

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

## SATZUNGEN

### der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

#### über

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bärenbach"
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bärenbach"

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 23.03.2015

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bärenbach" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bärenbach"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung 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 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplanes sowie den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.



## § 2 Bestandteile

- a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:
1. dem Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 11.03.2015
  2. dem Textlichen Teil - planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.03.2015
- b) Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bestehen aus:
1. gemeinsamem Zeichnerischen Teil M. 1:500 i.d.F.v. 11.03.2015
  2. Textlichem Teil – örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.03.2015
- c) Beigefügt sind:
1. die gemeinsame Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.03.2015
  2. der Umweltbericht i.d.F.v. 11.03.2015
  3. die Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan i.d.F.v. 11.03.2015
  4. Übersichtsplan M. 1:5.000 i.d.F.v. 11.09.2014
  5. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB i.d.F.v. 25.03.2015

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Ziffer 1-5 der örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen 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.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 € geahndet werden.

**§ 4 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan "Bärenbach" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Bärenbach" treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Oppenau, den **27. März 2015** .....

  
 .....  
 Grieser, Bürgermeister



138Sat03.doc

**AUSFERTIGUNG**

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

Aufstellungsbeschluss	08.12.2014
Offenlage	09.02. - 09.03.2015
Satzungsbeschluss	23.03.2015

Oppenau, **27. März 2015** .....



  
 .....  
 Grieser, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

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

Oppenau, **27. März 2015** .....



  
 .....  
 Grieser, Bürgermeister

Fertigung:.....<sup>1</sup>.....Anlage:.....<sup>3</sup>.....Blatt:.....<sup>1-7</sup>.....

## Schriftliche Festsetzungen des B-Plans "Bärenbach" der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 Mischgebiet – MI

(§ 6 BauNVO)

Innerhalb der als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie Abs. 3 aufgeführten Anlagen unzulässig.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

##### 2.2 Gebäudehöhe

###### 2.2.1 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

8,50 m (gemessen ab OK Straße, in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.

###### 2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf

max. 11,50 m (gemessen ab OK Straße, in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt, bis OK First)

betragen.



### 3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

#### 3.1 Im Planungsgebiet wird die "abweichende Bauweise" (a) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

An der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung zulässig.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

### 5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### 5.1 Die privaten Grünflächen entlang der Rench und dem Bärenbächle dienen dem Gewässerschutz und sind zu unterhalten. Die in der Festsetzung 6.1 zu Gewässerrandstreifen aufgeführten Verbote wie auch die Vorgaben zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind zu berücksichtigen. Zur Unterhaltung der Gewässer ist von dem Grundstückseigentümer die Zugänglichkeit zu gewährleisten.

#### 5.2 Die privaten Grünflächen, die im Bereich des HQ<sub>100</sub> liegen, sind gärtnerisch zu nutzen. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie die Versiegelung der Flächen ist nicht zulässig.

### 6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 6.1 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.
- 6.2 Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWs müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung gesichert werden.

## **7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 7.1 Die im Zeichnerischen Teil eingetragene Baumgruppe bestehend aus drei Eschen ist zu erhalten. Bei Verlust ist äquivalenter Ersatz zu leisten.
- 7.2 Im Bereich der privaten Grünfläche sind zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt, der monetär in Höhe von 367,50 € berechnet wurde, 2 Hochstammobstbäume der Sortierung 10/12 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Es sind lokale Obstsorten zu verwenden.

## **8 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>100</sub>)**

- 8.1 Entsprechend dem Eintrag im "Zeichn. Teil" wird der östliche Bereich des Planungsgebietes als hochwassergefährdetes Gebiet (HQ<sub>100</sub>) gekennzeichnet.

## **9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 9.1 Nördlich des bestehenden Wohnhauses auf Flst.Nr. 89/1 wird ein Leitungsrecht - lr - zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitung zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.



## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## § 74 LBO

### 1 Dachgestaltung

- 1.1 Es sind Sattel-, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
- 1.2 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
- 1.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.  
Die Mindestdachneigung für Schlep- und Dreieckgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 2 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### 3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.



### 3.2 Gestaltung befestigter Flächen

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

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.



## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

---

### 1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 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 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

#### 2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

#### 2.2 Bodenschutz

- 2.2.1 Garagen und Stellplätze sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 2.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 2.2.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.



### 3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- 3.1 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.

### 4 Hinweise der Deutschen Bahn AG

- 4.1 Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen. Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

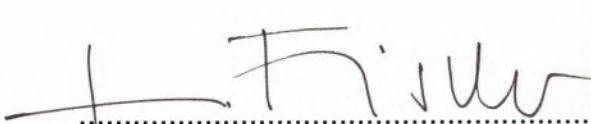
Ersatzansprüche gegen die DB AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Freiburg, den 19.11.2014 LIF-FEU-ba  
01.12.2014  
20.01.2015  
11.03.2015

Oppenau, den **27. März 2015** .....

#### **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

138Sch04.doc



Fertigung: 1.....  
Anlage: 4.....  
Blatt: 1-22.....

# UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan "Bärenbach"  
der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2014)

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

Stand: 11.03.2015

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung</b> .....	<b>1</b>
	2.1 Erfordernis der Planaufstellung .....	1
	2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich .....	2
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
	3.1 Schutzgebiete.....	3
	3.2 Naturpark .....	4
	3.3 Europäisches Netz "Natura 2000" .....	4
	3.4 Besonders geschützte Biotop e .....	5
	3.5 Hochwassergefahrenkarte.....	5
<b>4</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Rechtliche Vorgaben .....	6
	4.2 Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	6
<b>5</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung</b> .....	<b>7</b>
	5.1 Rechtliche Vorgaben .....	7
	5.2 Derzeitiger Umweltzustand einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
	5.2.1 Schutzgut Mensch .....	7
	5.2.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	8
	5.2.3 Schutzgut Boden.....	8
	5.2.4 Schutzgut Wasser.....	11
	5.2.5 Schutzgut Klima.....	13
	5.2.6 Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt .....	14
	5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	18
	5.2.8 Wechselwirkungen.....	19
	5.2.9 Nullvariante .....	19
	5.2.10 Alternativenprüfung.....	19
<b>6</b>	<b>Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets</b> .....	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>Verwendete Verfahren</b> .....	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Monitoring</b> .....	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>21</b>

## 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). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Bärenbach" ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

Im Umweltbericht werden auch Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

### Scoping

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat.

Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## 2 Beschreibung der Planung

### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bärenbach" der Stadt Oppenau gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Durch die Aufstellung des B-Planes werden die planrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zur Verbesserung der baulichen Nutzung des Flst.Nr. 89/1 geschaffen (s. Begründung B-Plan).

## 2.2 Lage im Raum / Geltungsbereich

### Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW, 2014)

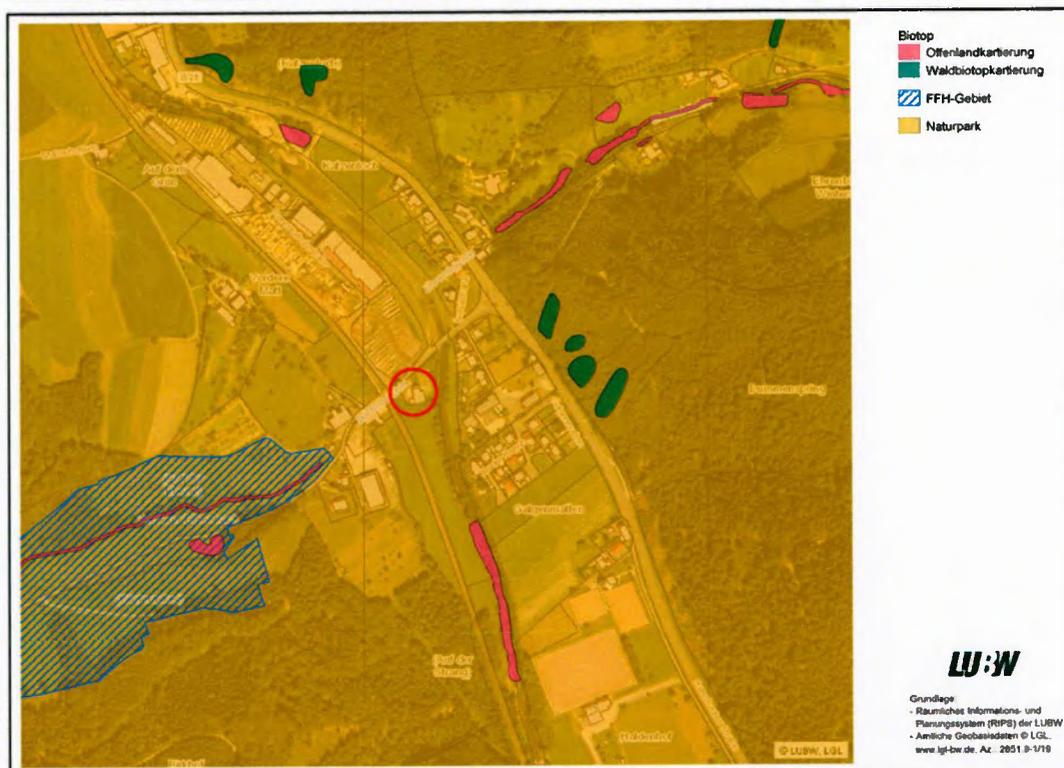
Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,18 ha und liegt im Süden des Ortsteils Ramsbach der Stadt Oppenau. Es handelt sich um eine Fläche westlich angrenzend an der Rench, die bereits mit einem Wohngebäude und diversen Nebengebäuden bebaut ist. Das Planungsgebiet wird im Norden von dem Bärenbächle begrenzt.

### 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)	<b>Naturparke</b> gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: <b>Schwarzwald/ Mitte Nord / Schutzgebiets-Nr.: 7</b>	●
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
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 / Nr.:	/
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: WSG Oberkirch "ZV – WV Vorderes Renchtal" / Nr.: 317220	/
p)	<b>Gewässerrandstreifen</b> nach § 68b des WG für Baden-Württemberg an der <b>Rench</b> (Gewässer I. Ordnung) u. dem <b>Bärenbächle</b> (Gewässer II. Ordnung)	●
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
	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 Fläche bereits bebaut ist und mit der Aufstellung des Bebauungsplans die bauliche Nutzung des Grundstücks verbessert werden soll, steht die Realisierung des Bebauungsplans nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Naturparks.

**3.3 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.

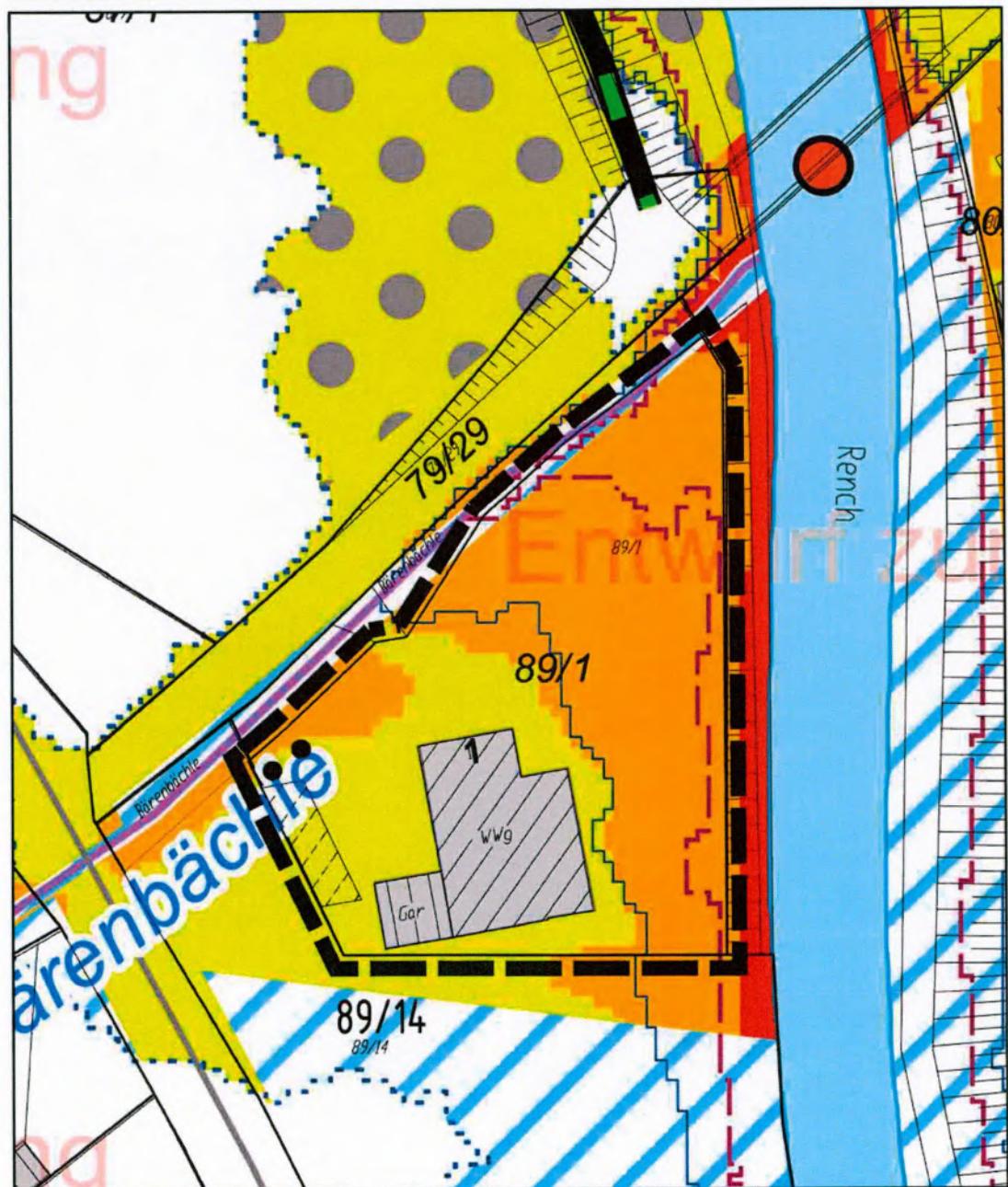
### 3.4 Besonders geschützte Biotope

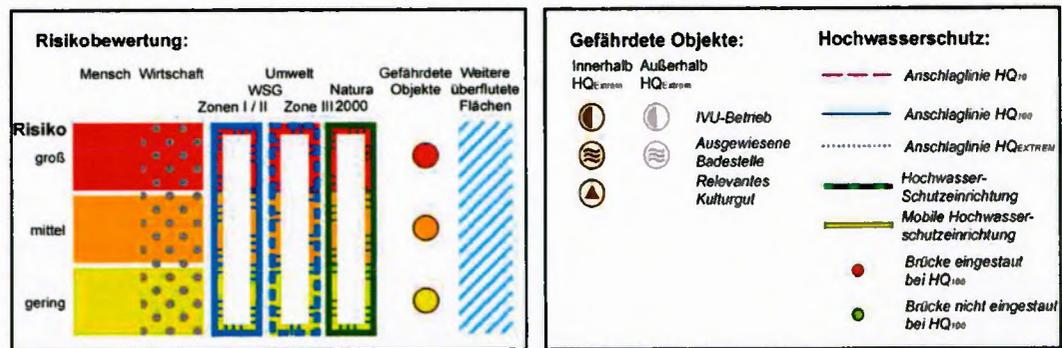
Innerhalb des Planungsgebietes und direkt angrenzend befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

### 3.5 Hochwassergefahrenkarte

Wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, tritt die Rench in diesem Abschnitt bei Hochwasserereignissen bei  $HQ_{100}$  über die Ufer. Davon betroffen ist der östliche Bereich des Flst.Nr. 89/1. Von  $HQ_{Extrem}$ , einem seltenen Hochwasserereignis, werden die Flächen direkt angrenzend an die Rench sowie in der nordöstlichen Spitze des Flurstücks betroffen.

#### Kartenausschnitt: Hochwassergefahrenkarten





(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 aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme von Hof- und Gartenfläche nicht erforderlich.

## 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

#### 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 Planungsgebiet handelt es sich um ein bereits bebautes Grundstück mit Wohngebäude, Nebengebäude, Hof- und Gartenfläche.

Vorbelastungen sind derzeit nicht 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 des Bebauungsplanes entstehen temporär visuelle und akustische Beeinträchtigungen (anlagebedingte Beeinträchtigungen), die jedoch mit Abschluss der Baumaßnahme abklingen.

An die geplante Bebauung grenzen Landwirtschaftsflächen. Da die Flächen extensiv bewirtschaftet werden und von den Bewohnern des Flst.Nr. 89/1 die ordnungsgemäße Bewirtschaftung bekannt und geduldet wird, ergeben sich keine zu berücksichtigenden Beeinträchtigungen.

## 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

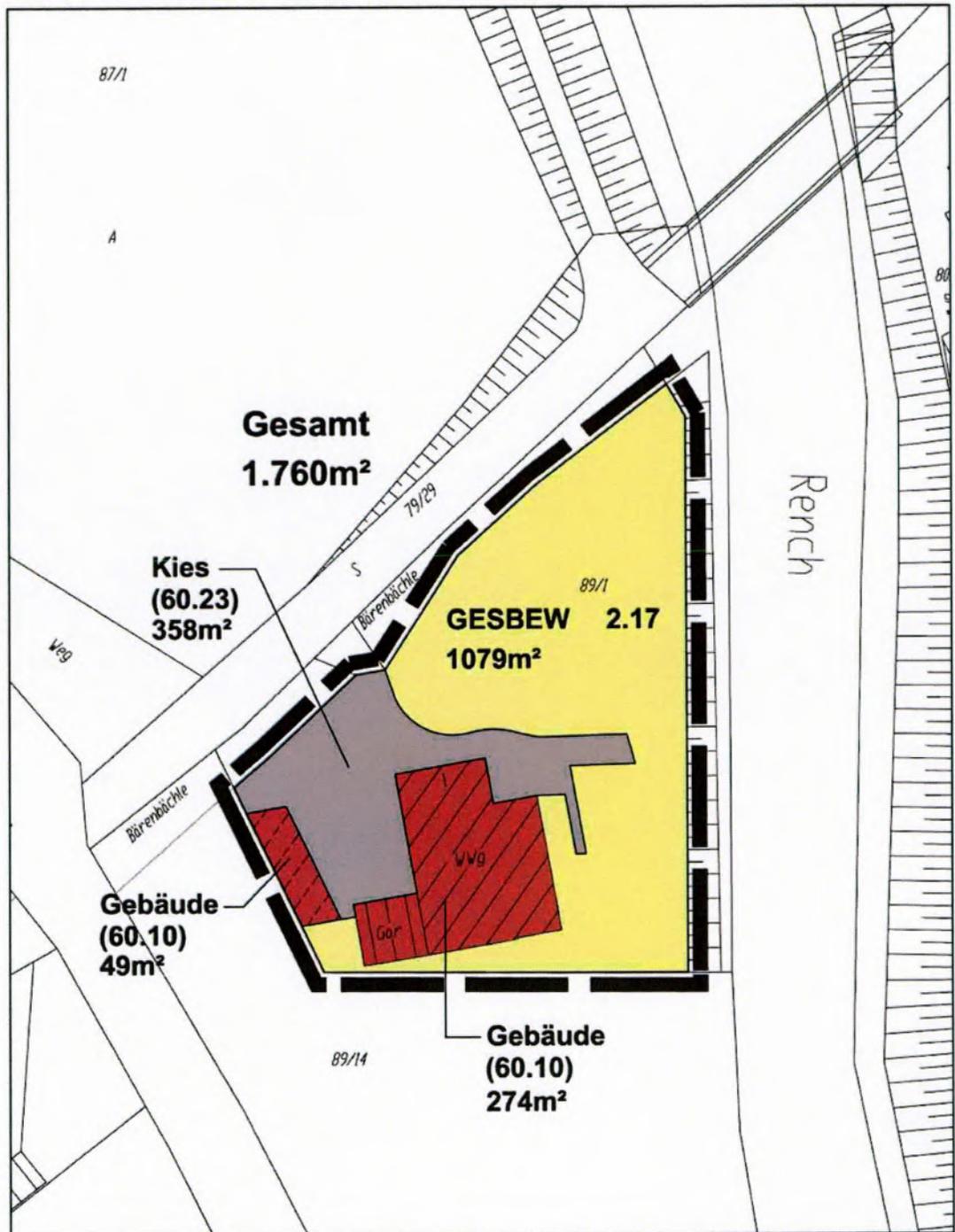
### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach der Bodenübersichtskarte Baden-Württemberg befindet sich das Planungsgebiet in einer Mittelgebirgslandschaft im Bereich einer Talau. Dort kommen die Bodengesellschaften Auengley – Brauner Auenboden und Auengley vor. Es handelt sich dabei um schwach kiesigen schluffig-sandigen Lehm sowie schluffig lehmigen und lehmigen Sand über kiesigem Sand und Kies.

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes erfolgt nach dem Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010 unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Bei der nachfolgenden Bilanzierung der Bodenfunktionen wurde der tatsächliche Versiegelungsgrad berücksichtigt. Dies bedeutet, dass die bereits durch Gebäude bzw. Schuppen versiegelten Flächen, rot dargestellt, und die Hoffläche, grau dargestellt in ihrer Wertigkeit gegenüber den Angaben aus der Bodenkarte herabgesetzt wurden.

**Plan: Schutzgut Boden – Bestand**



(Quelle: GeoLa, Planungsbüro Fischer, 2014)

### Bewertung der Bodenfunktion – Bestand

nach Heft "Bodenschutz 23"<sup>1</sup>

Boden - Bestand	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Ges.- bewert.	ÖP lt. ÖKVO/m <sup>2</sup>	Summe ÖP	Bemer- kungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Garten/Flst.Nr. 89/1	1.062	2	3	1,5		2,17	8,68	9.218	unversiegelt
Gebäude und versieg. Fläche / Flst. Nr. 89/1	340	0	0	0	0	0,00	0,00	0	bebaut
Kies/ Flst Nr. 89/1	358	0	2	0		0,66	2,66	952	befestigt
<b>Gesamtgröße</b>	<b>1.760</b>					<b>Gesamtsumme:</b>		<b>10.170</b>	

-  Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
-  keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
-  Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **10.170 Ökopunkten<sup>2</sup>**.

#### Auswirkungen der Planung

MI	= ca. 738 m <sup>2</sup> x 0,5	= ca. 369 m <sup>2</sup> (überbaute Fläche)
	= ca. 369 m <sup>2</sup> x 0,5	= ca. 184 m <sup>2</sup> (Versiegelung Nebenanlagen)
	= Restfläche	= ca. 185 m <sup>2</sup> (Kiesfläche)
Private Grünfläche – Gewässerrandstreifen		= ca. 567 m <sup>2</sup> (Gartenfläche)
Private Grünfläche – Gartenland		= ca. 455 m <sup>2</sup> (Gartenfläche)
max. versiegelbare Fläche		= ca. 553 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche / Bestand		= ca. 340 m <sup>2</sup>
<b>Neuversiegelung:</b>		<b>= ca. 213 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> vgl. Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010

<sup>2</sup> vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2



**Bewertung der Bodenfunktion – Planung**  
nach Heft "Bodenschutz 23"<sup>3</sup>

Flächen im Zeichn. Teil des B-Plans	Flächen- größe m <sup>2</sup>	Wertigkeit der Bodenfunktionen nach Eingriff				Ges.be- wertung	ÖP lt. ÖKVO/m <sup>2</sup>	Summe ÖP	Bemer- kungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
Mi: GRZ 0,5	369	0	0	0	0	0,00	0,00	0	überbaute Fläche
0,5 von GRZ	184	0	0	0	0	0,00	0,00	0	Neben- anlagen
Restfläche/Kies	185	0	2	0		0,66	2,66	492	befestigt
Priv.Grünfl. / Gewässerrandstr.	567	2	3	1,5		2,17	8,68	4.922	Garten
Priv.Grünfl. / Gartenland	455	2	3	1,5		2,17	8,68	3.949	Garten
<b>Gesamtgröße</b>	<b>1.760</b>					<b>Gesamtsumme:</b>		<b>9.363</b>	

-  Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"
-  keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"
-  Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg." Maßgebend für Gesamtbewertung

Bestand	10.170 Ökopunkte
Planung	9.363 Ökopunkte
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>807 Ökopunkte</b>

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Boden** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 807 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

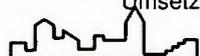
**5.2.4 Schutzgut Wasser**

**Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Das Planungsgebiet befindet sich nach der geowissenschaftlichen Übersichtskarte von Baden-Württemberg im Bereich eines Grundwasserleiters. Es handelt sich um das jungquartäre Flusskiesel und Sande. Diese hydrogeologische Einheit besitzt für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung eine **hohe Wertigkeit (Stufe B)**<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> vgl. Leitfaden "Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit", Heft Bodenschutz 23, LUBW 2010

<sup>4</sup> 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



**Kartenausschnitt:**

(Quelle: LUBW, 2014)

Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwasser sind durch bebaute und versiegelte Flächen gegeben.

Dem **Schutzgut Grundwasser** wird aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung insgesamt eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet.

Oberflächengewässer sind direkt im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet grenzt im Osten direkt an die Rench, ein Gewässer I. Ordnung, an. Das Renchufer in diesem Gewässerabschnitt ist als Grünlandböschung z.T. mit Steinversatz ausgebildet. Im Norden tangiert das Bärenbächle, ein Gewässer II. Ordnung, das Planungsgebiet. Das Bärenbächle besitzt in diesem Teilabschnitt keine natürliche Uferböschung, sondern beidseitig Stützmauern. Auch die Gewässersohle ist mit Blocksteinen verbaut.

### Auswirkungen der Planung

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von ca. 214 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück sind befestigte Flächen zu minimieren und wasser-durchlässige Beläge zu verwenden. Dadurch wird für das Schutzgut Grundwasser der entstehende Eingriff verringert.

Des Weiteren kann die Rückhaltung von Oberflächenwasser in Zisternen zu einer Minimierung des Eingriffs führen.

### 5.2.5 Schutzgut Klima

#### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Kaltluftentstehungsgebiet in der Kaltluftleitbahn des Renchtales. Die hier gebildete Kalt- bzw. Frischluft fließt nach Nord-Westen ab und wirkt sich nur bedingt auf die Bebauung in Ramsbach aus. Die Hauptwindrichtung, wie dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen ist, ist aus südöstlicher Richtung.

#### Kartenausschnitt: Windrose



(Quelle: LUBW, 2014)

Vorbelastungen für das Schutzgut Klima sind durch bebaute und versiegelte Flächen gegeben.

Das **Schutzgut Klima** wird in eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** eingestuft<sup>5</sup>.

#### **Auswirkungen Planung**

Das Schutzgut Klima wird durch die Neuversiegelung im Hinblick auf das Kleinklima beeinträchtigt. Denn versiegelte Flächen heizen sich gegenüber der freien Landschaft stärker auf und die kühlende Verdunstung von Vegetationsflächen fehlt. Abgase aus Verkehr und Hausbrand sind weitere Belastungsfaktoren.

### **5.2.6 Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt**

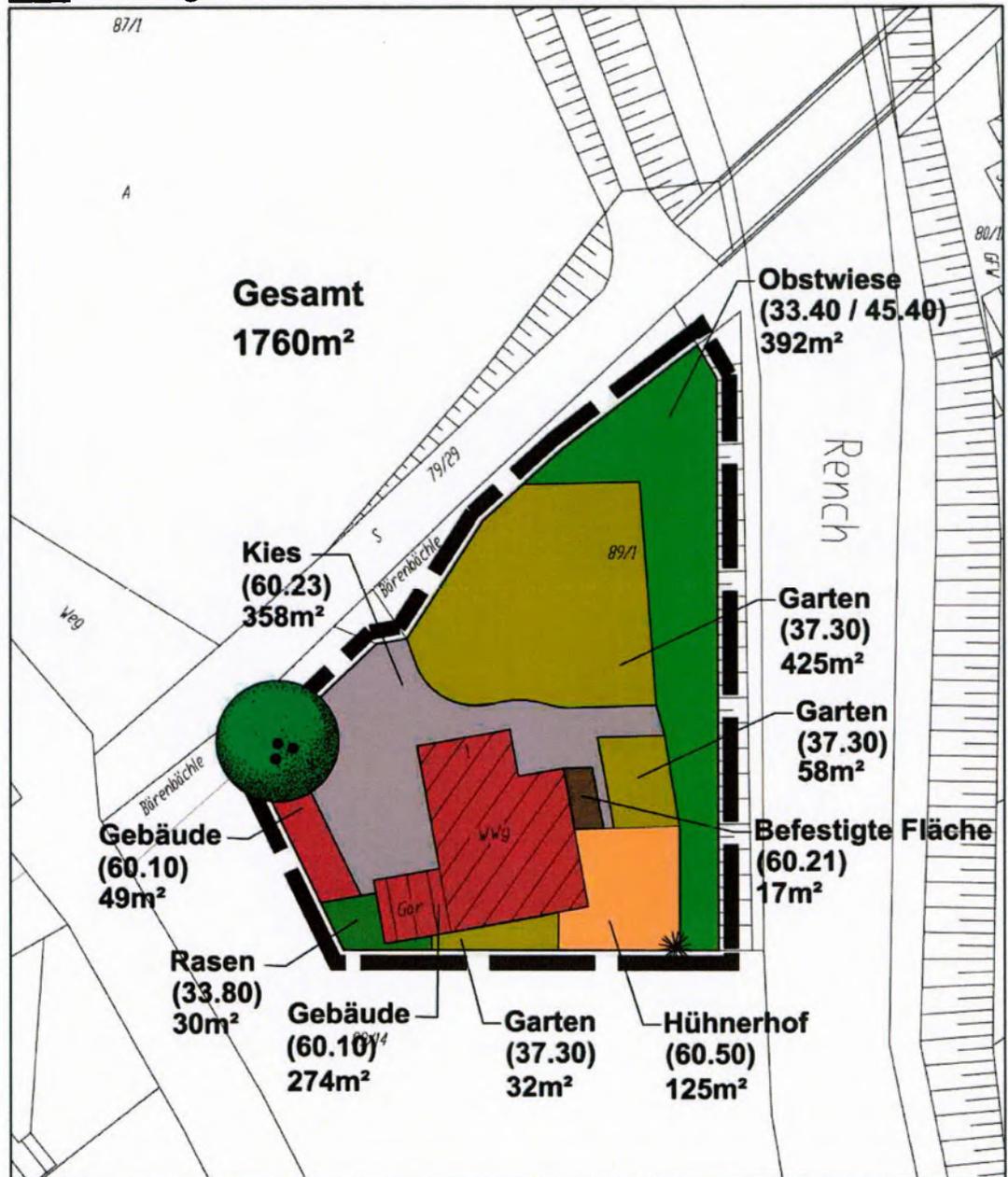
#### **Bestandsbeschreibung und -bewertung**

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung erstellt. Die im Planungsgebiet festgestellten Biotoptypen belegen, dass die Untersuchungsfläche bereits bebaut ist und die nicht versiegelten Flächen als Gartenland bewirtschaftet werden. Sie besitzen daher nur eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

<sup>5</sup>

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

**Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bestand**



(Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2014)

**Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bewertung des Bestandes<sup>6</sup>**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Ökopunkte
1	Gebäude (60.10)	1		-	1	323	323
2	Kiesfläche (60.23)	2 - 4		-	2	358	716
3	Bef. Fläche (60.21)	1		-	1	17	17
4	Garten (37.30)	4 - 8		-	4	515	2.060
5	Obstwiese (33.40 / 45.40)	8 - 13 - 19 / +3 - +6 - +9	*1	-	13	392	5.096
6	Rasen (33.80)	4 - 12	*2	-	8	30	240
7	Hühnerhof (60.50)	4 - 8	*3	-	6	125	750
8	Eschen (45.10 - 45.30a) 3 Stck x StU 120	4 - 8		-	8	(360)	2.880
	<b>Summe</b>					<b>1.760</b>	<b>12.082</b>

\* 1 artenarme Wiese, einzelne kleinere Obstbäume

\* 2 rel. artenreich

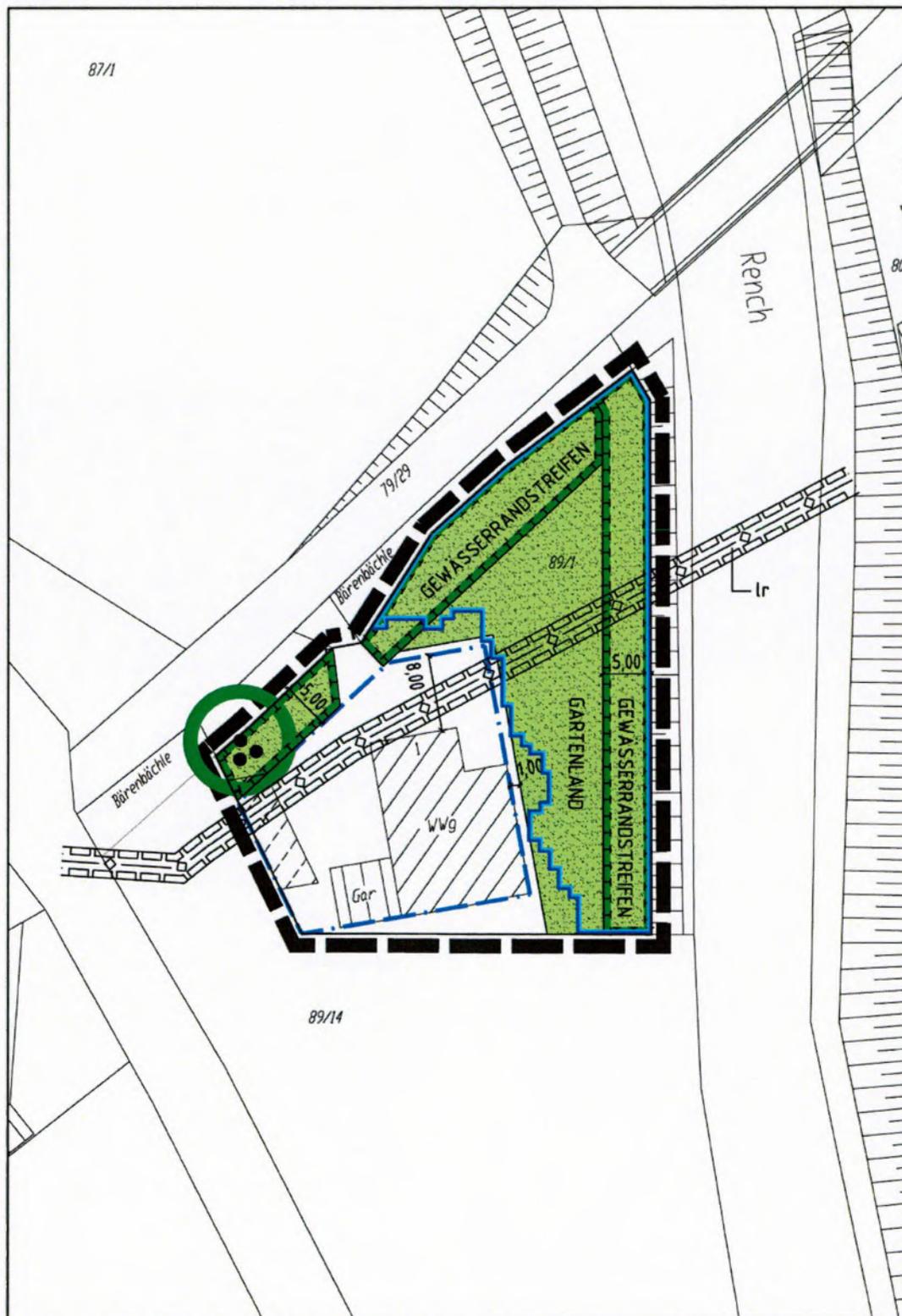
\* 3 mit Grünlandbewuchs

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 12.082 Ökopunkten**.

#### Auswirkungen der Planung

Für das Planungsgebiet wurden aufbauend auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes die zukünftigen Biotoptypen nach der Ökokontoverordnung bilanziert. Anschließend erfolgte eine Gegenüberstellung mit dem Bestandswert des Gebietes, um das rechnerisch zu bilanzierende Ausgleichsdefizit ermitteln zu können.

**Plan: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Planung**



(Quelle: Zeichnerischer Teil, Büro Fischer, 2015)

**Tabelle: Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt – Bewertung des Vorhabens<sup>7</sup>**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Ökopunkte
1	Gebäude / bef. Flächen (60.10)	1		-	1	553	553
2	Kiesfläche (20.23)	4 - 8		-	2	185	370
3	Garten / Rasen (37.30/33.80)	4 - 8 / 4 - 12		-	4	630	2.520
4	Obstwiese (33.40 / 45.40)	8 - 13 - 19 / +3 - +6 - +9	*1	-	13	392	5.096
5	Eschen - Bestand (45.10 - 45.30a) 3 Stck x StU 120	4 - 8	*2	-	8	(360)	2.880
	<b>Summe</b>					<b>1.368</b>	<b>11.419</b>

\*1 Biotopwert s. Bestand

\*2 Standort festgesetzt im Zeichnerischen Teil

Bestand	12.082 Ökopunkte
Planung	11.419 Ökopunkte
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>663 Ökopunkte</b>

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 663 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

## 5.2.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

### Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes ist geprägt von der bereits vorhandenen Bebauung mit Gartenflächen sowie der angrenzenden Rench.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild / Erholung** wird eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet.<sup>8</sup>

### Auswirkungen der Planung

Die Eingriffe in das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**, dem eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet wird, sind vernachlässigbar, da die bauliche Nutzung des Flst.Nr. 89/1 verbessert werden soll und nur geringfügig An- und Umbauten in einem begrenzten Baufenster außerhalb des HQ<sub>100</sub> möglich sind.

<sup>7</sup> vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

<sup>8</sup> 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 der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

### 5.2.10 Alternativenprüfung

Da mit dem Bebauungsplan zusätzlich Wohnraum geschaffen und somit die bauliche Nutzung des Flst.Nr. 89/1 verbessert werden soll, sind keine Alternativen gegeben.

## 6 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

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

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden</b>	<b>807 Ökopunkte</b>
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut <b>Pflanzen-/Tierwelt</b>	<b>663 Ökopunkte</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf:</b>	<b>1.470 Ökopunkte</b>

Das Schutzgut Grundwasser besitzt eine hohe Wertigkeit. Die Eingriffe sind jedoch aufgrund der Flächengröße des Bebauungsplans sowie des relativ geringen zusätzlichen Versiegelungsgrades vernachlässigbar.

Das Schutzgut Klima hat eine mittlere Wertigkeit, die sich jedoch aufgrund der Lage nicht direkt auf die Siedlungsfläche auswirkt. Die Eingriffe durch die geringe Neuversiegelung sind vernachlässigbar.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung besitzt eine mittlere Wertigkeit. Die Eingriffe auf das Landschaftsbild und Erholung sind vernachlässigbar, da nur An- und Umbauten an einem bestehenden Gebäude in sehr geringem Umfang möglich sind.

## 8 Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets

Für die Schutzgüter Boden und Pflanzen-/Tierwelt wurde ein Ausgleichsbedarf in Höhe von **1.470 Ökopunkten** bilanziert.

Der Ausgleichsbedarf wird monetär in Anlehnung an das Verfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg, aufgeführt in der Broschüre "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", wie folgt berechnet:

$$1.470 \text{ Ökopunkte} : 4 = 367,50 \text{ €}$$

Der berechnete Geldbetrag in Höhe von 367,50 € ist zum Satzungsbeschluss bzw. zeitnah entsprechend der Pflanzzeit für die Anpflanzung von mind. 2 Hochstammobstbäumen der Sortierung 10/12, lokale Sorten, zu verwenden.

## 9 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.

## 10 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
- Umsetzung der als Ersatzmaßnahme festgelegten Anpflanzung von 2 Hochstammobstbäumen im Bereich der privaten Grünfläche

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

## 11 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 unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerrandstreifen" und "Gartenland" werden die tangierenden Fließgewässer Rench und Bärenbächle sowie die HQ<sub>100</sub> berücksichtigt.

**Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 1.470 Ökopunkten** (s. Kap. 7).

Der berechnete Geldbetrag in Höhe von 367,50 € ist zum Satzungsbeschluss bzw. zeitnah entsprechend der Pflanzzeit für die Anpflanzung von mind. 2 Hochstammobstbäumen der Sortierung 10/12, lokale Sorten, zu verwenden.

**Damit ist ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Boden und Pflanzen-/Tierwelt erbracht.**

### **Artenschutz**

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen, die geprägt sind durch die vorhandene Bebauung und die Gartennutzung, 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 somit nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan "Bärenbach" zu rechnen.**

### **Europäisches Netz "Natura 2000"**

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete in der Nähe des Bebauungsplans.

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

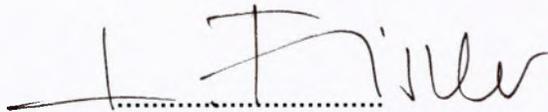
Freiburg, den 01.12.2014 FEU-ta  
20.01.2015  
11.03.2015

Oppenau, den ..... **27. März 2015**

138Umw03.doc

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

  
.....  
Planer



  
.....  
Grieser, Bürgermeister

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

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

### zum Bebauungsplan "Bärenbach" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

#### 1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Bärenbach" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebietes geschaffen werden.

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

- Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks sowie zur planungsrechtlichen Sicherung wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll u.a. eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht werden. Damit wird an dieser Stelle zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die bauliche Nutzung des Grundstücks verbessert. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung als Mischgebiet neben dem bereits vorhandenen Wohnen künftig auch noch eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ermöglicht.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.
- Die Frage des Hochwasserschutzes wurde geprüft. Nach Aussage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte liegt der östliche Bereich des Planungsgebietes im Bereich des HQ<sub>100</sub>. Diese Fläche ist im "Zeichn. Teil" entsprechend gekennzeichnet und kann nicht baulich genutzt werden. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich daran.

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

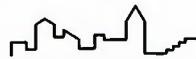
- Den Anregungen des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu dem Pkt. Gewässerrandstreifen wurde entsprochen:
  - Entlang des Bärenbaches war bereits ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen, der im Bereich der vorhandenen Garage noch ergänzt wurde.
- Die Anregungen des LRA – Gesundheitsamt zur evtl. Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie einer möglichen Lärmbelastung wurden zurückgewiesen:
  - Da es sich hier um ein bereits bestehendes Gebäude handelt, ist hier derzeit schon seitens der Landwirtschaft auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen.
  - Das LRA - Amt für Gewerbeaufsicht wurde im Verfahren beteiligt und hat keine Anregungen hinsichtlich einer möglichen Lärmbelastung vorgetragen.
- Die Anregungen zu Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen und Anpflanzungen der Deutschen Bahn Services Immobilien GmbH wurden zurückgewiesen und nur in der Übernahme eines Hinweises entsprochen:
  - Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt nicht unmittelbar an das Bahngrundstück. Insofern ist eine Festsetzung zu Einfriedungen nicht erforderlich.  
Das Planungsgebiet ist durch ein landwirtschaftliches Grundstück vom Bahngelände getrennt, so dass hier keine Gefahrenquelle entsteht.
  - Der Geltungsbereich des B-Plans grenzt nicht unmittelbar an das Bahngrundstück. Insofern ist eine Festsetzung zur Abstimmung bei der Anpflanzung von Bäumen nicht erforderlich.
  - In den Bebauungsvorschriften wurde ein Hinweis, dass es im Nahbereich zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann, übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Freiburg, den 25.03.2015 LIF-ba

Oppenau, den **27. März 2015** .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

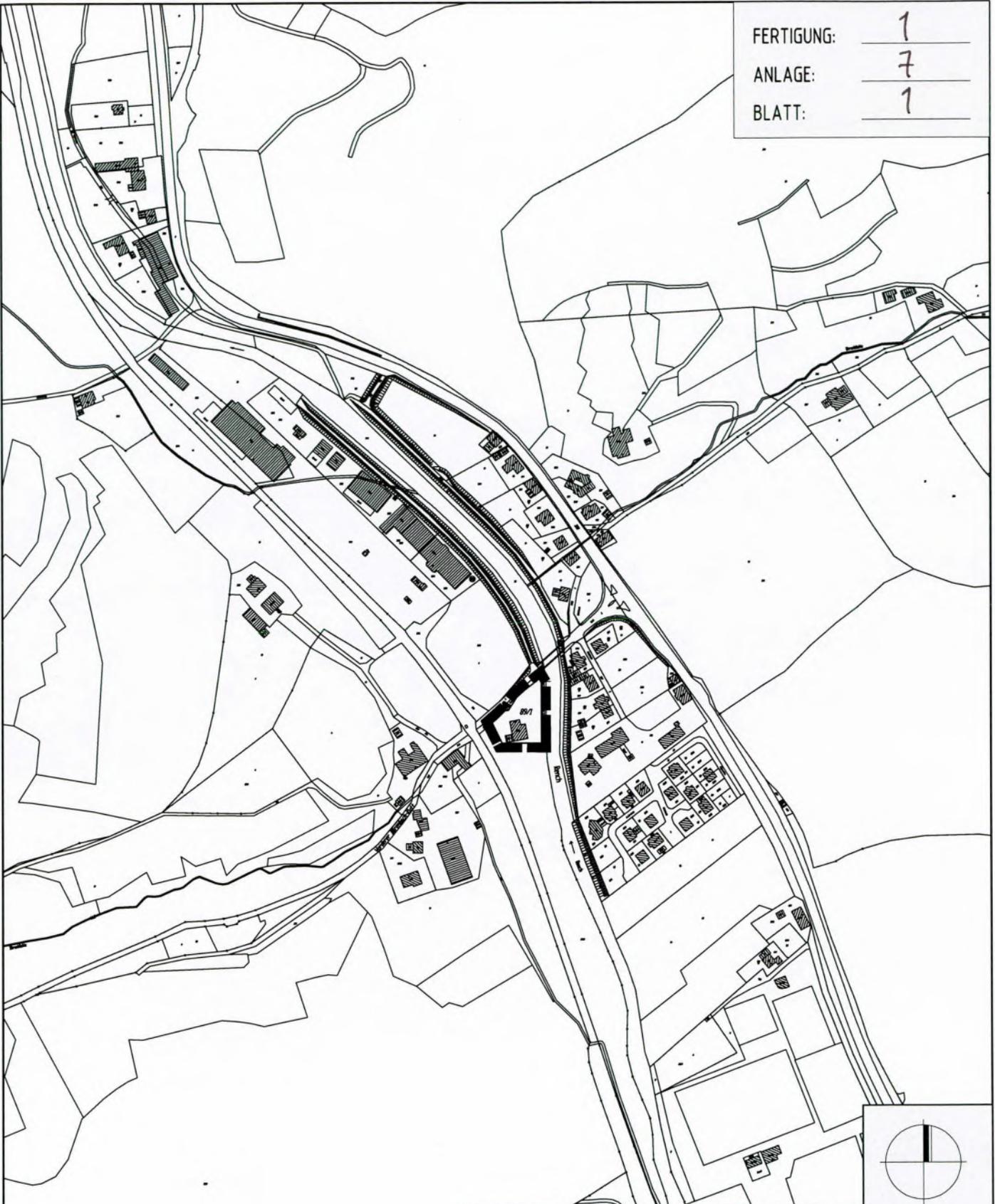
Planer



Grieser, Bürgermeister

138Erk01.DOC

FERTIGUNG: 1  
 ANLAGE: 7  
 BLATT: 1

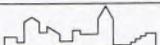


STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

B-PLAN "BÄRENBACH"  
 ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.:	DATUM: 11.09.2014	GEÄND.:
PROJ NR.: 0914138	BEARB: LIF/KOE	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:.....1.....  
Anlage:.....2.....  
Blatt:.....1-5.....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Bärenbach" und
  - zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Bärenbach"
- der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bärenbach" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Grundstücks sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll u.a. eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses ermöglicht werden. Damit wird an dieser Stelle zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die bauliche Nutzung des Grundstücks verbessert. Gleichzeitig wird mit der Ausweisung als Mischgebiet neben dem bereits vorhandenen Wohnen künftig auch noch eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung ermöglicht.

### 2 Übergeordnete Planung

#### 2.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtswirksamen 5. Änd. des FNP des GVV "Oberes Renchtal" als Mischbaufläche ausgewiesen.

### 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 0,18 ha, liegt im Westen des OT Ramsbach zwischen Rench und Bahnlinie bzw. südlich des Gewerbegebietes und grenzt im Westen und Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen.

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



## **4 Städtebauliche Konzeption**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die umgebende Bebauung des überplanten Bereichs ist geprägt durch eine Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sowie durch die westlich verlaufende Bahnlinie.

Für das gesamte Plangebiet wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, das neben dem bereits vorhandenen Wohnen künftig auch noch eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässt.

Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Vergnügungsstätten unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der vorhandenen Erschließung sowie der vorhandenen Wohnnutzung im Umfeld.

Für die hier ausgeschlossene Nutzung stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes an der Rench ergeben.

#### **4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0 und berücksichtigt dabei, dass der östliche Grundstücksbereich nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte im HQ<sub>100</sub> liegt und nicht bebaut werden kann.

#### **4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe orientiert sich am bereits bestehenden Gebäude. Die Wandhöhe wird mit max. 8,50 m, die Firsthöhe mit max. 11,50 m gemessen. Der untere Bezugspunkt wird mit OK Straße definiert, in der Mitte des Grundstücks von wo aus die Erschließung erfolgt.

### **4.3 Bauweise**

Im Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. an der westlichen sowie südlichen Grundstücksgrenze ist eine Grenzbebauung zulässig.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche, da der östliche Grundstücksteil nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte im HQ<sub>100</sub> Bereich liegt und nicht bebaut werden kann.



Im Planungsgebiet sind entsprechend der vorhandenen und umgebenden Bebauung nur Einzelhäuser zulässig.

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal drei pro Gebäude beschränkt und ist mit der vorhandenen Zufahrt und der Problematik, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, begründet.

#### 4.4 Leitungsrechte

Nördlich des bestehenden Wohngebäudes auf Flst.Nr. 89/1 wird ein Leitungsrecht zur Sicherung der vorhandenen Wasserleitung zugunsten der Stadt Oppenau ausgewiesen.

#### 4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße.

#### 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 Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

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.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnungsgröße festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Oppenau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Diese Fahrzeuge können hier nicht im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden. Daher muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

## 5 Ver- und Entsorgung

### 5.1 Wasserversorgung

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

### 5.2 Geplantes Entwässerungssystem

Das Planungsgebiet wird bereits im Trennsystem entwässert und ist an den vorhandenen Schmutzwasser- und Regenwasserkanal angeschlossen.

### 5.3 Hochwasserschutz

Nach Aussage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarte liegt der östliche Bereich des Planungsgebietes im Bereich des HQ<sub>100</sub>. Diese Fläche ist im "Zeichn. Teil" entsprechend gekennzeichnet und kann nicht baulich genutzt werden. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche orientiert sich daran.

## 6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,18	ha	= 100 %
priv. Grünfläche (Gewässerschutz)	ca. 0,06	ha	= 33,3 %
Mischgebiet	ca. 0,12	ha	= 66,7 %

## 7 Kosten

Mit der Umsetzung des B-Plans entstehen keine Kosten für die Stadt Oppenau.

## 8 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

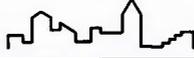
- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

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

Freiburg, den 19.11.2014 LIF-ba  
20.01.2015  
11.03.2015

Oppenau, den 27. März 2015

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**



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

*L. Fischer*



*Grieser*

Planer

Grieser, Bürgermeister

138Beg04.DOC



MI	III
0.5	1.0
a	0-45°
WH = 8,50m	
FH = 11,50m	

### LEGENDE

- 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**
- MI** MISCHGEBIET MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
  - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0.5** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 1.0** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - WH** WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - TH** TRAUFGHÖHE TH ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - a** ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
  - HQ 100** HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET (HQ 100)
  - GRÜN** PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - GRÜN** NUTZUNG LT. EINSCHRIEB
  - GRÜN** FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - ERH** ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - BAUGRENZE** BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - GRENZE** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - gr/fr/lr** MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-45°** DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

### NARICHTLICHE ÜBERNAHME (§9 Abs. 6 BauGB)

- HAUPT** HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH

### HINWEISE

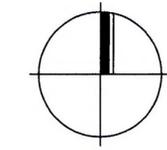
- BEBEST.** BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- VOM PLANER** VOM PLANER NACHGETRAGENE BESTEHENDE GEBÄUDE
- GRUNDSTÜCKSGRENZE** GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND

NUTZUNGSSCHABLONE	
1	2
3	4
5	6
7	

1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG      2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE  
3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)      4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)  
5 = BAUWEISE      6 = DACHNEIGUNG  
7 = WANDHÖHE WH ALS HÖCHSTGRENZE IN M

## STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

### BEBAUUNGSPLAN "BÄRENBACH" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ZEICHNERISCHER TEIL

**AUFGESTELLT**  
NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014  
DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES  
ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG  
OPPENAU, DEN **27. März 2015**



VOM 08.12.2014  
AM 12.12.2014

**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 20.11.2014

VOM 22.12.2014  
BIS 23.01.2015

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

VOM 09.02.2015  
BIS 30.01.2015

**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 **27. März 2015**



AM 23.03.2015

**AUSFERTIGUNG**  
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESER 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 **27. März 2015**



**RECHTSVERBINDLICH**  
NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 20.11.2014  
DURCH BEKANNTMACHUNG  
OPPENAU, DEN **27. März 2015**



VOM 27.03.2015

<b>PLANUNGSBÜRO FISCHER</b>		ORIGINAL-MARSTAB: 1 : 500	
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24		0 5 10 15 20	
email <a href="mailto:info@planungsbuero-fischer.de">info@planungsbuero-fischer.de</a> , <a href="http://www.planungsbuero-fischer.de">www.planungsbuero-fischer.de</a>		PLAN NR.:	FERTIGUNG: 1
PROJ. NR.: 0914138	DATUM: 19.11.14	GEÄNDERT: 20.01.15	ANLAGE: 5
BEARB: LFK/KE		11.03.15	BLATT: 1

