

UEP

Umwelterheblichkeitsprüfung



zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Freiburg im Breisgau

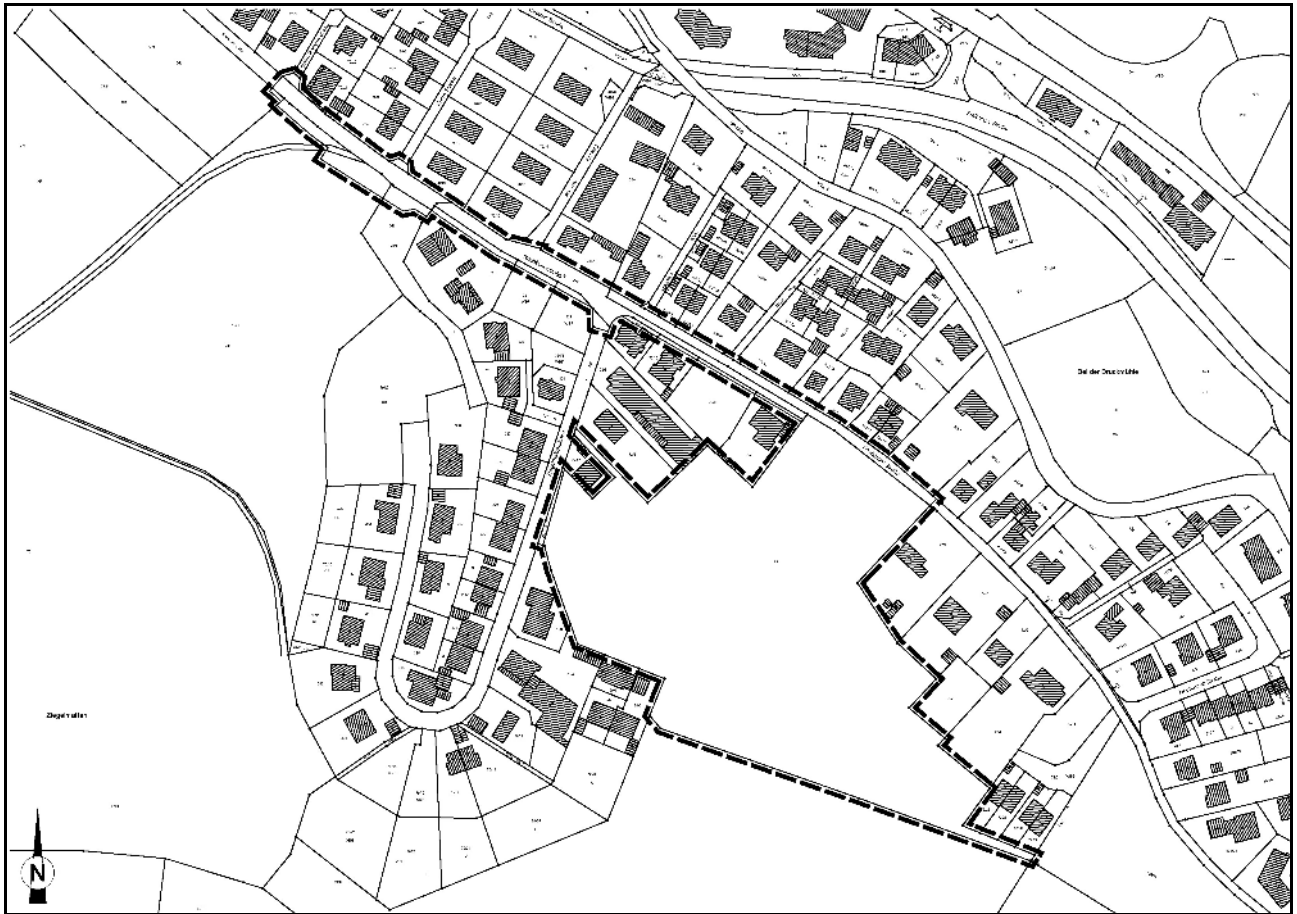
Plan-Nr.	3-82
Bezeichnung	Neuhäuserstraße (ehem. Stolberger Zink)
Stadtteil	Kappel
Gruppe	Stadttrand
Planer	Intrup

Datum der UEP	17.06.2014 (3. UEP zur Erweiterung des Plangebietes)
----------------------	--

Teilnehmer	
Stadtplanungsamt:	Intrup, Lindemann, Tritschler
Umweltschutzamt:	Vath
Naturschutzbeauftragter:	
Forstamt:	---
Garten- und Tiefbauamt:	Lais, Car, Heigold
Eigenbetrieb Stadtentwässerung:	
Badenova:	
Sonstige:	Schöler (Rechtsamt)

Freiburg i. Br., den 01.07.2014/04.08.2014	
gez. Lindemann	gez. Intrup (Stadtplanungsamt)
Freiburg i. Br., den 31.07.2014	
gez. Vath	(Umweltschutzamt)

Übersichtskarte



1. Beschreibung des Vorhabens

1.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Das eigentliche Planungsgebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Kappel kurz vor der Gemarkungsgrenze zu Kirchzarten. Teile der auszubauenden Erschließungsstraße befinden sich auf Kirchzartener Gemarkung. Das Gebiet grenzt im Nordosten an die Neuhäuserstraße (Gemarkung Kirchzarten) an, im Westen und Osten schließt sich vorhandene Bebauung an. Im Süden wird das Gebiet von Wald begrenzt. Diese Teilfläche ist das ehemalige Gelände der Firma Stolberger Zink, auf der sich durch die Aufgabe der Nutzung eine dichte Sukzessionsvegetation eingestellt hat. Das Gebiet ist mit Gräben durchzogen und teilweise feucht.

Gebietsgröße: 2,83 ha

1.2 Derzeitiger planungsrechtlicher Status

unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)

Gültiger B-Plan: Weihermatten 1 (3-41), Änd. Weihermatten 2 (3-42a), Ziegelmatten (3-44)

Sonstiges:

FNP-Darstellung: Wohnbaufläche, landwirtschaftliche Flächen

1.3 Planung

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsfläche

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ: 0,4 bis 0,6

GFZ: 0,8

Bauweise: Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser

Höhen: Firsthöhe bis ca. 12,5 m

Sonstiges:

1.4 Eigentumsverhältnisse

Stadt, Anteil:

städtische Gesellschaften, Anteil:

Stiftungsverwaltung, Anteil:

Bund

Land

privat

Nachbargemarkung - Kirchzarten

2. Abschätzung der Umwelterheblichkeit

2.1 Eingriffsregelung

2.1.1 Rechtliche Prüfung ¹
<input checked="" type="checkbox"/> Es bestehen teilweise die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG.
<input checked="" type="checkbox"/> Die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG bestehen teilweise nicht, da
<input checked="" type="checkbox"/> bereits Baurechte nach § 34 BauGB bestehen.
<input type="checkbox"/> bereits Baurechte nach § 30 BauGB bestehen.
<input checked="" type="checkbox"/> keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.
<input type="checkbox"/> Es bestehen die rechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung des § 14ffB NatSchG, da der Bebauungsplan – in Teilbereichen - eine Planfeststellung ersetzt (vergl. § 18 Abs.2 BNatSchG)

2.1.2 Fachliche Prüfung ¹		
Schutzgut	Funktionen und Werte	Beeinträchtigung
Boden	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage und Lebensraum	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Grundwasser	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Oberflächengewässer	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Name: Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.		
Luft/Klima	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -strömungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Arten und Biotope	Sukzessionsvegetation (Sträucher/Bäume), Schilf/Röhricht, Grünland	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Landschafts-/Ortsbild	Eigenart des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Natürlichkeit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

¹ Die Eingriffe erfolgen bzgl. einiger Schutzgüter (Boden, Arten und Biotope, Landschaftsbild) teilweise bereits in dem dem B-Planverfahren vorgelagerten Sanierungsverfahren, so dass die Eingriffsregelung bzgl. dieser Schutzgüter bereits im Sanierungsverfahren weitgehend abzuarbeiten ist.

2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiet	Betroffenheit	
	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:
FFH-Gebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:
Vogelschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Grünzäsur lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Naturschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:
Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Name: Schauinsland
Naturdenkmal	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Bannwald	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Schonwald	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Wasserschutzgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:
Überschwemmungsgebiet	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, Name:

2.3 Technischer Umweltschutz – Schutzgut Mensch

2.3.1 Lärm	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung hat?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.3.2 Lufthygiene	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.3.3 Erschütterungen	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
2.3.4 Elektromagnetische Felder	
Ist zu erwarten, dass der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern hat?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

2.4 Altlasten

Liegen im Planungsgebiet Altlastenverdachtsflächen vor?			[x] ja [] nein
falls ja:			
Objekt-Nr.	Art der Altlast/Verdachtsfläche	Erkundungs-/ Sanierungserfordernisse	Entsorgungsrelevanz
2983	Sägewerk Bergwerk	nein	ggf. ja
3007	Stolberger Zink	ja	ja ¹

¹ Zum Zeitpunkt der UEP befindet sich auf dem Grundstück eine sanierungspflichtige Altlast. Ohne deren Sanierung ist das Grundstück nicht bebaubar. Nach der Sanierung würde die Bewertung in beiden Kategorien "nein" sein.

2.5 Denkmalschutz – Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sind von der Planung denkmalgeschützte Objekte/Ensembles betroffen?			[x]ggf [] nein
falls ja:			
Denkmal-listen- Nr.	Art des Denkmals/Beschreibung	Schutzgrund	
	Wegekreuz	prüfen	

2.6 Zusammenfassende Abschätzung der Umwelterheblichkeit

<input checked="" type="checkbox"/> Der Bebauungsplan erscheint umwelterheblich aufgrund der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter: <ul style="list-style-type: none"> • Mensch • Grundwasser • Klima • Boden • Arten und Biotope • Landschafts-/Ortsbild (Das dem B-Planverfahren vorgelagerte Sanierungsverfahren verursacht Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Arten und Biotope und Landschaftsbild, die dort zu betrachten sind)
<input type="checkbox"/> Der Bebauungsplan erscheint nicht umwelterheblich.

3. Erforderliche förmliche Verfahren

3.1 Bauplanungs- und raumordnungsrechtliche Verfahren		
FNP-Änderung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Änderung/Zielabweichungsverfahren Regionalplan wegen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	
Grünzäsur	<input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für wertvolle Biotope	<input type="checkbox"/>	
Vorrangbereich für Überschwemmungen	<input type="checkbox"/>	
Raumordnungsverfahren	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

3.2 Naturschutz- und umweltrechtliche Verfahren		
FFH-Relevanzabschätzung/-Verträglichkeitsprüfung	<input checked="" type="checkbox"/> ggf. ¹	<input type="checkbox"/> nein
NSG-Befreiung/-Änderung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
LSG-Befreiung/-Änderung	<input checked="" type="checkbox"/> ja ²	<input type="checkbox"/> nein
Ausnahme/Befreiung von § 30 BNatSchG/§ 32 NatSchG	<input checked="" type="checkbox"/> ggf. ²	<input type="checkbox"/> nein
Befreiung/Aufhebung - Naturdenkmal	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
artenschutzrechtliche Befreiung	<input checked="" type="checkbox"/> ggf. ¹	<input type="checkbox"/> nein

¹ ist zu prüfen

² Bei dem Antrag auf Befreiung von den Verboten des LSG Schauinsland bzw. bei dem Antrag auf Ausnahmeerteilung vom gesetzlichen Biotopschutz (falls erforderlich) ist die Notwendigkeit der vorgesehenen Straßenbreite und das überwiegende öffentliche Interesse am Ausbau der Straße darzulegen. Vom GuT ist eine Begründung der Verkehrserschließung erforderlich (Gutachten mit Variantenvergleich der Firma Fichtner ist vorhanden).

3.3 Sonstige Verfahren		
Wasserrechtsverfahren	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Waldumwandlungsgenehmigung/-erklärung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Entwidmungsverfahren (Bahnflächen)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

4. Erforderliche Gutachten und Planungen

Gutachten/Planungen	Inhaltlicher Schwerpunkt
4.1 Naturschutz	
<input type="checkbox"/> Klimagutachten	
<input type="checkbox"/> floristische Untersuchungen	
<input checked="" type="checkbox"/> faunistische Untersuchungen ¹	Vögel, Amphibien, Reptilien
<input checked="" type="checkbox"/> Biototypenkartierung ¹	Ergänzung entlang der Neuhäuserstraße
<input checked="" type="checkbox"/> Erhebung der Einzelbäume	inkl. Bewertung der Einzelbäume entlang der Neuhäuserstraße, insbesondere auch die im Gehölzbestand an der Böschung gegenüber Flurstück 76/9 stehende vielstämmige, imposante Eiche, in Rücksprache mit GuT (Abteilung Grünflächen) bzw. UwSA-UNB ist in Einzelfällen ein Sachwertgutachten zu erstellen
<input checked="" type="checkbox"/> Eingriffs-Ausgleichsbilanz	
<input checked="" type="checkbox"/> artenschutzrechtliche Prüfung	ggf.
<input checked="" type="checkbox"/> NATURA 2000 – Vorprüfung	<i>abhängig von den Ergebnissen der faunistischen/Floristischen Untersuchungen</i>
4.2 Technischer Umweltschutz	
<input checked="" type="checkbox"/> Lärmgutachten	
<input checked="" type="checkbox"/> Luftschadstoffuntersuchung	Wäscherei in der Nachbarschaft
<input type="checkbox"/> Gutachten zu Erschütterungen	
<input type="checkbox"/> Gutachten zu elektromagnetischen Feldern	
<input type="checkbox"/> Altlastenerkundung	
<input type="checkbox"/> Untersuchung auf Kampfmittelvorkommen	
4.3 Sonstiges	
<input checked="" type="checkbox"/> Umweltbericht	
<input checked="" type="checkbox"/> Verkehrsgutachten	Anpassung des vorhandenen Gutachtens der Firma Fichtner
<input type="checkbox"/> Bodengutachten	
<input type="checkbox"/> Gutachten zum Märkte- und Zentrenkonzept	
<input checked="" type="checkbox"/> Aufmaß	Ergänzung DGM, Einmessung der Bäume insbes. entlang Neuhäuserstr.
<input type="checkbox"/> Grundwasserhöhenplan	
<input checked="" type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept	
<input type="checkbox"/> Entwässerungskonzept	
<input type="checkbox"/> Unterlagen zum Wasserrechtsantrag	

¹ Der Untersuchungsbedarf ist im vorausgehenden Sanierungsverfahren zu erbringen und fällt in diesem Fall im Bebauungsplanverfahren nicht mehr an.

5. Planungsziele allgemeiner Klimaschutz

5.1 Klimaschutz

- passive solare Nutzung prüfen (Gebäudeausrichtung und -abstände, Vermeidung von Verschattung)
- Freiburger Effizienzhaus 55 (EnEV₂₀₀₉) vorsehen
- Freiburger Effizienzhaus 70 (EnEV₂₀₀₉) (Büro) vorsehen
- Klimaneutralität prüfen
- Nutzung von Photovoltaik prüfen**
- Anschluss an Fernwärmeversorgung vorsehen
- Nahwärmeversorgung prüfen
- für die Nutzung anderer erneuerbarer Energien geeignet (z.B. Biomasse)

5.2 Maßnahmen zur Adaption an die Folgen des Klimawandels

- Simulation Erwärmung/Durchlüftung
- Mikrometeorologisches Gutachten
- Begrünung/Freiflächen prüfen
- Hinweise zu Materialverwendung
- Sonstiges

6. Empfehlungen zur weiteren Planung

6.1 Naturschutz

- aufgelockerte Bebauung (Abstand zwischen den Gebäuden \geq Gebäudehöhe)
- Einzel- und Doppelhäuser sind einer Zeilenbebauung vorzuziehen
- Versickerung ist vermutlich wegen der Rest-Altlasten nicht möglich
- es ist eine extensive Dachbegrünung vorzusehen
- Wertvolle Einzelbäume entlang der Neuhäuserstraße, insbesondere auch die im Gehölzbestand an der Böschung gegenüber Flurstück 76/9 stehende vielstämmige, imposante Eiche, sind im Planungsverfahren zu berücksichtigen
- Der betroffene LSG-Geländebereich ist bei seiner Neumodellierung als Böschung mit heimischen standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen

6.2 Technischer Umweltschutz

6.3 Sonstiges

- Waldabstand gemäß LBO ist zu prüfen
- die vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten bzw. zu verlegen
- die Lärm- und Erschütterungsbelastung aufgrund von Materialtransporten für die Sanierung ist im Sanierungsverfahren zu regeln
- die Entsorgungsmöglichkeiten des Straßenbelags sind zu prüfen
- es ist noch genauer abzugrenzen, welche Beeinträchtigungen von Schutzgütern im Sanierungsverfahren und welche im Bebauungsplanverfahren betrachtet werden