

## Mischbaufläche Gaisgraben Süd



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Größe: 1,63 ha Lage: Außenbereichsinsel im Innenbereich Topographie: gesamte Fläche ist eben Nutzung: Landwirtschaftliche Fläche, Flüchtlingsunterkunft	bisher: Gewerbefläche geplant: Mischbaufläche	Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist, Flächen für sozialen Wohnraum und für Gewerbe (kleinere Handwerksbetriebe) sicherzustellen. Hintergrund ist, dass die bereits bestehende Flüchtlingsunterkunft legitimiert werden soll. Zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Gemeinschaftsunterkunft in diesem Bereich entstehen.

### Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die geplante Erweiterung der Bebauung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten.  
 Regionalplanerische Belange (Grünzäsur, Grünzug) sind durch die Planung nicht betroffen.

### Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
Das Areal ist im Norden von bestehender Gewerbebebauung (sGaisgraben%) sowie im Süden von bestehender Wohnbebauung (sRundacker%) eingerahmt und ist als Außenbereichsinsel im Innenbereich anzusehen. Es ist über das Gewerbegebiet sGaisgraben% für den KFZ-Verkehr und über einen bestehenden Fuß- und Radweg, welcher vom Wohngebiet sRundacker% im Süden zum Gewerbegebiet sGaisgraben% nach Norden führt, gut erreichbar. Für die geplante Nutzung weist der Bereich aufgrund der Lage sowohl zum angrenzenden Gewerbegebiet als auch zum Wohngebiet mit Infrastruktureinrichtungen eine hohe Standortgunst auf.	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Haupteerschließung für den KFZ-Verkehr erfolgt über die bestehende Gewerbestraße sInnere Neumatten% von Nordwesten. Zudem besteht eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den bestehenden Fuß- und Radweg, welcher eine Verbindung von den südlich gelegenen Wohngebieten nach Norden zum Gewerbegebiet herstellt.	geeignet

**5. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br. - Münstertal**  
**Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)**

<b>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Durch die Ausweisung eines Mischgebietes zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet wird im Hinblick auf die Baunutzungsverordnung eine optimale Nutzungszonierung erreicht. Nutzungskonflikte sind zwischen der Wohnbebauung im Mischgebiet und dem angrenzenden Wohngebiet möglich. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen.</p>	<b>gering-mittel</b>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Im Plangebiet sind nach aktuellem Wissenstand keine Kultur- oder sonstige Sachgüter bekannt.</p>	<b>keine</b>
<b>Landschafts- und Ortsbild, Erholung</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Naturräumlich liegt Staufen i.Br. bzw. Grunern mit dem Untersuchungsbereich an der Nahtstelle des Kammschwarzwalds, der Vorbergzone, der Staufener Bucht und dem Talausgang des Untermünstertals.</p> <p>Das Planungsgebiet selbst ist eben und weist keine morphologischen Besonderheiten auf. Das Gebiet liegt gut einsehbar am nordwestlichen Ortsrand. Im Osten und Norden grenzt das Gebiet an bestehende Gewerbebebauung. Im Süden reicht das geplante Mischgebiet an Ackerflächen bzw. an ökologische Ausgleichsflächen der Stadt Staufen (Grünzug).</p> <p>Im Norden besteht ein Fuß- und Radweg, welcher vom Wohngebiet sRundacker%im Süden zum Gewerbegebiet sGaisgraben%verläuft und in das städtebauliche Konzept integriert werden soll.</p> <p>Für die fußläufige Naherholung ist die noch unbebaute Freifläche von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben wird als gering bis mittel eingestuft.</p>	<p><b>gering-mittel</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der zusätzlichen Überbauung und der Beeinträchtigung des siedlungsnahen Frei- raums.</p> <p>Durch eine geeignete Ein- und Durchgrünung kann eine Minderung des Konflikts erreicht werden.</p>
<b>Boden</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Boden: Es handelt sich um meist mäßig tief bis tief entwickelte, örtlich erodierte Parabraunerden, weniger häufig vorkommend sind Braunerden-Parabraunerden.</p> <p>Bewertung: Als Standort für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit) sind die Böden von mittlerer Bedeutung (Bewertungsstufe 2). Als Filter und Puffer für Schadstoffe sind die Böden von geringer Bedeutung (Bewertungsstufe 1). Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die Böden von sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 4).</p> <p>Vorbelastung: Das geplante Mischgebiet liegt in den ehemaligen Schwemmfächern des Neumagens. In diesen Bereichen sind, wie das Bodengutachten für das Gewerbegebiet sGaisgraben III%zeigt, teilweise erhöhte Schwermetallbelastungen durch den historischen Bergbau gegeben. Weiterhin sind Vorbelastungen durch bestehende Flächenversiegelung v.a durch bestehende Behelfsunterkünfte für Flüchtlinge vorhanden.</p>	<p><b>hoch</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter zusätzlicher Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>
<b>Grundwasser</b>	<b>Erheblichkeit / Konflikte</b>
<p>Das Plangebiet liegt im Bereich des Heilquellenschutzgebietes IV für die Thermalbrunnen der Kur und Bäder Bad Krozingen GmbH.</p> <p>Das Gebiet ist für das Schutzgut Grundwasser von mittlerer Bedeutung (Landschaftsrahmenplan Schutzgut Wasser), was sich durch die Lage in einem Bereich mit sehr großem Grundwasser-Vorkommen begründet.</p> <p>Im Bereich der Staufener Bucht liegt eine hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen vor. Dies resultiert aus dem relativ hohen Grundwasservorkommens, des geringen GW-Flurabstandes beim gleichzeitig geringer Puffer- Filter- und Transformationsleistung der anstehenden Bodendeckschichten. Schadstoffen können daher relativ schnell ins Grundwasser gelangen.</p> <p>Vorbelastung: Bestehende Flächenversiegelung v.a durch bestehende Behelfsunterkünfte für Flüchtlinge.</p>	<p><b>mittel</b></p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt durch zusätzliche Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasser- versickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Die Flächenversiegelung sollte auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>

**5. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br. - Münstertal**  
**Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)**

<p><b>Oberflächenwasser</b></p> <p>Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.</p> <p>Hochwasserschutz: Nach der Hochwassergefahrenkarte werden Teile des Plangebietes von einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überschwemmt. Diese Gebiete stellen keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete dar, so dass die Verbote des § 78 WHG nicht zur Anwendung kommen.</p> <p>Die Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben ist gering.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p>
<p><b>Klima / Luft</b></p> <p>Die Stauffer Bucht liegt im Einflussbereich der wärmebegünstigten Oberrheinebene, bzw. der Vorbergzone. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei ca. 9°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 800mm. Von großer Bedeutung sind die im Gebiet nachts auftretenden, talabwärts gerichteten Bergwinde.</p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein REKLISO ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Gebiet von hoher Priorität. Dies begründet sich in der Zielsetzung B1 und C1, die lufthygienische und thermische Ausgleichswirkung der Luftströmungen zu erhalten, weshalb die Ansiedlung bedeutsamer Emittenten vermieden werden sollte. Weiterhin sollten bei der Planung u.a. Maßnahmen zur Durchlüftung des Planungsgebietes durchgeführt werden und kaltluftproduzierende Flächen erhalten werden.</p> <p>Nach der Raumanalyse zum Schutzgut Klima und Luft (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplanes weist die Freifläche eine hohe Bedeutung für den Umweltbelang aus.</p> <p>Vorbelastung: Bestehende Flächenversiegelung v.a durch bestehende Behelfsunterkünfte für Flüchtlinge.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>mittel</b></p> <p>Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge zusätzlicher Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten, sollte auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b></p> <p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen vorhanden</p> <p>Bei der Fläche handelt es sich um ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerflächen und ein junges aus Sukzession entstandenes Feldgehölz. Zwischenzeitlich wurde ein Teil Fläche zur Errichtung von Behelfsunterkünften für Flüchtlinge und als Erdlagerfläche herangezogen. Die im geplanten Mischgebiet erfassten Ackerflächen im Süden sind noch unbebaut.</p> <p>Im Südosten grenzt ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop Feldgehölz östlich Industriegebiet Staufen Nr. 181123150270 an das Planungsgebiet. Eingriffe in den Biotop sind nicht vorgesehen.</p> <p>Die Empfindlichkeit der noch unbebauten Fläche gegenüber dem Vorhaben ist als Mittel zu bewerten.</p> <p>Artenschutz: Das Vorkommen der untersuchten Tierarten Vögel, Reptilien/ Heuschrecken/ Falter und Fledermäusen im Gebiet ist dem Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan Gaisgraben III von 2013 und der Stellungnahme zu den Belangen des Artenschutzes für den Bebauungsplan Gaisgraben Süd zu entnehmen. Legt man die Arterfassung von 2013 zugrunde ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet Reviere wertgebender Vogelarten wie Bluthänfling und Goldammer liegen.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>mittel</b></p> <p>Von der geplanten Bebauung sind überwiegend Flächen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit betroffen.</p> <p>Im faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan Gaisgraben III wurde zum Erhalt betroffener Tierpopulationen, ein artenspezifisches Maßnahmenkonzept entwickelt, welches Umweltbericht zum BPL Gaisgraben Süd berücksichtigt und in die Ausgleichsplanung integriert wird. Für die Teilfläche der bestehenden Flüchtlingsunterkünfte wurden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereits realisiert.</p>
<p><b>Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)</b></p> <p>Die nächstgelegenen, größeren FFH-Gebiete Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen und Schönberg mit Schwarzwaldhängen liegen südöstlich bzw. nordöstlich des Untersuchungsbereichs und sind von diesem ca. 1,7 km bzw. 2,1 km entfernt.</p>	<p><b>Erheblichkeit / Konflikte</b></p> <p><b>gering</b></p> <p>Aufgrund der Entfernung und dem dazwischen liegenden Siedlungskörper sind keine negativen Auswirkungen auf die FFH Gebiete zu erwarten.</p>

## 5. Punktuelle Änderung Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Staufen i.Br. - Münstertal Flächen- und Projektsteckbrief zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

### Prognose der Aus- und Wechselwirkungen

Für die mittel bis hoch beeinträchtigten Schutzgüter sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die planungsrechtlich gem. § 1a BauGB schutzwürdige Belange in der Abwägung unterliegen können. Somit sind teilweise erhebliche und/oder nachteilige Auswirkungen auf die Funktionen von Natur und Landschaft zu erwarten, die Planungsänderungen nach sich ziehen können oder über externe Kompensationsflächen und flankierende Maßnahmen planungsrechtlich bewältigt werden müssen.

### Prognose-Nullfall

Bei Nichtdurchführung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Nutzung, ergibt sich teilweise für die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen ein günstigerer Zustand. Als Gründe sind einerseits nicht stattfindende Bodeneingriffe zu nennen, zum anderen könnten die ehemals genutzten Ackerflächen weiterhin für die Landwirtschaft genutzt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die aus der Sukzession hervorgegangenen Gehölzstrukturen hätten erhalten werden können.

### Hinweise zur Abschichtung

Die bedingt erheblich sowie erheblich beeinträchtigten Schutzgüter sind auf der Bebauungsplanebene genauer zu untersuchen.

### Planungsalternativen

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Legitimierung einer bereits bestehenden Anschlussunterkunft für Flüchtlinge, welche zu einem späteren Zeitpunkt als Gemeinschaftsunterkunft dienen soll. Zusätzlich soll der Bedarf an kleineren Gewerbeeinheiten (Handwerksbetriebe) gedeckt werden. Durch die ideale Lage zu Infrastruktureinrichtungen und der günstigen Verkehrsanbindung über bestehende Straßen und Wege scheiden andere Standorte aus.

### Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen**  
 **bedingt geeignet**  
 **ungeeignet**

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht wird das bereits teilweise, mit einer Anschlussunterkunft bebaute Areal, insbesondere im Hinblick auf die bereits umgebenden Nutzungen und verkehrsgünstigen Lage für die Ausweisung eines Mischgebietes als geeignet angesehen.

### Vermeidungs-/Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist folgendes zu beachten:

- Ggf. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
- Adäquater Ausgleich insbesondere für erfolgte Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden
- Ausweisung eines Grünzuges im Süden des Plangebiets zur landschaftlichen Einbindung
- Untersuchung im Hinblick auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung im Mischgebiet und angrenzendem Gewerbegebiet