

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)**

---

#### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des B-Plans "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlegung und Neuschaffung der Mitarbeiterstellplätze der im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässigen Fa. Erdrich geschaffen werden.

#### **2 Verfahren**

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt in einem regulären 2-stufigen Verfahren.

Das Verfahren wurde ab der Offenlage nach dem BauGB in der geänderten Fassung vom 10.09.2021 durchgeführt.

#### **3 Übergeordnete Planung**

##### **3.1 Flächennutzungsplan**

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Oberes Renchtal als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt als aus dem FNP entwickelt.

#### **4 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst ca. 0,19 ha, grenzt im Osten an die Bahnlinie und im Süden an die Höflestraße. Im Westen wird das Planungsgebiet durch die Klärwerkstraße begrenzt. Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich im südwestlichen Bereich geringfügig reduziert, um den Radius zur Klärwerkstraße entsprechend zu vergrößern.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

## 5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Mitarbeiterparkplatz Gewerbegebiet Hubackermatt" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Mitarbeiterstellplätzen für die im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ansässige Fa. Erdrich geschaffen werden. Aufgrund von betrieblichen Erweiterungsmaßnahmen am Betriebsstandort entfallen bisherige Stellplätze. Auf dem Betriebsgelände bestehen keine Möglichkeiten mehr, die Stellplätze auszuweisen. Der neue Parkplatz liegt in fußläufiger Entfernung zum Betriebsgelände. Die Aufstellung des B-Plans dient der Standort-sicherung des Betriebs.

Die Fa. Erdrich GmbH ist spezialisiert auf die Herstellung von hochwertigen CNC-Drehteilen, Frästeilen sowie auf die Montage von kompletten Baugruppen. Die Firma beschäftigt derzeit ca. 150 Mitarbeiter und arbeitet mit mehr als 45 CNC-Bearbeitungsmaschinen.

Es werden unterschiedlichste Branchen, wie z.B. Maschinen- und Anlagenbau, Hydraulik und Pneumatik, Antriebstechnik, Lasertechnologie, Anlagentechnik, Medizintechnik und Nahrungsmittelindustrie, von der Fa. Erdrich beliefert.

Es handelt sich bei der Fa. Erdrich um ein familiengeführtes Unternehmen, das als reiner Zulieferbetrieb arbeitet.

Auf einer Produktionsfläche von derzeit ca. 6.500 m<sup>2</sup> werden anspruchsvolle Dreh- und Frästeile aus nahezu allen zerspanbaren Materialien gefertigt.

Mit der Ausweisung der Stellplätze sollen die mit der Errichtung des Hochregallagers auf dem bestehenden Betriebsgelände entfallenden Stellplätze für Mitarbeiter nachgewiesen werden.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließung der Stellplatzanlage erfolgt über eine Zufahrt von der Klärwerkstraße, die Ausfahrt über die Höflestraße. Zur Offenlage wurde der Einfahrt-Radius von der Höflestraße in die Klärwerkstraße vergrößert, da hier bisher im Bestand ein Begegnungsverkehr zwischen Lastzug und PKW nicht möglich war. Mit der Vergrößerung des Radius werden die ursprünglich 57 geplanten Stellplätze auf 55 Stellplätze reduziert.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Deutschen Bahn AG hat sich die Stadt in Absprache mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde für eine Einbahnstraßenlösung entschieden.

Durch die geänderte Verkehrsführung – Einfahrt nur von der Klärwerkstraße / Ausfahrt nur in die Höflestraße – kommt es nicht mehr zu einem Rückstau im Räumbereich des Bahnübergangs Ramsbach Höfle.

Der Zufahrtsverkehr zum Parkplatz kann durch die Verlegung der Einfahrt in die Klärwerkstraße ungehindert fließen, sodass die geforderte Räumstrecke von 29,25 m im Bereich Höflestraße und Klärwerkstraße gewährleistet ist.

Aus dem Parkplatz in Richtung Höflestraße ausfahrende Fahrzeuge werden durch Zeichen 151 und Zusatzzeichen Z 1000-11 auf den Bahnübergang hingewiesen und müssen sich unter Beachtung ihrer Wartepflicht in den Verkehr auf der Höflestraße einordnen. Sollte es bei der Ausfahrt aus dem Parkplatz tatsächlich zu einem Rückstau kommen, so würde dieser auf dem Parkplatz selbst entstehen und keine bahnlichen Belange tangieren.

Die erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Parkplatzzu- und Ausfahrten/Höflestraße und Klärwerkstraße werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

### 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG)

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets befindet sich in einem HQ<sub>extrem</sub>-Bereich. Diese Flächen werden bei seltenen Hochwasserereignissen überflutet und gelten als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG. Eine entsprechende Kennzeichnung ist dem Zeichn. Teil zu entnehmen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zu Risikogebieten gemäß § 78b Abs. 1 WHG sind zu beachten.

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

Im Rahmen der 2. Änd. des B-Plans "GE Hubackermatt" nordwestlich des Planungsgebietes auf Flst.Nr. 275 konnte die festgesetzte GRZ mit dem geplanten Bauvorhaben nicht eingehalten werden. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können Ausnahmen zugelassen werden. Die Voraussetzungen für diese Ausnahme konnten seinerzeit nicht auf dem Vorhabensgrundstück selbst geschaffen werden.

I.R.d. 2. Änd. "GE Hubackermatt" wurde daher Geltungsbereich übergreifend festgesetzt, dass dieser Ausgleich im Bereich des B-Plans "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" geschaffen werden kann.

Daher wurden entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen, die Fahrgassen und Stellplätze in wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.

Leitungsrecht

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wird ein Leitungsrecht für den Verbandssammler DN 600 sowie die Wasserleitung DN150 zugunsten des GVV "Oberes Renchtal" bzw. der Stadt Oppenau ausgewiesen.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen. So sind die Parkstände in wasser-durchlässigen Belägen durchzuführen.



## 6 Umweltprüfung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die Aufstellung des Bebauungsplans "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" der Stadt Oppenau gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Ausweisung des Bebauungsplans "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" 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).

In einem Umweltbericht, der gemäß Anlage 1 BauGB zu erstellen ist, werden die umweltrelevanten Belange dargestellt. Der Umweltbericht vom 30.11.2021, der dieser Begründung beigelegt ist, kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

*Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,19 ha und befindet sich östlich der Siedlungsfläche "Höfle" in der Renchau.*

### Auswirkungen auf Schutzgebiete

*Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da "Natura 2000" Gebiete nicht betroffen sind. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind hierzu nicht erforderlich.*

*Bei dem Planungsgebiet handelt es sich nach LUBW-Abfrage vom Mai 2019 um einen **FFH-Lebensraumtyp 6510 "Mähwiese im Renchtal E Ramsbach"** (Nr. 650000317461609997).*

*Da der Bebauungsplan "Mitarbeiterparkplatz GE Hubackermatt" die Realisierung des Parkplatzes vorbereitet und somit abzusehen ist, dass mit der Anlage des Parkplatzes Eingriffe entstehen, ist es erforderlich, um eine Enthftung zu erreichen, einen gleichartigen Ausgleich zu erbringen.*

***Mit der Entwicklung einer FFH-Mähwiesenfläche auf Flst. Nr. 18 auf Gemarkung Oppenau OT Ramsbach im Distrikt Haldenhof wird ein ausreichender Ausgleich für den Verlust der FFH-Mähwiese erbracht.***

### Auswirkungen auf den Artenschutz

*Die Stadt Oppenau beauftragte Bioplan Bühl, mit der Erstellung einer **artenschutzrechtlichen Abschätzung**, die aufbauend auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Abschätzung, die im Rahmen der 6. Änd. des FNP GVV Oberes Renchtal vorliegen, erstellt wurde.*

***Die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 27.11.2021 kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den hier behandelten artenschutzrechtlich relevanten Tierarten ergeben.***

*Die vom Gutachter festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen für das Planungsgebiet als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.*

Dabei handelt es sich um Festsetzungen zu

- Vermeidung von Lichtemissionen
- Maßnahmen für Gelbbauchunke

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle wurden im Umweltbericht gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt.

**Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung**

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil des Bebauungsplans "Mitarbeiterstellplatz GE Hubackermatt" mit Stand vom 30.11.2021 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.

Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermitteltes

- Ausgleichsdefizit für das Schutzgut **Boden: 11.438 Ökopunkte**
- Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut **Pflanzen/Tierwelt: 28.389 Ökopunkte**

#### **Die Kompensation erfolgt durch**

- Berücksichtigung des FFH-Mähwiesenausgleichs, (Teilfläche von Flst. Nr. 18 im Distrikt Haldenhof, Wiesenfläche "Sattelhütte") mit einem Aufwertungspotential von 16.830 Ökopunkten
- Abbuchung einer Maßnahme des baurechtlichen Ökokontos der Stadt Oppenau (Ausgleich durch **Auerwildhabitatspflegemaßnahme "Edelmannskopf" Distrikt XVII Abteilung 6 Bestand t2**) mit einem Aufwertungspotential von 22.997 Ökopunkten

## 7 Lärmschutz

Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des B-Plans wurde ein Lärmschutzgutachten u.a. zur Anlage eines neuen Mitarbeiterparkplatzes in fußläufiger Entfernung zum bestehenden Betrieb erstellt. Ziel des Gutachtens war zu überprüfen, ob bei Realisierung des Mitarbeiter-Parkplatzes in der Nachbarschaft (vorhandene Wohnbebauung) die zu erwartenden Beurteilungspegel die schalltechnischen Anforderungen gemäß TA Lärm erfüllen.

Dabei wurden die zu erwartenden Parkplatzgeräusche nach den Vorgaben der Parkplatzlärmstudien ermittelt. Dabei wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass die An- und Abfahrt der PKW zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr stattfindet.

Das Gutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

*Mit dem geplanten Betrieb nach TA Lärm [1] wurden die in der maßgeblichen Nachbarschaft zu erwartenden Beurteilungspegel berechnet und mit den schalltechnischen Anforderungen verglichen. Mit dem geplanten Betrieb werden die Immissionsrichtwerte am Immissionsort 05 (Wohnhaus Höflestraße 16, das dem Parkplatz am nächsten liegt) am Tag um mindestens 19 dB und in der Nacht um mindestens 18 dB unterschritten, damit eingehalten und liegen damit relevant unter den Richtwerten der TA Lärm.*

*Da es sich bei der Annahme der Betriebszeiten um eine organisatorische Maßnahme handelt, kann diese nicht planungsrechtlich festgesetzt werden. In den Bebauungsvorschriften ist ein Hinweis enthalten, dass die Betriebszeiten des Parkplatzes seitens des Betriebsinhabers und der Mitarbeiter einzuhalten sind. Die Betriebszeit findet als immissionsschutzrechtliche Vorgabe der Baugenehmigung entsprechend Berücksichtigung.*

*Das Maximalpegelkriterium wird um mindestens 19 dB unterschritten und damit eingehalten.*

## 8 Entwässerungskonzept (Büro Feger)

Der geplante Parkplatz auf Flurst.-Nr. 57/6, sowie die dazugehörigen Zufahrtswege werden im wasserdurchlässigen Betonpflasterbelag mit dem entsprechenden versickerungsfähigen Unterbau ausgeführt. Sollte bei Starkregen das Oberflächenwasser nicht versickern, wird dies mittels Rinnenplatten zusammengeführt und in einem Straßenablauf dem öffentlichen Kanal zugeführt. Die Restfläche wird begrünt.

## 9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,19 ha = 100,0 %
Private Grünfläche/Graben	0,05 ha = 26,3 %
Gewerbegebiet/Stellplatzfläche	0,14 ha = 73,7 %

## 10 Erschließungskosten

Für die Stadt Oppenau entstehen mit der Realisierung der Stellplatzanlage keine Kosten.

Freiburg, den 08.07.2019 LIF-ta-ba  
30.11.2021  
17.03.2022

Oppenau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

.....  
Uwe Gaiser, Bürgermeister

 121Beg05.doc

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 10.09.2021  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Oppenau, .....

.....  
Uwe Gaiser, Bürgermeister