

Genehmigt

20. AUG. 2007

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



## 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langfuhren Ost“ Umweltbericht

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist - wie bei der 1. Änderung - die Umwandlung von Gewerbeflächen in Sonderbauflächen. Da für die 2. Bebauungsplanänderung die gleichen Anforderungen an die Umweltprüfung gelten, wurde auf die Ausarbeitung eines Scopingpapiers verzichtet.

In dem Umweltbericht vom 12.01.2007 wurden die Abschnitte 1 (Grundlage des Umweltberichtes) und 10 (allgemein verständliche Zusammenfassung) ausführlich dargelegt, während für die Abschnitte 2 bis 9 auf den Umweltbericht zur 1. Bebauungsplanänderung verwiesen wurde.

Nachfolgend werden diese Abschnitte detailliert ausgeführt.

### 2. PLANUNGSVORGABEN

#### 2.1 Internationale Vorgaben

Lebensräume oder Arten, die gemäß der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, gibt es im Planungsgebiet oder im großräumigen Umfeld nicht.

#### 2.2 Vorgaben von Bund und Ländern

Nach dem Landesentwicklungsplan ist Bad Säckingen als Mittelzentrum an der Entwicklungsachse zwischen Lörrach/Weil und Waldshut ausgewiesen.

#### 2.3 Vorgaben der Regionalplanung

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche für Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Restriktionen regionaler Art bestehen nicht.

#### 2.4 Vorgaben der Landschaftsplanung

Aus dem vorliegenden Landschaftsplan ergeben sich keine Vorgaben für das Planungsgebiet.

#### 2.5 Sonstige Umweltschutzvorgaben

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Letzteres ist bei der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Langfuhren Ost“ der Fall. Für das Bebauungsplangebiet wird bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Langfuhren“ aus dem Jahr 1998 ein Eingriff vorbereitet. Dieser beinhaltet eine überbaubare Grundstücksfläche von 80 % (GRZ = 0,8) und 60 % (GRZ = 0,6). Zulässig sind Überschreitungen von bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Somit sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Überbauungen von maximal 80 % der Grundstücksfläche zulässig. Dies entspricht auch der geplanten 2. Änderung.

Mit dem nun in Änderung befindlichen Bebauungsplanvorentwurf wird die zulässig überbaubare Fläche nicht wesentlich verändert, zudem wird hinsichtlich der Gebäudehöhe kein weiterer Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet.

Da somit weder das Landschaftsbild noch die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes über das hinaus beeinträchtigt wird, was bislang in dem bereits vorliegenden Bebauungsplan zulässig war, wird mit dem geänderten Bebauungsplan kein zusätzlicher naturschutzrechtlicher Eingriff vorbereitet.

Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen waren bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Es sind in dem in der Änderung befindlichen Bebauungsplan keine über die bereits festgesetzten Maßnahmen hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### 3. PRÜFMETHODEN

#### 3.1 Angewandte Untersuchungsmethoden

Inhalt der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß der Anlage zum Baugesetzbuch. Dabei werden diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die von dem Vorhaben zu erwarten sind. Maßgeblich ist dabei derjenige Zustand, der vor Ort vorgefunden wird. Dem wird der zu erwartende Zustand mit dem Planungsvorhaben gegenübergestellt.

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und die daraus sich ergebenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß Kapitel 2.5.

#### 3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen traten nicht auf.

**Genehmigt**

20. AUG. 2007

Leitsamt Waldschutz  
Saurechtsamt



20. AUG. 2007

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



#### 4. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

##### 4.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortseingang von Bad Säckingen, direkt an der B 34 und wird im Westen, Osten und Süden umrahmt von bereits bebauten Gewerbearealen. Ein Mischgebiet liegt nördlich der B 34. Die Geschosswohnungsbauten in diesem Gebiet schließen giebelseitig an die B 34 an, Aufenthaltsräume befinden sich nicht an der straßenzugewandten Seite. Im Nordosten des Bebauungsplangebietes und innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich ein Wohngebäude. Zwei Gewerbebetriebe (McDonald's, Toom-Bau- und Getränkemarkt) haben sich mittlerweile angesiedelt. Alle Wohngebäude sind aufgrund der Verkehrsbelastung der B 34 mit ca. 20.000 Kfz/Tag einer sehr hohen Vorbelastung ausgesetzt.

Das Bebauungsplangebiet weist keine Erholungseignung und keine tatsächliche Erholungsnutzung auf.

##### 4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet wird bestimmt durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die noch un bebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Ein erhaltenswerter Baumbestand ist lediglich entlang der B 34 in Form einer Platanenallee und entlang der das Gebiet begrenzenden Böschungsf lächen in Form von Feldgehölzen vorhanden. Geschützte Biotope gibt es im Planungsgebiet nicht. Die Gehölzbestände besitzen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Hinweise auf floristische oder faunistische Besonderheiten liegen nicht vor.

##### 4.3 Schutzgut Boden

Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden. Die Bodenfunktionen können im Wesentlichen wahrgenommen werden. Die Böden werden landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der hohen Bodenwertigkeit erfolgt eine Einstufung in Vorrangflur I.

Ein Altlastenverdacht besteht für das Planungsgebiet nicht.

##### 4.4 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt in der erweiterten Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt.

Zu Grundwasserstand, -fließrichtung und -angebot liegen für das Planungsgebiet keine Daten vor. Oberflächengewässer treten nicht auf.

##### 4.5 Schutzgut Klima/Luft

Unversiegelte bewachsene Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebietes können zu einem klimatischen Ausgleich (Kaltluftproduktion, Abkühlung, lufthygienische Filtereffekte und Feuchtigkeitsanreicherung im Sommer) beitragen.



4.6 Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild, Sach-/Kulturgüter

Das Stadtbild ist durch die gewerbliche Bebauung im Umfeld geprägt.

Sachgüter, sowie denkmalgeschützte Kulturgüter sind nicht vorhanden.

4.7 Wechselwirkungen zwischen den vorhandenen Schutzgütern

Zwischen den genannten Schutzgütern treten keine Wechselwirkungen auf, die im Zusammenhang mit etwaigen Umweltauswirkungen relevant sind.

5. UMWELTZIELE

Umweltqualitätsziele definieren die anzustrebenden Umweltqualitäten eines Raumes. Sie stellen den Maßstab für die Beurteilung von Vorhabenswirkungen dar.

Umweltziele als Bemessungsmaßstab für die zu ermittelnden Auswirkungen werden abgeleitet aus den nachfolgend aufgeführten Fachgesetzen.

Mensch

Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber Lärmimmissionen. Die Bemessungsgrundlagen bilden die Orientierungswerte der DIN 18005.

Pflanzen und Tiere

Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion der Artengemeinschaften und für seltene/gefährdete Arten, soweit vorhanden.

Boden

Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher/sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen nach dem Bodenschutzgesetz.

Wasser

Erhalt der Grundwassemeubildung.

Klima

Schutz von Flächen mit bioklimatischen und/oder lufthygienischen Funktionen.  
Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen.

Kulturgüter/Stadtbild

Die städtebauliche Eigenart ist zu berücksichtigen.

6. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Zusammenhang mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der geplanten Sondernutzung ist von folgenden Umweltauswirkungen bzw. Wirkungsfaktoren auszugehen.

Genehmigt

20. AUG. 2007

Landratsamt Waldshut

– Baurechtsamt –

- Baubedingt: Bodenabgrabungen, Bodenverdichtung
- Anlagebedingt: Flächeninanspruchnahme/Versiegelung
- Betriebsbedingt: erhöhtes Verkehrsaufkommen vorhabensbedingten Verkehr; Schallemissionen durch den Verkehrsaufkommens bei allerdings sehr hoher Vorbelastung durch den Erhöhung des



### Erläuterung

Die nachfolgend dargestellte Relevanzmatrix stellt die Zusammenhänge zwischen Wirkfaktoren des Vorhabens und den Schutzgütern dar. Der § 2 (4) BauGB verlangt die Ermittlung derjenigen Umweltauswirkungen die „angemessenerweise“ verlangt werden können. Deshalb werden nachfolgend nicht alle denkbaren, sondern nur die abwägungsrelevanten Auswirkungen im Sinne von erheblichen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Die Abwägungserheblichkeit berücksichtigt somit den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, wonach die Zumutbarkeit und Erforderlichkeit für die Untersuchungen gegeben sein muss.

### Relevanzmatrix siehe gesondertes Blatt (Anlage 1)

## 7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Um den genannten Umweltauswirkungen zu begegnen und die genannten Umweltqualitätsziele zu erreichen, sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Reduzierung und zum Ausgleich vorgesehen. Die Maßnahmen haben bereits von Beginn an Eingang in die Planungsüberlegung gefunden und wurden während des Planungsverfahrens weiter konkretisiert.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen, die in die Festsetzung des Bebauungsplanes Eingang finden sollen:

- Erhalt der stadtbildprägenden Bäume entlang der B 34 und der randlichen Gehölze
- die Auswirkungen auf den Boden werden mit Vorgaben für durchlässige Bodenbeläge für die Stellplätze gemindert
- Pflanzbindungen für Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der Stellplätze;
- Anpflanzung von Gehölzen sowie extensive Dachbegrünung des Flachdachs



## 8. UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wenn die oben beschriebenen Vermeidungs-/Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden, verbleiben folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter.

### 8.1 Schutzgut Mensch

Die nördlich der B 34 angrenzenden Wohngebiete werden durch das Planungsvorhaben nicht erheblich zusätzlich beeinträchtigt, da entlang der B 34 bereits eine hohe Vorbelastung besteht.

### 8.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Baumbestand entlang der B 34, sowie die randlichen Feldgehölze können erhalten werden. Umfangreiche Neupflanzungen werden entlang der Erschließungsstraßen, in den Randbereichen und im Bereich der Stellplätze vorgenommen. Negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

### 8.3 Schutzgut Boden

Hinsichtlich der geplanten Versiegelung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche ist mit erheblichen Auswirkungen auf das biotische Ertragspotential zu rechnen, da landwirtschaftliche Vorrangflächen überbaut werden. Nur im Bereich der begrünten Flächen können die Bodenfunktionen im Wesentlichen erhalten bleiben.

Der Verlust der Bodenfunktion ist im Rahmen des Planungsvorhabens nicht vermeidbar. Die Umweltauswirkungen werden in die Abwägung eingestellt.

### 8.4 Schutzgut Wasser

Die Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt. Diese Maßnahme dient zur Verringerung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Wasser. Aufgrund dieser Verringerungsmaßnahmen werden erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut nicht erwartet, zumal im Rahmen der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls von gewissen Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen ist.

### 8.5 Schutzgut Klima/Luft

Die lokalklimatischen Funktionen innerhalb des Planungsgebietes werden durch das Bauvorhaben bzw. die damit verbundene Versiegelung tangiert. Allerdings sind angesichts der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Stellplätze keine negativen klimatischen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

## 8.6 Schutzgut Landschaft

Negative Auswirkungen sind angesichts der Vorbelastung des Gebietes und der gewerblichen Vorprägung nicht zu erwarten.

## 8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung ist mit den charakteristischen Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bearbeitung verbunden. Eine langfristige Aufrechterhaltung des unbebauten Zustandes ist unwahrscheinlich, da mit dem bereits rechtskräftigen „alten“ Bebauungsplan die Möglichkeiten einer Bebauung bereits besteht.

## 8.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach Naturschutzgesetz

Da auf Grundlage des § 1 a Abs. 3 ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vorliegt, entfällt eine genaue Bilanzierung des Eingriffs. Für den „alten“ Bebauungsplan wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die im neuen Bebauungsplan übernommen bzw. angepasst wurden.

## 8.9 FFH-Verträglichkeits-Voruntersuchung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) sind im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden, so dass eine Verträglichkeitsabschätzung entfällt.

## 9. ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Maßnahmen zur Umweltbeobachtung nach Durchführung der Planung sind somit nicht erforderlich.

Genehmigt

20. AUG. 2007

Landratsamt Waldshut  
- Baurechtsamt -



**Relevanzmatrix**

Wirkungsfaktoren	Mensch/ Wohnen	Mensch/ Mobilität	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Stadt-/ Landschafts- bild	Kultur, Sachgüter	Wechsel- wirkungen
<b>Baubedingt</b>									
Bodenabgrabungen / Bodenverdichtung	-	-	-	<input type="checkbox"/>	-	-	-	-	-
<b>Anlagebedingt</b>									
Flächenanspruchnahme / Versiegelung	-	-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	-	-
<b>Betriebsbedingt</b>									
Erhöhung des Verkehrsaufkommens		<input type="checkbox"/>	-	-	-	-	-	-	-
Schallimmissionen		-	-	-	-	-	-	-	-

Genehmigt  
 20. Aug. 2007  
 Amt für Landschaftsplanung  
 - Bauressort -

Legende

- relevante, voraussichtlich abwägungserhebliche, nachteilige Auswirkung
- nachteilige Auswirkung evtl. gegeben, jedoch voraussichtlich nicht abwägungserheblich, aufgrund frühzeitiger Konfliktminimierung/-vermeidung bzw. Entwicklungsmaßnahmen bei der Bebauungsplanaufstellung oder aufgrund der Vorbelastung oder weil unterhalb der Erheblichkeitsschwelle
- keine erhebliche Auswirkung