

Fertigung:.....2.....
Anlage:.....1.....
Blatt:.....1-6.....

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

der Stadt Oppenau und OT Maisach (Ortenaukreis) für den Bereich "Maisachhalde" mit planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und örtlichen Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Verfahren nach § 34 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 26.01.2015 folgende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Gegenstand der Einbeziehungssatzung

Durch den Erlass dieser Satzung wird die Abgrenzung und die Zulässigkeit einer ergänzenden Bebauung im Gebiet "Maisachhalde" festgelegt.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Maisachhalde" wird durch das Flst.Nr. 68/1 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 69/8 abgerundet.

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan i.d.F.v. 26.11.2014 dargestellt.

§ 3 Bestandteile der Einbeziehungssatzung

Bestandteile dieser Einbeziehungssatzung sind:

- | | | |
|-------------|--------------|---------------------|
| 1. Lageplan | M. 1 : 1.000 | i.d.F.v. 26.01.2015 |
|-------------|--------------|---------------------|

Beigefügt dieser Einbeziehungssatzung ist:

- | | | |
|-------------------------------|-------------|---------------------|
| 1. Übersichtsplan | M. 1 : 5000 | i.d.F.v. 27.11.2014 |
| 2. Begründung | | i.d.F.v. 26.01.2015 |
| 3. Umweltbericht | | i.d.F.v. 26.01.2015 |
| 4. Zusammenfassende Erklärung | | i.d.F.v. 27.01.2015 |

§ 4 Zulässigkeit von Vorhaben

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind bei einer Bebauung zu beachten:

Die Zulässigkeit von Vorhaben und Nutzungen richtet sich nach § 34 BauGB. Einschränkend werden Festsetzungen gemäß § 5 und § 6 dieser Satzung getroffen.

§ 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Satzung gelten folgende Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB:

1. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Satzungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2. Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind pro Wohnhaus nur max. 3 Wohneinheiten zulässig.

3. Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nördlichen Grundstücksbereiche der Flst.Nrn. 605 und 606 sowie der südliche Bereich des Flst.Nr. 604 und der nördliche Bereich des Flst.Nr. 69/8 werden als private Grünfläche ausgewiesen.

Innerhalb der Grünflächen auf Flst.Nr. 604 und 69/8 befinden sich bestehende Zufahrten.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Gewässerrandstreifen

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 Abs. 2 WG Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

In den Gewässerrandstreifen sind gemäß § 29 WG Abs. 3 verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
 2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
 3. das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
 5. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
 6. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel und
 7. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.
- 4.2 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Auftreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.
- 4.3 Besonders geschützte Biotope
- Die kartierten besonders geschützten Biotope "Auwald an der Maisach" (Nr. 1751-5317-1003) und "Trockenmauer im vorderen Maisachtal" (Nr. 1751-5317-1001) sind zu erhalten und zu pflegen.

5. Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ₁₀₀)
 - 5.1 Entsprechend dem Eintrag im Lageplan liegen voraussichtlich Teilbereiche des Satzungsgebietes im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) nach Entwurf der Hochwassergefahrenkarte, welche sich aber durch den zwischenzeitlich erfolgten Straßenbau sowie bauliche Veränderungen der Anlieger noch ändern wird. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen ist in diesem Bereich nicht zulässig.

§ 6 Ergänzende Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung / Faktor $\leq 0,7$ (z.B. wasserdurchlässiges Straßenpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist der durch Zugangsweg zum Haupteingang. Diese Flächen sind mit einem Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

§ 7 Ergänzende Hinweise

1. RP Stuttgart – Ref. Archäologische Denkmalpflege

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege schriftlich mitzuteilen.

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach § 6 dieser Satzung zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i.V.m. § 17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- € geahndet werden.

§ 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Oppenau, den 30. Jan. 2015

.....
Grieser, Bürgermeister



(154Sat03.doc)

AUSFERTIGUNG

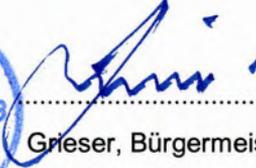
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Oppenau übereinstimmt:

Offenlage 22.12.2014 - 23.01.2015
Satzungsbeschluss 26.01.2015

Oppenau, 30. Jan. 2015³  
Grieser, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.11.2014
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, 30. Jan. 2015  
Grieser, Bürgermeister

Fertigung:..... 2
Anlage:..... 2
Blatt..... 1-4

BEGRÜNDUNG

zur Einbeziehungssatzung "Maisachhalde"

der Stadt Oppenau und OT Maisach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die vorhandene Bebauung beidseits der K 5300 im Bereich "Maisachhalde". Der im Zusammenhang bebaute Bereich "Maisachhalde" wird durch das Flst.Nr. 68/1 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 69/8 abgerundet.

Der Satzungsbereich ist bereits bebaut und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Oberes Renchtal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen) entsprechend geprägt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf den Grundstücken zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Damit wird auch die Innenbereichsgrenze – d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die vorhandene K 5300 sowie die Maisacher Straße bereits vorgegeben.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das Aufstellungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet auch bei der Aufstellung von Einbeziehungssatzungen gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG dann Anwendung, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Daher wurde zur Einbeziehungssatzung ein Umweltbericht erstellt.

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des GVV Oberes Renchtal weist für den Bereich "Maisachhalde" landwirtschaftliche Fläche aus, die Grundstücke sind bereits alle bebaut.

Diese Außenbereichsflächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche (gemischte Nutzung mit Wohnen und angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Waldflächen) entsprechend geprägt.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Einbeziehungssatzung umfasst den Bereich beidseits der K 5300 im Bereich Maisachhalde sowie das Flst.Nr. 68/1 und einen Teilbereich des Flst.Nr. 69/8.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

4 Planung

Das Flst.Nr. 68/1 ist bereits bebaut und planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Mit der Einbeziehung in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert.

Der Bereich "Maisachhalde" ist geprägt durch Nutzung mit Wohnbebauung mit angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen.

Die Abgrenzung der Einbeziehungsflächen wird eng gefasst und orientiert sich an der vorhandenen Bebauung mit Nebengebäuden. Des weiteren sind die künftigen Erweiterungsmöglichkeiten durch die einzuhaltenen Abstände zur Rench sowie zu den nördlich angrenzenden Waldflächen eingeschränkt. Deshalb kann auf die zusätzliche Gliederung durch den Eintrag von Baugrenzen verzichtet werden.

Es sollen möglichst wenig Vorgaben festgelegt werden, um entsprechend dem jeweiligen Bauvorhaben individuell und gezielt auf der Grundlage von § 34 BauGB eine Beurteilung vornehmen zu können. Dennoch werden - im Hinblick auf Orts- und Landschaftsbild - einige Vorgaben festgelegt.

Gewässerrandstreifen

Entlang der Maisach sowie des Gantergrundbaches wurden ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Der nordöstliche Bereich des Satzungsgebietes liegt im "Landschaftsschutzgebiet "Lierbachtal und Kniebisstraße". Da sich in diesem überlagerten Bereich die Kreisstraße sowie die vorhandene Bebauung auf Flst.Nr. 606 befindet, ist davon auszugehen, dass es sich hier bei der Abgrenzung des LSG in einem relativ kleinen Planungsmaßstab um eine nicht ganz parzellenscharfe Abgrenzung handelt. Die Fläche, die im LSG liegt, liegt im Außenbereich, weist aber durch den Gebäudebestand eine Vorprägung auf. Eine weitere bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes sowie des Abstandes zur Kreisstraße sowie des HQ₁₀₀-Bereiches ohnehin nicht möglich.

Auch aus landschaftsplanerischer Sicht spricht nichts gegen eine Ausnahme von den Grenzen des festgesetzten LSG für die bestehende Bebauung.

Biotope

Die vorhandenen Biotope "Trockenmauer im vorderen Maisachtal" und "Auwald an der Maisach" wurden in den Lageplan nachrichtlich übernommen und sind aber von den Zielen der Satzung nicht betroffen.

§ 34 BauGB

Die Beurteilung der Bauvorhaben im Geltungsbereich der Satzung erfolgt im übrigen nach § 34 BauGB. Demnach muss sich ein Vorhaben "nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. Auch darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Erschließung

Die Zufahrt ist gesichert durch die K 5300 sowie die vorhandene Maisacher Straße.

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Ergänzungen sind nicht vorgesehen oder erforderlich.

5 Hochwasserschutz

Nach Aussage des Entwurfs der Hochwassergefahrenkarte liegen Teilbereiche des Satzungsbereichs voraussichtlich im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Durch den zwischenzeitlich erfolgten Straßenbau sowie die baulichen Veränderungen der Anlieger wird sich diese aber noch ändern. In diesen Bereichen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen nicht zulässig.

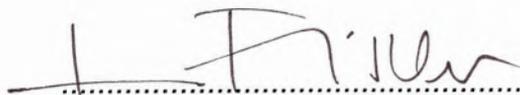
In den hochwassergefährdeten Gebieten sind die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS) in der jeweiligen Fassung anzuwenden.

Da es sich hier um bestehende Bebauung handelt, ist eine Prüfung alternativer Flächen hinfällig.

Freiburg, den 26.11.2014 LIF-FEU-ta
26.01.2015 LIF-FEU-ba

Oppenau, den 30. Jan. 2015

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



Planer

154Beg04.DOC



Grieser, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.11.2014
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, 30. Jan. 2015



Grieser, Bürgermeister

Fertigung:.....2.....
Anlage:.....3.....
Blatt:.....1-16.....

UMWELTBERICHT

zur Einbeziehungssatzung "Maisachhalde"
der Stadt Oppenau und OT Maisach (Ortenaukreis)



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2014)

PLANUNGSBÜRO FISCHER GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG
STADTPLANUNG - ARCHITEKTUR - LANDSCHAFTSPLANUNG

Stand: 26.01.2015

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 1 |
| 2 | Beschreibung der Planung | 1 |
| | 2.1 Erfordernis der Planaufstellung | 1 |
| | 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich | 2 |
| 3 | Planerische Vorgaben | 3 |
| | 3.1 Schutzgebiete | 3 |
| | 3.2 Naturpark | 4 |
| | 3.3 Landschaftsschutzgebiet | 4 |
| | 3.4 Europäisches Netz "Natura 2000" | 5 |
| | 3.5 Besonders geschützte Biotope | 6 |
| | 3.6 Hochwassergefahrenkarte | 7 |
| 4 | Artenschutz | 7 |
| | 4.1 Rechtliche Vorgaben | 7 |
| | 4.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung | 8 |
| 5 | Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung | 8 |
| | 5.1 Rechtliche Vorgaben | 8 |
| | 5.2 Derzeitiger Umweltzustand einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 8 |
| | 5.2.1 Schutzgut Mensch | 8 |
| | 5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 9 |
| | 5.2.3 Schutzgut Boden | 9 |
| | 5.2.4 Schutzgut Wasser | 10 |
| | 5.2.5 Schutzgut Klima | 11 |
| | 5.2.6 Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt | 12 |
| | 5.2.7 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild / Erholung | 13 |
| | 5.2.8 Wechselwirkungen | 14 |
| | 5.2.9 Nullvariante | 14 |
| | 5.2.10 Alternativenprüfung | 14 |
| 6 | Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes | 14 |
| | 6.1 Vermeidungs- und Minierungsmaßnahmen | 14 |
| 7 | Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen | 14 |
| 8 | Verwendete Verfahren | 15 |
| 9 | Monitoring | 15 |
| 10 | Zusammenfassung | 15 |

1 Einleitung

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Die Einbeziehungssatzung "Maisachhalde" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben, das nicht UVP-pflichtig ist.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB ist bei einer Einbeziehungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist außerdem darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Darüber hinaus sind Aussagen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG) zu treffen.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Erfordernis der Planaufstellung

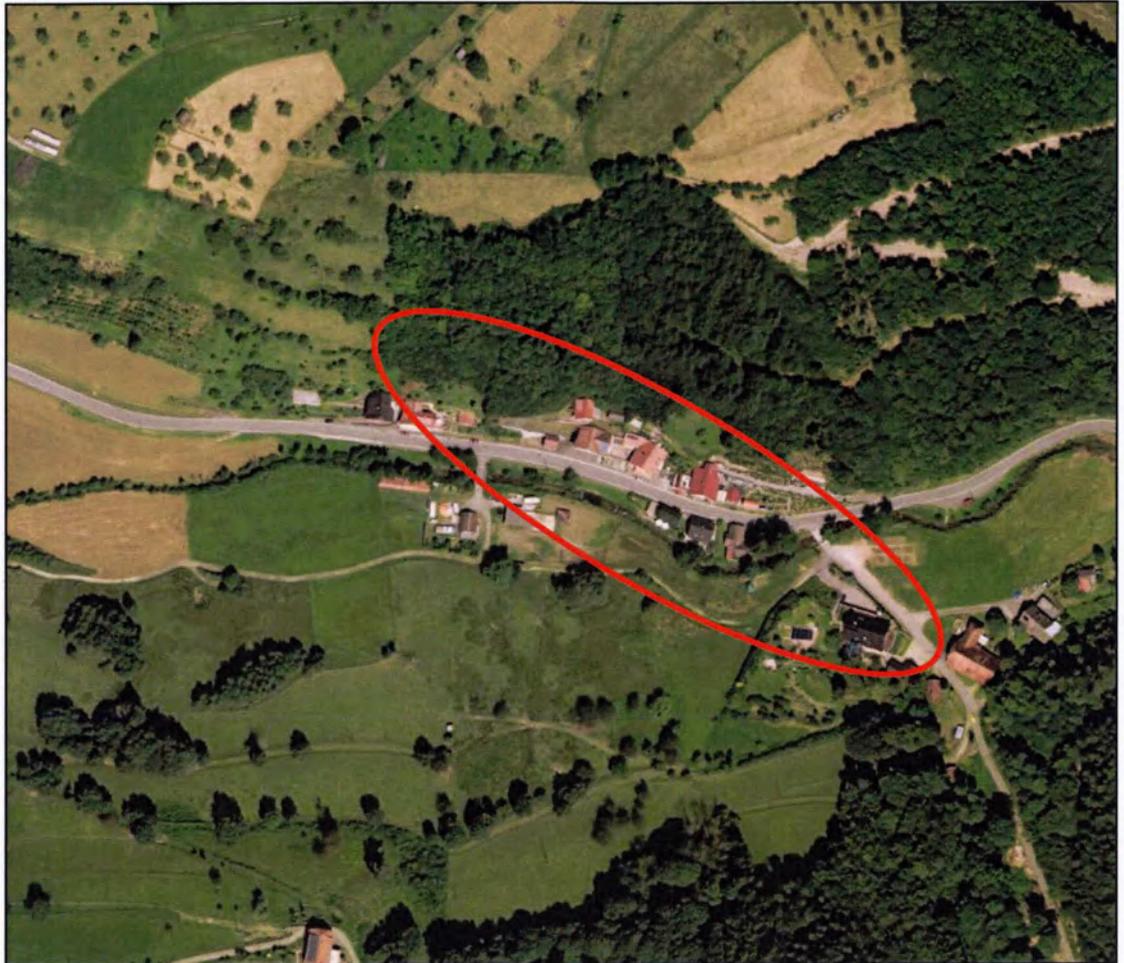
Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf den Grundstücken zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt (s. Begründung B-Plan).

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die vorhandene Bebauung beidseits der K 5300 im Bereich "Maisachhalde". Der im Zusammenhang bebauete Bereich "Maisachhalde" wird durch das Flst.Nr. 68/1 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 69/8 abgerundet.

Zur Einbeziehungssatzung wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich

Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW, 2014)

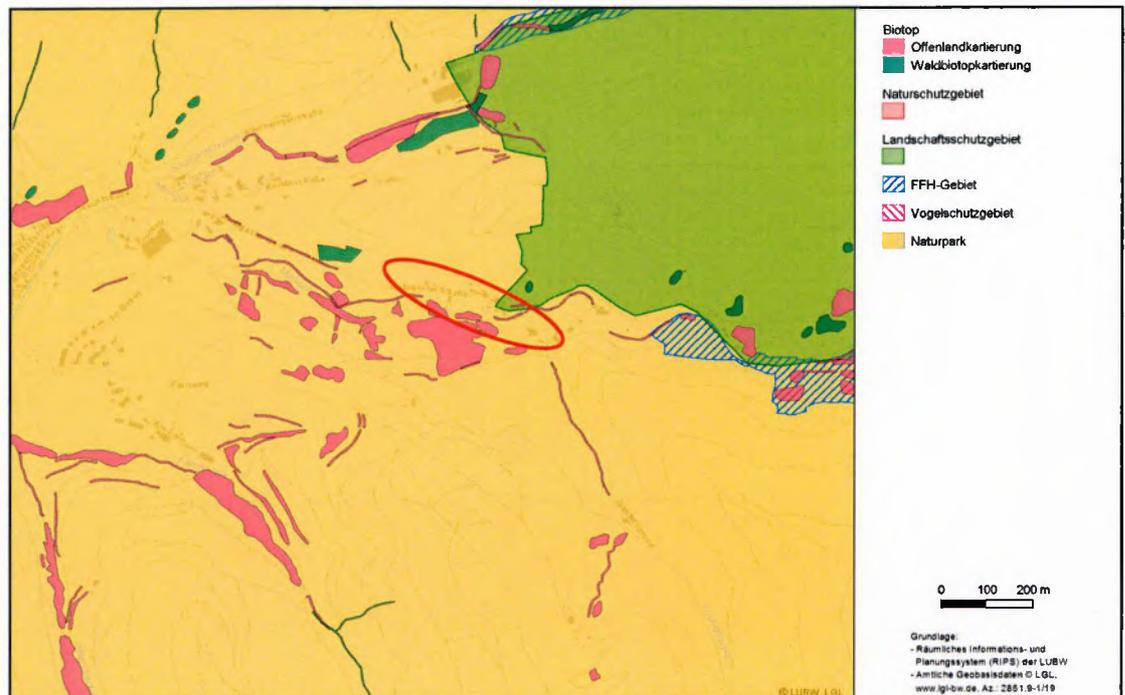
Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,78 ha und liegt im Maisachtal der Stadt Oppenau. Die Einbeziehungssatzung umfasst die vorhandene Bebauung beidseits der K 5300.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Schutzgebiete

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

| | | |
|----|--|---|
| a) | Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.: | / |
| b) | Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| c) | Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: Schwarzwald Mitte Nord/ Schutzgebiets-Nr.: 7 | ● |
| d) | Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name: LSG "Lierbach und Kniebisstraße" / Nr.: 3.17.010 | ● |
| e) | Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| f) | Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name: Auwald an der Maisach / Nr.: 1751-5317-1003 Name: Trockenmauer im vord. Maisachtal / Nr.: 1751-5317-1001 | ● |
| g) | EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| h) | FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.: | / |
| i) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG | / |
| j) | Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG | / |
| k) | Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG | / |
| m) | Bannwald | / |
| n) | Schonwald | / |
| o) | Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III A) Name / Nr.: | / |
| p) | Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg Maisach und Gantersgrundbächle (Gewässer II. Ordnung) | ● |
| 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 | / |
| x) | Grünzäsur lt. Regionalplan | / |

Kartenausschnitt: Schutzgebiete

(Quelle: LUBW, 2014)

3.2 Naturpark

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark "Schwarzwald / Mittel Nord". Nach § 30 NatSchG handelt es sich bei einem Naturpark um ein großräumiges Gebiet, das als vorbildliche Landschaft für eine naturnahe Erholung einheitlich zu planen, zu entwickeln und zu pflegen ist.

Da die Grundstücke im Bereich der Einbeziehungssatzung bereits bebaut sind und mit der Aufstellung des Bebauungsplans geringfügige Erweiterungen ermöglicht werden sollen, steht die Realisierung des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Naturparks.

3.3 Landschaftsschutzgebiet

In das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung ragt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Lierbachtal und Kniebisstraße" (Schutzgebiets-Nr. 3-17-010)**. Nach § 2 der Schutzgebietsverordnung ist wesentlicher Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes die Erhaltung der Eigenart, der Vielfalt und der Schönheit der Landschaft.

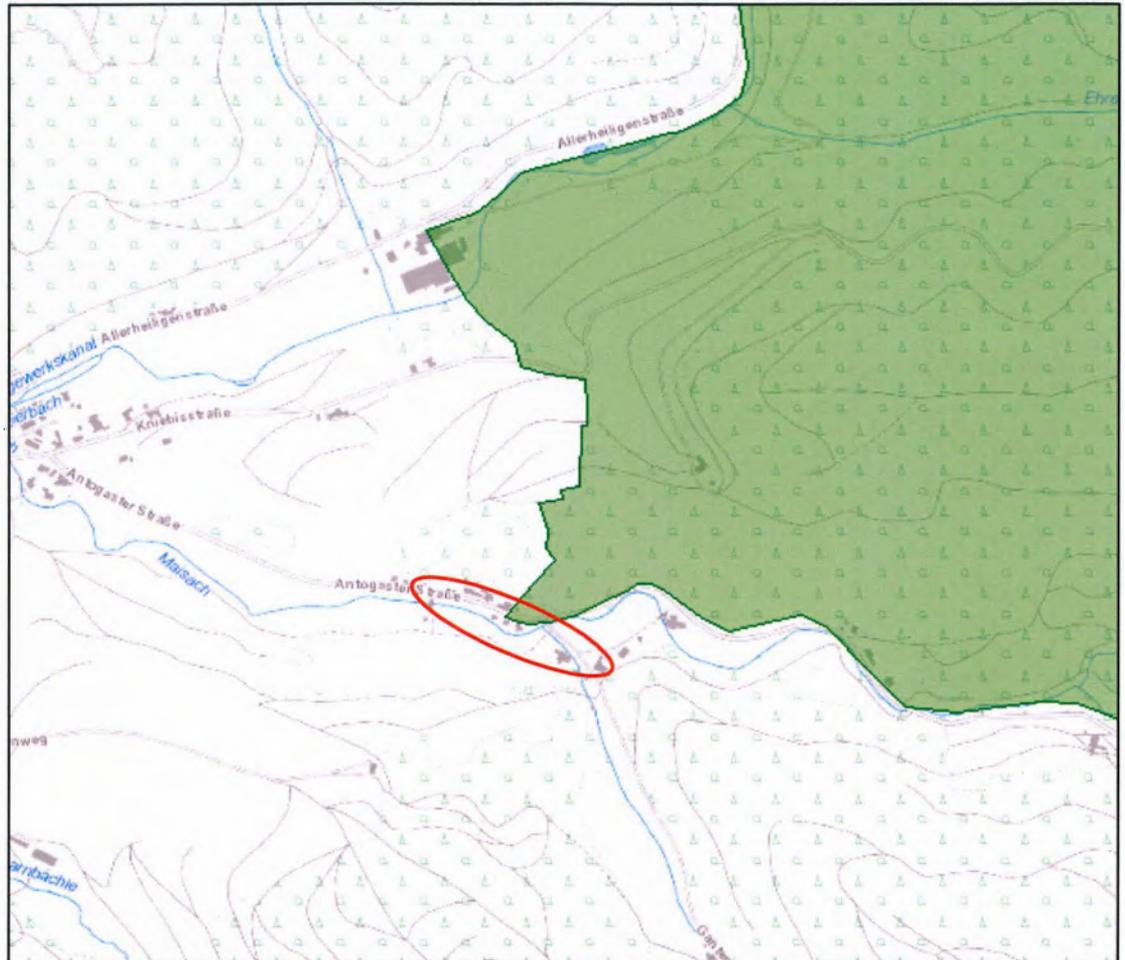
Das gesamte LSG besitzt eine Fläche von 2.200 ha. In die Einbeziehungssatzung ragt ein Teilbereich des LSG von ca. 650 m².

Die Abgrenzung des LSG ist in diesem Teil, der die Bebauung entlang der K 5300 einbezieht, nicht nachvollziehbar. Die Fläche, die im LSG liegt, besitzt aufgrund der bestehenden Bebauung Vorbelastungen.

Mit einer weiteren Bebauung auf Flst.Nr. 606, das derzeit als Freigelände des dort ansässigen Bonsaibetriebes genutzt wird und innerhalb der LSG liegt, ist aufgrund des Abstandes zur Kreisstraße nicht zu rechnen.

Zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes "Lierbachtal und Kniebisstraße" kommt es durch die Einbeziehungssatzung "Maisachhalde" nicht.

Kartenausschnitt: LSG "Lierbachtal und Kniebisstraße"



(Quelle: LUBW, 2014)

3.4 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 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.

3.5 Besonders geschützte Biotope

Kartenausschnitt: Besonders geschützte Biotope



(Quelle: LUBW 2014)

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich an der Maisach ein Teilbereich der nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope **"Auwald an der Maisach"** (Biotop-Nr.: 1751-5317-1003).

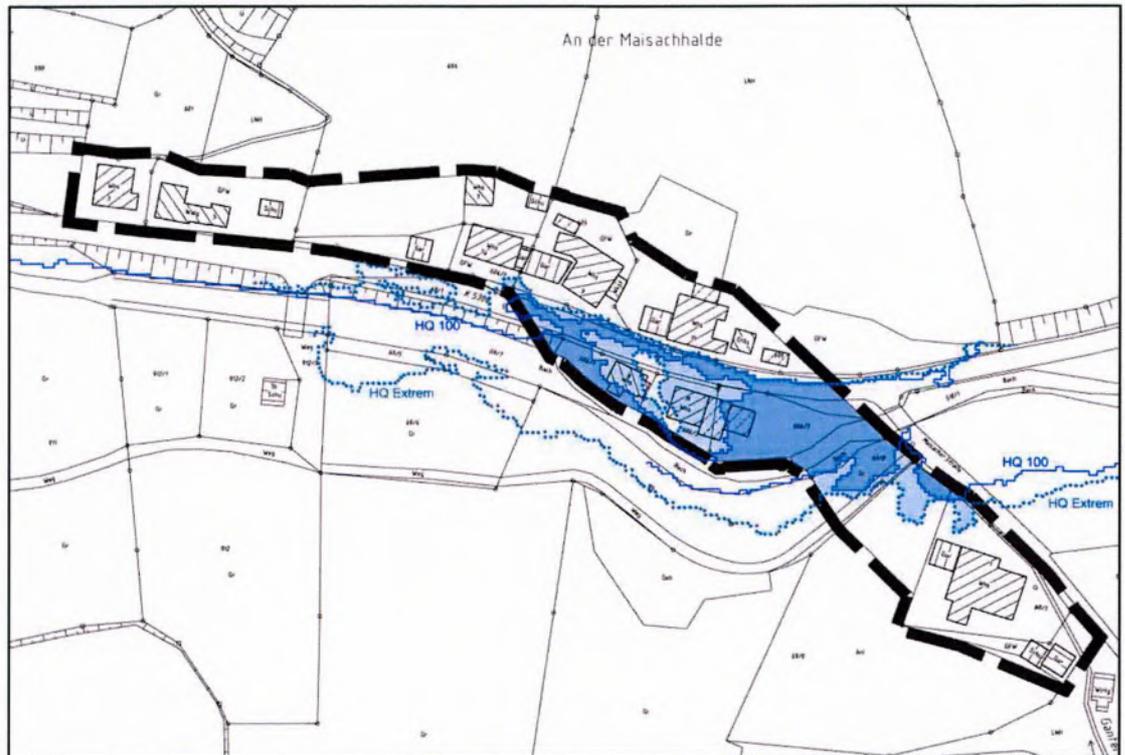
Das Biotop wurde im Zeichnerischen Teil dargestellt und durch die Ausweisung eines 5,00 m breiten Gewässerrandstreifens zusätzlich gesichert.

Ein weiteres nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop tangiert das Planungsgebiet, das sich im Mauerbereich angrenzend an die K 5300 befindet. Es handelt sich um das Biotop **"Trockenmauer im vorderen Maisachtal"** (Biotop-Nr.: 1751-5317-1001). Auch dieses Biotop wurde im Zeichnerischen Teil dargestellt. Eine Beeinträchtigung ist durch die Einbeziehungssatzung nicht gegeben.

3.6 Hochwassergefahrenkarte

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, liegen Teilbereiche des Satzungsgebietes voraussichtlich im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀), welches sich aber durch den zwischenzeitlich erfolgten Straßenausbau sowie die baulichen Veränderungen der Anlieger noch ändern wird. Die Grundstücke zwischen der K 5300 und der Maisach sind von HQ₁₀₀ und in Teilbereichen von HQ_{Extrem}, einem seltenen Hochwasserereignis, betroffen.

Kartenausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach, Planungsbüro Fischer 2014)

4 Artenschutz

4.1 Rechtliche Vorgaben

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 01.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

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.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

4.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Kap. 5.2.6 Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt) konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden.

Des Weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten bekannt.

Die Beauftragung eines Biologen zur Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erschien nicht erforderlich, da es sich um bestehende Bebauung handelt, die nur geringfügig durch An- und Umbauten verändert werden kann.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

5.1 Rechtliche Vorgaben

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.2 Derzeitiger Umweltzustand einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten ist eine Erweiterungsmöglichkeit der vorhandenen Bebauung sehr eingeschränkt möglich, d.h. in geringfügigem Umfang sind An- und Umbauten an der bestehenden Bebauung realisierbar. Denn der im Norden an das Planungsgebiet angrenzende Waldbestand ist zu berücksichtigen. Des Weiteren befindet sich die Bebauung angrenzend an die Maisach im hochwassergefährdeten Bereich von HQ₁₀₀.

Da nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf Flst.Nr. 68/1 an der Maisacher Straße an einem bestehenden Wohngebäude eine Anbaumaßnahme durchgeführt werden soll, wird die nachfolgende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur hierzu durchgeführt.

5.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen.

Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, in welcher Dimension Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Auch Belastungen, die durch intensive Landwirtschaft hervorgerufen, können sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Bei dem Flst.Nr. 68/1 handelt es sich um ein Grundstück, das bereits mit einem Wohnhaus und Nebengebäude bebaut ist. Die Freiflächen sind als Garten angelegt. Vorbelastungen sind somit erkennbar.

Dem **Schutzgut Mensch** wird insgesamt eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Auswirkungen der Planung

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche "Lärm", "Lufthygiene", "Erschütterungen" und "elektromagnetische Felder" festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut "Mensch" einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Bei der Realisierung der geplanten Baumaßnahme entstehen temporär visuelle und akustische Beeinträchtigungen (anlagebedingte Beeinträchtigungen), die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme abklingen.

Da an das bestehende Wohngebäude auf Flst.Nr. 68/1 angebaut werden soll, ergeben sich Beeinträchtigungen, die vernachlässigbar sind.

5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung

Da das Vorkommen von Kultur- und sonstigen Schutzgütern nicht bekannt ist, ergeben sich durch die geplante Bebauung keine Auswirkungen.

5.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach der Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg befindet sich das Planungsgebiet in einer Mittelgebirgslandschaft, die aus Gneis gebildet wird. Dort kommt die Bodengesellschaft Braunerde vor. Es handelt sich dabei um gneisschutführenden, sandigen und schluffig-sandigen Lehm über lehmig-sandigem Gneisschutt.

Da das Flst.Nr. 68/1 bereits bebaut ist, ist keine Angabe der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme) zu entnehmen.

Auswirkungen der Planung

Auf Flst.Nr. 68/1 ist geplant, dass an das bestehende Wohngebäude nach Süden angebaut wird. Für den geplanten Anbau wird ein bestehender Wintergarten, befestigte Wege und Grünflächen beansprucht.

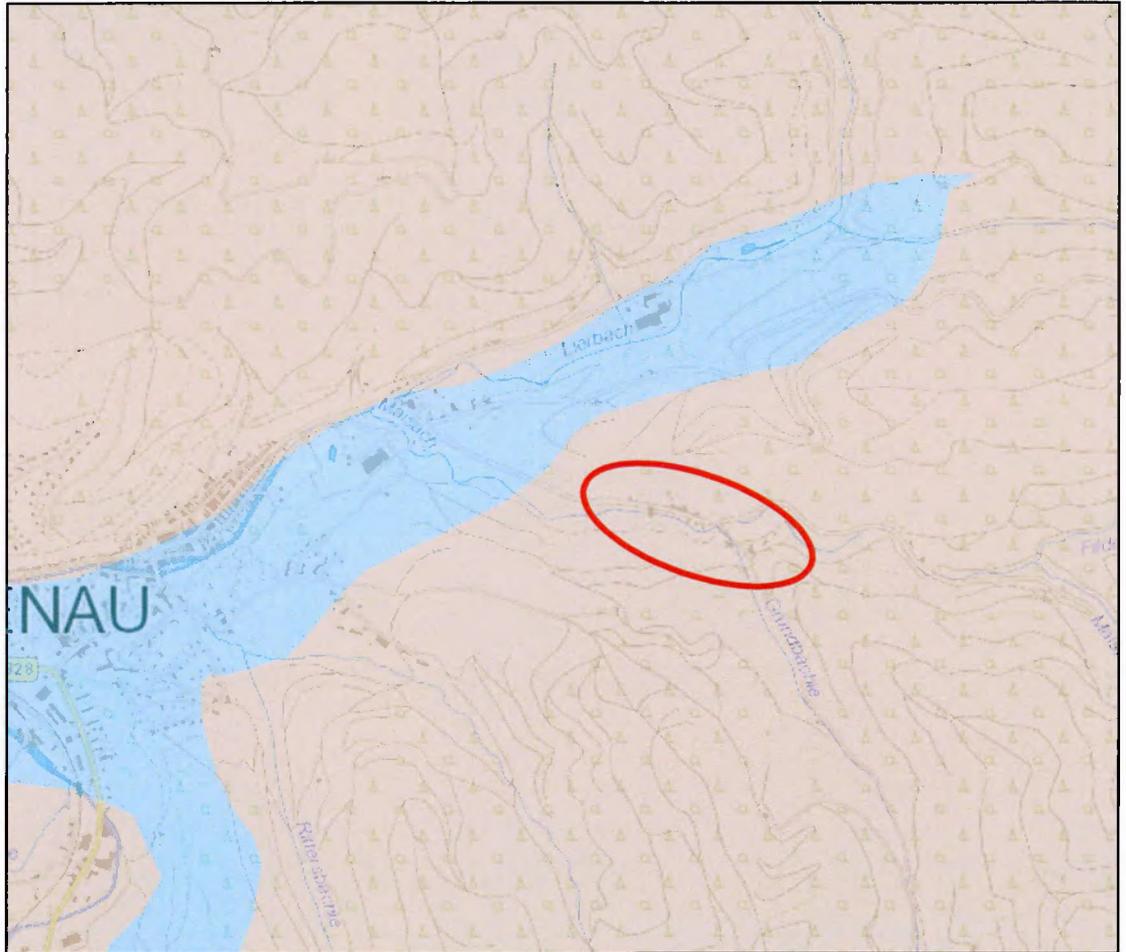
Es ist mit einer Neuversiegelung von ca. 10 m² zu rechnen, die vernachlässigbar ist.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich nach der geowissenschaftlichen Übersichtskarte von Baden-Württemberg im Bereich eines Grundwassergeringleiters. Es handelt sich um das Paläozoikum in Kristallin. Diese hydrogeologische Einheit besitzt für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung eine **geringe** Wertigkeit (Stufe **D**)¹.

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2014)

Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwasser sind auf Flst.Nr. 68/1 durch Bebauung und Versiegelung von Flächen in großem Umfang gegeben.

Dem **Schutzgut Grundwasser** wird insgesamt eine **sehr geringe** Wertigkeit (Stufe **E**) zugeordnet.

Das Gantersgründbächle verläuft im Norden des Flst.Nr. 68/1. Das Fließgewässer besitzt ein ausgebautes Profil bzw. ist z.T. verdolt und verfügt über eine geringe ökologische Wertigkeit in diesem Teilabschnitt.

1

vgl. Tabelle 5, Seite 29, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von ca. 10 m².

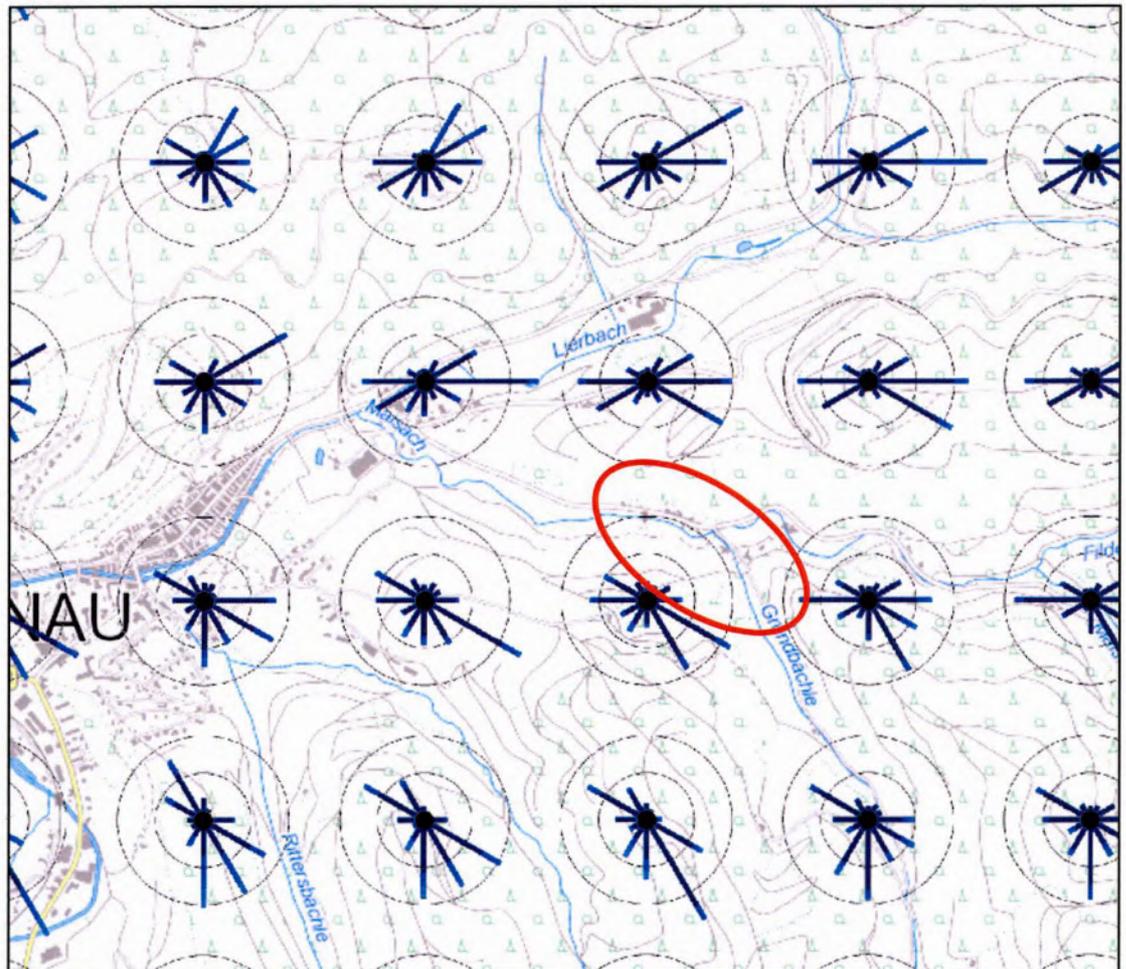
Aufgrund der geringen Neuversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser vernachlässigbar.

5.2.5 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Da das Flst.Nr. 68/1 zu einem großen Prozentsatz bereits bebaut und versiegelt ist, ist die klimatische Bedeutung sehr groß. Die Hauptwindrichtung, wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, ist aus südöstlicher Richtung.

Kartenausschnitt: Windrose



(Quelle: LUBW, 2014)

Vorbelastungen durch Bebauung und Versiegelung sind vorhanden.

Das **Schutzgut Klima** wird in eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** eingestuft².

²

vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Auswirkungen Planung

Das Schutzgut Klima wird durch die Neuversiegelung im Hinblick auf das Kleinklima beeinträchtigt. Denn versiegelte Flächen heizen sich gegenüber nicht versiegelten Flächen stärker auf und die kühlende Verdunstung von Vegetationsflächen fehlt.

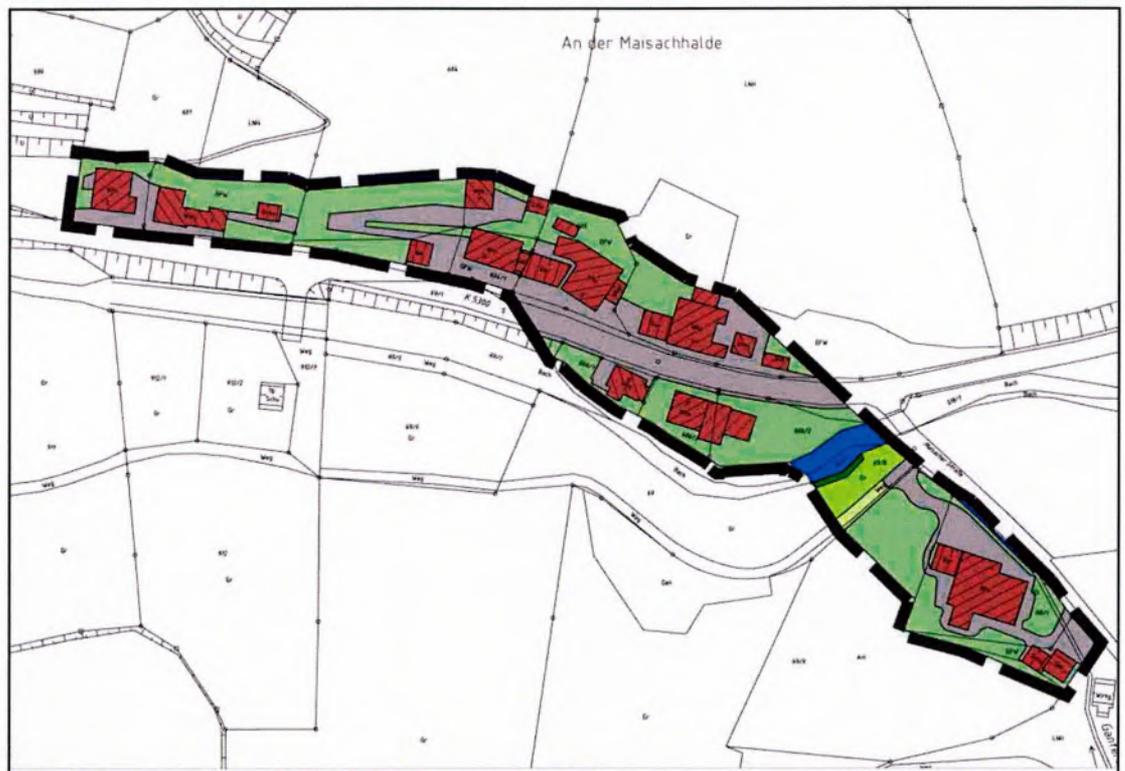
Aufgrund der geringen Neuversiegelung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima vernachlässigbar.

5.2.6 Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Dem nachfolgenden Bestandsplan ist zu entnehmen, dass im Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung die Grundstücke bereits bebaut sind. Dies trifft auch auf das Flst.Nr. 68/1 zu, das in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bewertet wird, da an das bestehende Wohngebäude angebaut werden soll.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bestand



| LEGENDE | |
|---|--|
| BESTAND - BIOTOPTYPEN | |
| GEBÄUDE (60.10) | UFERGEHÖLZE (42.30) |
| BEFESTIGTE FLÄCHE (60.20) | WIESE (33.41) |
| GARTEN (60.60) | GRASWEG (60.25) |
| BACH (12.20) | |

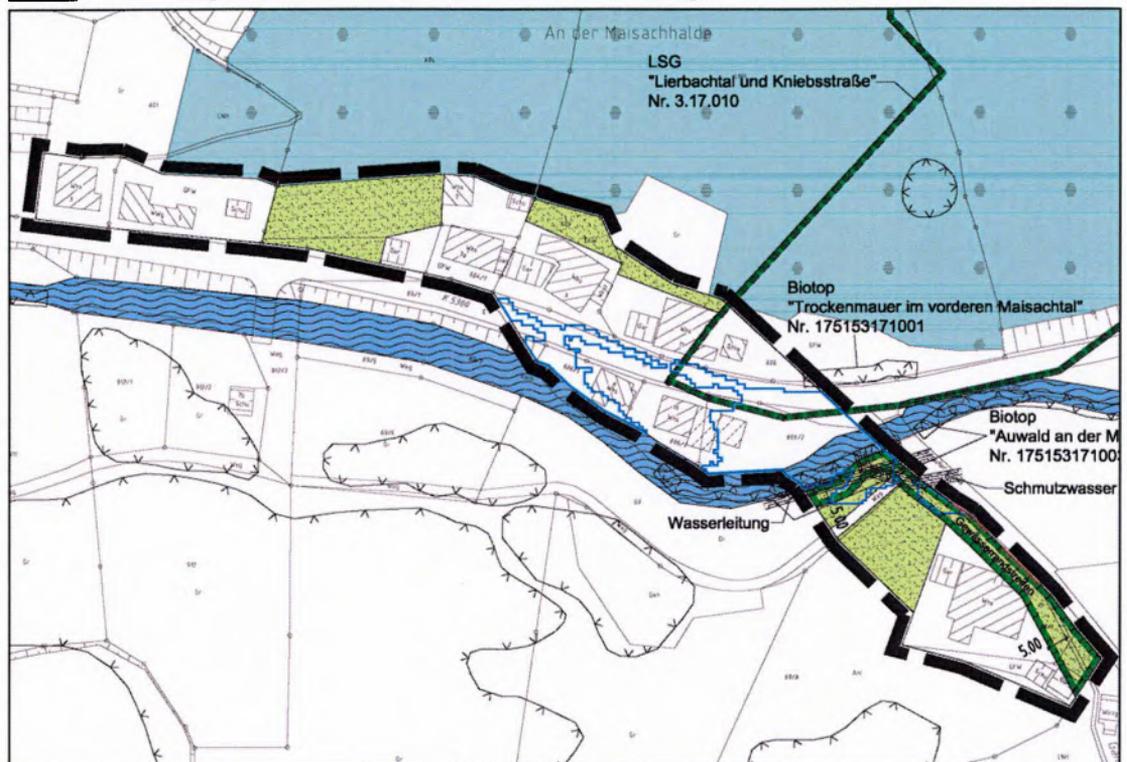
(Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2014)

Auswirkungen der Planung

Auf Flst.Nr. 68/1 ist geplant, dass an das bestehende Wohngebäude nach Süden angebaut wird. Für den geplanten Anbau wird ein bestehender Wintergarten, befestigte Wege und Grünflächen beansprucht.

Es ist mit einer Neuversiegelung von ca. 10 m² zu rechnen, die vernachlässigbar ist.

Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Planung



(Quelle: Plan der Einbeziehungssatzung, Büro Fischer, 2015)

5.2.7 Schutzgut Orts-/Landschaftsbild / Erholung

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Orts-/Landschaftsbild des Planungsgebietes ist typisch für den Landschaftsraum und ist geprägt von einer Bebauung entlang einer Straße im Tal.

Dem **Schutzgut Orts-/Landschaftsbild / Erholung** wird eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet.³

Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe in das **Schutzgut Orts-/Landschaftsbild und Erholung**, dem eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet wird, sind vernachlässigbar, da es sich um einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude handelt.

³

vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.2.8 Wechselwirkungen

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und der Menschen zu betrachten.

Die Wechselwirkungen wurden bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits berücksichtigt.

5.2.9 Nullvariante

Wird die Einbeziehungssatzung nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.2.10 Alternativenprüfung

Da die Bebauung im Bereich der Einbeziehungssatzung bereits vorhanden ist, bestehen keine Alternativen.

6 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

6.1 Vermeidungs- und Minierungsmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr.2 NatSchG; § 15 (1) BNatSchG).

Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

7 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde für das Flst.Nr. 68/1 der Einbeziehungssatzung "Maisachhalde" erstellt, da hier nach derzeitigem Kenntnisstand ein Anbau geplant ist. Für den Anbau wird ein bestehender Wintergarten, befestigte Wege und Grünflächen beansprucht. Es ist mit einer Neuversiegelung von ca. 10 m² zu rechnen.

Dies ist aufgrund des geringen Umfangs vernachlässigbar und es besteht kein Kompensationsbedarf. **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind nicht erforderlich.**

8 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die Ökokontoverordnung vom 19. Dezember 2010, der Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

9 Monitoring

Die Stadt ist verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2 und 3 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade, Umgang mit Oberboden

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

10 Zusammenfassung

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund des geringen Umfangs vernachlässigbar sind. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde das nach derzeitigem Kenntnisstand bekannte Anbauvorhaben an das Wohngebäude auf Flst.Nr. 68/1 beurteilt.

Es besteht kein Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt aufgrund des nach derzeitigem Kenntnisstand vernachlässigbaren Eingriffs auf Flst.Nr. 68/1.

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen, die geprägt sind durch die bereits vorhandene Bebauung, gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet.

Des weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten bekannt.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Einbeziehungssatzung "Maisachhalde" zu rechnen.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe der Einbeziehungssatzung "Maisachhalde".

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass mit einer Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben nicht zu rechnen ist.

Landschaftsschutzgebiet

In das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung ragt das **Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Lierbachtal und Kniebisstraße" (Schutzgebiets-Nr. 3-17-010)**. Die Einbeziehung ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar. Mit einer weiteren Bebauung auf Flst.Nr. 606, das derzeit als Freigelände des dort ansässigen Bonsaibetriebes genutzt wird und innerhalb der LSG liegt, ist aufgrund des Abstandes zur Kreisstraße nicht zu rechnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes "Lierbachtal und Kniebisstraße" kommt.

Freiburg, den 04.12.2014 FEU-ta
26.01.2015

Oppenau, den 30. Jan. 2015

154Umw04.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER



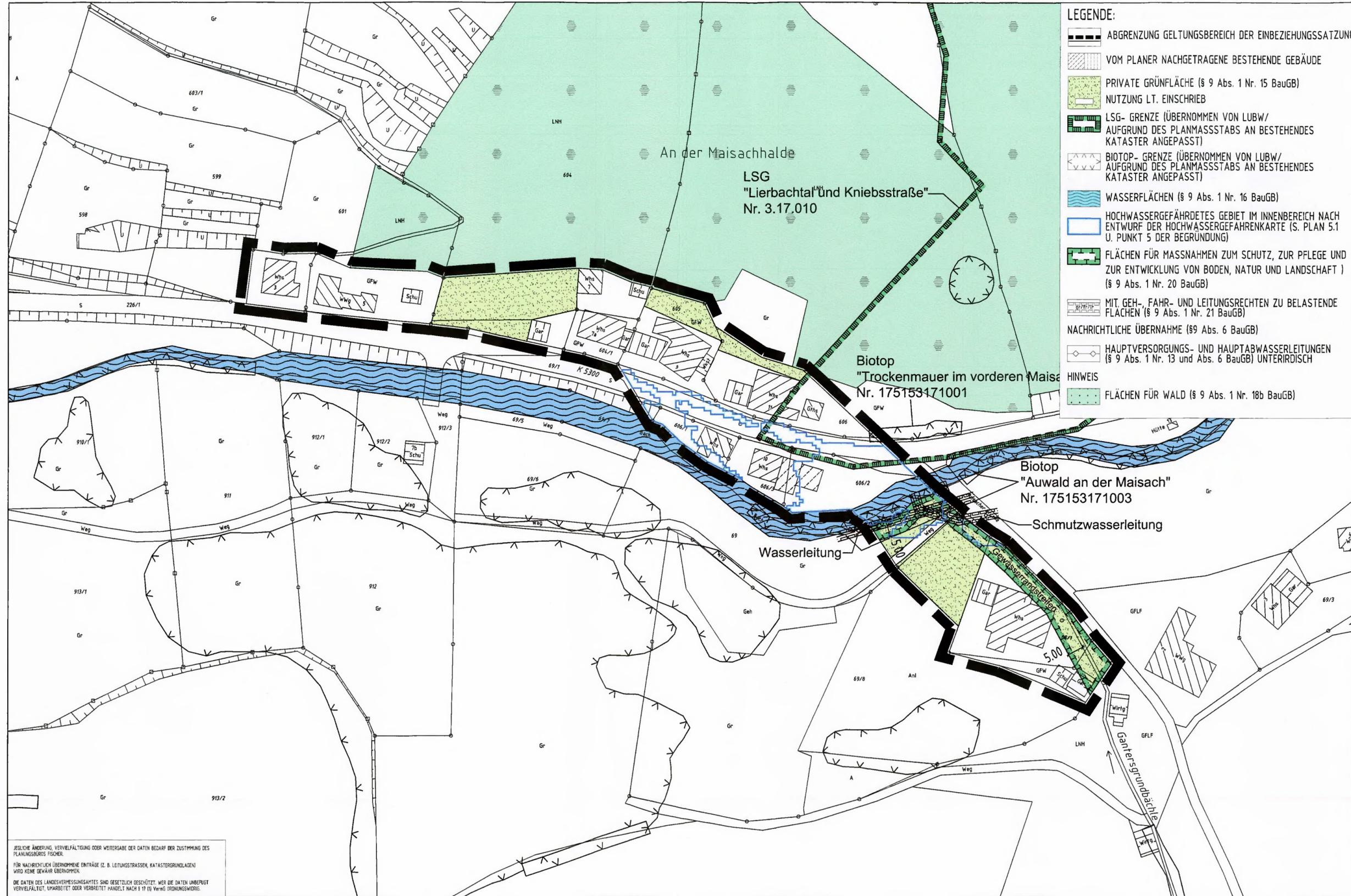
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Grieser, Bürgermeister

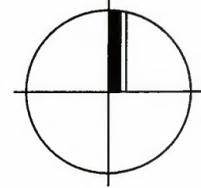




- LEGENDE:**
- ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG
 - VOM PLANER NACHGETRAGENE BESTEHENDE GEBÄUDE
 - PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
 - LSG- GRENZE (ÜBERNOMMEN VON LUBW/
AUFGRUND DES PLANMASSSTABS AN BESTEHENDES
KATASTER ANGEPAßT)
 - BIOTOP- GRENZE (ÜBERNOMMEN VON LUBW/
AUFGRUND DES PLANMASSSTABS AN BESTEHENDES
KATASTER ANGEPAßT)
 - WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET IM INNENBEREICH NACH
ENTWURF DER HOCHWASSERGEFAHRENKARTE (S. PLAN 5.1
U. PUNKT 5 DER BEGRÜNDUNG)
 - FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND
ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE
FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH
 - HINWEIS
FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

STADT OPPENAU UND OT. MAISACH

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MAISACHHALDE"



LAGEPLAN
VERFAHREN NACH § 34 BAUGB i.V.m. § 13 BAUGB

AUFGESTELLT
NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
OPPENAU, DEN **30. Jan. 2015**
DER BÜRGERMEISTER *Grieser*

VOM 08.12.2014
AM 12.12.2014

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 20.11.2014
IN DER ZEIT
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 22.12.2014
BIS 23.01.2015
AM 12.12.2014

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014
§ 74 LBO VOM 11.11.2014,
§ 4 Abs. 1 GemO VOM 16.04.2013
OPPENAU, DEN **30. Jan. 2015**
DER BÜRGERMEISTER *Grieser*

AM 26.01.2015

AUSFERTIGUNG
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE
DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES
VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN
BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT OPPENAU
ÜBEREINSTIMMEN.
OPPENAU, DEN **30. Jan. 2015**
DER BÜRGERMEISTER *Grieser*

RECHTSVERBINDLICH
NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 20.11.2014
DURCH BEKANNTMACHUNG
OPPENAU, DEN **30. Jan. 2015**
DER BÜRGERMEISTER *Grieser*

VOM 30. Jan. 2015

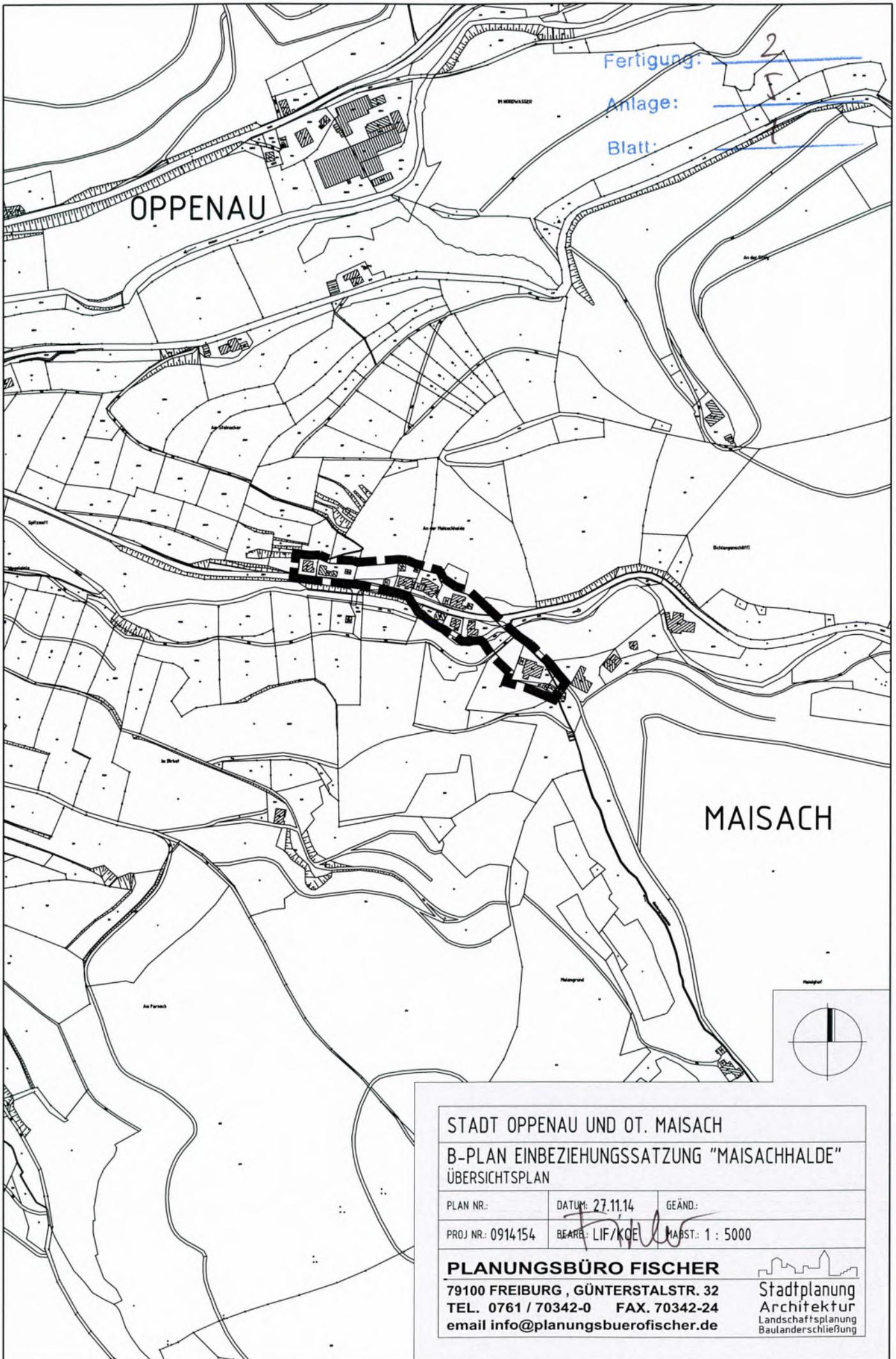
PLANUNGSBÜRO FISCHER
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-
MAßSTAB: **1 : 1000**

| | | |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 26.11.14 | GEÄNDERT: 26.01.15 |
| PROJ. NR.: 0914154 | BEARB.: <i>LIF/KOE</i> | |

| | |
|------------|----------|
| FERTIGUNG: | <u>2</u> |
| ANLAGE: | <u>4</u> |
| BLATT: | <u>1</u> |

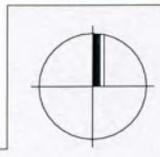
JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE ENTRÄGE (Z. B. LEITUNGSSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GEBETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBENUTZT VERVIELFÄLTIGT, UNARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VERMÖG. ORDNUNGSWIDRIG.



Fertigung: 2
 Anlage: F
 Blatt: 1

OPPENAU

MAISACH



STADT OPPENAU UND OT. MAISACH
B-PLAN EINBEZIEHUNGSSATZUNG "MAISACHHALDE"
ÜBERSICHTSPLAN

| | | |
|-------------------|-----------------|------------------|
| PLAN NR.: | DATUM: 27.11.14 | GEÄND.: |
| PROJ NR.: 0914154 | BEARB.: LIF/KQE | MAßST.: 1 : 5000 |

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
 Landschaftsplanung
 Baulanderschließung

Fertigung:.....².....Anlage:.....⁶.....Blatt:.....¹⁻³.....

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur Einbeziehungssatzung "Maisachhalde"

der Stadt Oppanau u. OT Maisach (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie soll eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die vorhandene Bebauung beidseits der K 5300 im Bereich "Maisachhalde". Der im Zusammenhang bebauter Bereich "Maisachhalde" wird durch das Flst.Nr. 68/1 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 69/8 abgerundet.

Der Satzungsbereich ist bereits bebaut und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des GVV Oberes Renchtal als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch die Einbeziehungssatzung einbezogen werden sollen, sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs (Wohnnutzung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen) entsprechend geprägt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Bebauung und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterungsmöglichkeit im städtebaulich verträglichen Umfang auf den Grundstücken zu schaffen, wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt. Damit wird auch die Innenbereichsgrenze – d.h. die Grenze des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" festgelegt. Dies erfolgt mit dem Ziel, die künftigen Baumöglichkeiten in diesem Bereich unter Beachtung landschaftlicher und städtebaulicher Gesichtspunkte zu regeln.

Die Erschließung ist durch die vorhandene K 5300 sowie die Maisacher Straße bereits vorgegeben. Die Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind gegeben, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Das Aufstellungsverfahren wurde nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die Einbeziehungssatzung wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Einbeziehungssatzung und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet.

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt, die aufgrund des geringen Umfangs vernachlässigbar sind. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde das nach derzeitigem Kenntnisstand bekannte Anbauvorhaben an das Wohngebäude auf Flst.Nr. 68/1 beurteilt.

Es besteht kein Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt aufgrund des nach derzeitigem Kenntnisstand vernachlässigbaren Eingriffs auf Flst.Nr. 68/1.

Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen, die geprägt sind durch die bereits vorhandene Bebauung, gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet.

Des Weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten bekannt.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Einbeziehungssatzung "Maisachhalde" zu rechnen.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe der Einbeziehungssatzung "Maisachhalde".

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass mit einer Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben nicht zu rechnen ist.

Landschaftsschutzgebiet

In das Planungsgebiet der Einbeziehungssatzung ragt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Lierbachtal und Kniebisstraße" (Schutzgebiets-Nr. 3-17-010). Die Einbeziehung ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht nachvollziehbar. Mit einer weiteren Bebauung auf Flst.Nr. 606, das derzeit als Freigelände des dort ansässigen Bonsaibetriebes genutzt wird und innerhalb der LSG liegt, ist aufgrund des Abstandes zur Kreisstraße nicht zu rechnen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes "Lierbachtal und Kniebisstraße" kommt.

Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Den Anregungen des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau zur redaktionellen Ergänzung der Hinweise in der Satzung hinsichtlich Geotechnik wurde entsprochen.
 - Die Hinweise im Satzungstext wurden entsprechend ergänzt.
- Den Anregungen des LRA Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hinsichtlich Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsgebiete wurde entsprochen.
 - Entlang der Maisach war der Gewässerrandstreifen bereits ausgewiesen. Entlang des Gantergrundbächles wurde der Gewässerrandstreifen noch ergänzt. Die bestehenden baulichen Anlagen, die in diesen Bereich hineinragen, haben Bestandsschutz.

Die Formulierung, dass "das Überschwemmungsgebiet (HQ100) nach Entwurf der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesen wurde, welches sich aber durch den erfolgten Straßenausbau sowie durch bauliche Veränderungen der Anlieger noch ändern wird", wurde im Satzungstext, in der Begründung sowie auf dem Lageplan entsprechend übernommen.

Freiburg, den 27.01.2015 LIF-ba

Oppanau, den **30. Jan. 2015**

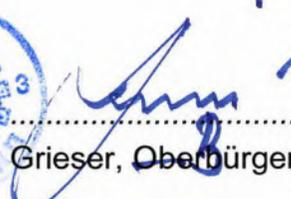
154Erk01.DOC

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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



Planer



Grieser, Oberbürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung der letzten Änderung v. 20.11.2014
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppanau, **30. Jan. 2015**



Grieser, Oberbürgermeister