14 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig:

ST: Stellplätze zulässig

TG: Tiefgarage zulässig

Ga: Garagen zulässig

Nbl: Nebenanlagen zulässig (z.B. überdachte Müllstandorte, Fahrradabstellplätze, Abstellräume, etc.).

## 6 **Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 6.1 **Private Verkehrsflächen**

Entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.

### 6.2 **Ein-/Ausfahrtsbereiche**

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche an die private Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag auf die festgesetzten Bereiche beschränkt.

## 7 **Private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anlage der Grünflächen als Wiesen und Gartenflächen sowie als Tiefgaragenbegrünung.

Grünfläche: Wiesen / Gartenfläche:

Die Flächen sind dauerhaft einzugrünen und zu unterhalten gemäß Planeintrag.

Tiefgagenbegrünung:

Gemäß Planzeichnung sind die Garagendecken mit einer Erdschicht von mind. 45 cm intensiv zu begrünen und zu unterhalten.

Wege- und Hofflächen sind davon ausgenommen.

## 8 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 8.1 **Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt abzuleiten. Eine Retention des Niederschlagswassers muss durch geeignete abflussmindernde Maßnahmen (z.B. Retentionszisternen, Retentionsmulden, Dachbegrünung, etc.) gewährleistet werden.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

## **8.2 Materialien mit Niederschlagskontakt**

Dacheindeckungen sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

## **8.3 Oberflächenbelag Erschließungswege / Stellplätze**

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotter-rasen o.ä. herzustellen.

## **8.4 Dachbegrünung**

Die Flachdächer der Häuser 1 – 6 sowie der Garagen der Häuser 7 – 11 sind extensiv zu begrünen.

Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 10 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z. B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 - extensive Dachbegrünung). Ansaatstärke: ca. 2 g/m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist zulässig.

## **8.5 Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen, zulässig.

## **8.6 Artenschutz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

### Zeitliche Beschränkung von Rodungsarbeiten

Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit zwischen 01. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

### Zeitliche Beschränkung von Abrissarbeiten

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September erfolgen.

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anwohner und der ED-Netze zu belasten.

## **10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **Pflanzgebot**

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.



An den dargestellten Standorten sind entsprechend der nachfolgend aufgeführten Festsetzung Pflanzungen vorzunehmen.

Einzelbäume gemäß Planeintrag

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,00 m Höhe).

## 11 **Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Festsetzung einer bestehenden Trafo-Station der ED-Netze gem. Planeintrag.

## 12 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Einzelheiten der nachfolgenden Anforderungen sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart, vom 29.09.2020 zu entnehmen.

Folgende Maßnahmen werden festgesetzt:

### 12.1 **Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen**

Folgende Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Tiefgaragen sind möglich.

- Die Rampen sowie die Fahrgassen in den Tiefgaragen sind zu asphaltieren oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag auszuführen.
- (Teil-)Einhausung oder Überdachung der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt, soweit möglich.
- Erhöhung der Stützwände an den Tiefgaragenrampen.
- Absorbierende Begleitung der Rampenwände. Beplankung der Wand- und Deckenflächen im überdachten Bereich der eingehausten Rampeneinfahrt mit schallabsorbierendem Material (z.B. Heraklithplatten).
- Die Regenrinne ist lärmarm auszubilden, z.B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- Die geplanten Tore an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen und Schließen).
- Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der Ein- und Ausfahrt (10 km/h).
- Verlegung der Zufahrt.

### 12.2 **Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung – falls durch Maßnahmen an der Rampe die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können**

An der geplanten Wohnbebauung sind folgende Schallschutzmaßnahmen denkbar:

- geeignete Grundrissgestaltung der geplanten Wohnbebauung
  - weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
  - schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.
- Nicht-öffnbare Schallschutzfenster (Festverglasungen, Prallscheiben o.ä).

### **13 Verkehrssichtflächen an Straßeneinmündungen**

Die im Bebauungsplan, zeichnerischer Teil, festgesetzten Flächen für Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung sowie baulichen Anlagen (z. B. Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen, Einfriedungen sowie Aufschüttungen) über 0,80 m, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

### **1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **1.1 Grundstücksflächen-Gestaltung**

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Findlingen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine Versiegelung dar und ist unzulässig.

#### **1.2 Freiflächengestaltung**

Die Freiflächengestaltung erfolgt nach dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1 Feuerwehr – Rettungswege**

Gebäude, bei welchen der zweite Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, mit einer Höhe von mehr als 7 m, benötigen bei der Sicherstellung des zweiten Rettungsweges über ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr eine Aufstellfläche nach § 2 LBOAVO / VwV Feuerwehrflächen.

### **2 Löschwasserbedarf**

Für das Gebiet wird der Löschwasserbedarf gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW auf 96 m<sup>3</sup>/h über den Zeitraum von 2 Stunden eingeschätzt und empfohlen. Hinweis: Die angegebene Löschwassermenge stellt den Grundschatz dar. Dieser ist durch die Gemeinde nach dem Arbeitsblatt W405 und anhand der geplanten zulässigen Bebauung festzulegen. Weitere Vorgaben sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Weitere Anforderungen / ein erhöhter Löschwasserbedarf können aus einem Brandschutzgutachten hervor gehen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Feuerwehrgesetz die Gemeinden für die ständige Bereithaltung von Löschwasservorräten und sonstigen, der technischen Entwicklung entsprechenden Feuerlöschmitteln zuständig sind. Gemäß den DVGW-Arbeitsblättern W 405, W 331, W 400 ist der Hydrantenabstand mit maximal 150 m einzuhalten.

### **3 Geologie**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine der Hangenden-Bankkalke-Formation (Oberjura), welche im Plangebiet zu einem größeren Anteil von Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Holozänen Abschwemmmassen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Verweis auf das Geotop-Kataster, unter <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster).

#### 4 Archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 - Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 5 Bodenschutz

Im Bereich von Abbruchstandorten/Rückbauflächen oder bestehenden Auffüllflächen muss aufgrund der Vornutzung mit vorbelasteten Böden gerechnet werden.

Bei der baulichen Umsetzung der geplanten Bauvorhaben ist auf folgende Ausführungen zu achten, die dem Erhalt fruchtbaren und kulturfähigen Bodens, dem sorgsamem und schonenden Umgang mit Boden sowie der nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen dienen:

- Auf die Minimierung der Bodenversiegelung ist zu achten (z.B. mehrgeschossige Bauweise, möglichst kurze Garagenzufahrten, geländeangepasste Bauweise).
- Auf die Minimierung des Versiegelungsgrades ist zu achten (z. B. wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Zuwegungen, PKW-Stellplätzen, Lagerplätzen, wenn Belange des Grundwasserschutzes nicht entgegenstehen).
- Auf die Vermeidung von Bodenverdichtungen (z.B. Anlegen der Baustelleneinrichtung auf bereits befestigten Flächen, verdichtungsarmes Arbeiten.) ist zu achten.
- Der noch vorhandene fruchtbare und kulturfähige Boden ist zu erhalten.
- Die Erdbewegungen sind auf ein unumgängliches Maß zu beschränken, wobei insbesondere die sinnvolle Wiederverwendung des anfallenden unbelasteten Bodenmaterials (z. B. Massenausgleich auf dem Grundstück, Auffüllungen mit dem anstehenden Material) anzustreben ist. Dies ist bereits in der Planungsphase zu berücksichtigen. Ggf. ist ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept, aufzustellen.
- Beim Rückbau sind die Abbruchmaterialien selektiv rückzubauen und ordnungsgemäß gegen Nachweis zu entsorgen. Die Hinweise des Abbruchmerkblattes sind einzuhalten.
- Das Wasserwirtschaftsamt ist im Zuge Abbruchgesuchs zu beteiligen.
- Die Rückbauflächen sind vollständig und gründlich von Abbruchstücken (Bauschuttanteilen) zu säubern, bevor Erdaushubarbeiten vorgenommen werden. Eine Vermischung von unbelastetem Erdaushub und bodenfremden Beimengungen ist nicht zulässig.
- Bei Zutagetreten von optischen (z.B. Bauschuttanteilen, Asphaltbrocken, z.B. entlang der Straße) oder geruchlich auffälligem Erdmaterial ist umgehend Kontakt mit dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, aufzunehmen. Bei Bodenaushub für den Anhaltspunkt einer Kontamination besteht, sind Haufwerke zu bilden und zu beproben, um den Entsorgungsweg festlegen zu können.

Das Untersuchungsergebnis ist dem Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt, vorzulegen.

- Wird für evtl. Auffüllungen zusätzliches Material angefahren, darf nur unbelastetes Erdmaterial oder Erdmaterial, das mit Ausnahme der baustoff-spezifischen Parameter die Zuordnungswerte Z 0 der VwV Bodenmaterial einhält, verwendet werden. Die Herkunft des Materials muss bekannt sein.
- Anfallendes überschüssiges und unbelastetes Erdmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Das Erdmaterial muss frei von bodenfremden Beimengungen (Bauschuttanteile, wie Holz, Beton, Bitumen, Ziegel, Dachziegel, usw.) sein.
- Die Entsorgung von Erdmaterial hat auf der Grundlage der VwV-Bodenmaterial/ Deponieverordnung (DepV) zu erfolgen.
- Schädliche Bodenveränderungen und Bodenverunreinigungen sind abzuwehren.
- Die Verwendung von anfallendem Bauschutt (z.B. für evtl. Auffüllvorhaben im Bereich des Baugeländes, zum Verfüllen von Baugruben, zum Anlegen von Wegen) wird ausdrücklich untersagt.

Diesbezüglich wird auf die Fachliteratur hingewiesen (Heft 10, Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen).

Zur Ergänzung wird auf das Bodenschutzmerkblatt/ Erdaushubmerkblatt des Landratsamtes Tuttlingen hingewiesen, das auf der Homepage des LRA bei der Volltextsuche unter Erdaushub einzusehen ist. Die mit den Baumaßnahmen betrauten ausführenden Personen (Bauherren, Architekten, Bauunternehmen) sind über diese Vorgaben entsprechend zu informieren.

## **6 Hochwasserschutz**

Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sind zu berücksichtigen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 BauGB). Überflutungen infolge von Starkregenereignissen sind auf Grundlage von § 72 WHG Hochwasser zu beachten. Starkregen sind deshalb als Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Wald + Corbe hat im Rahmen der Gesamthochwasserschutzplanung Emmingen 2015 eine Starkregenkarte erstellt.

Die Karte zeigt Fließstränge im nördlichen und nordöstlichen Bereich des B-Plans. Die Gebäude in diesem Bereich sind hochwassersicher zu planen und zu bauen. Die Fließstränge dürfen nicht zum Nachteil der Ober- oder Unterlieger abgeleitet werden (vergl. § 37 WHG).

Aufgestellt: Tuttlingen, 15.01.2021

kommunalPLAN GmbH



GEMEINDE  
**EMMINGEN-LIPTINGEN**

Ortsteil Emmingen

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

## Briel 1. Änderung und Erweiterung

**Begründung** gemäß § 2a BauGB

Stand: 15.01.2021

Vorhabenträger:

**Hausbau Huber GmbH**

Schlüsselfertiges Bauen



In Neustückern 7  
78351 Bodman-Ludwigshafen  
Tel: +49(0)7773 9323 – 20  
[www.hausbau-huber.de](http://www.hausbau-huber.de)

Bearbeitung

Bebauungsplanverfahren:

**kommunal PLAN**

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH  
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen  
Tel. 07461 / 730 50  
[info@kommunalplan.de](mailto:info@kommunalplan.de)

Projekt 1506

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass der Planung .....	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung .....	2
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN.....</b>	<b>3</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.2	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB .....	3
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	4
<b>4</b>	<b>ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....</b>	<b>5</b>
4.1	Bestehendes Planungsrecht .....	5
4.2	Umweltbelange .....	6
4.3	Gewässer - Hochwasserschutz .....	7
4.4	Immissionsschutz.....	8
<b>5</b>	<b>VORHABENBESCHREIBUNG / KONZEPTION DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
5.1	Städtebau .....	8
5.2	Straßenerschließung.....	9
5.3	Parkierung .....	10
5.4	Freifläche am Mühlebach / Wegeverbindung. ....	10
5.5	Umweltprüfung .....	11
5.6	Entwässerungskonzept.....	11
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>12</b>
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	12
6.2	Art der Baulichen Nutzung .....	12
6.3	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.5	Stellung der baulichen Anlagen .....	13
6.6	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	13
6.7	Verkehrsflächen .....	13
6.8	Ein-/Ausfahrtsbereiche.....	13
6.9	Private Grünflächen .....	13
6.10	Umweltmaßnahmen .....	13
6.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) .....	13
6.12	Anpflanzungen .....	13
6.13	Versorgungsfläche .....	14
6.14	Schallschutzmaßnahmen.....	14
6.15	Sichtfelder .....	14
<b>7</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....</b>	<b>15</b>

### Anlagen:

- Vereinfachte Umweltprüfung und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 15.01.2021, Büro Arcus, Bräunlingen
- Schalltechnische Untersuchung vom 15.01.2021, Büro Heine + Jud, Stuttgart

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

### 1.1 Anlass der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Siedlungserweiterung und Nachverdichtung im Süden von Emmingen geschaffen werden.

Es wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum durch den Bau von Mehrfamilien-Häusern Rechnung getragen. Dies resultiert insbesondere aus der Nachfrage des örtlichen Gewerbes nach Wohnungen für ihre Mitarbeiter.

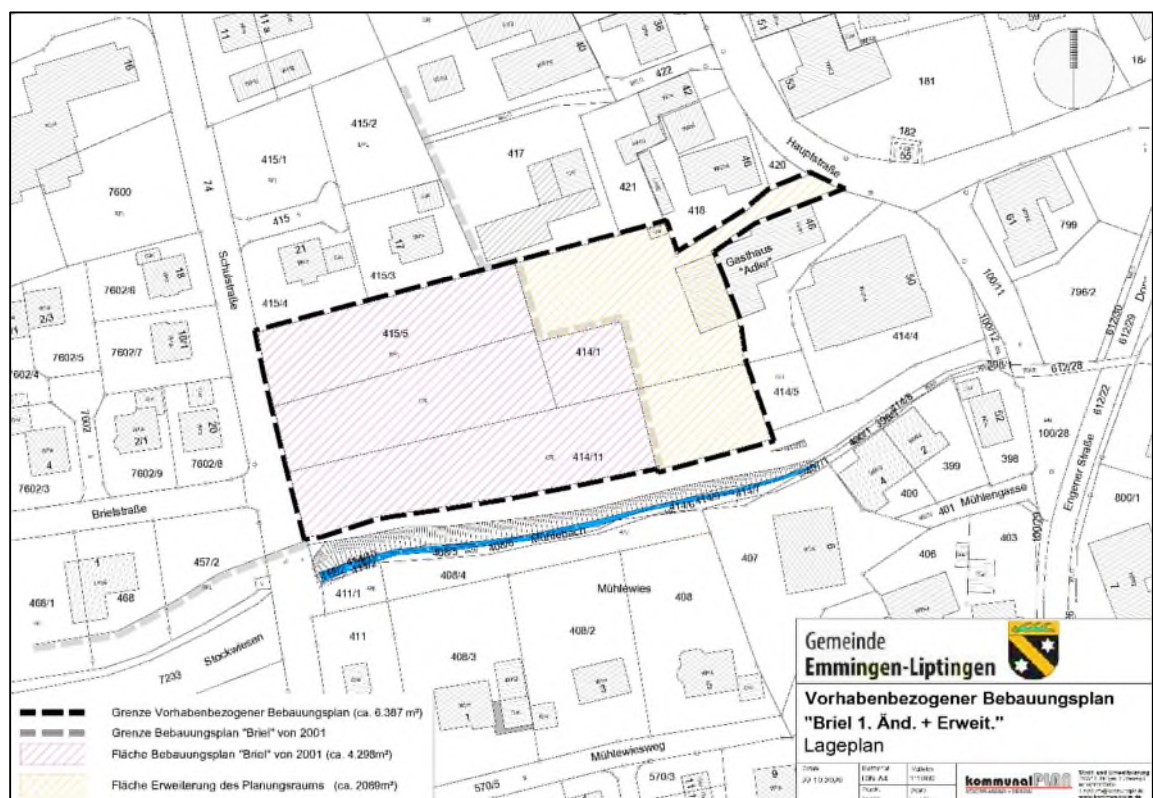
### 1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist, auf dem ausgewiesenen Areal 5 Einfamilienhäuser und 6 Mehrfamilienhäuser mit 46 Wohneinheiten zu errichten. Durch eine zentrale Tiefgarage in Verbindung mit ebenerdigen Parkplätzen wird der Stellplatzbedarf der Mehrfamilienhäuser abgedeckt.

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 0,64 ha große Plangebiet liegt im Süden von Emmingen auf der Rückseite des Gasthof-Adler-Areals. Der Bebauungsplan grenzt an die Schulstraße und die Freifläche des Mühlebachs an und umfasst die Grundstücke 415/5, 414/12 sowie Teilflächen der Grundstücke 414/11 (kommunal – Bachaue) und 414/1 (Gasthaus Adler).

Vom Planungsverfahren betroffen ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Briel“ von 2002, der überplant wird.



*Lage des Plangebietes mit Abgrenzungen – innerhalb des Plangebietes wurden zwischenzeitlich die dargestellten Katastergrenzen korrigiert.*



### 3 Planungsverfahren / Vorgaben

Im Rahmen einer Vorplanung hat der Vorhabenträger gemeinsam mit der Gemeinde durch das Büro kommunalPLAN ein Bebauungskonzept entwickeln lassen.

Dieses Konzept ist vom Architekturbüro Wehinger als Vorentwurf konkretisiert worden. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat von Emmingen-Liptingen am 23.09.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Tuttlingen für Emmingen-Liptingen ist der Planungsraum als Innenbereich mit der Nutzungszuordnung Mischbauweise (M) ausgewiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist bereits planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Briel“ (siehe auch Ziffer 4.1) als Allgemeines Wohngebiet (WA) gesichert.

Der östliche Teil ist unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB mit Mischgebietscharakter (M).

Zur gegebenen Zeit wird der Flächennutzungsplan entsprechend der neuen planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst.

Somit kann der Bebauungsplan „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem FNP mit Abgrenzung des Plangebietes

#### 3.2 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB

Für das gewählte Bebauungsplan-Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- es besteht ein dringender Wohnbedarf
- das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage
- der Schwellenwert von max. 20.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich

Diese Voraussetzungen liegen für das Bebauungsplan-Verfahren „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ vor.

Nachweis des Schwellenwertes:

Bruttofläche Planbereich ca.	0,64 ha
Netto-Wohnbedarfsfläche ca.	0,52 ha
Zulässige Grundfläche (20.000 qm x GRZ 0,4) = 8.000 qm	

**3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Die Wohnsiedlung soll auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger Hausbau Huber aus Bodman-Ludwigshafen realisiert werden.

Dazu wird für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Emmingen-Liptingen und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. a. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

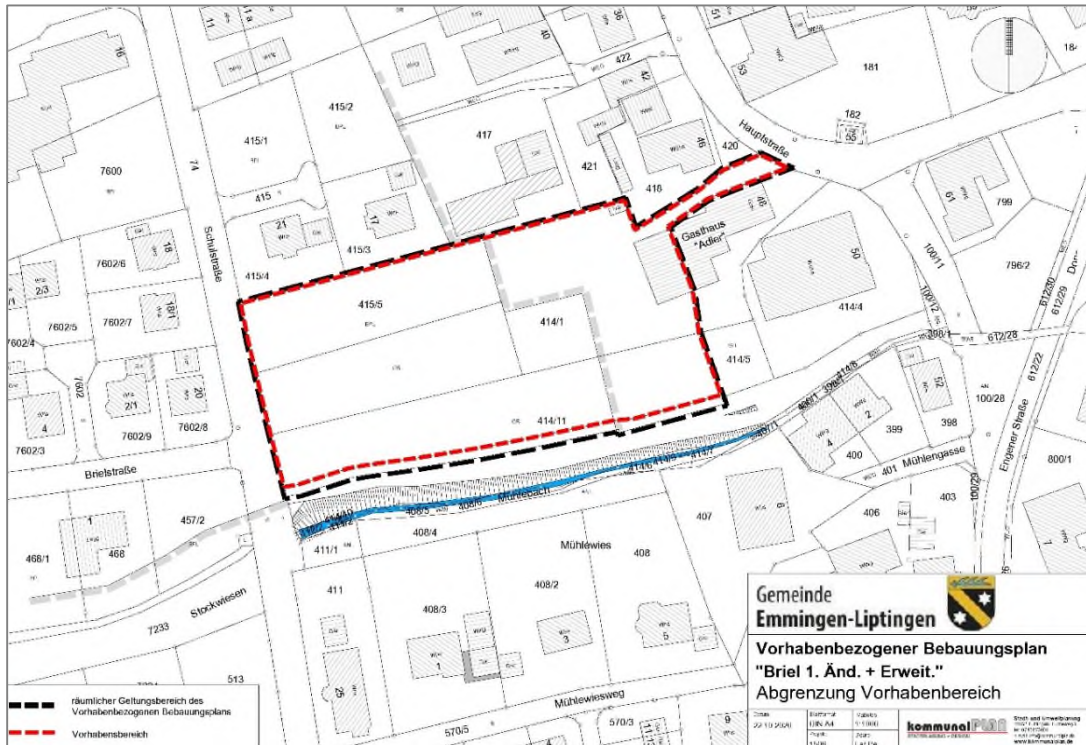
**Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

Im nachfolgenden Abgrenzungsplan ist der Vorhabenbereich dargestellt.

An der südlichen Grenze zum Mühlebach ist innerhalb des Plangebietes ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der nicht Bestandteil der Vorhabenplanung ist.



Abgrenzung des Plangebietes mit Darstellung des Vorhabenbereichs

#### 4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

##### 4.1 Bestehendes Planungsrecht

Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Briel“ von 2002. Festgesetzt ist dort ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit II-geschossiger Bebauung.



Ausschnitt des Bebauungsplans „Briel“ von 2002 im Bereich des Plangebietes

Mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ wird der überplante Bereich des Bebauungsplans „Briel“ aufgehoben.

#### 4.2 Umweltbelange

Die Fläche des Plangebietes ist dem „bebauten Innenbereich“ zuzuordnen.

Der überwiegende Teil der Fläche wird als Wirtschaftswiese genutzt.

Nach Süden schließt sich die Mühlebachaue an.



Luftbild Planungsraum (Google)

Ein Umweltbericht ist mit der Anwendung des § 13a BauGB entbehrlich; trotzdem sind die Umweltbelange in die Abwägungen einzustellen.

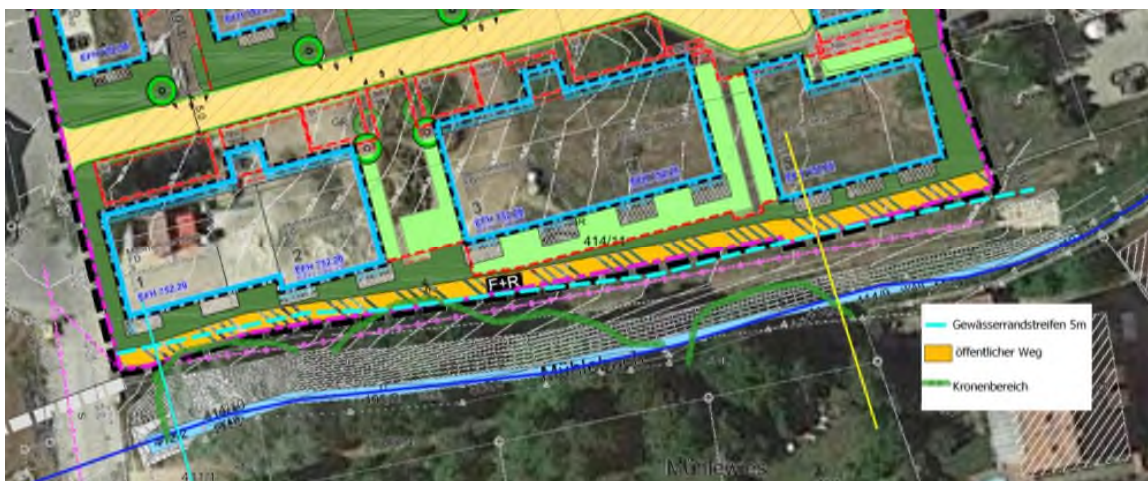
Die artenschutzrechtliche Prüfung sowie die Untersuchungen zu den Umweltbelangen erfolgten durch das Büro Arcus, Bräunlingen.

### 4.3 Gewässer - Hochwasserschutz

An das Plangebiet grenzt südlich der Mühlebach an.

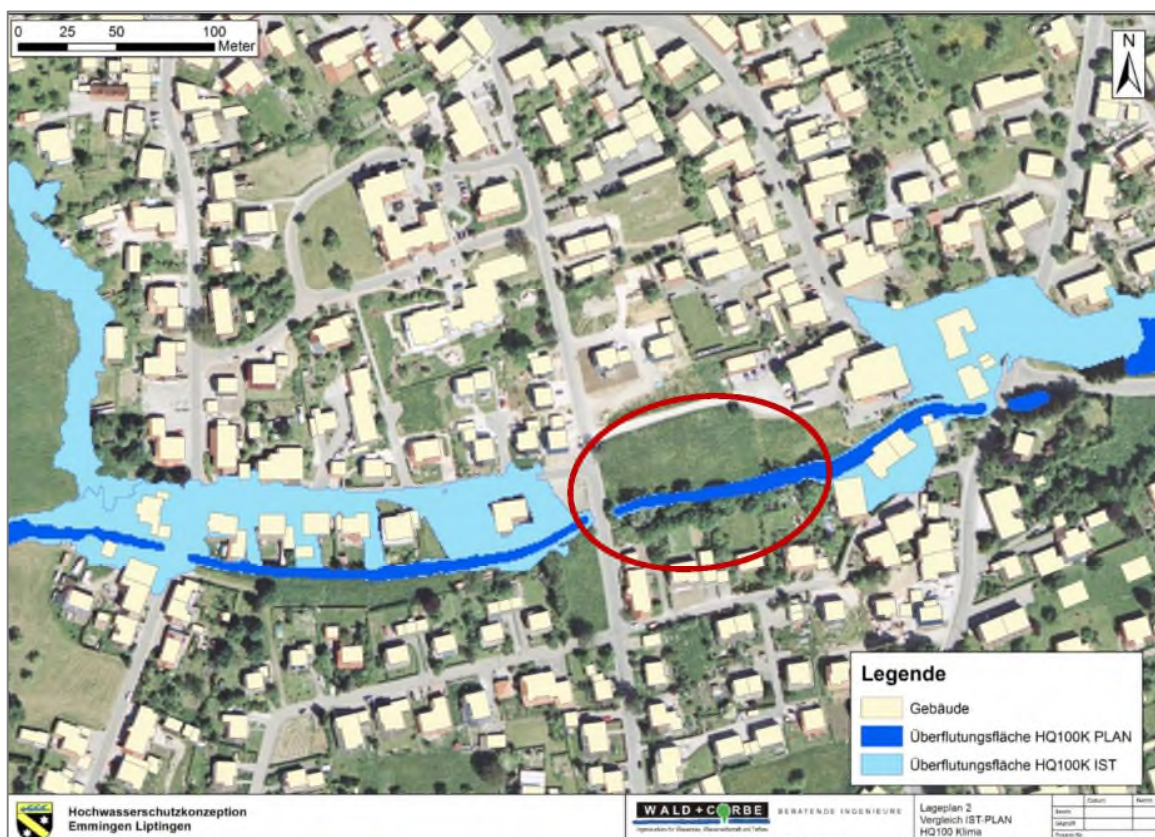
Gemäß § 38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist von der Böschungskante zum Mühlebach ein 5m breiter Gewässerrandstreifen geschützt. Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, es dürfen keine Ablagerungen vorgenommen, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen, keine standortfremden Bäume gepflanzt oder bestehende Gehölze entfernt werden.

Der Gewässerrandstreifen wird freigehalten.



Bebauungsplan-Gebiet mit angrenzenden Gewässer-Randstreifen (Büro Arcus)

Eine Hochwassergefährdung des Planungsraums ist nicht gegeben.



Hochwassersituation Plangebiet (Büro Wald + Corbe)

#### 4.4 Immissionsschutz

Der Planungsraum wird durch Lärmimmissionen der geplanten Tiefgaragen-Ausfahrten belastet.

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

In den Bebauungsplan werden aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

### 5 Vorhabenbeschreibung / Konzeption der Planung

Der Bebauungsplan „Briel 1. Änderung und Erweiterung“ sichert planungsrechtlich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Vorhabenplanung hat folgende konzeptionelle Grundlagen und Zielsetzungen:

#### 5.1 Städtebau

Das Plangebiet wird auf der östlichen Seite zum Adlerareal hin erweitert. Auf der südlichen Seite entlang des Bachlaufs bleibt das Plangebiet auf der bisherigen Grenzlinie für den Bebauungsplan.

Folgende Wohnbebauung ist vorgesehen:

Geschossbauweise 4 x 5 Familienhäuser gleich zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss,  
 1 x 16 Familienhaus drei Vollgeschosse plus Dachgeschoss,  
 1 x 6 Familienhaus drei Vollgeschosse ohne Dachbebauung  
 und 5 x Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse.

Die Dächer sollen begrünt werden mit Ausnahme der Einfamilienhäuser. Auf der Dachbegrünung sollen jedoch auch Flächen für Photovoltaik und Solarthermie möglich sein.



Vorhabenplan zur Bebauung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Eine Vergleichsberechnung für den Bereich der Mehrfamilienhäuser 1 – 6 mit Tiefgaragen zeigt, dass die Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiet (WA) überschritten wird.

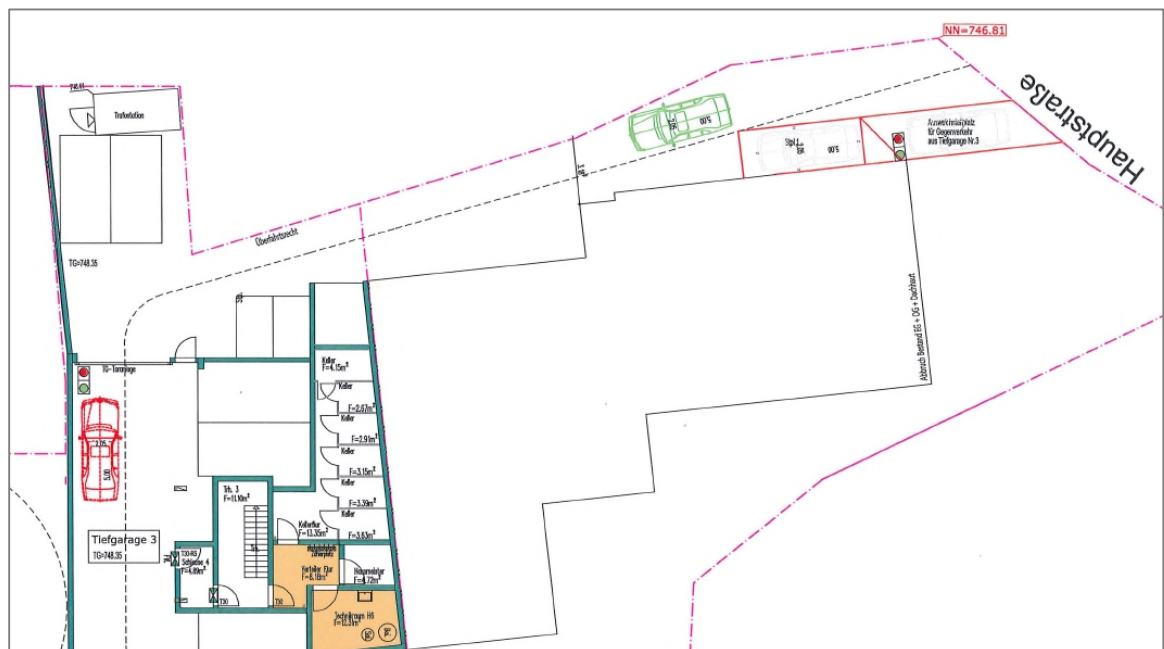
Die Realisierung der Wohnverhältnisse wird durch die verbindliche Projektplanung mit Durchführungsvertrag sichergestellt.

Alle dargestellten Ausführungselemente wie Gebäudeabstände, Barrierefreiheit, Pflanzgebote, Gründächer, Fahrradabstellanlagen usw. müssen verbindlich hergestellt werden und gewährleisten attraktive Wohn- und Wohnumfeld-Verhältnisse.

## 5.2 Straßenerschließung

Das Plangebiet wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer von der Schulstraße aus erschlossen.

Von der Hauptstraße aus erfolgt die Ein- und Ausfahrt zur zweiten Tiefgarage unter dem Gebäude Nr. 6. Zur verkehrsrechtlichen Sicherung dieser Anbindung wird eine Lichtzeichenanlage installiert sowie eine Aufstellfläche ausgewiesen.

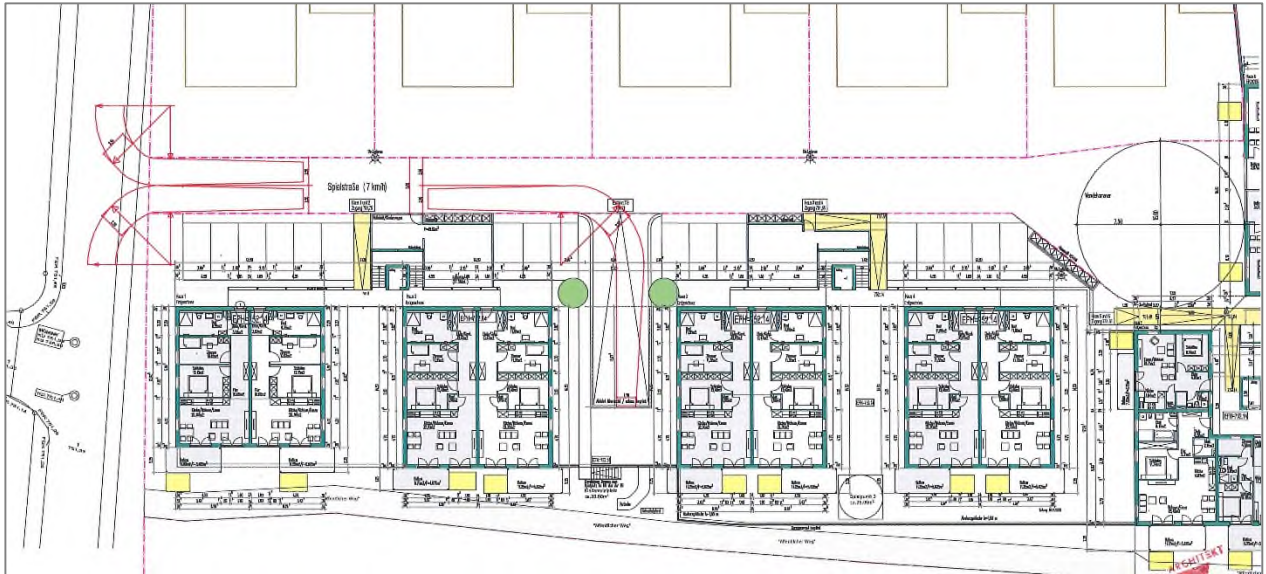


Ausschnitt Vorhabenplanung: Ein- /Ausfahrt Tiefgarage zur Hauptstraße (Arch. Markus Wehinger)

Die Haupteerschließung von der Schulstraße aus wird als Privatstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 7 km/Std) ausgewiesen und mit einer Breite von 5,0 m gebaut.

Der Vorhabenträger bildet hierfür eine Eigentümergemeinschaft mit allen Eigentümern (auch den Einfamilienhäusern).

Die Wendeanlage wird mit einem Durchmesser von 15 m für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgeführt.



*Erschließungsstraße mit Wendeanlage – Auszug aus der Vorhabenplanung (Arch. Markus Wehinger)*

### 5.3 Parkierung

Alle notwendigen Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen.

#### Mehrfamilienhäuser

In zwei Tiefgaragen sind insgesamt 42 Stellplätze vorgesehen. 19 Stellplätze liegen ebenerdig an der Wohnstraße.

Für Fahrräder sind 84 Abstellplätze eingeplant.

#### Einfamilienhäuser

Jedes Einfamilien-Wohnhaus erhält eine Doppelgarage. Die Vorplätze stehen zusätzlich für Besucher zur Verfügung.

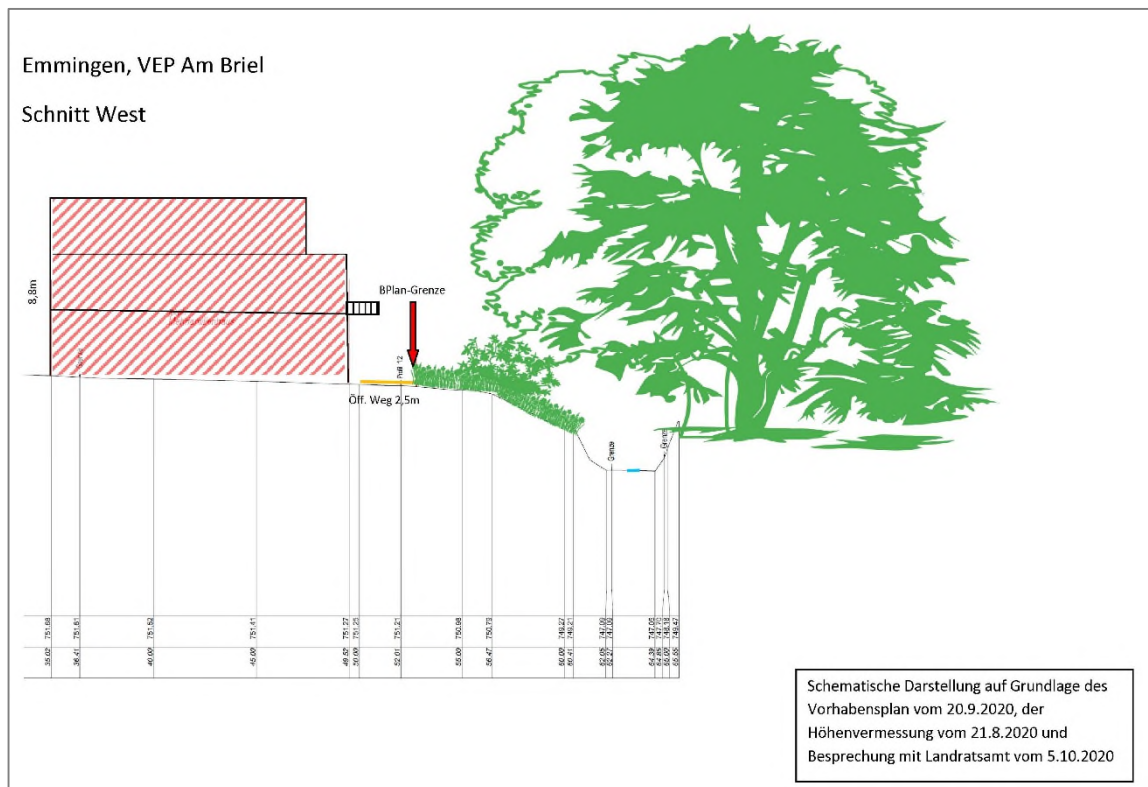
### 5.4 Freifläche am Mühlebach / Wegeverbindung

Entlang der südlichen Plangrenze wird ein 2,5 m breiter öffentlicher Fuß- und Radweg durch die Gemeinde gebaut. Dieser Weg verläuft angrenzend an die geplanten Mehrfamilien-Häuser.

Der vorhandene Gewässerrandstreifen liegt außerhalb des Plangebietes und wird von diesem Weg nicht beeinträchtigt.

Um den Verlust an Nahrungshabitaten für die Fauna der Bachaue teilweise auszugleichen und die verbleibende Bachaue zur Bebauung abzuschirmen, wird eine naturnahe Entwicklung der verbleibenden Flächen vorgeschlagen. Diese bieten einerseits Lebensraum für Kleinsäuger, Insekten etc., die wiederum eine Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse darstellen. Durch eine naturnahe Gestaltung mit Hochstauden und Gehölzen soll andererseits die Zugänglichkeit weitestmöglich unterbunden werden.





## 5.5 Umweltprüfung

Für das Plangebiet wurde eine vereinfachte Umweltprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung und Versiegelung schlägt das Gutachten zahlreiche Maßnahmen vor. Diese werden weitgehend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Artenschutz wird folgendes Fazit gezogen:

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich hat die Vorhabenfläche nur eine mäßige Bedeutung für besonders und streng geschützte Arten. Fortpflanzungshabitate sind innerhalb der Fläche aufgrund der geringen Habitatausstattung kaum zu erwarten (evtl. einzelne Gehölzbrüter), die Fläche ist aber als Nahrungshabitat von im Umfeld vorhandenen Arten einzustufen.

Wertgebend sowohl als potentielles Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat ist der Baumbestand der Mühlebachaue. Dieser liegt außerhalb des Bebauungsplans und ist gemäß §38WHG zu erhalten. Durch die heranrückende Bebauung wird dieser Lebensraum eingeschränkt und stärker beunruhigt. Als Ausgleich wird eine naturnahe, extensive Gestaltung des verbleibenden Gewässerumfeldes empfohlen.

Der Ablehnung des „Uferwegs“ durch das Gutachten wird nicht gefolgt.

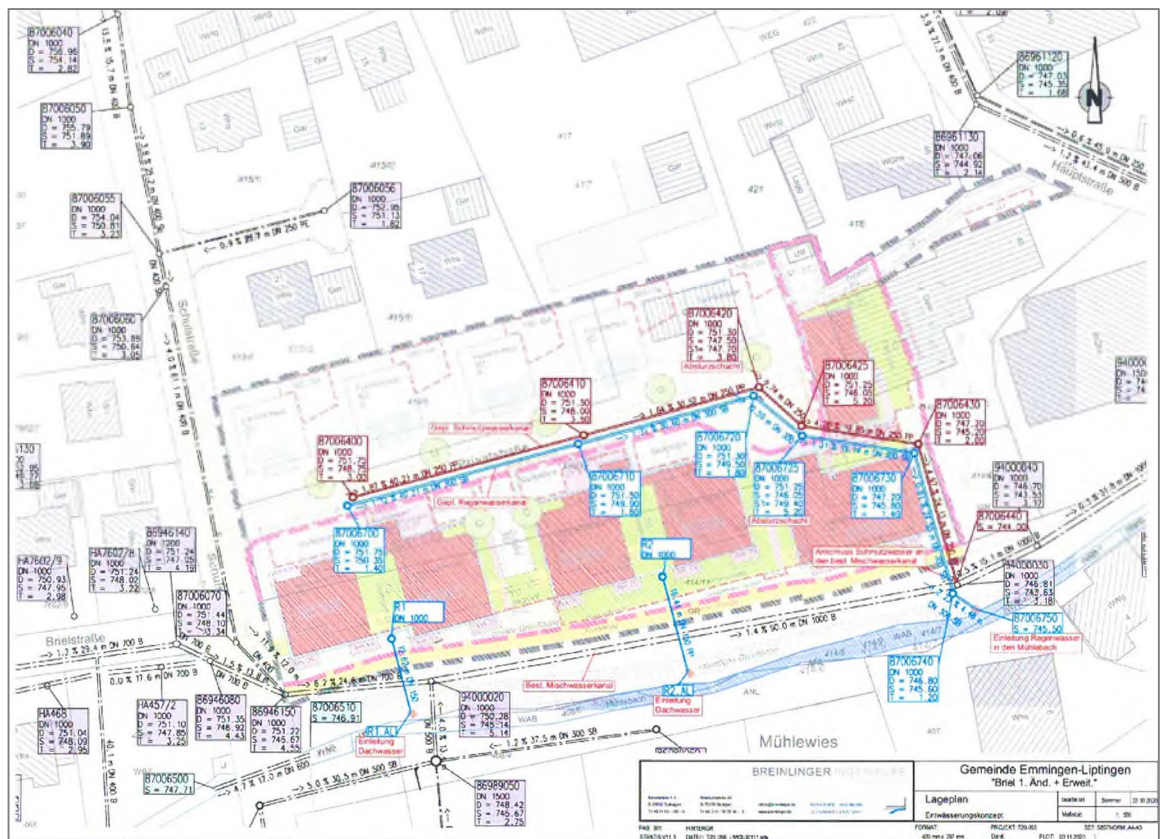
Dem öffentlichen Interesse zur Anlage dieses Erholungs- und Verbindungsweges wird Vorrang eingeräumt.

## 5.6 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das bedeutet, dass der geplante Schmutzwasserkanal (im Plan rot-braun) an den südlich verlaufenden öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen wird und der Regenwasserkanal (im Plan blau dargestellt) in den parallel verlaufenden Mühlebach einleitet.

Hinsichtlich Regenwasserbehandlung und -retention liegt dieses Vorkonzept zur Abstimmung beim Wasserwirtschaftsamt.

Flächen bzw. Maßnahmen für die Retention / Regenwasserbehandlung werden noch im Zuge des Planungsverfahrens erarbeitet.



Entwässerungskonzept Büro Breinlinger Ingenieure – Stand 22.10.2020

## 6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen und Gestaltungen sind auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags verpflichtende Vorgaben für alle Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes.

### 6.2 Art der Baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Planung in Verbindung mit der Vorhabenplanung und berücksichtigen gleichermaßen das nähere Umfeld und die Nutzungsstruktur der angrenzenden Umgebung.

### 6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie Bezugshöhen in Meter über Normal Null (NN). Die Daten sind in der Planzeichnung für jedes Gebäude ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern mit Baugrenzen werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen eine verträgliche städtebauliche Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu angrenzenden Gebäuden gewahrt.

#### **6.5 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung der Familienhäuser 7 – 11 soll in Verbindung mit der vorgegebenen Dachform die Sichtbeziehung der nördlichen Angrenzer nach Süden verbessern.

#### **6.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen auch im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung.

#### **6.7 Verkehrsflächen**

Die privaten Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung und gewährleisten die Erschließung aller Wohnhäuser und Stellplätze.

#### **6.8 Ein-/Ausfahrtsbereiche**

Mit der Festlegung der Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Tiefgaragen werden die Verkehrslärmemissionen gebündelt und können dort durch Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden.

Die für die Familienhäuser 7 – 11 festgelegten Grundstücks-Ein- und -Ausfahrten sichern ein harmonisches Siedlungsbild mit befestigten und begrünten Flächen der Vorgärten.

#### **6.9 Private Grünflächen**

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grünflächen sind Bestandteil der Vorhabenplanung.

Die Festsetzung dient der städtebaulichen Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und gewährleistet ein Mindestmaß an Durchgrünung im Bereich der privaten Verkehrs-, Hof-, und Stellplatzflächen.

#### **6.10 Umweltmaßnahmen**

Die festgesetzten Vermeidungs- / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind das Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage).

Mit der Dachbegrünung wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserrückhaltung geleistet.

#### **6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL)**

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet die Zugänglichkeit zur Tiefgarage und zur Trafostation für die Bewohner bzw. den Versorgungsträger.

#### **6.12 Anpflanzungen**

In der Planzeichnung sind 7 mittelgroße Laubbäume anzupflanzen. Sie gliedern den Straßenraum, werten den Freiraum auf und leisten einen Beitrag zur Umweltqualität.

**6.13 Versorgungsfläche**

Im Bebauungsplan wird der vorhandene Standort einer Trafostation gesichert.

**6.14 Schallschutzmaßnahmen**

Durch das Büro Heine + Jud wurden Lärmemissionen der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten ermittelt und bewertet (Anlage).

Die dort vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Festsetzungen dienen dem Gesundheitsschutz und der Aufenthaltsqualität im Wohngebiet.

**6.15 Sichtfelder**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrssichtflächen dienen der Verkehrssicherheit durch ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum.

**7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften****Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die Freiflächengestaltung erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Festsetzung sichern die Bodenfunktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Mikroklimas, Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine ansprechende Gestaltung des Ortsbildes.

**8 Flächenbilanz**

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,6 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

<b>Planungsraum insgesamt</b>	<b>6.387 qm</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Wohnbauflächen gesamt</b>	<b>5.205 qm</b>	<b>81,49 %</b>
davon Fläche Einfamilienhäuser 1-6	1.874 qm	29,34 %
davon Fläche Mehrfamilienhäuser 7-11	3.331 qm	52,15 %
<b>Verkehrsflächen gesamt</b>	<b>1.182 qm</b>	<b>18,51 %</b>
davon öffentlicher Fuß-/Radweg	293 qm	4,59 %
davon Privatstraße	641 qm	10,04 %
davon Erschließungsweg „Adler“ incl. Trafostation	248 qm	3,88 %

**9 Bodenordnung / Folgeverfahren**

Die Fläche des Plangebietes ist noch mit einem großen Anteil im Eigentum der Gemeinde Emmingen-Liptingen. Mit Abschluss des Durchführungsvertrags werden diese Flächen dem Vorhabenträger verkauft.

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu gewährleisten, werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Regelungen getroffen, die den künftigen Vorhabenträger verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

**10 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Durch die Realisierung des Vorhabens werden attraktive Miet- und Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser geschaffen.

Damit werden Wohnbedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen und Lebenssituationen abgedeckt. Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

## 11 Bebauungsplanverfahren

### Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		23.09.2019
Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses und frühz. Offenlage		06.12.2019
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	09.12.2019 09.01.2020
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		12.10.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		30.10.2020
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	06.11.2020 07.12.2020
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		01.03.2021
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		.....

---

Aufgestellt: Tuttlingen, 15.01.2021  
kommunalPLAN

Vereinfachte Umweltprüfung nach §13b BauGB und artenschutz-  
rechtliche Relevanzprüfung  
zum

Bebauungsplan „Briel - 1.Änderung und Erweiterung“,  
Emmingen-Liptingen



Im Auftrag der  
Gemeinde Emmingen-Liptingen

Stand 15.01.2021

**ARCUS** Ing. - Büro  
Stadt - + Landschaftsplanung  
CAD+GIS / Bioenergienutzung

Gumpstr. 15      Tel 0771-18 59 63 57  
78199 Bräunlingen      arcus-ok@gmx.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	<i>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes</i>	3
1.2	<i>Aussagen des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg</i>	3
1.3	<i>Bestehende Rechtsgrundlagen</i>	3
1.4	<i>Nutzungssituation</i>	4
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange</b>	<b>5</b>
2.1	<i>Schutzgebiete</i>	5
2.2	<i>Schutzgut Boden</i>	5
2.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	6
2.4	<i>Schutzgut Biotop</i>	8
2.5	<i>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</i>	10
2.6	<i>Schutzgüter Erholung und Wohnen</i>	11
2.7	<i>Schutzgut Kulturgüter</i>	11
2.8	<i>Schutzgut Klima/ Luft</i>	12
<b>3</b>	<b>Artenschutz nach § 44 BNatSchG</b>	<b>13</b>
3.1	<i>Säugetiere</i>	14
3.2	<i>Avifauna</i>	15
3.3	<i>Reptilien, Amphibien</i>	17
3.4	<i>Insekten</i>	17
3.5	<i>Sonstige Artengruppen</i>	18
3.6	<i>Fazit Artenschutz</i>	18
<b>4</b>	<b>Plan-Alternativen</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Empfohlene Übernahmen in den Bebauungsplan</b>	<b>19</b>

Anlage: Artenliste nach Zielartenkonzept Baden-Württemberg

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gasthaus Adler in Emmingen mit einer dazugehörigen Wiese wurde durch eine Emminger Investorengruppe aufgekauft. Ziel ist, das Gasthaus zeitgemäß zu sanieren oder dieses Areal einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im Bereich des rückwärtigen Grundstücks zur Schulstraße hin sollen Bauplätze für Einfamilien- und Mehrfamilienhaus-Bebauung geschaffen werden. Dazu müssten auch die angrenzenden kommunalen Flächen Flst. 415/5, 414/1 und 414/11 genutzt werden. Für die angestrebte Bebauung mit einer Fläche von ca. 0,62 ha muss der dort bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Briel“ aus dem Jahr 2001 geändert und erweitert werden.

In die geplante Wohnbauentwicklung sollen die angrenzenden Bereiche wie die Gaststätte Adler und der Mühlebach einbezogen werden.

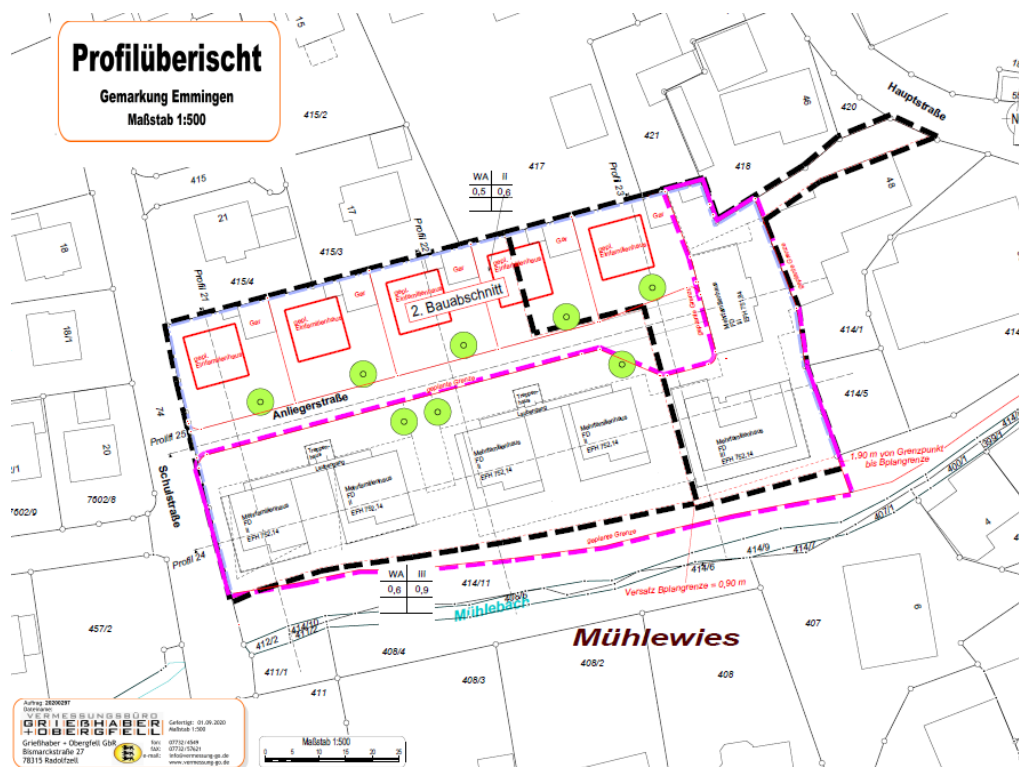
### 1.2 Aussagen des Regionalplanes Schwarzwald-Baar-Heuberg

Der Planungsbereich ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg (2003) als Siedlungsbereich ausgewiesen.

### 1.3 Bestehende Rechtsgrundlagen

Die überplanten Grundstücke liegen zu ca. 2/3 im rechtskräftigen BPlan „Briel“, die übrige Fläche ist dem „bebauten Innenbereich“ zuzuordnen..

Abb. 1 Abgrenzung rechtskräftiger BPlan „Briel“ (schwarz linker Teil) und Neuabgrenzung (schwarz mit Erweiterung)





## 1.4 Nutzungssituation

Der überwiegende Teil des Plangebietes wurde trotz der Lage im Siedlungsbereich bis vor kurzem noch als Wirtschaftswiese genutzt. Der östlich Planbereich wurde als Biergarten und Parkplatz von der angrenzenden Gastronomie genutzt. In die Erweiterung sind Teile des Gasthauses Adler einbezogen.

Nach Süden wird das Gebiet durch die Mühlebachaue abgeschlossen.

2019 wurde ein Teil der Wiese als Baustelleneinrichtung für innerörtliche Baumaßnahmen genutzt.

Abb. 2 Nutzungssituation bis 2018

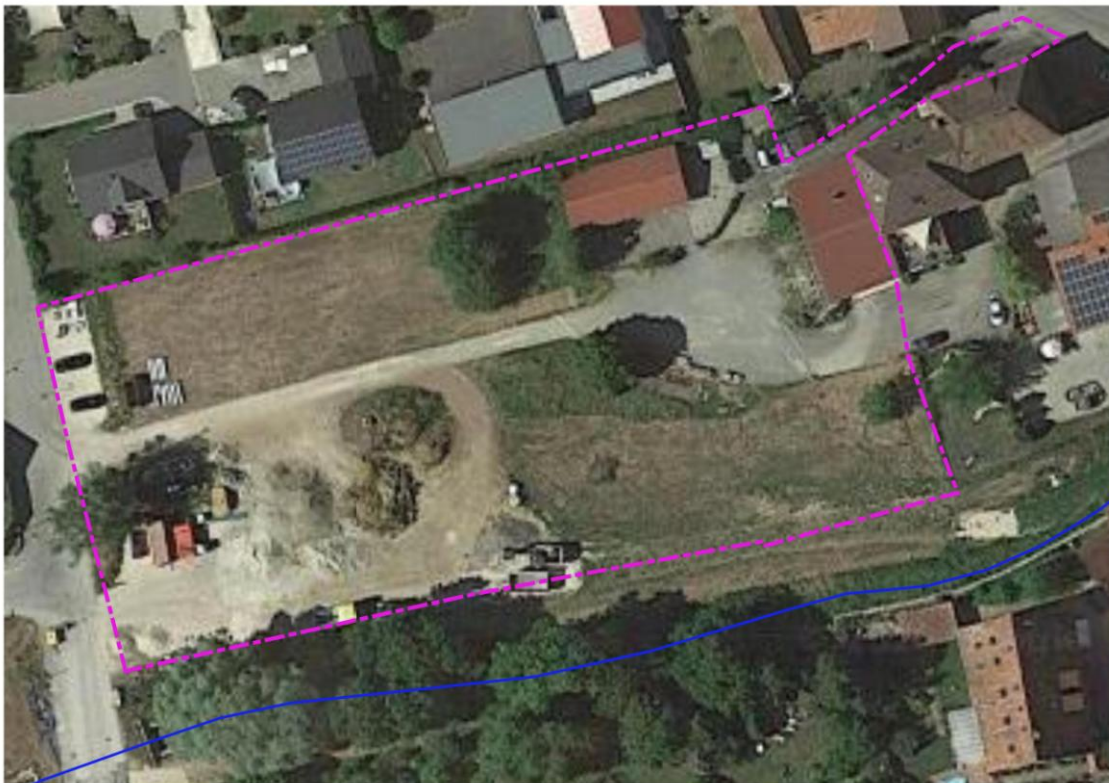


Abb. 3 Situation 2019



---

## 2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE

---

### 2.1 Schutzgebiete

Aufgrund der innerörtlichen Lage sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen.

Zwar liegt der Vorhabensbereich im Naturpark Obere Donau (Veröffentlichung am 15.7.2005 im GBl. auf Seite 566). Da die Fläche bereits baurechtlich überplant ist, ist sie als innere Erschließungsfläche einzustufen. Innerhalb einer Inneren Erschließungszone gilt kein Erlaubnisvorbehalt nach der Naturparkverordnung und auch die Festlegungen im Naturparkplan kommen nicht zum Tragen.

Damit besteht gem. §2 Absatz 5 der NaturparkVO keine Betroffenheit des Naturparks.

### 2.2 Schutzgut Boden

Mit den ökologischen Funktionen des Bodenpotentials wird die Ressource Boden als abiotischer Bestandteil im Ökosystem (Bodenschutz: nachhaltige Sicherung im Sinne des Ressourcenschutzes) und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen beschrieben.

Für das Plangebiet (0,57 ha) liegen wegen seiner innerörtlichen Lage keine Bodenfunktionswerte vor. Aufgrund der Lage Emmingens ist von mergelhaltigen Lehmböden der Hegualb auszugehen mit mittleren bis hohen Bodenfunktionswerten. Allerdings ist zumindest für den westlichen Bereich des Gebietes eine Auffüllung (im Zuge Straßenbau?) nicht auszuschließen, da hier eine deutlich höhere Uferböschung vorliegt. Im westlichen Bereich besteht eine Vorbelastung durch die Baustelle.

#### **Bedeutung Schutzgut Boden: mittel**

Der städtebauliche Entwurf sieht eine intensive Bebauung insbesondere in der Südhälfte einschl. einer Tiefgarage vor und damit die entsprechende Entwertung der Bodenfunktionen.

#### **Minimierungsmaßnahmen:**

- Beachtung Bodenschutzgesetz (Minimierung der Bodeneingriffe, Massenausgleich vor Ort)
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen, Schottergärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da dort nur reduzierte Bodenfunktionen verbleiben
- Naturnahe, extensive Gestaltung der Freiflächen zum Erhalt und Verbesserung der Bodenfunktionen

**Betroffenheit Schutzgut Boden:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **mittel - hoch**

## 2.3 Schutzgut Wasser

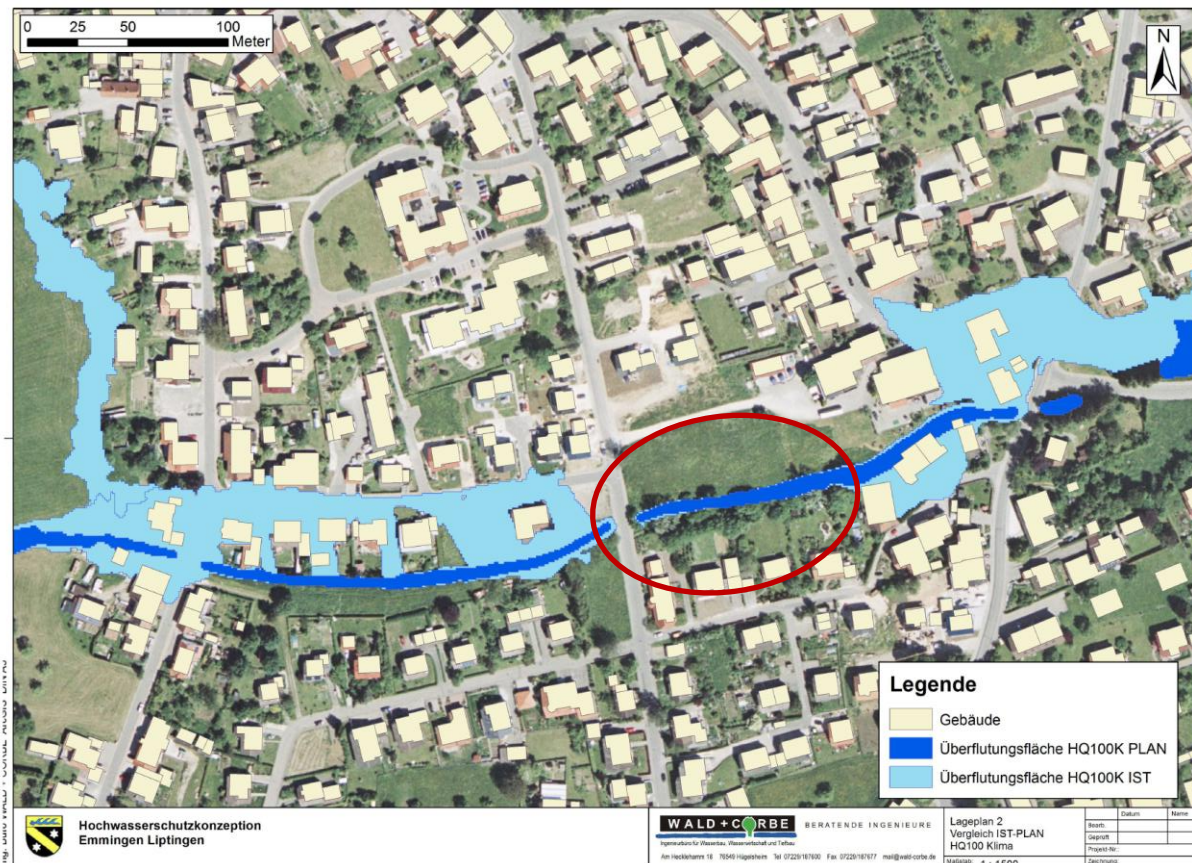
Das Wasserpotential umfasst die Fähigkeit der Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser in ausreichender Menge und Güte für die Versorgung und die Ansprüche von Menschen, Tieren und Pflanzen nachhaltig bereitzustellen.

### OBERFLÄCHENWASSER

Im Süden verläuft der Mühlbach. Vor allem aufgrund Ufer- und Laufveränderungen ist er in seinem Strukturstadium als stark verändert eingestuft.

Auf dem relevanten Abschnitt verengt sich die Talaue durch das höher anstehende Gelände des Plangebietes und die heranrückende Bebauung von Süden. Nach dem Hochwasserschutzkonzept für Emmingen ist aber keine Überschwemmungsgefahr gegeben (Wald&Corbe 2016).

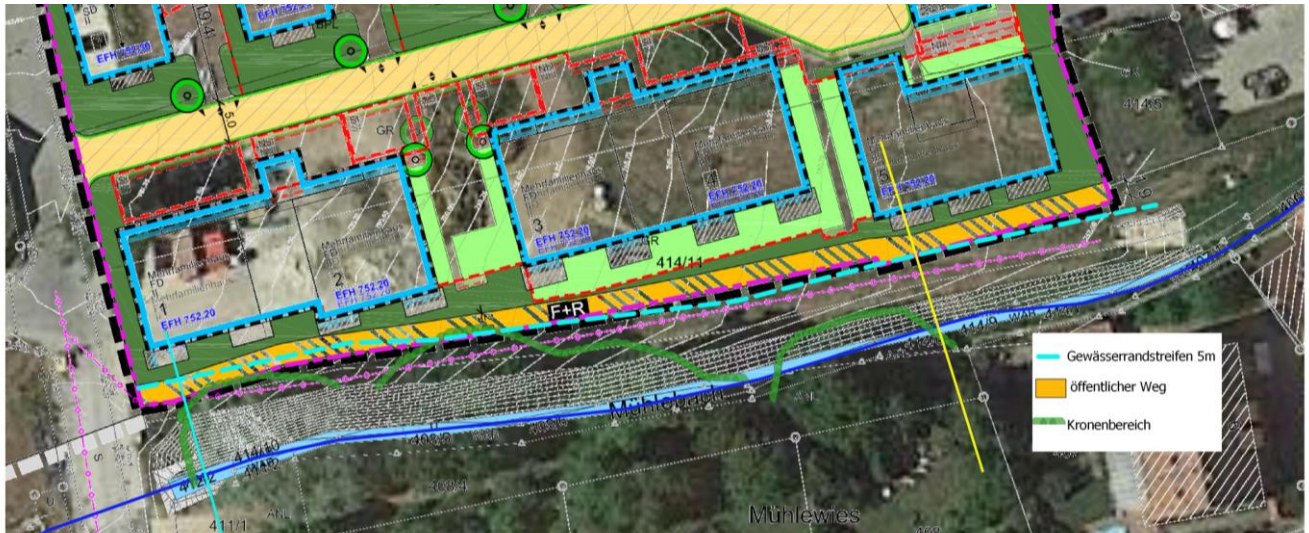
Abb. 4 Hochwassersituation Plangebiet



Gemäß §38 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist von der Böschungskante zum Mühlbach ein 5m breiter Gewässerrandstreifen geschützt. Er ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, es dürfen keine Ablagerungen vorgenommen, nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen, keine standortfremden Bäume gepflanzt oder bestehende Gehölze entfernt werden.

Der Gewässerrandstreifen wird freigehalten.

Abb. 5 BPlan-Entwurf mit 5m-Gewässerrandstreifen (Auszug)



## GRUNDWASSER

Mit der ökologischen Funktion des Grundwassers wird die Ressource Grundwasser als abiotischer Bestandteil im Ökosystem und als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, mit der Nutzungsfunktion des Grundwassers wird die Gewinnung und Bereitstellung von Trinkwasser als Nahrungsmittel für Menschen erfasst.

Der hier vorliegende Oberjura ist als Grundwasserleiter einzustufen. Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich.

### **Bedeutung Schutzgut Wasser: Oberflächenwasser mittel, Grundwasser gering**

Durch die zu erwartende weitgehende Bebauung bzw. Versiegelung des Gebietes wird die Talauflage des Mühlbaches eingeschränkt und die Grundwasserneubildung weitgehend unterbunden.

### **Minimierungsmaßnahmen:**

- Freihalten des Gewässerrandstreifens und naturnahe Gestaltung gem. §38 WHG
- Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser (Versickerung, Einleitung in Vorfluter, Retention/ Nutzung über Zisternen)
- Retention über Dachbegrünung von flach geneigten Dächern
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Aus Sicht der Gewässerökologie wird der Verzicht auf den gewünschten Weg empfohlen.

**Verbleibende Betroffenheit Schutzgut Grundwasser:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **gering**

## 2.4 Schutzgut Biotop

Unter Leistungsfähigkeit des Biotop- und Artenpotentials wird das Vermögen der Landschaft bzw. von Landschaftsteilen verstanden, den gesamten einheimischen Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften dauernde Lebensmöglichkeiten zu bieten. Angesprochen sind damit einerseits Biotoppe, die seltene oder bestandsgefährdete Arten und Gesellschaften beherbergen (Aspekt Seltenheit) und andererseits alle Bereiche, die als Lebensraum regionaltypischer und repräsentativer Biozönosen dienen (Aspekt Vielfalt mit Repräsentanz).

### ERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Zur Ermittlung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Untersuchungsraumes wurden als Grundlage vorhandene Daten und Kartierungen ausgewertet:

- ✓ Kartendienst LUBW
- ✓ Informationsmaterial Landschaftsplanung LUBW
- ✓ Ortsbegehung August 2019

### Vorhandene Biotoptypen

Das Plangebiet war bis 2018 zum überwiegenden Teil als mehrschürige **Wirtschaftswiese** genutzt worden. Diese war nach dem Erscheinungsbild 2019 eher artenarm und mäßig intensiv gedüngt. 2019 erfolgte eine Teilnutzung der Wiese als Baustelleneinrichtungsfläche, die verbleibenden Flächen wurden gemulcht (vgl. Abb. 3 Situation 2019, S.4.)

Der Biergarten (inzwischen nicht mehr genutzt) und Parkplatz im Ostteil der Fläche ist als **Schotterfläche** angelegt. Kleine verbliebende Grünflächen weisen **geschnittene Hecken** und **kleine Einzelgebüsche** auf.



Abb. 6 Bereich ehemaliger Biergarten und Parkplatz

Von mittlerem ökologischen Wert sind die **Weidengebüsche** und die **Roskastanie** zwischen dem Biergarten und der Wiese. Aufgrund ihrer isolierten Stellung und der hohen Nutzungsintensität des Umfeldes ist ihr Habitatwert allerdings gering. Dies gilt verstärkt für die **Fichtengruppe** im Biergartenbereich.

Von lokaler Bedeutung als Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat ist der Gehölzsaum am Mühlebach mit seinen großen Laubbäumen (Bruchweide, Eschen) einzustufen.



Abb. 7  
Gehölzsaum  
Mühlebach

Er stockt auf der Nordböschung, die von einer nitrophilen, frischen Ruderalflur bewachsen ist. Der südliche Saum unter den Bäumen ist dagegen grasig (z.T. aufgrund Baumaßnahme neu eingesät).



Abb. 8 Mühlebach

**Bedeutung Schutzgut Biotope: gering - mittel**

Bei Realisierung des Baugebietes wird die Fläche weitgehend überbaut. Dies betrifft vor allem die Wiesen und Schotterbereiche.

Der Weg entlang der Böschung des Mühlebachs greift direkt in die Bachaue ein: der Verlauf liegt z.T. im Kronenbereich der bachbegleitenden Gehölze.

**Minimierungsmaßnahmen:**

- Pflanzgebote
- Begrünung flachgeneigter Dächer
- Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen, Schotter-, reine Steingärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da standortfremd.
- Naturnahe, möglichst extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes
- Zum Erhalt der verbleibenden Bachaue wird empfohlen, auf den Weg zu verzichten.

**Verbleibende Betroffenheit Schutzgut Biotop:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **gering**

**2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Gegenstand der Untersuchung zum Erholungspotential ist die Ermittlung der naturbedingten Voraussetzungen für die Erholung in der Landschaft, d.h. die Ermittlung derjenigen Bereiche, die von Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft als Voraussetzung für die Erholung des Menschen nach § 1 BNatSchG sind. Sie werden unter dem Begriff "Landschaftsbild" zusammengefasst.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Emmingen. Im Umfeld ist bereits eine Wohnbebauung gegeben, nach Osten hin auch mehrgeschossig.

**Bedeutung Orts- und Landschaftsbild: gering**

**Minimierungsmaßnahme:**

- Pflanzgebote
- Begrünung flachgeneigter Dächer
- Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen, Schotter-, reine Steingärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da standortfremd.
- Naturnahe, möglichst extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes

**Verbleibende Betroffenheit Ortsbild: gering** bzw. dem bestehenden Rechtsstatus Wohngebiet entsprechend

## 2.6 Schutzgüter Erholung und Wohnen

Im Blickpunkt der Betrachtungen stehen hier die Anforderungen an den Landschaftsraum für den Menschen als Bewohner und Besucher des Raumes.

Wichtige Kriterien sind  
Lärmfreiheit/ Ruhe (Verkehr, Betriebslärm)  
keine Emissionen an Schadstoffen, Gerüchen u.ä.  
Qualität des Landschaftsbildes  
Erholungsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Emmingen. Im Umfeld ist bereits eine Wohnbebauung gegeben. Das Plangebiet selbst liegt verkehrsberuhigt am Mühlebach.

**Bedeutung für Erholung und Wohnen:** hoch

Die bestehende Wohnnutzung wird durch die geplante Bebauung durch den entstehenden Anliegerverkehr und Verschattung beeinträchtigt. Allerdings besteht bereits Baurecht auf diesen Flächen

### Minimierungsmaßnahmen:

- Tiefgarage (Reduzierung Verkehrslärm)
- Höhenbegrenzung (Minimierung Verschattung Nachbargrundstücke)
- Begrünung flachgeneigter Dächer
- Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen, Schotter-, reine Steingärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da standortfremd.
- Naturnahe, möglichst extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes
- Zentrale, möglichst regenerative Energieversorgung zur Minderung der Emissionen

**Verbleibende Betroffenheit Erholung und Wohnen:** entsprechen dem bestehenden Rechtsstatus Wohngebiet

## 2.7 Schutzgut Kulturgüter

Historische Stätten, Denkmale, historische Ortsbilder u.ä. sollen möglichst in ihrer Ausprägung, Eigenart und Erscheinungsbild erhalten werden als Zeitzeugen und Identifikationsstätten.

Kulturgüter sind für den Einflussbereich des Vorhabens nicht bekannt.

**Bedeutung/ Betroffenheit für Kulturgüter:** nicht relevant



## **2.8 Schutzgut Klima/ Luft**

Das Klima lässt sich definieren als der langfristige Aspekt des Wetters. Es wird beschrieben durch die statistischen Kenngrößen der verschiedenen meteorologischen Parameter, insbesondere Temperatur, Niederschlag, Luftfeuchte, Bewölkung, Sonnenschein und Wind. Baden-Württemberg gehört insgesamt zum warm-gemäßigten Regenklima mittlerer Breiten mit überwiegend westlichen Winden.

Die bisherige Wiesennutzung stellt eine Verdunstungsfläche dar, die lokal im Siedlungskörper Aufheizung, Trockenheit und Staub- und Schadstoffbelastung reduziert.

### **Bedeutung für Klima: mittel - hoch**

Die zusätzliche Versiegelung erhöht die Belastung des Kleinklimas durch Reduzierung der o.g. Funktionen.

### **Minimierungsmaßnahmen:**

- Zentrale, möglichst regenerative Energieversorgung zur Minderung der Emissionen
- Zusätzliche Solarnutzung auf den privaten Dächern (Minderung Emission, Ersatz fossiler Energieträger)
- Pflanzgebote (u.a. Staubbindung, Sauerstoffprod., Verdunstung)
- Begrünung flachgeneigter Dächer (Ausgleich Versiegelung)
- Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen, Schotter-, reine Steingärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da standortfremd (Ausgleich Versiegelung)

### **Verbleibende Bedeutung/ Betroffenheit für Klima: gering**

---

### 3 ARTENSCHUTZ NACH § 44 BNATSchG

---

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist bei tatsächlichen oder potentiellen Vorkommen eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist verboten,

- *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,*
- *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,*
- *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Nach Absatz 5 gelten für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, folgende Bestimmungen:

- 1) Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 (Schädigungsverbot) nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.
- 2) Weiterhin liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 (Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Die ökologische Funktion kann vorab durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (so genannte CEF-Maßnahmen) gesichert werden. Entsprechendes gilt für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten somit nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäischen Vogelarten.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein.

Für die nur nach nationalem Recht geschützten Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erforderlich. Die Artenschutzbelange müssen insoweit im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) über die Stufenfolge von Vermeidung, Minimierung und funktionsbezogener Ausgleich behandelt werden.

## Datengrundlagen

Ausgewertet wurde

- Zielartenkonzept Baden-Württemberg (vgl. Anlage)
- Offenland- und Waldbiotopkartierung (80er-Jahre, 2014)
- LUBW Artverbreitungskarten

Ortsbegehung am 6.8.19.

Die Bewertung erfolgt in Form einer Relevanzabschätzung.

### 3.1 Säugetiere

Aufgrund der gegebenen Biotopstrukturen sind von den in Frage kommenden Säugetierarten potentiell nur die Gruppe der Fledermäuse betroffen.

Wertgebend, wenn auch kleinflächig, sind hier insbesondere die bachbegleitenden Laubbäume (Bruchweide, Eschen):

- Bei der Überprüfung wurde mind. eine größere Höhle in der Bruchweide als potentielle Quartiere für Fledermäuse gefunden. Kleinere Höhlen und Spalten, die Einzeltieren Unterschlupf gewähren können, sind ebenfalls vorhanden.
- Der Baumbestand ist aufgrund der darin vorkommenden Insekten Nahrungshabitat.
- Die Baumreihe ist Teil einer Leitlinie zwischen möglichen Quartieren im Siedlungsbereich, der Bachaue und dem Außenbereich.

**Bedeutung für Fledermäuse: mittel**

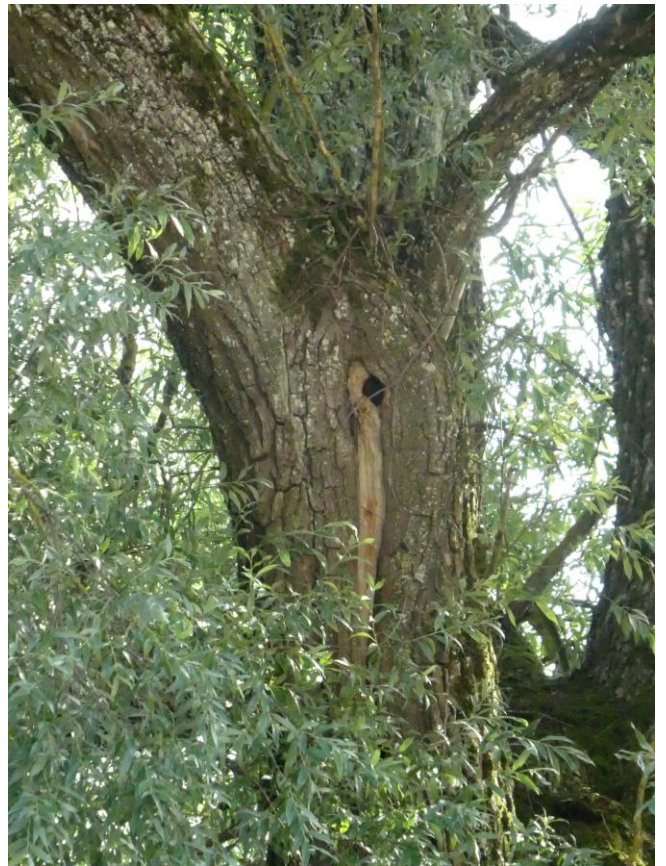


Abb. 9 Baumhöhle in Bruchweide (*Salix fragilis*)

Nach dem Vorentwurf und aufgrund der BPlan-Grenze ist von einem Erhalt des Baumbestandes am Mühlebach auszugehen. Damit werden für die Artengruppe der Fledermäuse die Habitate erhalten. Da potentiell von siedlungsangepassten Arten auszugehen ist, wird eine erhebliche Störung durch die Bebauung nicht erwartet.

Die Anlage eines Weges reduziert Nahrungshabitate und bedeutet zusätzlich zur Bebauung eine Beunruhigung der Aue. Auf Dauer ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Entnahme von Bachgehölzen (Weiden, Eschen) und damit eine Reduzierung der Leitlinie und Nahrungshabitate zu befürchten.

#### Weitere Minimierungsmaßnahmen:

- Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen, Schottergärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da dort nur reduzierte Bodenfunktionen verbleiben
- Naturnahe, möglichst extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes
- Insektenschonende Beleuchtung
- Empfehlung: Verzicht auf Weg

=> Erhalt Nahrungsangebot (Insekten) und Leitlinie

**Verbleibende Betroffenheit:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **gering**

### 3.2 Avifauna

Aufgrund der Innerortslage und der geringen Habitatausstattung erfolgt aus die Bewertung des Gebietes für die Avifauna ebenfalls als Relevanzeinschätzung.

Die unbebauten Grünflächen stellen aufgrund ihrer Kleinflächigkeit und hohen Störungspotentials Nahrungsflächen nur für störungstolerante Siedlungsarten dar, die mehrheitlich stabile Bestände aufweisen. Bruthabitate sind für Gehölz- und Höhlenbrüter vor allem im bachbegleitenden Gehölzsaum gegeben.

Als wertgebende (hier: streng geschützt, Arten der Roten Liste) Arten sind zu erwarten:

Abb. 10 Potentiell zu erwartende Vogelarten (nur streng geschützt, Arten der Roten Liste)

Deutscher Name	Art	RL BW (Stand 2013)	bes. gesch.	str. gesch.	Art.1 VS-RL	Anh. I VS-RL	Hinwies
Rotmilan	<i>Milvus milvus</i>	*	b	s	x	x	sek. Nahrungshabitat (selten aufgesucht)
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	b		x		pot. Nahrungsgast, Quartiere im Umfeld vorhanden
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	b		x		pot. Nahrungsgast, Quartiere im Umfeld vorhanden, aber wahrscheinlich kein Brutvogel aufgrund Störungen
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	*	b	s	x		pot. Brutvogel (Baumhöhle)
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>	V	b		x		pot. Nahrungsgast
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	b		x		pot. Nahrungsgast
Rauchschalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	b		x		pot. Nahrungsgast

**Bedeutung für Vögel: gering - mittel**

Nach dem Vorentwurf und aufgrund der BPlan-Grenze ist von einem Erhalt des Baumbestandes am Mühlebach auszugehen. Damit werden potentielle Habitate (Baumhöhlen) erhalten. Allerdings ist durch die dicht heranrückende Bebauung und durch den Aufenthalt von Personen mit einer Störung dieser potentiellen Bruthabitate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population wird nicht erwartet, da aufgrund der begrenzten Habitatausstattung und Kleinflächigkeit sowie der bestehenden störenden Nutzungen (Wohnen, Parken, Biergarten) nicht von einer populations-relevanten Revierzahl auszugehen ist.

Die Anlage eines Weges entlang des Baches reduziert Nahrungshabitate und bedeutet zusätzlich zur Bebauung eine Beunruhigung der Aue. Auf Dauer ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Entnahme von Bachgehölzen (Weiden, Eschen) und damit eine Reduzierung Gehölzhabitaten und daran angepaßte Vogelarten zu befürchten.

**Weitere Minimierungsmaßnahmen:**

- Dachbegrünung
- Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen, Schottergärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da dort nur reduzierte Bodenfunktionen verbleiben
- Naturnahe, extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes
- Verzicht auf Weg wird empfohlen zur Beruhigung der Bachaue

=> (Teil)Erhalt/ Ersatz von Nahrungshabitaten

Der Verlust an Nahrungshabitaten (Wiese) ist aufgrund der relativ kleinen Fläche mit hohem Störungspotential als nicht erheblich einzustufen, zumal eine Teilnutzung in den verbleibenden Grünflächen (Haussperling) bzw. von Fluginsekten (Schwalben, Mauersegler) möglich bleibt.

**Verbleibende Betroffenheit:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **gering**

### 3.3 Reptilien, Amphibien

Im ZAK werden als relevante Arten genannt:

Dt. Name	Name wiss.	Status EG	RL BaWü	Habitat
Gelbbauchunke	<i>Bombina variegata</i>	IV	2	Vegetationsfreie Kleinstgewässer in Kiesgruben, Steinbrüchen u.ä.
Feuersalamander	<i>Salamandra salamandra</i>	IV	3	Quellgewässer in feuchten Laubmischwäldern
Kleiner Wasserfrosch	<i>Rana lessonae</i>	IV	G	Kleingewässer in Flussauen und Flachmooren
Kreuzkröte	<i>Bufo calamita</i>	IV	2	Vegetationsfreie Kleingewässer in Kiesgruben, Steinbrüchen u.ä.
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	IV	3	Feuchtgebieten und ihre Umgebung mit gut geschützten Sonnenplätzen u. trockene Winterquartiere
Springfrosch	<i>Rana dalmatina</i>	IV	3	warme, lichte Laub- und Mischwälder mit Altholzbeständen mit Kleingewässer
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	IV	V	Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen. Kleinflächig auch an Weg- und Waldrändern, Bahntrassen, Steinbrüchen

Das Plangebiet weist keine der in der Tabelle aufgeführten essentiellen Habitatstrukturen in einem für ein Vorkommen einer genannten Art ausreichenden Ausmaß und Störungsfreiheit auf.

**Bedeutung/ Betroffenheit: keine**

### 3.4 Insekten

Das ZAK listet für Emmingen nur die Helm-Azurjungfer (*Coenagrion mercuriale*) als potentiell vorkommende Anhang IV-Art auf. Mangels entsprechender Gewässer kommt diese Art, ebenso wie die beiden anderen genannten Libellenarten, im Gebiet nicht vor.

Die übrigen genannten Arten sind überwiegend auf extensive und lückige Ruderalvegetation und Wiesen angepaßt sind bzw. sind Bewohner von seltenen Sonderstandorten. Diese Strukturen liegen im Plangebiet höchstens sehr kleinflächig vor und unterliegen Störungen und Nutzungen (Parken, Biergarten). Eingriffe in lokale Populationen sind daher nicht gegeben.

Ein geringes Habitatpotential liegt durch die Salweiden und Bachgehölze für den Trauermantel (*Nymphalis antiopa*) vor. Die geringe Anzahl geeigneter Gehölze lassen ein Vorkommen aber nicht erwarten. Nachweise liegen für das TK-Blatt keine vor (<http://www.schmetterlinge-bw.de/MapServerClient/Map.aspx>).

**Minimierungsmaßnahmen:**

- Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen, Schottergärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage, da dort nur reduzierte Bodenfunktionen verbleiben; Information der Bauherren über naturnahe Gärten
- Naturnahe, extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes
- Naturnahe, artenreiche Dachbegrünung

=> Teilerhalt/ Ersatz von Nahrungshabitaten

- Insektenschonende Beleuchtung

**Bedeutung/ Verbleibende Betroffenheit:** bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen **gering**

### 3.5 Sonstige Artengruppen

Für die Artengruppe der Fische, Neunaugen und Krebse bietet der Mühlebach aufgrund seiner geringen Wasserführung und/ oder Struktur/ Wasserqualität keinen Lebensraum für geschützte Arten.

Dies gilt ebenso für die Bachmuschel (*Unio crassus*) sowie die Bayrische Quellschnecke. Auch die Quendelschnecke, die trockene, warme, offene oder felsige, meist nach Süden exponierte Standorte benötigt, weist hier keine Vorkommen auf.

**Bedeutung/ Betroffenheit: keine**

### 3.6 Fazit Artenschutz

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich hat die Vorhabensfläche nur eine mäßige Bedeutung für Besonders und streng geschützte Arten. Fortpflanzungshabitate sind innerhalb der Fläche aufgrund der geringen Habitatausstattung kaum zu erwarten (evt. einzelne Gehölzbrüter), die Fläche ist aber als Nahrungshabitat von im Umfeld vorhandenen Arten einzustufen.

Wertgebend sowohl als potentielles Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungshabitat ist der Baumbestand der Mühlebachaue. Dieser liegt außerhalb des BPlans und ist gemäß §38WHG zu erhalten. Durch die heranrückende Bebauung wird dieser Lebensraum eingeschränkt und stärker beunruhigt. Als Ausgleich wird eine naturnahe, extensive Gestaltung des verbleibenden Gewässerumfeldes empfohlen.

Aus diesem Grund wird auch die Anlage eines Weges abgelehnt, zumal aufgrund der Verkehrssicherungspflicht der Erhalt der Gehölzaue fraglich ist.

---

## 4 PLAN-ALTERNATIVEN

---

Für ca. 2/3 des Planbereiches besteht bereits ein Bebauungsplan, die Restfläche zählt zum bebauten Innenbereich. Mit der Änderung wird eine Gesamtnutzung der Flurstücke ermöglicht. Die städtebauliche Planung sieht eine effektive Nutzung einer innerörtlichen Freifläche von geringer ökologischer Bedeutung vor. Damit kann eine Ausweitung der Siedlung in den Außenbereich reduziert werden.

---

## 5 EMPFOHLENE ÜBERNAHMEN IN DEN BEBAUUNGSPLAN

---

Folgende Inhalte sollen im Bebauungsplan übernommen werden:

### Festsetzungen

- Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser durch Versickerung, Einleitung in Vorfluter  
Begründung: Kreislaufführung vor Ort von unbelastetem Niederschlagswasser
- Retention über Dachbegrünung von flach geneigten Dächern, Retention/ Nutzung über Zisternen  
Begründung: Entlastung Vorfluter
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge  
Begründung: Teilerhalt Bodenfunktionen, Grundwasserschutz
- Gärtnerische Anlage der nicht bebauten Flächen, Schottergärten o.ä. gelten nicht als gärtnerische Anlage  
Begründung: Erhalt der Bodenfunktionen, Artenvielfalt, Ortsbild
- Naturnahe, extensive Gestaltung der Freiflächen, insbesondere auch des Bachgrundstückes (Pflanzgebote).  
Begründung: Erhalt der Bodenfunktionen, Gewässer- und Grundwasserschutz, Arten- und Biotopschutz, Erhalt Wohn- und Erholungsfunktion, Ortsbild
- Insektenschonende Beleuchtung zum Schutz der Insektenfauna
- Pflanzgebote  
Begründung: Ortsbild, Kleinklima
- Tiefgarage  
Begründung: Minimierung Bodenversiegelung, Reduzierung Verkehrslärm, Ortsbild, Kleinklima
- Höhenbegrenzung  
Begründung: Minimierung Verschattung Nachbargrundstücke
- Auf den öffentlichen Weg zwischen der Bebauung und dem Mühlebach sollte verzichtet werden, da durch ihn das Störungspotential erhöht wird und der Baumbestand aufgrund von sicherungspflichtigen gefährdet ist. Vielmehr sollte die Bachau durch eine standortgerechte Strauchpflanzung von den Baugrundstücken abgeschirmt werden (Pflanzgebot).

### Hinweise

- Beachtung Bodenschutzgesetz (Minimierung der Bodeneingriffe, Massenausgleich vor Ort)
- Beachtung Artenschutz: Keine Rodung von Gehölzen oder Abriss von Gebäuden während der Brutzeit (§39 + 44 BNatSchG)



- Information der Bauherren über naturnahe Gärten zugunsten der standortgerechten Artenvielfalt und des Landschaftsbildes
- Zentrale, möglichst regenerative Energieversorgung zur Minderung der Emissionen ist anzustreben
- Empfehlung Solarnutzung

**Monitoring**

Gemäß §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 zu überwachen.

- Für die privaten Bauvorhaben ist dies im Zuge der Bauabnahme durchzuführen. Stichprobenkontrollen z.B. bzgl. der Pflanzgebote, Gartengestaltung werden im Turnus von 3-5 Jahren empfohlen

## Quellen

Braun, Monika / Dieterlen, Fritz (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs Ulmer

EBERT, G. (Hrsg.) (1993): Die Schmetterlinge Baden-Württembergs. Band 1+2: Tagfalter, Ulmer

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Hölzinger J.(1997/1999): Die Vögel Baden-Württembergs, Ulmer

Kartendienst Landschaftsplanung <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/projekte/>

Landratsamt Schwarzwald-Baar: Wiesenvogelkartierung (2010), Greifvogelkartierung (2011)

Landesamt f. Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB): <http://maps.lgrb-bw.de/>

Landesdatenbank Schmetterlinge Baden-Württembergs am Staatlichen Museum für Naturkunde Karlsruhe ([www.schmetterlinge-bw.de/MapServerClient/Map.aspx](http://www.schmetterlinge-bw.de/MapServerClient/Map.aspx))

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (2010): Geschützte Arten. Liste der in Baden-Württemberg vorkommenden besonders und streng geschützten Arten. – Stand 21. Juli 2010, 27 S. ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de))

LUBW (LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG) (2016): Arten, Biotope, Landschaften. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. – Fachdienst

LUBW Geodaten für die Artengruppe der Fledermäuse. – Stand 01.03.2017, ([www.lubw.badenwuerttemberg.de](http://www.lubw.badenwuerttemberg.de))

LUBW Informationsportal Landschaftspflege: Bodendaten ([www.lubw.baden-wuerttemberg.de](http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de))

LUBW Karten- und Dokumentendienste

[www.Ornitho.de](http://www.Ornitho.de)

Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Baden-Württemberg [www.ogbw.de](http://www.ogbw.de)

Wald&Corbe (2016): Entwicklung einer Hochwasserschutzkonzeption für Emmingen