

Fertigung: 3
Anlage: 2
Blatt: 1-12

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

- zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße" – 1. Änd. u. Erw. und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "Bahnhofstraße" – 1. Änd. u. Erw.

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

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

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Änderung und Erweiterung des B-Plans soll das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Erweiterung Vincentius-Haus" planungsrechtlich umgesetzt werden. Entlang der Bahnhofstraße ist ein Erweiterungsbau für das Vincentius-Haus vorgesehen, im rückwärtigen Bereich entlang der Dreikönigstraße sind in einem 2. Bauabschnitt Altenwohnungen geplant. Einbezogen in den Geltungsbereich wurde auch der bestehende Kindergarten, der zeitnah erweitert werden soll. Mit der Änderung und Erweiterung werden entsprechende Baufenster ausgewiesen und die Festsetzungen den neuen Planungsvorgaben entsprechend angepasst.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Oppenau wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Kleinentrums zugewiesen. Kleinzentren sind laut Regionalplan so anzusetzen, dass sie den künftig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereiches 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 1. Änd. u. Erw. des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße" ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche bzw. als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Bereich soll entsprechend dem B-Planentwurf künftig auch als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden. Da das B-Planverfahren als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Änderung des FNP im Parallelverfahren nicht erforderlich. Eine Berichtigung des FNP erfolgt i.R.d. nächsten Fortschreibung des FNP.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Oppenau, nördlich der Bahnhofstraße zwischen Karl-Friedrich-Straße und Dreikönigweg.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im westlichen Bereich erfolgt mit der Überplanung eine Umnutzung des bisher gewerblichen Bereiches.

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

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 1,34 ha.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb

Gegenstand des 2012 durchgeführten Realisierungswettbewerbs war die Bauwerks- und Freianlagenplanung als Vorentwurf zur Erweiterung des Vincentius-Hauses sowie zu einer Bebauung mit barrierefreien Altenwohnungen.

Am bestehenden Vincentius-Haus aus dem Jahr 1974 wurden in den letzten Jahren immer wieder umfangreiche Strukturverbesserungen durchgeführt. So wurde im Rahmen der Flachdachsanieierung ein Satteldach aufgebaut, sowie Aufenthaltsräume im Wintergartenstil angebaut. Des Weiteren entstand im bestehenden Gebäude eine betreute Wohnanlage mit 12 barrierefreien Wohnungen. In den folgenden Jahren wurde die Umwandlung vom Altenheim zur vollstationären Pflegeeinrichtung abgeschlossen.

Eine Maßnahme in den letzten Jahren war auch ein weiterer Anbau als Multifunktionsraum im Wintergartenstil sowie die Umwandlung der vorhandenen Cafeteria in einen öffentlichen Gastronomiebetrieb.

Mit dem geplanten Erweiterungsbau westlich des bestehenden Gebäudes soll das Angebot des Vincentius-Hauses vergrößert werden. Geplant sind neben den Wohnräumen auch Gemeinschaftsräume, Räume für die Tagespflege sowie den ambulanten Pflegedienst und Therapieeinrichtungen. Ergänzt werden soll dieses Angebot in einem 2. und 3. Bauabschnitt nördlich des Neubaus am Dreikönigweg mit ca. 27 betreuten Seniorenwohnungen, die den Haupthäusern angegliedert sind und die vielfältigen Einrichtungen mitnutzen können.

Grundidee des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, das dem B-Plan zugrunde liegt, war die komplexe Nutzungsmischung in einfachen und klar strukturierten Gebäuden zu organisieren. Die Aufteilung in 3 einzelne Baukörper vereinfachte die Umsetzung in 3 Bauabschnitten.

In der geplanten Höhenentwicklung ist eine klare Gliederung abzulesen. Die Staffelung in der Geschosshöhe orientiert sich an der umgebenden Bebauung sowohl an der Bahnhofstraße als auch am Dreikönigweg, wo die kleinteilige Struktur der angrenzenden Wohnbebauung aufgenommen wird.

Durch die Anordnung der Baukörper an der Bahnhofstraße bzw. am Dreikönigweg ergibt sich ein zusammenhängender Grünbereich, der von den Einrichtungen genutzt werden kann und als großzügige Freifläche gestaltet werden kann.

Die erforderlichen Stellplätze für Personal und Besucher werden teilweise oberirdisch, teilweise in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zufahrt erfolgt über die geplanten Stellplätze westlich des geplanten Erweiterungsbaus von der Bahnhofstraße aus.

Im Bereich des bestehenden Kindergartens wurde das Baufenster so ausgewiesen, dass die zeitnah geplante Erweiterung des bestehenden Gebäudes ermöglicht wird.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird 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.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im B-Plan wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß dem Bestand bzw. der vorliegenden Planung festgesetzt.

Hier ist entlang der Bahnhofstraße eine höhenmäßige Abstufung vom bestehenden 6-geschossigen Altenwohnheim zum geplanten 4-geschossigen Erweiterungsbau vorgesehen.

Des Weiteren ist bei den 3-geschossigen Altenwohnungen am Dreikönigweg die Abstufung zum bestehenden 2-geschossigen Kindergarten gegeben.

Für die Nutzungszone 9 wird des weiteren eine max. Geschossfläche festgesetzt. Das Baufenster wurde 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.

4.3.1 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Analog der geplanten höhenmäßigen Abstufung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch bei der Festsetzung der max. Wandhöhe bei den Nutzungszonen 8 und 9 differenziert.

4.4 Bauweise

Für die Nutzungszonen 7, 8 und 9 wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Nutzungszone 6 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da hier der bestehende Baukörper aufgrund seiner Länge diese Festsetzung erforderlich macht. Hier ist ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 60 m zulässig.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Erweiterungsbaus ist über die Bahnhofstraße, die Erschließung der geplanten Altenwohnungen über den Dreikönigweg gegeben. Mit der Umsetzung des B-Plans soll der nördliche Bereich der vorhandenen Straße zwischen Altenwohnheim und Erweiterungsbau zum Fußweg zurückgebaut werden, so dass hier nur noch eine fußläufige Verbindung gegeben ist. Im südlichen Bereich wird der fußläufige Durchgang durch ein Gehrecht im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Im Einmündungsbereich Dreikönigweg ist vorgesehen, eine Wendemöglichkeit für den Bring- und Abholverkehr beim Kindergarten zu schaffen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes 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.

5 Immissionsschutz

5.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms der B 28 wurde 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."

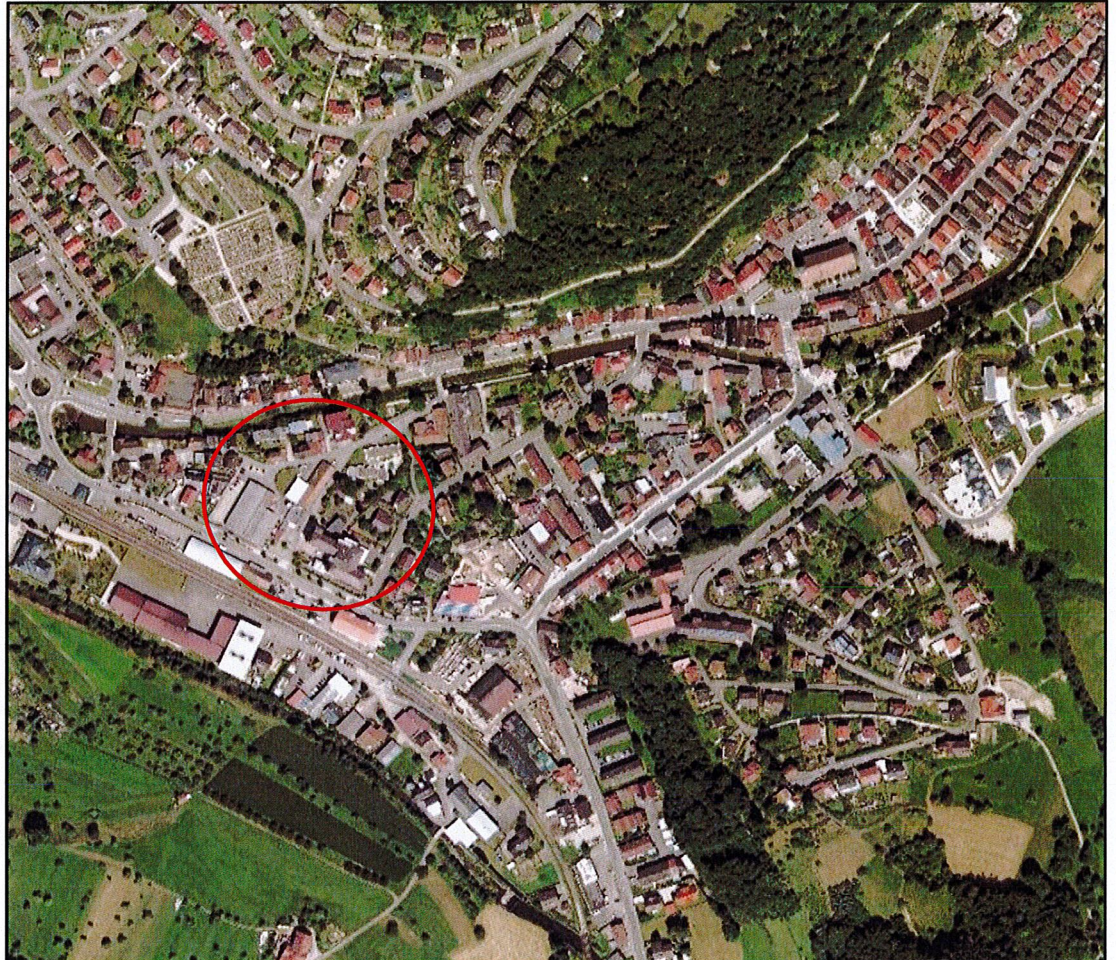
Es sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäudefassaden erforderlich. Die entsprechenden Fassadenseiten wurden im Zeichn. Teil gekennzeichnet.

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.

6 Umweltbelange

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2014)

Da es sich bei der 1. 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.

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.

6.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: / Nr.:	/
h)		/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	/
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg Name:	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

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 Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekri-terien 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.

6.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Neuversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Neuversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Kein Oberflächengewässer vorhanden			

Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Pflanzen und Biotope			
	Biotoptypen (Bestand): Gebäude, Hofflächen, Freiflächen z.T. ältere Bäume	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Um die Errichtung der Neubauten zu ermöglichen, werden bestehende Gebäude abgerissen sowie Hofflächen beansprucht. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Stadtbild zu rechnen, da das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs "Erweiterung Vincentius-Haus" planungsrechtlich umgesetzt wird und Anbauten an den bestehenden Kindergarten vorgesehen sind.			
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 Bebauungsplanes zu erwarten?	<input checked="" type="checkbox"/> ja*7	<input type="checkbox"/> nein
*7 Nach Aussage der gutachtlichen Stellungnahme des Ing.-Büros Rink sind an den zur Bahnhofstraße orientierten Fassaden passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.			
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 Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Bahnhofstraße" wird ein Erweiterungsbau des Vincentius-Hauses entlang der Bahnhofstraße, Altenwohnungen im rückwärtigen Bereich entlang der Dreikönigstraße in einem 2. Bauabschnitt sowie eine Erweiterung des bestehenden Kindergartens ermöglicht. Dadurch ergeben sich Neuversiegelungen, die jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter darstellen.

6.3 Belange des Artenschutzes

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.

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

Es ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die 1. Änd. und Erweit. des Bebauungsplans "Bahnhofstraße" nach § 13a BauGB nicht betroffen ist.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. 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
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

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

7.2 Entwässerung

Die Entwässerung des bestehenden Vincentius-Hauses erfolgt über das bestehende Kanalnetz in der Bahnhofstraße, die Entwässerung des Kindergartens über das bestehende Leitungsnetz im Dreikönigweg.

Für die geplante Neubebauung wurde geprüft, inwieweit das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und ggf. versickert werden kann. Ein Bodengutachten wurde erstellt. Das Gutachten kam zum Ergebnis, dass sich das Baugebiet in einem gut wasserdurchlässigen kiesigen Schotter befindet, wodurch die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser von Dach und Hofflächen gegeben ist. Der Durchlässigkeitsbeiwert im kiesigen Schotter wird auf ($k_f = \text{ca. } 5 \times 10^{-4} \text{ m/s}$) abgeschätzt. Dieser Wert ist bei der Bemessung von Versickerungsanlagen maßgeblich. Die Sickeranlagen sollten im Süden und Westen liegen, da im Nordosten die Felsoberkante höher liegt, ein Abfluss nur Richtung Tiefgarage erfolgt. Die Stellplätze sowie die Terrassenbereiche sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen vorgesehen, die Flachdächer sollen begrünt werden. Aufgrund dieser Aussagen kann das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden.

8 Grundwasserschutz

Für die geplante Baumaßnahme wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das auch die Grundwasserverhältnisse untersucht hat. Das Gutachten kam zu folgendem Ergebnis:

In der Schotterfüllung des Renchtales hat sich ein Lockergesteinsaquifer ausgebildet, dessen Grundwasserführung teilweise auch genutzt wird. Im zur Neubebauung vorgesehenen Areal am nördlichen Rand der Talfüllung ist jedoch kein Grundwasserspiegel ausgebildet, da auf Höhe des Vorfluters schon der Felsboden aus Gneisgestein ansteht. So waren alle Bohrungen bis zum Fels bei den Geländearbeiten trocken. Der nördlich des Baufeldes vorhandene Seitenfluss der Rench verläuft in einem künstlichen Bachbett direkt auf dem Gneis, ein Grundwasserspiegel ist dort ebenfalls nicht vorhanden.

9 Hochwasserschutz

Die Frage des Hochwasserschutzes wurde seitens des Ing.-Büros Wald + Corbe fachlich geprüft und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegenden Karten zur Hochwassersituation in Oppenau wurden gesichtet. Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes Bahnhofstraße wird keine betroffene Retentions- bzw. Überflutungsfläche gesehen. Es liegt zwar eine Überflutung vor, aber nicht im maßgebenden HQ 100 Fall, nur im Fall HQ extrem. Die dargestellte Überflutungsfläche für den Fall HQ 100 im Plangebiet ist eine lokale Senke, ohne Verbindung zur tatsächlichen Überflutungsfläche. Diese könnte sich nur durch Druckwasser füllen und müsste in der weiteren Bearbeitung der Karten daher entfallen. Daraus ergibt sich, dass §78 WG für die vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht greift.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,34	ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche einschl. Gehweg- u. Fußwegverbindung u. öffentl. Grünflächen (Verkehrsgrün)	ca. 0,14	ha	= 10,4 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 1,20	ha	= 89,6 %

11 Kostenschätzung

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

12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

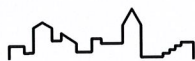
- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

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

Freiburg, den 06.02.2014 LIF-FEU-ba
25.02.2014
26.06.2014

Oppenau, den 11. Juli 2014

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

Grieser, Bürgermeister



108Beg04.DOC