

**Gemeinde Vörstetten  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“  
mit örtlichen Bauvorschriften  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

**Untersuchung der Schutzgüter**

**17.06.2024**

**Fassung: Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07. bis 16.08.2024**

## Gemeinde Vörstetten

Anlage 5  
Fassung

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“ mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### Untersuchung der Schutzgüter

## 1 Einleitung

### 1.1 Anlass der Planung

Im Ortskern der Gemeinde Vörstetten liegt das bisher gewerblich genutzte Baugrundstück Heimstraße 8. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung und teilweise von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben mit Wohnen. Der bestehende Gewerbebetrieb einer Heizungsbaufirma soll in das Gewerbegebiet von Vörstetten umgesiedelt werden. Der Eigentümer des Grundstückes möchte dieses mit einem Mehrfamilienhaus bebauen. Die Gemeinde Vörstetten befürwortet dieses Bauvorhaben im Ortskern. Durch diese Maßnahme werden im Ortskern insgesamt sieben neue Wohnungen geschaffen, für die in Vörstetten ein größerer Bedarf besteht.

Die Vorteile für diese Planung sind die zentrale Lage im Ortskern, die bereits vorhandene komplette Erschließung des Grundstückes über zwei Zufahrten und die angrenzende Wohnbebauung, in die sich die geplante Nutzung optimal einfügt.

### 1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heimstraße 8“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gewerbebetrieb im Ortskern ausgesiedelt und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus (Geschosswohnbau) errichtet (nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ... Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ...)

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

### 1.3 Untersuchung der Schutzgüter

In der vorliegenden Untersuchung werden nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, untersucht, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Es wird nachgewiesen, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

## **1.4 Fachplanungen**

### **1.4.1 Artenschutzuntersuchung**

Gemäß gesetzlicher Vorgabe wurde für den Bebauungsplan in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle eine „Artenschutzfachliche Einschätzung – Baubegleitung“ erstellt.

Die in der Artenschutzfachlichen Einschätzung vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Vögel wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **1.4.2 Bodenuntersuchung**

Vom Büro BfUE GEOTECHNIK & UMWELTSCHUTZ wurde für das Grundstück Heimstraße 8 eine Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Über sechs Kleinbohrungen bis in einer Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante erfolgten Bohrungen und deren Auswertung.

Auf dem bisher gewerblich genutzten Baugrundstück wurden nach der o.a. Untersuchung keine Bodenkontaminationen oder sonstige Verunreinigungen festgestellt.

Der Grundwasserpegel und der MHW wurden ermittelt. Der MHW liegt unterhalb der Bodenplatte des Untergeschosses und wird durch das Bauvorhaben nicht tangiert.

## **1.5 Rechtsgrundlagen**

§ 1 (6) Nr.7 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf

Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, (...) die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, die Umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, (...) (und) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

§ 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; (...).

§ 13a (1) BauGB ... Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

§ 18 (1) BNatSchG Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 44 (1) BNatSchG Es ist verboten:

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

(Zugriffsverbote)

§ 4 (1) BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, (...) und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

§ 78 (2) WHG: Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete – ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

§ 4 (1) BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, (...) und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

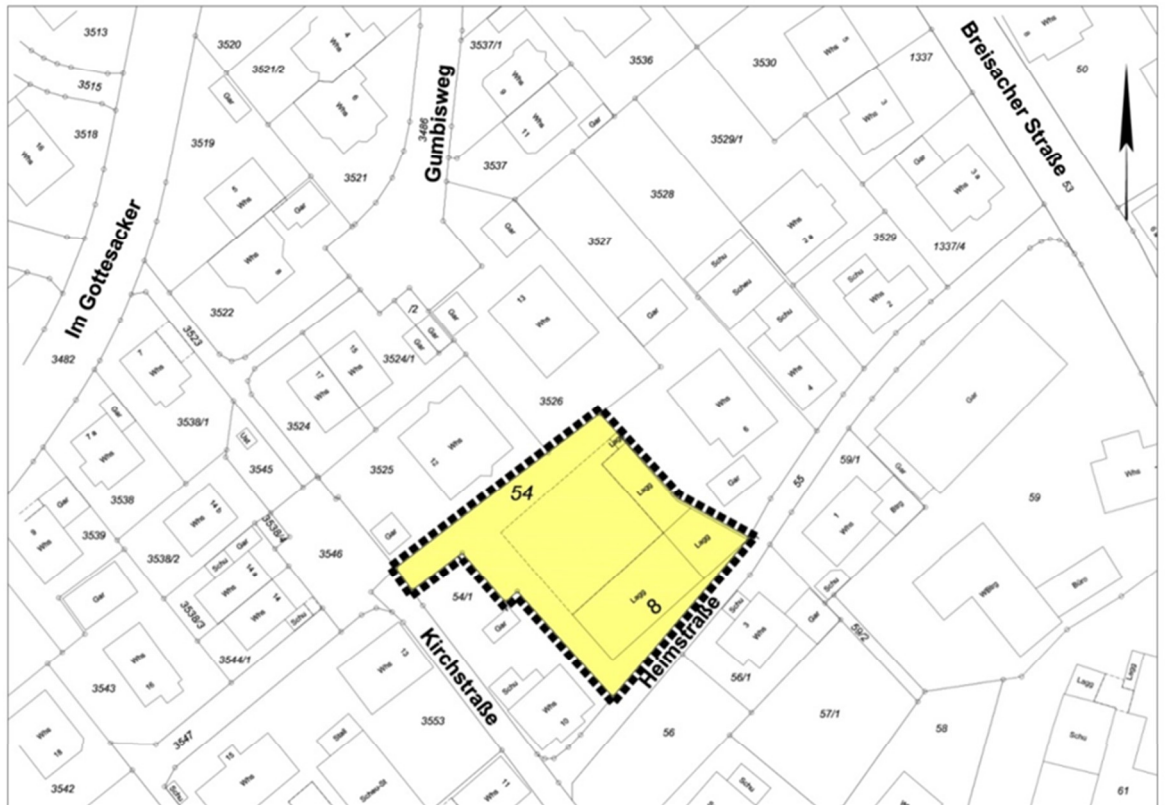
## **2. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet „Heimstraße 8“ liegt im Ortskern von Vörstetten. Das Grundstück ist von Nordosten über die Breisacher Straße und von Südwesten über die Kirchstraße erschlossen.

Bisher fand auf dem Grundstück eine rein gewerbliche Nutzung statt. Nordwestlich grenzt allgemeines Wohngebiet (Lage im Bebauungsplan „Gottesacker“), ansonsten überwiegend Wohnen mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Grundstück ist weitgehend eben und mindestens zu ca. 90 % versiegelt.



Lageplan mit Geltungsbereich

Daten- und Kartendienst der LUBW



Hintergrundkarte Kein Layer selektiert



(C) LUBW, LGL

Maßstab 1 : 750

20 m

Umwelt-Daten und -Karten Online

(C) Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Impressum | Datenschutz

Luftbild LUBW mit Geltungsbereich



## Grundstücksansichten



Heimstraße 8: Ansicht Südosten



Heimstraße 8: Ansicht von Süden



Heimstraße 8: Zufahrt von der Heimstraße



Heimstraße 8: Zufahrt von der Kirchstraße



Heimstraße 8: überdachter Hofbereich



Heimstraße 8: nordöstliche Ecke

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

#### 4.1.1 Aussagen des Regionalplanes zum Planungsgebiet

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan mit Darstellung des Geltungsbereiches

#### 4.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Vörstetten in der Randzone des Verdichtungsraumes Freiburg und zwischen den beiden Entwicklungsachsen Freiburg – Offenburg und Freiburg – Breisach.

In OZ 2.1.2 des Erläuterungsberichtes des Regionalplanes wird die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg wie folgt beschrieben:

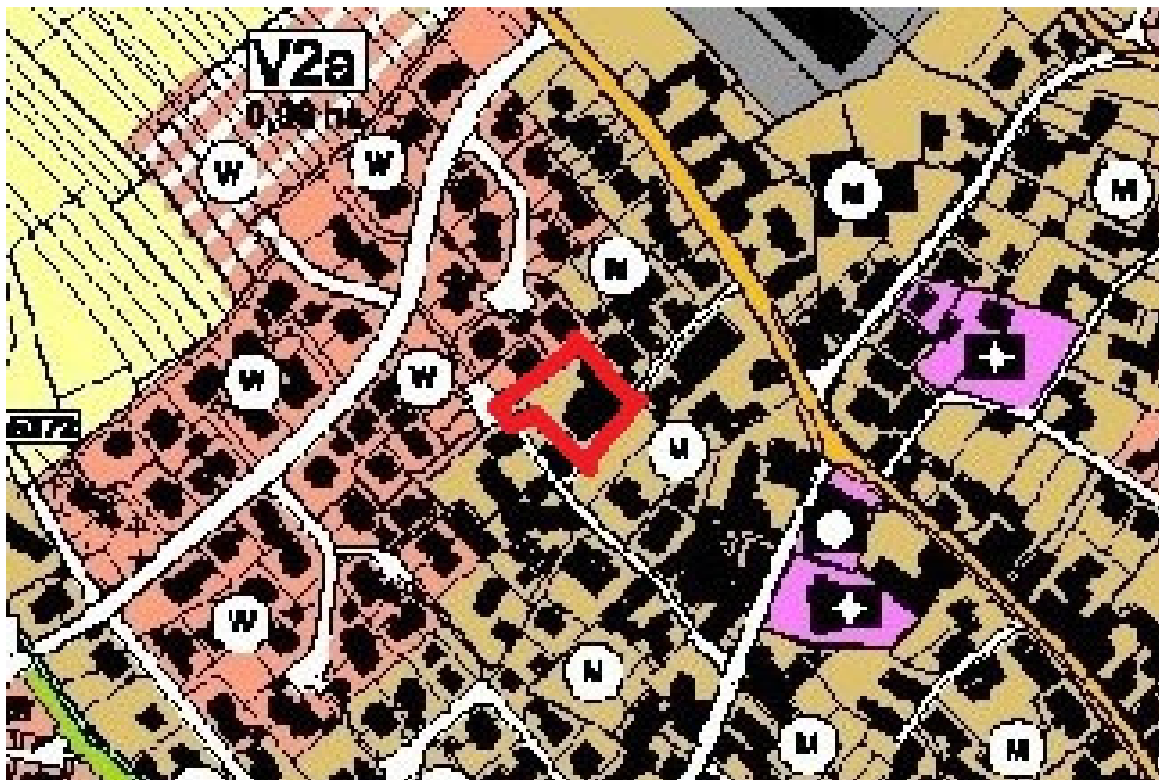
- (1) N Der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg sind im Landesentwicklungsplan folgende Städte und Gemeinde zugeordnet: Bad Krozingen, Bahlingen am Kaiserstuhl, Breisach am Rhein, Ebringen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Gottenheim, Hartheim am Rhein, Herbolzheim, Heuweiler, Ihringen, Kenzingen, Malterdingen, Merdingen, Pfaffenweiler, Reute, Schallstadt, Sölden, Staufen im Breisgau, Teningen, Vörstetten und Wittnau.
- (2) G Die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermeiden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum Freiburg wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute 2020 ist das Planungsgebiet als gemischte Fläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Weitere Aussagen zum Planungsgebiet beinhaltet der Flächennutzungsplan nicht. Nordwestlich an das Planungsgebiet grenzt im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO an.



Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 4.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der aktuellen Kartierung der LUBW FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.

#### 4.4 Biotope und Naturdenkmale

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Biotope und Naturdenkmale“ befinden sich innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Biotope und kein Biotopverbund.

#### 4.5 Hochwasserschutz und Überflutungsbereiche

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Überflutungsbereiche“ sind innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Überflutungsbereiche dargestellt, somit auch keine HQ<sub>100</sub>-Flächen.

## **5 Untersuchung der Schutzgüter**

### **5.1 Schutzgut Tiere**

#### **5.1.1 Bestand und artenschutzrechtliche Untersuchung**

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle eine „Artenschutzfachliche Einschätzung – Baubegleitung“ erstellt.

Durch die Versiegelung und Bebauung gibt es auf dem keine Grünflächen als Habitate. Die Untersuchung beschränkte sich daher auf das bestehende Gebäude sowie die Nebenanlagen.

Die Aufgabenstellung der Artenschutzfachliche Einschätzung – Baubegleitung lautet nach OZ 1 der Untersuchung:

„Das Gebäude bietet an der Außenfassade und im Dachstuhl Habitatpotenzial für streng geschützte Tierarten. Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der örtlichen Prüfung sowie die weitere Vorgehensweise im Hinblick auf die Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) 1-3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erläutert:

- Ob und welche geschützten Tierarten im und am Gebäude vorkommen?
- Ob der Gebäudeabriss gegen die Verbotstatbestände nach §44 (1) 1-3 BNatSchG verstoßen könnte?
- Welche Maßnahmen geeignet sind, die Verbotstatbestände zu vermeiden, bzw. durch Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der Habitate im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu erhalten.“

Die Untersuchung beschränkt sich auf die beiden Arten Fledermäuse und Vögel.

##### **5.1.1.1 Fledermäuse**

Nach dem Relevanzcheck/Artenbestand der Fledermäuse in OZ 5.1.1 der Untersuchung „sind im Dachstuhl des Gebäudes Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden sowie Strukturen (Dachbalken, Nischen), die grundsätzlich Hangplätze und geeignete Bedingungen für Fledermäuse bieten. Bei der Prüfung des Dachbodens wurde Fledermauskot gefunden, der auf eine Besiedelung von Fledermäusen hindeutet.“

Nach OZ 6.1 (Artenschutzfachliche Voreinschätzung und Maßnahmen Fledermäuse) der Untersuchung wird geschrieben: „Der Dachstuhl bietet Quartierpotenzial für Fledermäuse. Bei der automatisierten Erfassung wurden 14 Fledermausrufe im Dachstuhl des Gebäudes aufgezeichnet. Die geringe Anzahl an vorhandenen Rufen deutet darauf hin, dass sich einzelne Tiere kurze Zeit im Dachstuhl aufgehalten haben, diesen aber nicht als Wochenstubenquartier nutzen. Dass sich einzelne Fledermäuse zur Überwinterung oder als Zwischenquartier im Gebäude einfinden ist möglich, weshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Zugriffsverbote nach § 44 (1) 1.-3. BNatSchG eintreten.“

##### **5.1.1.2 Vögel**

Nach dem Relevanzcheck/Artenbestand der Fledermäuse in OZ 6.2 der Untersuchung „wurden an der Hausfassade keine Spuren von gebäudebewohnenden Vögeln vorgefunden, die auf eine Fortpflanzung hindeuten. Darüber hinaus wurden keine Gewölle z.B. von Eulen auf dem Dachboden vorgefunden. Die Verbotstatbestände nach § 44(1)

BNatSchG treten dann ein, wenn im nächsten Frühjahr dennoch Vögel am Gebäude brüten und diese durch die Arbeiten gestört oder getötet werden.“

## **5.1.2 Maßnahmen**

### **5.1.2.1 Fledermäuse**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Fledermäuse den Dachstuhl des bestehenden Gebäudes zur Überwinterung oder als Zwischenquartier nutzen. Somit ist auch nicht ausgeschlossen, dass Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten können. Daher werden im Bebauungsplan zum Schutz der Fledermäuse gemäß der Vorgabe der Artenschutzrechtlichen Einschätzung folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

M1: Als Vermeidungsmaßnahme der Zerstörung sind vorsorglich fünf Kunstquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse und drei Kunstquartiere für Höhlenbewohnende Fledermäuse im räumlich funktionalen Zusammenhang zu installieren.

M2: Als Vermeidungsmaßnahme der Tötung müssen insbesondere die Dachabdeckung aber auch die Abrissarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit (Mitte April bis Mitte August) und außerhalb der Zeit der Winterruhe (November bis März) stattfinden.

M3: Als weitere Vermeidungsmaßnahme wird die Vorgehensweise bei einem Nachweis im Dachstuhl vorgegeben.

### **5.1.2.2 Vögel**

Für Vögel können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, wenn im Frühjahr Vögel am Gebäude brüten und diese durch die Arbeiten gestört oder getötet werden. Aus diesem Grund wird folgende planungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

M4: Zur Vermeidung der Tötung und Störung von Vögeln müssen die Arbeiten an Fassade und Dach vor der Brutzeit, d.h. vor dem 1. April begonnen werden.

## **5.2 Schutzgut Biotop**

### **5.2.1 Bestand**

Auf dem fast komplett versiegelten Grundstück befinden sich keine Biotop bzw. Grünflächen.

### **5.2.2 Maßnahmen**

Durch die geplante Wohnbebauung wird das Grundstück in Teilbereichen entsiegelt. Diese entsiegelte Fläche wird als Grünfläche angelegt. Dies stellt eine ökologische Aufwertung dar.

## **5.3 Schutzgut Boden**

### **5.3.1 Bestand**

Vom Büro BfUE GEOTECHNIK & UMWELTSCHUTZ wurde für das Grundstück Heimstraße 8 eine Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Über sechs Kleinbohrungen bis in einer Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante erfolgten Bohrungen und deren Auswertung.

Nach OZ 3 der o.a. Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung ergeben sich folgende Untersuchungsergebnisse:

- „- Bodenprofil: oberste Schicht Auffüllungen, darunter Schluff
- Bodenkontaminationen oder sonstige Verunreinigungen wurden bei den Untersuchungen organoleptisch nicht festgestellt.
  - Bodenklassen nach DIN 18 300: Schluff UL Bodenklasse 4
  - Die frostfreie Tiefe ist mit 0,80 m anzusetzen.“

### **5.3.2 Maßnahmen**

Die in der Baugrunduntersuchung ausgearbeiteten Hinweise zur Gründung des geplanten Gebäudes werden bei Bau berücksichtigt.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungen verboten.

Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Bodenschutz.

## **5.4 Schutzgut Grundwasser**

### **5.4.1 Bestand**

Nach OZ 3.3 der Baugrunduntersuchung „wurde der Grundwasserspiegel in 3,80 m Tiefe erbohrt. Der Bemessungswasserspiegel des Grundwassers ist nach dem amtlichen Grundwassergleichenplan bei NN +212,30 m anzusetzen (HHW +0,50 m). Der MHW liegt bei NN +210,65 m. Es liegt eine geringe Durchlässigkeit vor; der Durchlässigkeitsbeiwert beträgt in der unteren Schluffschicht ca.  $k_f = 3 \cdot 10^{-6}$  m/s.“

### **5.4.2 Maßnahmen**

Die Festsetzung der maximal zulässigen Sockelhöhe wurde unter Berücksichtigung des MHW (mittlerer Grundwasserhöchststand) getroffen. Nach OZ 4 der Baugrunduntersuchung „erfolgt Die Gründung des UG in der feinsandigen Schluffschicht der Bodengruppe UL; die Gründungssohle liegt auf NN +210,79 m.“ Somit liegt die Gründungssohle 0,14 m über dem MHW von NN +210,65 m.

Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Grundwasserschutz.



## **5.5 Schutzgut Oberflächengewässer**

### **5.5.1 Bestand**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

### **5.5.2 Maßnahmen**

Maßnahmen zum Schutz von Oberflächengewässern sind daher nicht erforderlich.

## **5.6 Schutzgut Klima**

### **5.6.1 Bestand**

Die Gemeinde Vörstetten zeichnet sich aufgrund ihrer Lage in der Oberrheinebene durch große Wärme (Jahresmittel 9,5 - 10,3°C) und hoher Sonnenscheindauer (1800-1850 h/a) sowie durch geringe Niederschläge aus. Vor allen Dingen in den Herbst- und Wintermonaten ist eine relativ hohe Nebelhäufigkeit gegeben.

Das Grundstück liegt im dicht bebauten Ortskern. Eine Durchlüftung des Gebietes ist daher eingeschränkt. In den Sommermonaten ist aufgrund der Lage und fast vollständiger Grundstücksversiegelung mit höheren und für die Bewohner belastende Temperaturen zu rechnen.

### **5.6.2 Maßnahmen**

Die Entsiegelung einzelner Bereiche des Grundstückes und die Dachbegründung verbessern das Mikroklima auf dem Grundstück und im Gebäude. Die Grünflächen senken auch mit der Verdunstung des aufgenommenen Regenwassers die Temperatur. Insgesamt verbessert sich das Mikroklima auf dem Grundstück und somit auch für den Menschen.

## **5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

### **5.7.1 Bestand**

Das fast straßenseitig grenzständige eingeschossige Hauptgebäude mit steilem Satteldach prägt die enge Heimstraße und dessen Straßenraum. Durch die rückwärtigen eingeschossigen Anbauten und überdachten Bereiche ist das Grundstück fast komplett bebaut. Auf dem Grundstück befinden sich keine Bäume und Sträucher.

### **5.7.2 Maßnahmen**

Eines der Planungsziele der Bebauung ist die gute gestalterische Einfügung des geplanten Gebäudes bei optimaler Ausnutzung des Grundstückes. Das geplante Gebäude ist in der Erscheinungsweise zweigeschossig. Es wird keine Attika mit Flachdach errichtet. Das oberste Geschoss erhält allseitig ein Mansarddach. Die Höhe des Mansarddaches orientiert sich an den Satteldächern benachbarter Gebäude. Der aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbare Flachdachbereich wird begrünt. Höhenmäßig fügt sich das geplante Gebäude sehr gut in den Gebäudebestand ein. Als Nachweis dafür wurde vom planenden Architekturbüro eine Schnittansicht erstellt. Diese ist Teil des Vorhabenplans. Auch die Farbe der Dacheindeckung berücksichtigt die Farbe der angrenzenden Dacheindeckungen.

Das geplante Gebäude wird von der Heimstraße zurückgesetzt, um einen begrünten Vorgartenbereich zu erhalten. Gleichzeitig wird dadurch der Straßenraum verbreitert und gestalterisch aufgewertet. Für die bisher enge Straßensituation ist dies eine deutliche Aufwertung des Straßen- und Ortsbildes.

Die Anlage der Stellplätze und Garagen erfolgt auf der rückwärtigen Nordwestseite des Grundstückes.

## **5.8 Schutzgut Kulturgüter**

### **5.8.1 Bestand**

Im Geltungsbereich bzw. in näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgüter.

### **5.8.2 Maßnahmen**

Der Bebauungsplan beinhaltet Hinweise zum Denkmalschutz (Bodenfunde).

## **5.9 Schutzgut Mensch**

### **5.9.1. Immissionsschutz**

#### **5.9.1.1 Bestand**

Auf dem Grundstück fand bisher nur eine gewerbliche Nutzung statt. Die bisherigen Beeinträchtigungen durch die Nutzung sind Lärmimmissionen, verursacht durch den Betrieb auf der Hoffläche sowie durch die an- und abfahrenden Betriebsfahrzeuge.

#### **5.9.1.2 Maßnahmen**

Die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen stellt immissionsmäßig eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut Mensch / die angrenzenden Bewohner dar.

Von den angrenzenden Grundstücken mit ihren Wohngebäuden bestehen keine Immissionsbeeinträchtigungen für den Grundstück Heimstraße 8.

Es sind keine Maßnahmen zum Schutzgut Mensch erforderlich.

### **5.9.2 Hochwasserschutz und Überschwemmungen**

#### **5.9.2.1 Bestand**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der von der LUBW kartierten Überschwemmungsgebiete.

Bei Starkregenereignissen kann auf dem bestehenden, fast völlig versiegelten Grundstück kein Wasser versickern. Dieses läuft über die Heimstraße in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

### **5.9.2.2 Maßnahmen**

Bezüglich HQ100 und HQextrem sind im Planungsgebiet keine Schutzmaßnahmen und keine Hinweise erforderlich.

Starkregenereignisse und Schutz vor Überschwemmungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan wird daher zur Regenrückhaltung auf dem Grundstück die Errichtung von Zisternen vorgeschrieben.

Eine weitere aktive Maßnahme der Regenrückhaltung ist die Dachbegrünung auf dem Flachdachbereich. Hierdurch können bis zu 70 % des anfallenden Regenwassers auf dieser Fläche zurückgehalten werden. Ein Teil des versickerten Regenwassers auf dem Grasdach verdunstet wieder und verbessert dadurch das Mikroklima auf dem Grundstück und auf dem Gebäude.

### **5.9.3 Gesundheitsschutz**

#### **5.9.3.1 Bestand**

Der gewerbliche Betrieb stellt produktionsmäßig keine erhebliche Beeinträchtigung bezüglich Lärm- und Geruchsmissionen dar. Lärmmissionen entstehen durch die Fahrzeuge auf dem Grundstück und durch die An- und Abfahrt dieser Grundstücke auf dem Grundstück und der Heimstraße als Erschließungsstraße. Ebenso besteht eine Gefährdung der Betriebsfahrzeuge für Fußgänger und Radfahrer auf der schmalen Heimstraße, welche keinen separaten Gehweg hat.

#### **5.9.3.2 Planung**

Durch Umsiedlung des Gewerbebetriebs und die Umnutzung des Grundstückes für Wohnen entfallen die gewerblichen Immissionen auf dem Grundstück und in der Nachbarschaft. Dies stellt eine Verbesserung für das Schutzgut Mensch dar.

## **6 Wechselwirkungen der Umweltbelange**

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch	----	Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	----	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung	----	Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Boden-genese	----	Einflussfaktor für die Boden-genese	Einflussfaktor für die Boden-genese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher	----	Steuerung der Grundwassereubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	----	Steuerung des Mikroklimas, z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate	----	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	----	Landschaftsbildner über Ablagerungen	----

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach Schrödter 2004, verändert)

## 7 Sparsame Energienutzung

Durch die geltenden Vorschriften zur Errichtung von Photovoltaikanlagen/Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung bei Neubauten und zur Dämmung von Gebäuden wird sich der Verbrauch fossiler Rohstoffe verringern und der Energieverbrauch reduzieren. Zusätzlich beinhaltet der Bebauungsplan auch umfangreiche Hinweise zum Klimaschutz und somit auch zu einer sparsameren Energienutzung.

## 8 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz gesichert.

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken über festgesetzte Retentionszisternen zurückzuhalten und zeitverzögert gedrosselt abzuleiten.



## **9 § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich der überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Bei der Überplanung als allgemeines Wohngebiet mit der Nutzung Wohnen werden schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die Nutzungen ausgeschlossen.

## **10 Nullvariante**

Bei der Nullvariante bleibt der jetzige Zustand mit der gewerblichen Nutzung und den daraus resultierenden Immissionen bestehen. Ein baulich wertvolles Innenbereichsgrundstück könnte nicht für Wohnen genutzt werden

## **11 Ergebnis der Untersuchung der einzelnen Schutzgüter**

Von den zu untersuchenden Schutzgütern müssen nach dem Artenschutzbericht Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden. Es wurde nachgewiesen, dass es sich bei den Eingriffen um keine „nicht ausgleichbaren Eingriffe“ handelt.

Für die Schutzgüter Biotope, Boden, Grundwasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild und Mensch stellt die Planung eine Verbesserung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit nach den gesetzlichen Vorgaben „§§ 1 (6) Nr.7 BauGB und 13a BauGB“ möglich und zulässig.

Gemeinde Vörstetten, den

---

Lars Brügner, Bürgermeister

---

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vörstetten,  
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg  
Tel. 0761/2021592, Fax. 0761/88668577, E-Mail dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 17.06.2024

---

Freier Stadtplaner Michael Dorer

---