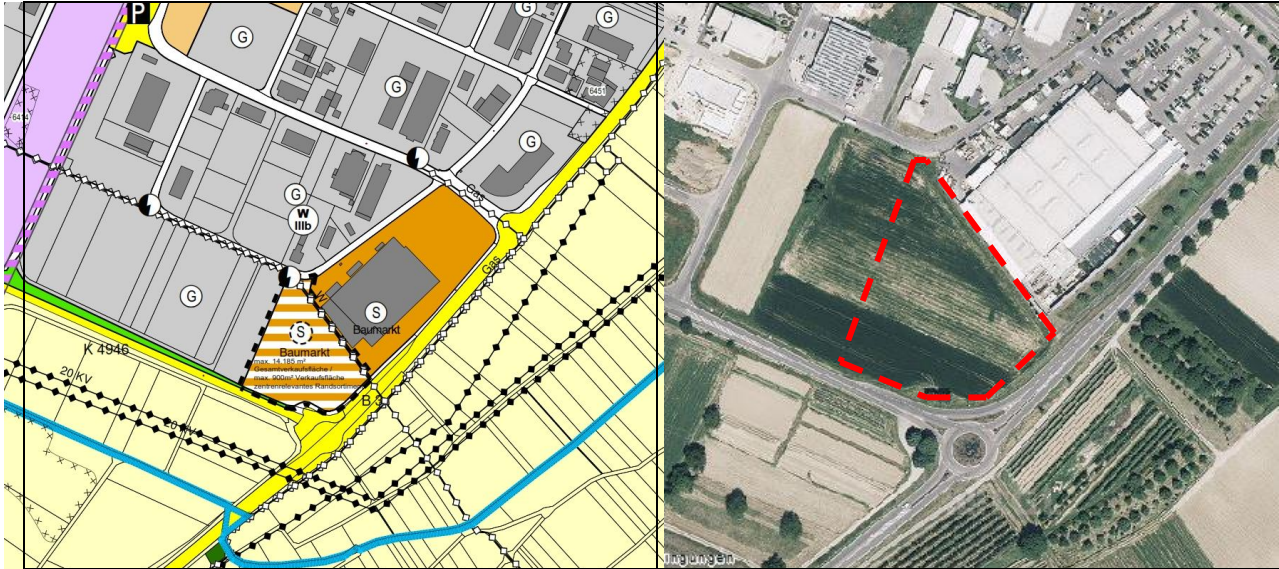


Sondergebiet „Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt“ Stadt Müllheim



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage Am südlichen Stadtrand von Müllheim an der Kreuzung von B3 und K4946</p> <p>Flächengröße 1,35 ha (Sonderbaufläche)</p> <p>Topographie Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung Landwirtschaftliche Nutzung</p>	<p>bisher Gewerbliche Baufläche</p> <p>geplant Sonderbaufläche</p>	<p>Im Änderungsbereich sollen Stellplatzflächen realisiert werden, welche in inhaltlichem Zusammenhang mit der nördlich davon stattfindenden Erweiterung und Umstrukturierung der bestehenden Sondernutzung des Bau- und Gartenmarkts stehen.</p> <p>Die Stellplatzflächen sind im Änderungsbereich notwendig, um einen zweckmäßigen Betrieb des Bau- und Gartenmarkts bauplanungs- und bauordnungsrechtlich abzusichern.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

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

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

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Stadtrand von Müllheim an der Kreuzung von B3 und K4946.</p> <p>Das Änderungsgebiet wird im Osten von der Bundesstraße B3, im Süden von der Kreisstraße K 4946, im Westen von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt sind, sowie im Norden vom bestehenden Bau- und Gartenmarkt begrenzt.</p> <p>Die Fläche eignet sich aufgrund der funktionalen Erfordernisse, der räumlichen Zuordnung und der angrenzenden Nutzung für die vorgesehene Nutzung.</p>	<p>Geeignet</p>

<p>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</p>	<p>Eignung</p>
<p>Die innere Erschließung erfolgt über die Lörracher Straße von Nordwesten. Diese Straße ist über die Haltinger Straße an die Kreisstraße K 4946 bzw. Bundesstraße B3 an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Müllheim angebunden.</p> <p>Die Lörracher und Haltinger Straßen weisen als Erschließungsstraßen die für ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet erforderliche Breite auf.</p> <p>Zur Erschließung des Änderungsbereichs sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Geeignet</p>
<p>Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Der Zu- und Abfahrtsverkehr zum geplanten Parkplatz wird im Vergleich zum alten Parkplatzstandort keine neuen Nutzungskonflikte / Immissionen auslösen.</p>	<p>Keine</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Für das Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.</p>	<p>Keine zu erwarten</p>
<p>Landschafts- und Ortsbild</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Das Änderungsgebiet liegt von Süden und Westen gut einsehbar am südlichen Stadtrand von Müllheim an der Kreuzung von B 3 und K 4946. Es bestehen gute Sichtbeziehungen von den östlich gelegenen Rebhängen, die als siedlungsnaher Erholungsflächen von Bedeutung sind.</p> <p>Die geplante Erweiterungsfläche weist keine Erholungseinrichtungen auf und ist aktuell durch landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Für die Erholung hat das Gebiet aufgrund der bestehenden Nutzung und Lage im Kreuzungsbereich der Bundes- und Kreisstraße keine Bedeutung.</p>	<p>Gering</p> <p>Durch die geplante Darstellung als Sonderbau-fläche mit Bau des Parkplatzes wird das Landschafts- und Ortsbild gegenüber der bisherigen Planung als Gewerbefläche nicht zusätzlich beeinträchtigt.</p> <p>Eine Vermeidung / Verminderung von möglichen Konflikten kann erreicht werden wenn die Höhe der Bebauung bzw. Beleuchtungsmasten im Bebauungsplan begrenzt wird. Weiterhin ist auf eine angepasste Ein- und Durchgrünung der Parkplatzfläche zu achten.</p>
<p>Boden</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Im Untersuchungsgebiet herrscht kalkhaltiges mittel tief bis tiefgründiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen, häufig über Parabraunerde aus Hochflutlehm vor.</p> <p>Die tiefgründigen Kolluvien Böden mit geringer Durchlässigkeit sind als Standort für Kulturpflanzen und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3). Als Standort für Filter und Puffer für Schadstoffe sind die Böden von hoher bis sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3,5). Als Standort für natürliche Vegetation wird die Bewertungsklasse hoch nicht erreicht.</p> <p>Vorbelastung: Gegebene rechtliche Voraussetzung zur gewerblichen Bebauung mit verbundener Flächenversiegelung (GRZ 0,5).</p>	<p>Mittel</p> <p>Es entsteht ein hohes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in derzeit noch unversiegelte Ackerböden. Aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung ist dieser Eingriff jedoch zu relativieren.</p> <p>Durch die geplante Darstellung als Sonderbau-fläche mit Parkplätzen ist jedoch mit einer Zunahme der zusätzlichen Flächenversiegelung (Erhöhung GRZ) zu rechnen. Der Konfliktschwerpunkt liegt im Bereich geplanter zusätzlicher Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen.</p>

<p>Grundwasser</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB von Neuenburg OT Grißheim TB II. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird in Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des sehr hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Der Grundwasserstrom im Bereich der Niederterrasse ist ein wichtiger und überregional bedeutendes Trinkwasserreservoir. Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab. Vorbelastung: Gegebene rechtliche Voraussetzung zur gewerblichen Bebauung mit verbundener Flächenversiegelung (GRZ 0,5).</p>	<p>Gering - Mittel Der Konfliktschwerpunkt liegt im Bereich der Versiegelung derzeit noch unversiegelter Ackerböden durch Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung ist dieser Eingriff jedoch zu relativieren. Durch die geplante Darstellung als Sonderbau-fläche mit Bau von Parkplätzen ist mit einer Zunahme der zusätzlichen Flächenversiegelung (Erhöhung GRZ) zu rechnen, wodurch Konflikte in geringem Umfang durch weitere Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten sind. Oberflächenwasserversickerung über belebte Bodenschichten zur Minderung eines potenziellen Konfliktes sollten untersucht werden. Im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet sind die einschlägigen Vorgaben zu berücksichtigen.</p>
<p>Oberflächenwasser</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Fließgewässer sind in im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p>keine</p>
<p>Klima / Luft</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Nach der „Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein“ REKLISO – ist die Vermeidung von flächenhafter Bebauung im Untersuchungsgebiet von hoher Priorität. Das geplante Sondergebiet liegt innerhalb eines klimatisch sehr wichtigen Freiraumbereiches, mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion und sehr hoher Empfindlichkeit [REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - hohe Priorität). Vorbelastung: Gegebene rechtliche Voraussetzung zur gewerblichen Bebauung mit verbundener Flächenversiegelung (GRZ 0,5).</p>	<p>Gering - Mittel Konflikte sind durch steigende Wärmebelastung infolge der Versiegelung bisher unversiegelter Ackerflächen zu erwarten. Aufgrund der rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung ist dieser Eingriff jedoch zu relativieren. Durch die geplante Darstellung als Sonderbau-fläche mit Bau von Parkplätzen ist mit einer Zunahme der zusätzlichen Flächenversiegelung (Erhöhung GRZ) zu rechnen, wodurch Konflikte in geringem Umfang durch steigende Wärmebelastung im Gebiet möglich sind. Aufgrund der hohen Wärmebelastungen in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation geachtet werden.</p>
<p>Arten / Biotope und biologische Vielfalt</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Aktuell finden sich auf der dargestellten Gewerbefläche noch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und eine artenarme Ackerbrache. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Lage und derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. <u>Schutzgebiete:</u> Im Planungsgebiet sind keine Natura 2000 Gebiete ausgewiesen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Markgräfler Hügelland“ ist ca. 2,2 km entfernt. Der Naturpark NP 6 Südschwarzwald grenzt direkt an die östlich verlaufende Bundesstraße B3. Direkte Auswirkungen durch die geplante Änderung einer ausgewiesenen Gewerbefläche (GE) in ein Sondergebiet (SO) sind nicht zu erwarten. <u>Artenschutz:</u> Es wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung schützenswerter Arten und Biotope (Vorabschätzung) im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.</p>	<p>Gering Geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in aktuelle Biotopstrukturen mit eingeschränkter ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen). Durch die geplante Darstellung als Sonderbau-fläche mit Bau von Parkplätzen sind geringe Konflikte auf den Umweltbelang Arten und Biotope zu erwarten. Artenschutzfachlich sind u.a. wegen der gegebenen, strukturarmen Verhältnisse, der Nutzung und damit fehlender, geeigneter Habitatstrukturen keine erheblichen Konflikte zu erwarten.</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Darstellung der Sonderbaufläche für die Umstrukturierung des Baumarktes mit den erforderlichen Stellplätzen.

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

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung von Werbeanlagen • Höhenbeschränkung von Nebenanlagen (z.B. Außenleuchten)
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none"> • Grünordnerische Gestaltung zur Gliederung der Stellplatzbereiche • Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz sollten untersucht werden. • Ausreichende Ein- und Durchgrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation im Gebiet. • Im Rahmen der Bebauungsplanung ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen.

Hinweise der unteren Landwirtschaftsbehörde

Die untere Landwirtschaftsbehörde weist nachdrücklich darauf hin, dass gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG die zuständige Landwirtschaftsbehörde bei der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen ist.

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden (Bodengüte, Flurstruktur, Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben, Wegenetz) nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsigelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder der Landschaft dienen, erbracht werden kann, um zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Diese Vorgabe ist bei der Auswahl von Ausgleichs-/Kompensationsflächen zu beachten und sachgerecht in die Abwägung einzustellen.