

Fertigung: 3
Anlage: 2
Blatt: 1-16

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- zur 2. Änd. u. Erw. Bebauungsplan "Bahnhofstraße" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 2. Änd. u. Erw. Bebauungsplan "Bahnhofstraße"

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 2. Änd. und Erweit. des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" sollen im südwestlichen und östlichen Bereich angrenzende bebaute, aber bisher nicht überplante Misch- und Gewerbeflächen künftig miteinbezogen und überplant werden. Des Weiteren sollen im Hinblick auf die überörtliche Funktion der Bahnhofstraße als klassifizierte Straße (B 28) und dem damit verbundenen hohen Verkehrsaufkommen ins obere Renchtal, insbesondere Schwerlastverkehr, in den planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzend Festsetzungen zum Ausschluss von Anlagen für Fremdwerbung getroffen werden.

Ziel des B-Plans ist es, das Misch- und eingeschränkte Gewerbegebiet in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen.

Da die Bauvorschriften des rechtskräftigen B-Plans von 1999 zwischenzeitlich veraltet sind und mit der 2. Änd. u. Erw. des B-Plans die Bauvorschriften aufgrund geänderter Gesetzgrundlagen insgesamt neu gefasst werden, wurden zu einfacherer Handhabung und besserer Übersicht die Festsetzungen aus dem ursprünglichen Grünordnungsplan von 1999 sowie die Festsetzungen aus der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans in die Bauvorschriften eingearbeitet bzw. redaktionell angepasst und teilweise neu formuliert.

Der Zeichnerische Teil wird im südwestlichen sowie südöstlichen Bereich erweitert bzw. ergänzt bzw. im Hinblick auf das aktuelle Kataster und zwischenzeitlich realisierte Planungen angepasst und in der Konsequenz daher zur besseren Übersichtlichkeit insgesamt neu gefasst.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Oppenau wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Kleinzentren sind laut Regionalplan so anzusetzen, dass sie den künftig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können.

Besonders für den ländlichen Raum sind Kleinzentren von erheblicher Bedeutung, da dort die überörtliche Versorgung der Bevölkerung in der Regel durch eine Konzentration der Einrichtungen in einem zentralörtlichen Versorgungssystem - hier die Kernstadt Oppenau - gesichert werden kann

Oppenau wird weiterhin als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. In solchen Siedlungsbereichen soll eine dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinde angepasste Entwicklung stattfinden. Die Siedlungstätigkeit soll hier über die Eigenentwicklung hinausgehen.

Darüber hinaus wird Oppenau als Schwerpunkt für Gewerbe eingestuft. Die Ausweisung als GE-Standort bedeutet laut Regionalplan "gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu ca. 10 ha)".

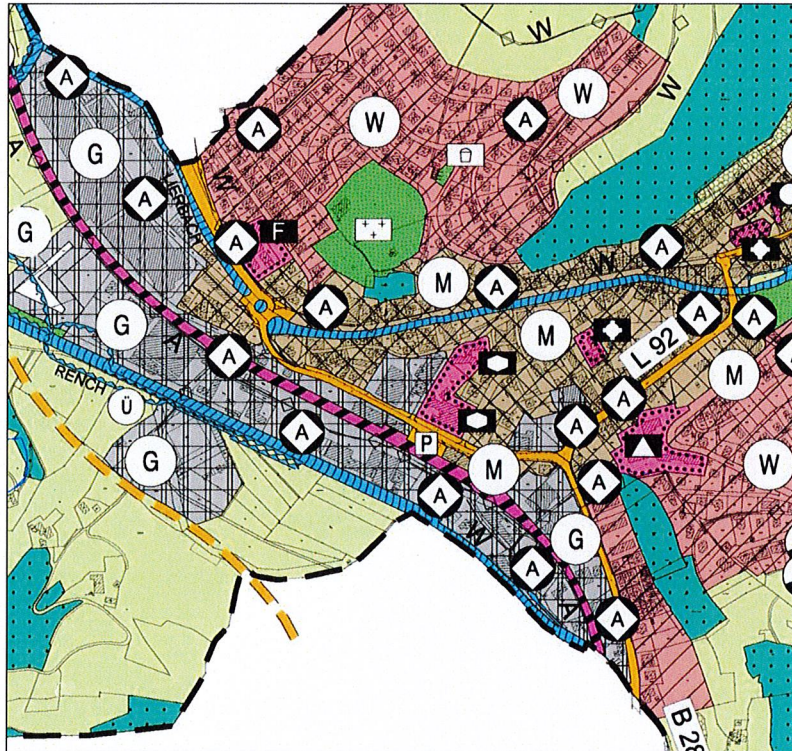
Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal der 2. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes "Oberes Renchtal" als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche sowie als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Eine Nutzungsänderung ist für einen Teilbereich des Flst. Nr. 962/5 erforderlich, da auf dem bisher als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstück eine öffentlicher Parkplatz angelegt werden soll.

Nach Rechtskraft des B-Plans wird der FNP entsprechend berichtigt.

Planausschnitt:

(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2020)

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans "Bahnhofstraße", der 1. Änd. und Erweiter. des B-Plans "Bahnhofstraße" sowie der zusätzlich einbezogenen Grundstücke mit den Flst.Nrn. 962/11, 962/5, 760/6, 762/1, 767/3, 767/1, 767/8, 773, 776/2, 659/1, 656/4, 658, 658/1, 656/5, 657, 656/1 und 655 sowie Teilbereiche der Flst.Nrn. 962/21, 962/7 (Moosweg), 763/1 (Weg), 766/1, 5 (Renchtalstraße), 755, 659 (Zettelmattestraße) und 709/6 (Straße).

Ein Teil des Baukörpers auf Flst.Nr. 762/1 liegt auf dem Bahngelände. Da Bahngelände nicht durch einen B-Plan überplant werden darf, bleibt ein Teil des Gebäudes nicht überplant.

Der Geltungsbereich kann dem beigegeführten Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt insgesamt ca. 6,98 ha.

4 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1. Das Planungsgebiet ist vollständig bebaut. Mit der 2. Änd. u. Erw. des B-Plans sollen angrenzende bebaute, aber bisher nicht überplante Misch- und Gewerbeflächen künftig miteinbezogen und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

Des Weiteren sollen mit dem Ausschluss von Anlagen für Fremdwerbung im GEE und MI die Flächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in Stadtnähe gesichert werden. Damit wird diese Fläche im Innenbereich in ihrer baulichen Nutzung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Des Weiteren können mit der Ausweisung des Parkplatzes östlich des Mooswegs öffentliche Stellplätze für Personal in räumlicher Nähe der Schule geschaffen werden.

Mit der Einbeziehung der Fläche im südwestlichen und östlichen Bereich wird für das MI und GEE keine GRZ festgesetzt. Daher ist hier gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des B-Plans voraussichtlich versiegelt wird.

Diese voraussichtlich versiegelte Fläche wurde mit ca. 14.400 m² ermittelt und beträgt damit wesentlich weniger als 20.000 m². Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Für den Bereich des Flst.Nr. 962/5 weist der rechtswirksame FNP bisher eine Mischbaufläche aus. Mit der 2. Änd. u. Erw. des B-Plans soll der westliche Teil des Flst.Nr. 962/5 als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen werden. Durch die 2. Änd. u. Erw. des B-Plans wird die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt damit nicht beeinträchtigt. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der FNP wird nach Rechtskraft des B-Plans entsprechend angepasst.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Planungsziele

Mit der 2. Änderung und Erweiterung soll der Geltungsbereich im westlichen sowie südöstlichen Bereich um Flächen entlang der B 28 erweitert werden.

Damit sollen bisher bereits bebaute, aber nicht überplante Flächen planungsrechtlich gesichert und in die städtebaulichen Überlegungen der Stadt für den Gesamtbereich "Bahnhofstraße" miteinbezogen werden.

Gleichzeitig soll dem hohen Verkehrsaufkommen auf der B 28 insbesondere von Schwerlastverkehr ins obere Renchtal mit einer Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen Rechnung getragen werden.

Der ungehinderte Verkehrsfluss sowie die Verkehrssicherheit vor allem auch der Schüler auf dem Weg zum Bahnhof soll gesichert werden. Aus diesem Grund sollen Festsetzungen zum Ausschluss von Anlagen für Fremdwerbung, sowie zur Größe von Werbeanlagen am Ort der Leistung im GEE und MI getroffen werden.

Damit wird verhindert, dass vor allem in Gefahrenpunkten, so z.B. beim Abbiegen von der Renchtalstraße in die Bahnhofstraße Autofahrer insbesondere des Schwerlastverkehrs mit größeren Sattelzügen von großen, zu nah am Fahrbahnrand angebrachten Werbeanlagen abgelenkt werden. Dabei spielt der Abstand der Werbeanlagen zum Fahrbahnrand eine große Rolle.

Die Bahnhofstraße stellt eine wichtige Verbindung der Schüler auf dem täglichen Weg zum Bahnhof dar. Des Weiteren befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans und damit im näheren Umfeld der Bahnhofstraße der Kindergarten. Da die Stadt keinen Einfluss auf die Art der Werbung hat, gilt es auch hier, steuernd einzugreifen, indem Festsetzungen zum Ausschluss von Anlagen für Fremdwerbung in den Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Art und Größe von Werbeanlagen am Ort der Leistung in den örtlichen Bauvorschriften getroffen werden.

Ziel des B-Plans ist es, das bestehende Gebiet beidseits der Bahnhofstraße in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die durch das konzentrierte Aufstellen von Werbeanlagen zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen.

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben bzw. der Planungen, die die Umsetzung der Planungsziele erschweren würde, wurde in der Konsequenz bereits mit Beschluss vom 27.04.2020 eine Veränderungssperre erneut erlassen, die am 08.05.2020 in Kraft getreten ist.

Östlich des Mooswegs wird ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen, der u.a. für das Personal der nordöstlich gelegenen Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, die derzeit zur Gemeinschaftsschule erweitert und umgebaut wird, gedacht ist. Aufgrund der Lage der Schule und der beengten Grundstückssituation können die erforderlichen Stellplätze für Lehrer nicht unmittelbar bei der Schule, aber mit dem ausgewiesenen Parkplatz doch in räumlicher Nähe ausgewiesen werden.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (NZ 2, 3 und 5), als Mischgebiet (NZ 1 und 4) sowie als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Altenwohnheim, Tagespflege, Therapie und Gastronomie" (NZ 6), "Altenwohnheim, Tagespflege und Therapie" (NZ 8), "Kindergarten" bzw. "Altenwohnungen" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung festgesetzt.

Da Werbeanlagen der Außenwerbung, die als Fremdwerbung bestimmt sind, auch eine Unterart gewerblicher Nutzung sein können, wurden diese im Hinblick auf die unter Pkt. 5.1 formulierten Planungsziele der Stadt Oppenau im eingeschränkten Gewerbegebiet sowie Mischgebiet unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß dem Bestand bzw. der vorliegenden Planung nur für die NZ 1 – 3 sowie 6 – 9 festgesetzt.



Da es sich bei den Flächen, die als Nutzungszonen 4 und 5 ausgewiesen sind, um überwiegend Bestand handelt, werden für diese Bereiche des Planungsgebiets keine weiteren Festsetzungen im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplans getroffen. Der Umfang sowie die Gestaltung von eventuellen Umbau- bzw. Erweiterungsmaßnahmen erfolgt weiterhin entsprechend der bisherigen Rechtslage i.R. v. § 34 BauGB. In den Bebauungsvorschriften erfolgen lediglich Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzung und den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen.

Eine max. GRZ und GFZ wird nur für die NZ 1 – 3 festgesetzt, wobei die GRZ für das GEE hier entsprechend dem Höchstwert der BauNVO festgesetzt wurde, um die Gewerbeflächen entsprechend nutzen zu können.

Für die Nutzungszone 9 wird eine max. Geschossfläche festgesetzt. Das Baufenster wurde bereits i.R.d. 1. Änderung schon großzügiger ausgewiesen, da hier die konkrete Planung noch nicht so weit fortgeschritten ist und um entsprechenden Planungsspielraum zu gewähren. Der Umfang der Bebauung wird daher über die Festsetzungen der max. Geschossfläche geregelt.

5.4 Bauweise

Für die NZ 1 und 2 sowie 7 - 9 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei in der NZ 1 nur Einzelhäuser zulässig sind.

Für die Nutzungszonen 3 und 6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da in der NZ 6 der bestehende Baukörper aufgrund seiner Länge diese Festsetzung erforderlich macht. Hier ist ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 60 m zulässig. In der NZ 3 ist aufgrund des vorhandenen Baukörpers eine Gesamtlänge von 75 m zulässig.

5.5 Begrünung

Zur Gliederung des Straßenraums, aber auch aus klimatischen Gründen, ist es von Bedeutung, die vorhandenen Laubbäume entlang der B 28 zu erhalten.

Im Norden des Bebauungsplans tangiert der Liebach den Geltungsbereich. Zum Gewässerschutz werden die an das Fließgewässer angrenzenden Bereiche gemäß Bestand als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hier ist es besonders wichtig, dass sowohl die wasserbaulichen als auch die gewässerökologischen Gesichtspunkte bei einer zukünftigen Unterhaltung der Flächen berücksichtigt werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Unbebaute Flächen

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Bei den vorhandenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im GEE und MI sind Werbeanlagen an der "Stätte der Leistung" zulässig. Im Hinblick auf die städtebauliche Situation und die vorhandene Verkehrssituation / B 28 werden selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sowie die Größe und die Anordnung der Werbeanlagen eingeschränkt.

6 Immissionsschutz (Übernahme aus rechtskräftigem B-Plan und 1. Änderung)

6.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms der B 28 wurde für den ursprünglichen B-Plan "Bahnhofstraße" 1998 seitens des RP Freiburg eine schalltechnische Berechnung zum "Ausbau einer Teilumgehung Oppenau im Zuge der B 28" durchgeführt. Im Ergebnis wurden danach im Zeichn. Teil Bereiche der angrenzenden Bebauung gekennzeichnet, an denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die geforderten Werte der Luftschalldämmung für Gebäudeaußenteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind entsprechend dem Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen im Einzelfall zu ermitteln.

Des Weiteren wurde seinerzeit in die Bebauungsvorschriften ein Hinweis aufgenommen, dass für das damals an den Geltungsbereich angrenzende Bahnhofsgebäude bei Um- u. Erweiterungsbauten Umnutzungen oder Neubauten i.R.d. Baugenehmigungsverfahren die Erfordernis von passiven Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen ist.

Im Zuge der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans wurde hinsichtlich des Verkehrslärms der B 28 seitens des Ing.büros Rink eine gutachtliche Stellungnahme erarbeitet. Gegenstand der Stellungnahme war dabei die Prognose und Beurteilung der durch Kraftfahrzeugverkehr verursachten Lärmeinwirkung auf das Planungsgebiet. Die gutachtliche Stellungnahme kam dabei zu folgendem Ergebnis:

"Die zur Bahnhofstraße orientierten Fassaden der ersten, straßennahen Baureihe sind in allen Geschossen dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Auf der Grundlage von Informationen über die zukünftige Frequentierung der Bundesstraße 28 und ergänzender Informationen über örtliche, bauliche und verkehrstechnische Gegebenheiten wurde die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Bahnhofstraße in Oppenau verursachte Lärmeinwirkung auf die Fassaden aller innerhalb der Baufelder im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Bahnhofstraße", 1. Änderung und Erweiterung, bestehender bzw. zu errichtender Gebäude rechnerisch prognostiziert."

Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich. Die entsprechenden Fassadenseiten wurden im Zeichn. Teil gekennzeichnet.

Die Zuordnung einzelner Fassadenabschnitte zum jeweiligen Lärmpegelbereich, die als Grundlage für die Dimensionierung passiver Schallschutzmaßnahmen geschossweise zugrunde zu legen ist, ist den Anlagen der gutachtlichen Stellungnahme zu entnehmen.

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Bahnhofstraße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" hat gestalterische Änderungen zum Ziel, um zukünftig Werbeanlagen auszuschließen. Desweiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Flst. Nr. 962/5 einen zweckgebundenen öffentlichen Parkplatz für die Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, die derzeit zur Gemeinschaftsschule erweitert und umgebaut wird, anzulegen.

In das Planungsgebiet werden im Westen und Südosten Flächen miteinbezogen, die bislang nach § 34 BauGB bebaut sind. Die einbezogenen Flächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete

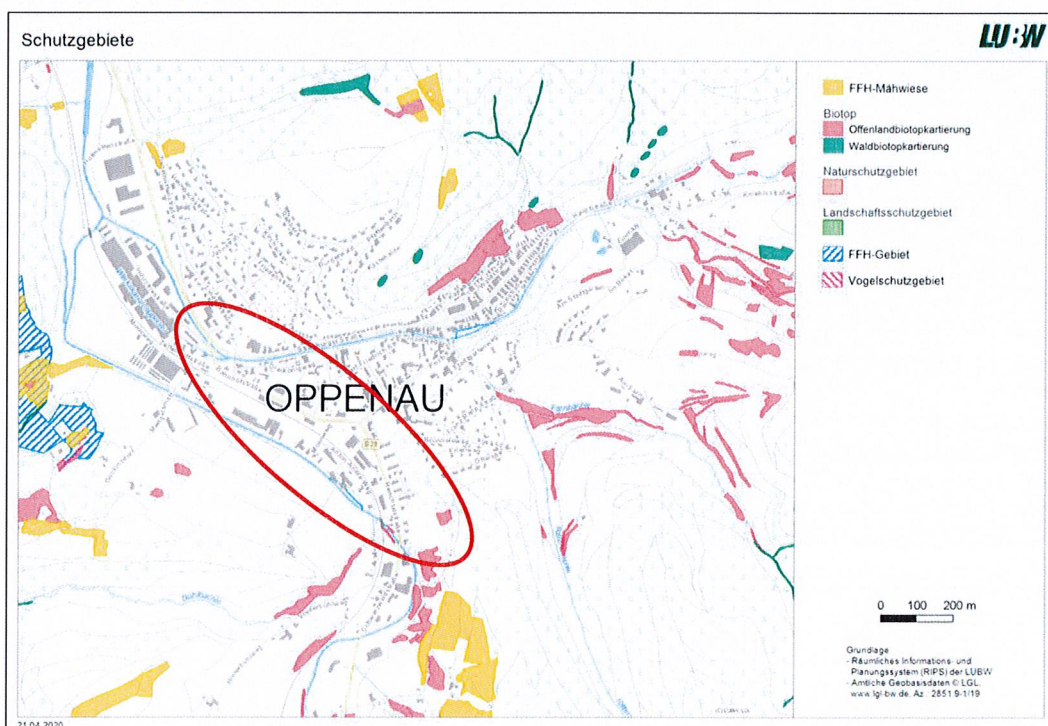


Tabelle: Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Gehölze am Renchufer und am Bahndamm , Nr.: 175143171528 , angrenzend Name: Teilfläche der Nasswiese Erlen I , Nr.: 175143171531 , , ca. 50 m südöstlich Name: Bühlbächle , Nr.: 175143171526 , ca. 90 m südwestlich	○ / /
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erho- lungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG direkt angrenzend an Lierbach und Rench	●
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG Teile südlich der Bahnhofstraße, aber auch im Süden östlich der Bahnhofstraße	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG Lierbach , G.I.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, Nr. 10843 Rench , G.I.O. (WG § 4, Anlage 1), Nr. 3133	●
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung) Rench , G.I.O.	●
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

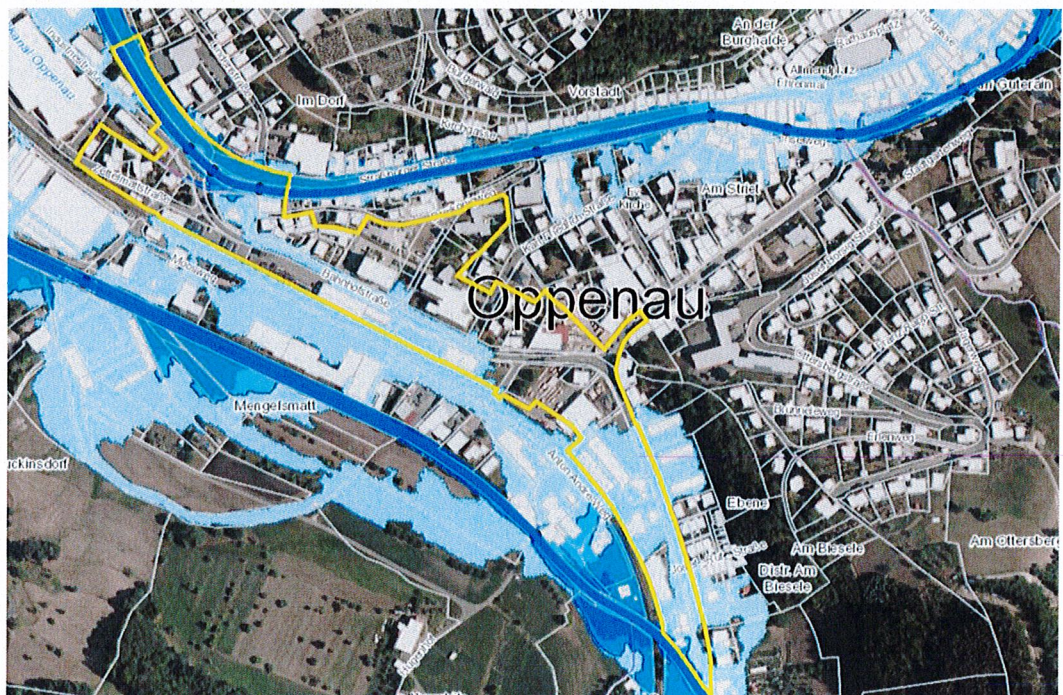
Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Hochwassergefahrenkarte

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2020)

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte befindet sich Teilbereiche des Planungsgebiets in einer HQ_{extrem} -Fläche, die bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet wird. Flächen direkt an der Rench und am Liepach werden nach LUBW-Abfrage bei einem HQ_{100} -Ereignis überflutet.

Bei einer Bebauung sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

7.1 Belange des Artenschutzes

7.1.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.1.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans hat zum Ziel das Aufstellen von großflächigen Werbeanlagen auszuschließen. Des Weiteren wird die Nutzung von öffentlichen Stellplätzen zweckgebunden festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert.

Bauvorhaben außer der Errichtung des Parkplatzes sind derzeit nicht geplant, so dass eine artenschutzrechtliche Abschätzung für das gesamte Planungsgebiet nicht zielführend und damit aktuell nicht erforderlich ist.

Aus diesem Grund ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB nicht für den gesamten Geltungsbereich der B-Planänderung betroffen ist.

Mit Mail vom 15.05.2020 wurde diese Einschätzung vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, wie folgt bestätigt:

In dieser gestalterischen Änderung sehen wir keine Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange. Eine Neuausweisung von Flächen als Stellplätze kann jedoch je nach Ausstattung der Fläche zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen führen und muss im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Abschätzung erläutert werden.

Die Stadt Oppenau beauftragte Dr. Boschert, Bioplan Bühl, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung.

Die **artenschutzrechtliche Abschätzung vom 14.02.2020** wird als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kam für den Bereich des geplanten Parkplatzes zu folgendem Ergebnis:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten) und Reptilien (Mauereidechsen) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. waren weitere Geländeerfassungen notwendig. Danach war auch für Reptilien (Mauereidechsen) eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44BNatSchG auszuschließen.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie weitere Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den hier behandelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

(Quelle: Artenschutzrechtliche Abschätzung , Bioplan Bühl, 25.06.2020)

Nachfolgende Maßnahme ist nach Aussage der artenschutzrechtlichen Abschätzung durchzuführen und wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

VM 1 – Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nicht-flüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

(Quelle: Artenschutzrechtliche Abschätzung , Bioplan Bühl, 25.06.2020)

7.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2016 und Büro Fischer 2020)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 Im rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands "Oberes Renchtal" ist das das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrsfläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet bzw. Industrie - Gewerbe ausgewiesen.</p> <p>*3 Durch die Bebauungsplanänderung wird die Anlage eines zweckgebundenen öffentlichen Parkplatzes ermöglicht. Dadurch ist keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Mischgebiet im Bereich Flst. Nr. 982/5) möglich.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein innerstädtische bereits größtenteils bebaute Siedlungsfläche handelt.</p>			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>*5 Durch die Bebauungsplanänderung wird die Anlage eines zweckgebundenen öffentlichen Parkplatzes ermöglicht. Dadurch ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Mischgebiet im Bereich Flst. Nr. 982/5) zu rechnen. Somit entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Durch die Bebauungsplanänderung wird die Anlage eines zweckgebundenen öffentlichen Parkplatzes ermöglicht. Dadurch ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Mischgebiet im Bereich Flst. Nr. 982/5) zu rechnen. Somit reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate nicht.</p>			
Oberflächengewässer			
Name: Rench, G I. Ordnung und Liebach; G II. Ordnung			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Durch die Bebauungsplanänderung sind die Oberflächengewässer nicht betroffen.</p>			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
<p>*8 Durch die Bebauungsplanänderung wird die Anlage eines zweckgebundenen öffentlichen Parkplatzes ermöglicht. Dadurch ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (Mischgebiet im Bereich Flst. Nr. 982/5) zu rechnen. Somit entstehen keine zusätzlichen klimatischen Veränderungen.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand April 2020):</u> - Straßen und Gehwege - Bahnanlage - Gebäude, Hofflächen - Gärten - Rensch und Liezbach mit Uferbereich - Bäume im Straßenraum - bisher nicht bebaute Fläche auf Flst. Nr. 962/5 (Wiese, Bäume im Böschungsbereich, Lagerfläche)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Abschätzung, erstellt von Dr. Boschert, Bioplan, Bühl, i.d.F. v. 25.06.2020 (s. Kap. Belange des Artenschutzes)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
<p>*9 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kommt es nur im Bereich des neu ausgewiesenen öffentlichen Parkplatzes zu einer Beeinträchtigung von Biotoptypen. Es wird eine Wiesen- und Lagerfläche beansprucht. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*10 Mit einer Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten im Bereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Abschätzung unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen nicht zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Es ist mit keinen wesentlichen Veränderungen des Ortsbilds zu rechnen.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<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
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<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

Die 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Bahnhofstraße" hat gestalterische Änderungen zum Ziel, um zukünftig Werbeanlagen auszuschließen. Desweiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden auf Flst. Nr. 962/5 einen zweckgebundenen öffentlichen Parkplatz für die Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule, die derzeit zur Gemeinschaftsschule erweitert und umgebaut wird, anzulegen.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Bahnhofstraße" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Bahnhofstraße" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
 - keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
 - keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind
- wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Abschätzung ergibt sich unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

Mit der 2. Änd. u. Erw. des B-Plans ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Entwässerungssituation im Bestand.

Für die vorhandenen Regenwasser- und Mischwasserkanäle sowie Wasserleitung werden ergänzend noch Leitungsrechte ausgewiesen.

8.1 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird über die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadt Oppenau versorgt.

9 Kostenschätzung

Mit der Umsetzung des B-Plans entstehen für die Stadt Oppenau lediglich Kosten für die Herstellung des Parkplatzes.

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 22.04.2020 LIF-FEU-ta
08.07.2020 LIF-FEU-ba
06.11.2020

Oppenau, den 30. Nov. 2020


PLANUNGSBÜRO FISCHER 

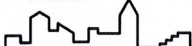
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer

Gaiser, Bürgermeister

 109Beg04.docx



Planungsbüro Fischer

Seite 16