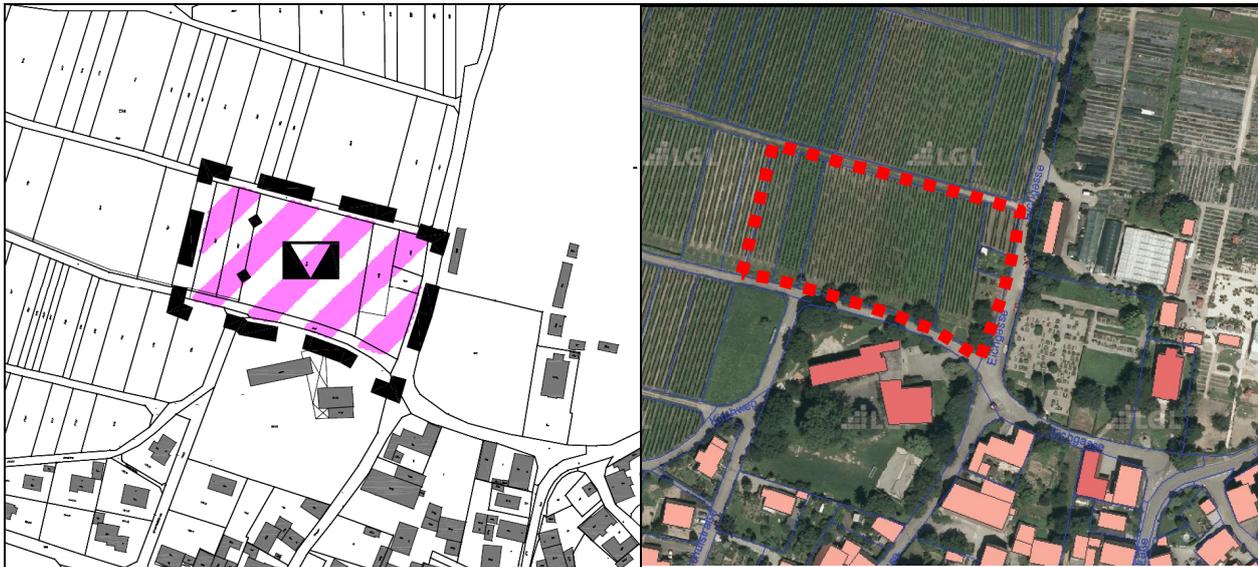


**Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum in Sulzburg OT Laufen**



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p><b>Lage</b> Am nordwestlichen Ortsrand von Laufen</p> <p><b>Flächengröße</b> 0,83 ha (Gemeinbedarf) 0,06 ha (Straße)</p> <p><b>Topographie</b> Leicht nach Süden abfallendes Gelände</p> <p><b>Aktuelle Nutzung</b> Landwirtschaft (Rebanlagen), Feldgarten und Obstwiese</p>	<p><b>bisher</b> landwirtschaftliche Fläche</p> <p><b>geplant</b> Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum</p>	<p>Der im Außenbereich liegende Bereich soll als Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum dargestellt werden, um die Entwicklung in diesem Bereich zu steuern. Vorgesehen ist die Errichtung eines Bürgerhauses mit entsprechenden Gebäuden und Freianlagen für die Öffentlichkeit. Aufgrund der Lage zu gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Kirche bzw. der Ortsmitte und der guten Erschließung eignet sich der Standort für die geplante Nutzung.</p>

**Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben**

Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.

Der Bereich liegt im abgegrenzten Bereich des Naturparks Südschwarzwald.

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

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Laufen und ist von der Ortsmitte und den südwestlich gelegenen Wohngebieten fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Südlich grenzt der Bereich an das ehem. Schulareal und östlich an das Gelände einer Gärtnerei an. Im Norden und Westen ist der Bereich von landwirtschaftlichen Flächen (Rebanlagen) umgeben. Am westlichen Gebietsrand verläuft eine oberirdische 20-KV-Leitung. Diese ist ggf. unterirdisch zu verlegen.</p> <p>Die Fläche eignet sich aufgrund der funktionalen Erfordernisse, der räumlichen Zuordnung und der angrenzenden Nutzung für die vorgesehene Nutzung.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Erschließung erfolgt orientierungsleicht über die Seilergasse von Süden und die Eichgasse von Osten. Die Eichgasse ist unmittelbar an die Ortsdurchfahrt (L 125) angebunden. Beide Straßen weisen als Erschließungsstraßen eine ausreichende Breite auf.</p>	<p><b>Geeignet</b></p>
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Gemäß einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind im maßgeblichen Beurteilungszeitraum snachts%bei Vorgängen im Freigelände keine Konflikte auf die im Süden gelegene Wohnbebauung durch Lärmemissionen zu erwarten. Der zusätzlich, durch Schallabstrahlung aus dem Gebäude verursachte Immissionsanteil bleibt außer Betracht, da dieser durch entsprechende Ausbildung der Umfassungsbauteile und das Schließen von Türen und Fenstern hinreichend reduziert werden kann. Siehe hierzu auch Aktennotiz Büro für Schallschutz Dr. Winfried Jans vom 28.04.2015.</p> <p>Am nördlichen Gebietsrand verläuft eine 20-KV-Leitung, welche ggf. zu verlegen oder unterirdisch zu führen ist.</p> <p>Konflikte zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen (Rebanlagen) sind durch abdriftende Spritzmittelabdrift gegeben. Grundsätzlich ist zwischen Baugrenze und den Rebgrundstücken ein Mindestabstand von 20 m einzuhalten, der jedoch unterschritten werden kann, wenn z.B. eine undurchlässige Hecke gepflanzt wird. In der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Maßnahmen festzusetzen.</p> <p>Weiter können Lärmbelästigungen durch Maschinenarbeiten Pflanzenschutz, Mulchen, Laubarbeiten, Weinlese) entstehen.</p>	<p><b>Mittel</b></p>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.</p>	<p><b>Keine</b></p>
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die geplante Gemeinbedarfsfläche liegt in gut einsehbarer, südexponierter Hanglage am nördlichen Ortsrand von Laufen und ist Teil einer hochwertigen Erholungslandschaft. Nach Norden und Westen ist die Umgebung durch intensive weinbauliche Nutzung mit den entsprechenden Erschließungswegen gekennzeichnet. Im Osten und Süden grenzen Straßen an das Gebiet bzw. folgt bestehende Bebauung. Das Gebiet weist keine öffentlichen Erholungseinrichtungen auf.</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines gut einsehbaren, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Eine Minderung dieses Konflikts kann durch eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes erreicht werden.</p>	<p><b>Mittel-Hoch</b></p>
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Untersuchungsgebiet herrschen Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus stellenweise umgelagertem Löss vor.</p> <p>Die tiefgründigen Böden sind als <b>Standort für Kulturpflanzen</b> und als <b>Ausgleichskörper im Wasserkreislauf</b> von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3). In Bezug auf die Bewertung als <b>Filter und Puffer für Schadstoffe</b> werden die Böden der Stufe 3-4 (hoch-sehr hoch) zugeordnet.</p> <p>Als <b>Standort für natürliche Vegetation</b> weisen sie eine geringe Bedeutung auf (Bewertungsstufe 1).</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist im Bereich geplanter Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>	<p><b>Hoch</b></p>

**FLÄCHENSTECKBRIEF**

Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Aufgrund des hohen bis sehr hohen Filter- und Puffervermögens der tiefgründigen Bodendeckschicht im Gebiet ergeben sich geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.</p> <p>Das Grundwasserdargebot ist von geringer Bedeutung.</p> <p>Die Oberflächenwasserversickerung über eine belebte Bodenschicht zur Minderung eines potentiellen Konfliktes ist zu untersuchen.</p>	<p><b>Gering</b></p>
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Fließgewässer sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden.</p> <p>Grundsätzlich neigen Lössböden ohne Dauerbegrünung bei Starkregen zu verstärktem Oberflächenabfluss, was jedoch im Gebiet aufgrund der geplanten Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist.</p> <p>Die Oberflächenwasserversickerung über eine belebte Bodenschicht zur Minderung eines potentiellen Konfliktes sollte untersucht werden.</p>	<p><b>Gering</b></p>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Niederschlagsmengen der Vorbergzone betragen 900 - 1000 mm / Jahr. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9,2 - 9,5°C.</p> <p>Neben vorhandenen Klimaeinflüssen der Rheinebene sind im Gebiet v. a. in Schwachwindlagen die typischen Klimaeinflüsse der Vorbergzone mit der Entstehung und Durchströmung von Berg- und Talwinden gegeben.</p> <p>Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) ist die Erhaltung lufthygienischer Ausgleichswirkung von Luftströmungen im Gebiet von hoher Priorität (Zielsetzung B1).</p> <p>Aufgrund der geringen Flächengröße sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas infolge zusätzlicher Versiegelungen zu erwarten.</p> <p>Bei den Gebäudestellungen sollte die Durchströmbarkeit der lokalen Winde berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Gering</b></p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es sind überwiegend intensiv bewirtschaftete Rebflächen von geringer ökologischer Wertigkeit betroffen. Eine kleine Fläche wird als Feldgarten genutzt. Diesen Flächen können keine höherwertigen Pflanzenarten oder entsprechende Lebensgemeinschaften zugeordnet werden.</p> <p>Von höherer ökologischer Bedeutung sind die Gehölze entlang der Böschung (Kirsche, Apfel) im Süden des Gebietes und der Streuobstbestand (Walnuss, Kirsche, Apfel) im Südosten.</p> <p>Flächen und Biotop mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Planungsgebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen liegt südöstlich des Plangebiets in über 1,0 km Entfernung.</p> <p>Im Hinblick auf den Artenschutz ist aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen für geschützte Tier- und Pflanzenarten oder geschützte Biotop des Zielartenkonzepts (ZAK) der Eingriff durch das geplante Vorhaben als gering einzuschätzen. In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzfachliche Potenzialabschätzung (Jenne, 10.10.2014) verwiesen, welche dem Umweltbericht als Anhang beigefügt wird.</p> <p>Es ist ein geringes Konfliktpotential durch Eingriffe in Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Rebflächen, Garten) sowie ein erhöhtes Konfliktpotential durch Verlust vorhandener Gehölze (Streuobstbestand, Baumreihe) zu erwarten.</p> <p>Der Konflikt kann durch den Erhalt einzelner Bäume minimiert werden.</p>	<p><b>Gering bis Hoch</b></p>

## Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen  
 bedingt geeignet  
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche Bürgerzentrum mit den geplanten Haupt- und Nebennutzungen.

Aus grünplanerischer Sicht bestehen keine wesentlichen Bedenken gegen die Planung, wenn die einzelnen Vorgaben im Bebauungsplan beachtet werden.

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

<b>Stadtplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Angepasste Bauweise</li><li>• Grünordnerische Einbindung zur freien Landschaft im Norden und Westen</li><li>• Prüfung der Lärmsituation</li></ul>
<b>Grünplanung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzung</li><li>• Spritzmittelabstand ist zu beachten</li><li>• Erhalt bestehender Gehölze ist zu prüfen</li><li>• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz ist zu untersuchen</li><li>• Verminderung von Eingriffen und adäquater Ausgleich insbesondere für erfolgte Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope</li></ul> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen!</p> <p>Bei externen Ausgleichsmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen, dass bei Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen ist.</p>