

Fertigung:..... 2  
Anlage:..... 2  
Blatt:..... 1-7

## BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Farn II"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Farn II"

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### 1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Farn II" wurde 2011 rechtskräftig.

Aufgrund der sehr steilen Topographie der talseitig liegenden Bauplätze ergibt sich bei einigen Bauplätzen bei einer geplanten Grenzgarage mit Satteldach eine Ansichtsfläche, die die nach LBO zulässige Größe von 25 m<sup>2</sup> erheblich überschreitet. Um allen Bauplätzen eine Grenzgarage mit den üblichen Abmessungen und Satteldach zu ermöglichen, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend geändert, dass für die Bauplätze Nr. 9 – 16 die abweichende Bauweise festgesetzt wird. Analog dazu wird der "Zeichn. Teil" dahingehend geändert, dass diese Bauplätze als Nutzungszone 2a ausgewiesen werden, wobei sich die Nutzungsschablone 2a nur im Pkt. Bauweise von der ursprünglich festgesetzten Nutzungszone 2 unterscheidet.

### 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Somit kann gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

### 3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP des GVV "Oberes Renchtal" als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



#### **4 Anlass der Bebauungsplanänderung**

Der rechtskräftige B-Plan "Farn II" weist für den Bereich des Deckblatts ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Zwischenzeitlich sind einige Bauplätze verkauft, es liegen konkrete Planungswünsche der Bauherren vor. Dabei hat sich gezeigt, dass es bei einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr steilen Topographie bei Grenzgaragen mit Satteldach zu größeren Ansichtsflächen kommt, die die zulässige Größe nach LBO erheblich überschreiten.

Um dieser Planungsabsicht Rechnung zu tragen, ist eine Änderung bzw. Ergänzung des "Zeichn. Teils" und der Planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Des Weiteren erfolgt eine Änderung der Örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Zulässigkeit von Flachdachgaragen.

#### **5 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans (s. Eintrag im Übersichtsplan).

Der "Zeichn. Teil" wird im Bereich der Bauplätze Nr. 9 – 16 geändert. Die Planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Pkt. 3.2 abweichende Bauweise für die Nutzungszone 2a ergänzt. Die örtlichen Bauvorschriften werden für den gesamten Geltungsbereich im Pkt. 1.2 geändert.

#### **6 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Im "Zeichn. Teil" werden die Bauplätze Nr. 9 – 16 künftig als Nutzungszone 2a ausgewiesen, wobei sich die Nutzungszone 2a von der bisher festgesetzten Nutzungszone 2 nur hinsichtlich der abweichenden Bauweise unterscheidet. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind in der Nutzungszone 2a bisher Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei bei Grenzgaragen/-carports die Wandfläche jedoch abweichend von der offenen Bauweise max. 45 m<sup>2</sup> betragen darf.

Die örtlichen Bauvorschriften werden im Pkt. 1.2 Dachgestaltung geändert. Künftig sind auch Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach zulässig, wenn sie extensiv begrünt sind.

#### **7 Umweltbelange**

Da es sich bei der 1. Änd. des B-Plans "Farn II" um die Änderung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 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 § 13 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 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

### 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.

### Schutzgebiete

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/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 / Nr.:	/
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)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
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	/
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	/

**Fachliche Prüfung**

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Da sich die Dachneigung ändert bzw. die Festsetzungen zur Dachgestaltung, jedoch nicht die GRZ, ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung und daher keine Eingriffe in das Schutzgut Boden.			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	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 Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht gegeben, da die GRZ beibehalten wird und somit keine zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.			
<b>Oberflächengewässer</b>			
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			



<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Kleinklimatisch wirkt sich eine Veränderung der Dachneigung bzw. die Festsetzungen zur Dachgestaltung nicht aus.			
<b>Pflanzen und Biotope</b>			
	Biotoptypen: Farn II mit Gebäuden und Anbauflächen vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Da sich die Dachneigung ändert bzw. die Festsetzungen zur Dachgestaltung, jedoch nicht die GRZ, ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung und es werden keine Biotoptypen beansprucht.			
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	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 Der Charakter der Bebauung am Ortsrand verändert sich durch eine geänderte Dachneigung bzw. durch Festsetzungen zur Dachgestaltung unwesentlich.			
<b>Mensch</b>			
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 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 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?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Farn II" ergeben sich durch eine Änderung der Bauweise für die Bauplätze Nr. 9 – 16 sowie die Zulässigkeit von Flachdachgaragen keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## 7.2 Artenschutz

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 von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen. Somit ergibt sich nach Beurteilung des Planungsgebietes die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

## 7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Farn II" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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.

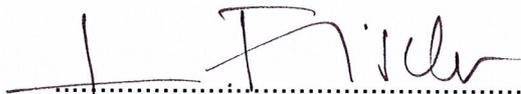
Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

Freiburg, den 03.06.2013 LIF-ba  
30.09.2013

Oppenau, den **25. Okt. 2013** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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



Planer

122Beg03.DOC



  
Grieser, Bürgermeister