

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

### **zum Bebauungsplan "Im Gässel"**

### **der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier**

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

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

Mit der Aufstellung des B-Plans soll eine städtebauliche Neuordnung des Bestandes erfolgen, eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang planungsrechtlich gesichert sowie die Ziele des vorliegenden Entwicklungskonzeptes "Ortsmitte Nonnenweier" im Geltungsbereich des B-Plans umgesetzt werden.

#### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Bereich mit ca. 2,40 ha östlich der Ottenheimer Straße, in der Ortslage von Nonnenweier. Im Norden wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Nonnenweierer Hauptstraße bzw. im nord-westlichen Bereich durch das Areal des Diakonissenhauses. Im Südosten wird das Planungsgebiet durch die Straße "Im Gässel", im Nordosten durch die Schmidtenstraße begrenzt.

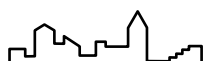
Zur Ortsmitte zählt ein wesentlich größerer Bereich. Mit dem B-Plan "Ottenheimer Straße" hat die Gemeinde bereits den Bereich westlich der Ottenheimer Straße von nördlich des Wörtelwegs bis nördlich der Neuen Rheinstraße überplant. Mit dem B-Plan "Gässel" wurde im Hinblick auf das Ergebnis des Gemeindeentwicklungskonzeptes evtl. ein weiterer Teilbereich überplant. Inwieweit hier zu einem späteren Zeitpunkt noch ein weiterer Teilbereich der Ortsmitte - ggf. im Osten z.B. bis zur Einmündung Schmidtenstraße bzw. im Westen z.B. bis zur Einmündung Westendstraße - durch einen B-Plan überplant wird, steht noch nicht fest.

#### **3 Übergeordnete Planung**

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau-Meißenheim als gemischte Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

#### **4 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da durch Abbruch eines Gebäudes sowie Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden kann.



Da keine GRZ festgesetzt ist, gilt der nach BauNVO für ein dörfliches Wohngebiet festgesetzte Höchstwert von 0,6.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 1,74 ha ergibt sich damit eine max. Grundfläche von ca. 10.440 m<sup>2</sup>, die wiederum weit unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem eine städtebaulich intensivere und rechtlich sichere Bebaubarkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie eine planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Platzfläche als Maßnahme des Gemeindeentwicklungskonzepts ermöglicht wird. Einer Außenentwicklung wird damit entgegengewirkt.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt.

## 5 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet ist geprägt von Wohnbebauung und kleineren Dienstleistungsbetrieben und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Der Ortsteil Nonnenweier weist östlich der Ottenheimer Straße noch stark dörfliche Strukturen auf, die es zu erhalten gilt. Diese Struktur ist auch in den Grundstückszuschnitten der durchgehenden Hofgrundstücke ablesbar. Der Erhalt dieser Strukturen schließt jedoch keinesfalls das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung oder Nutzungsergänzungen zur örtlichen Nahversorgung aus. Um hier keine planerischen Einzellösungen zu schaffen und um das Umfeld bzw. die umgebende Bebauung entsprechend zu berücksichtigen, bedarf es hier einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplans ist daher eine Stärkung des Ortsteils in seinen Funktionen mit der Sicherung von Flächen für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten sowie für die örtliche Nahversorgung.

Durch die unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich ist ein eindeutiger Gebietscharakter nicht erkennbar. Es handelt sich hier um eine klassische Gemengelage. Diese unterschiedlichen Nutzungen bergen die Gefahr, städtebauliche Spannungen bzw. Konflikte hervorzurufen. Dabei sind insbesondere die öffentlichen Einrichtungen wie die vorhandene Schule zu berücksichtigen und zu schützen. Durch Nutzungsänderungen im Bestand dürfen sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf diese Einrichtung ergeben, die Empfindlichkeit der Schule ist entsprechend zu würdigen.

Es ist geplant, angelehnt an die Ausweisung im FNP, das gesamte Planungsgebiet als Dörfliche Wohngebiete auszuweisen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet wird im Hinblick auf die sich abzeichnende bauliche Entwicklung durch Rückgang von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben insgesamt in der Ortslage in den nächsten Jahren als nicht zutreffend gesehen.

Als Vorstufe für eine Aufnahme der "Ortsmitte Nonnenweier" in das Landessanierungsprogramm wurde seitens der STEG, Stuttgart, ein Entwicklungskonzept für die Ortsmitte von Nonnenweier erstellt. Diese erste Grobanalyse wurde in den Gremien vorgestellt und beraten sowie in einer Bürgerveranstaltung den Einwohnern vorgestellt. Dabei wurden auch die Anregungen und Ideen der Bürger in das Konzept mit einbezogen. Das Entwicklungskonzept wurde fertiggestellt und wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.10.2019 vorgestellt. Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Aufnahme in das Sanierungsprogramm positiv beschieden und das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Die städtebauliche Untersuchung beinhaltet auch den Bereich des B-Plans "Im Gässel", so dass die darin getroffenen Aussagen in das zu erstellende B-Plan-konzept mit einfließen sollen.

So hat sich in der städtebaulichen Analyse gezeigt, dass im Geltungsbereich des B-Plans mehrere Gebäude mit substanziellen Mängeln sowie eine Vielzahl mit erheblichen Mängeln vorhanden sind. Des Weiteren ist in diesem Bereich auch Leerstand sowie 2 Geschäftsaufgaben zu verzeichnen. Daher ist davon auszugehen, dass es hier in den nächsten Jahren zu Veränderungen im Bestand kommen wird, die es aus städtebaulicher Sicht planerisch zu steuern gilt. Gerade bei substanziellen Mängeln bei Wohn- und Nebengebäuden ist von einem Abbruch bzw. einer grundlegenden Sanierung bzw. Umnutzung bei landwirtschaftlichen Gebäuden zu Wohnzwecken auszugehen. Dieser Strukturwandel in der Landwirtschaft mit Aufgabe von landwirtschaftlicher Nutzung hat zur Folge, dass sich die Baustruktur in einzelnen Teilen der Ortslage verändern wird. Hier ist es Ziel des B-Plans, mit Ausweisung von Baugrenzen und Festsetzung von max. Wohneinheiten steuernd einzugreifen, um ortsbildprägende Raumkanten zu erhalten, gleichzeitig aber auch eine angemessene, städtebaulich verträgliche Nachverdichtung zuzulassen. Dabei sind gleichzeitig die innerörtlich prägenden Grün- und Freibereiche zu erhalten und planerisch zu sichern.

Dabei soll der B-Plan einen städtebaulichen Rahmen vorgeben hinsichtlich Art der baulichen Nutzung.

Weiter soll auch dem Ergebnis der Grobanalyse und der Bürgerveranstaltung, Einkaufsmöglichkeiten im Ort zu schaffen, ergänzende Einzelhandelnutzungen zu ermöglichen sowie das Gastronomieangebot zu verbessern mit der Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Ein wichtiges Ziel des Entwicklungskonzepts besteht auch in der Freiraumgestaltung in der Ortsmitte mit mehr Aufenthaltsqualität sowie mit einer gestalterischen und optischen Verbindung von "neuer Ortsmitte" zu Schule und Kirche über die Straße "Im Gässel" und die Schmidtenstraße. Dieses Gestaltungsziel beinhaltet auch die Schaffung und Aufwertung von öffentlichen Plätzen wie im Einmündungsbereich "Im Gässel" / Ottenheimer Straße mit angrenzendem Grundstücksbereich sowie im südlichen Bereich der Nonnenweierer Hauptstraße und im Umfeld der Ludwig-Frank-Grundschule. Daher wurde im B-Plan in Anlehnung an das städtebauliche Konzept im Einmündungsbereich Ottenheimer Straße / Im Gässel ein öffentlicher Platzbereich ausgewiesen.

Ziel des B-Plans ist es den Teilbereich von Nonnenweier in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben bzw. der Planungen, die die Umsetzung der Planungsziele erschweren würde, war in der Konsequenz der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Diese oben aufgeführten Planungsaspekte haben in ihrer Beratung schon einige Zeit in Anspruch genommen und sind in ihren Ausführungen noch nicht abgeschlossen, so dass absehbar wurde, dass das Aufstellungsverfahren des B-Plans über die Geltungsdauer der beschlossenen Veränderungssperre hinaus eine noch etwas längere Zeit in Anspruch nehmen würde.

Diese Sicherung durch eine Veränderungssperre war jedoch weiterhin notwendig, um die städtebaulichen Ziele der Planung zu sichern. Daher wurde aus Gründen der Rechtssicherheit die Veränderungssperre bereits um ein Jahr verlängert.

#### Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird mit Ausnahme des Schulgebäudes als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Damit soll die dörfliche Struktur dieses Planungsgebietes mit einem Nebeneinander von Wohnungen, Nebenerwerbslandwirtschaft, teilweise leerstehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden und inzwischen aufgegebenen Ladengeschäften sowie Schank- und Speisewirtschaften gewahrt werden.

Mit der Aufgabe der Ladengeschäfte und dem geplanten Abbruch der ehemaligen Gaststätte verstärkt sich die Wohnnutzung im Gebiet. Auch durch eine Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen durch Umnutzung von ehemals landwirtschaftlichen Nutzungen verstärkt sich dieser Eindruck. Dennoch gilt es, der dörflichen Struktur durch einzelne Nebenerwerbslandwirtschaft sowie dem ausgewiesenen Dorfgebiet mit Haupterwerbslandwirtschaft westlich der Ottenheimer Straße Rechnung zu tragen. Der mit der Änderung der BauNVO 2021 eingeführte § 5a - Dörfliche Wohngebiete - soll das Zusammenleben auf dem Land mit den sich daraus ergebenden Emissionen erleichtern.

Des Weiteren werden im Dörflichen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da es für diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs geeignetere Standorte gibt, hier etwa im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet des OT Nonnenweier (s. auch Erweiterung und Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet Nonnenweier").

Das bestehende Schulareal wird entsprechend dem Bestand als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Geschosszahl (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Wand- und Firsthöhe erfolgt nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für die Nutzungszonen 1 und 3 wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise ist eine einseitige seitliche Grenzbebauung zulässig.

Im Bestand sind auch Hauptgebäude mit einseitiger Grenzbebauung vorhanden. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wurde diesem Umstand Rechnung getragen.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung in verträglichem Umfang ermöglicht werden. Dabei gilt es auch im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse die bisher durch Nebengebäude eng bebauten Innenbereiche zu betrachten.

Durch Festsetzung der offenen Bauweise in kleinen Teilbereichen kann damit zur Entflechtung solcher Bereiche beigetragen und in Teilbereichen mehr Grenzabstand zu vorhandener Wohnbebauung geschaffen werden.

Aufgrund von Anfragen wurde die Möglichkeit einer Nachverdichtung mit Doppelhäusern planerisch geprüft. Um diese Nachverdichtung in Teilbereichen zu ermöglichen, wurde für die Nutzungszone 2 die offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser alternativ möglich sind.

Im Planungsgebiet wurden Baufenster ausgewiesen, die eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im verträglichen Umfang ermöglichen, aber auch die innerörtlich prägenden Grün- und Freibereiche sichern. Auch im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurden die Baufenster bei den bestehenden Gebäuden so ausgewiesen, dass Erweiterungen möglich sind.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für das Dörfliche Wohngebiet mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte festgesetzt und begründet sich mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet, die es zu erhalten gilt. Um die erforderlichen Stellplätze auf den teilweise beengten Grundstückszuschnitten bzw. auf den Bauplätzen im rückwärtigen Bereich nachweisen zu können, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Des Weiteren erzeugen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten wie Mietwohnungsbau einen höheren Anteil an Stellplätzen.

Aus Sicht der Gemeinde gibt es hier geeignetere Standorte als die beengte Ortslage mit einer teilweisen Erschließung über die Ortsdurchfahrt (L 104). So wurden im zuletzt beschlossenen Baugebiet "Ziegelgarten" an geeigneter Stelle Bauplätze für Mietwohnungsbau mit mehreren Wohneinheiten ausgewiesen.

#### Flächen für Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Hinblick auf einen größeren Planungsspielraum des Bauherrn im Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bei der Anordnung angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

#### Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Ottenheimer Straße bzw. die Nonnenweierer Hauptstraße sowie die Straße "Im Gässel" und die Schmidtenstraße erschlossen.

### Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur Dachgestaltung werden nicht getroffen, hier soll ein Einfügen weiter nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit 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 Nonnenweier im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum Ottenheimer Straße oder den angrenzenden Straßen abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

## **6 Umweltbelange**

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Im Gässel" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

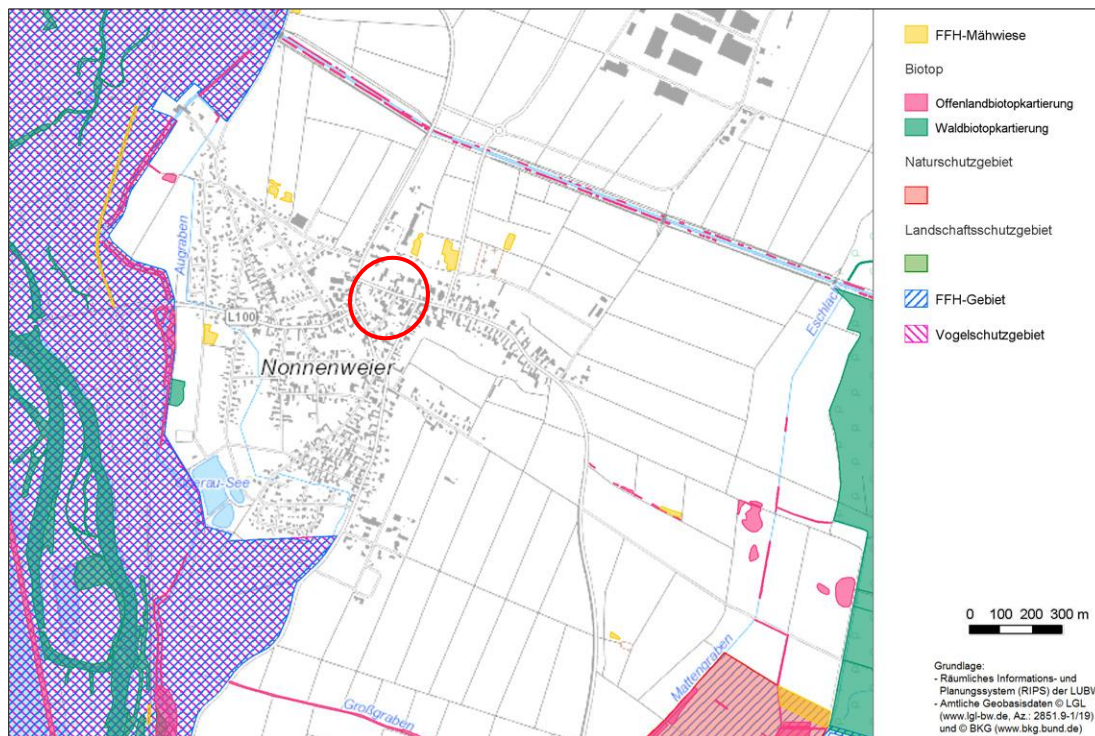
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist darzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

## 6.1 Planerische Vorgaben

### Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Januar 2022)

### Schutzgebiete

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: <b>Teilfläche Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl</b> / Nr.: <b>7512341</b> , ca. 600 m westlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: <b>Mähwiese am nördlichen Ortsrand von Nonnenweier II</b> / Nr.: <b>650003174655012</b> , ca. 100 m nordöstlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: <b>Rheinniederung Nonnenweier - Kehl</b> / Nr.: <b>7512401</b> , ca. 600 m westlich	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name:/ Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/

Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG <b>im Westen und Norden HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche bzw. geschützter Bereich HQ<sub>100</sub></b>	●
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO, ca. 870 m östlich	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO, ca. 1.050 m südöstlich	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, ca. 700 m östlich	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

### 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 LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, direkt bzw. in räumlicher Nähe vor.

**Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten, da Natura 2000-Gebiete in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet liegen. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.**



## Hochwasserschutz

Eine kleine Teilfläche im Norden des Planungsgebiets befindet sich in einem geschütztem Bereich bei HQ<sub>100</sub>. Der Westen des Planungsgebiets liegt in einer HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche

### Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW Abfrage april 2021)

**Eine Ausweisung als Baugebiet ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ<sub>100</sub> geschütztem Bereich bzw. in einer HQ<sub>extrem</sub>-Überflutungsfläche ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.**

## 6.2 Belange des Artenschutzes

### 6.2.1 Rechtliche Vorgaben

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.

### 6.2.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Die Gemeinde Schwanau beauftragte Bioplan Bühl mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

**Die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 27.01.2022, ergänzt 11.02.2022, wird als Anlage beigelegt.**

Nach Aussage der Gutachter

*ist nach einer artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. sind weitere Geländeerfassungen notwendig.*

*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauer- und Zauneidechse), Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Gruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass durch nachfolgende Maßnahmen, die in die Schriftlichen Festsetzungen der Bebauungsplans aufgenommen wurden, die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden kann.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **VM 1 - Baufeldräumung**

*Die Baufeldräumung, insbesondere der Abriss des Gebäudes, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.*

*Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.*

*Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogel-Arten, mit Ausnahme der nicht-fliegenden Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.*

#### **VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten**

*Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch*

den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

### **VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen**

Für eine mögliche spätere Bebauung auf Flurstück 113 gilt:

- Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.
- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

Die Gutachter formulierten zum weiteren Vorgehen:

Unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wird ein Teil der Betroffenen und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet.

### **Eingriffsbereich Flurstück 113**

Dennoch verbleiben in Bezug auf den geplanten Gebäudeabriss auf Flurstück 113 aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt Fragen zum tatsächlichen Vorkommen bei den Vögeln, Säugetieren (Fledermäuse) und Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) und damit zu möglichen Auswirkungen offen, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen vor Beginn der Abrissarbeiten abgehandelt werden müssen:

- Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind zur Erfassung der Vogelwelt, insbesondere planungsrelevanter gebäudebrütender Vogel-Arten, im Zeitraum von April bis Juni drei Begehungen notwendig.
- Zur Einschätzung des Quartierpotentials für Fledermäuse ist eine Begehung des abzureißenden Gebäudes erforderlich. Bei potentieller Eignung sind im Zeitraum von Mitte Mai bis Ende Juni zwei Schwärmkontrollen und akustische Erfassungen im Dachstuhl durchzuführen. Je nach Ergebnis sind Ausflugszählungen erforderlich.
- Da ein Vorkommen der Mauereidechse im Geltungsbereich festgestellt wurde und ein Vorkommen der Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden kann, sind zu Beginn der Aktivitätsphase von April bis Ende Mai drei Erfassungs-Termine im Eingriffsbereich und der näheren Umgebung erforderlich. Sollte im Zuge der Erfassungen ein Vorkommen einer Art oder beider Arten festgestellt werden, sind weitere vier Begehungen von Ende Mai bis August notwendig.

### **Zukünftige Vorhaben**

Bei zukünftigen Vorhaben auf anderen Grundstücken im Geltungsbereich ist im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Betrachtung des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Je nach Ergebnis ist eine artenschutzrechtliche Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien erforderlich.

Die Gutachter kamen zu folgendem gesamtgutachterlichen Fazit:

***Auch unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der aufgeführten weiteren Vorgehensweise kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien für das Vorhaben auf Flurstück 113 nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher vor Beginn der Abrissarbeiten auf Flurstück 113 erforderlich. Je nach den Ergebnissen müssen (CEF-)Maßnahmen entwickelt werden.***

### 6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

#### Luftbildausschnitt:



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2019 und Büro Fischer 2022)

**Foto:** Ehemaliges Gasthaus Löwen auf Flurstück Nr. 115



(Quelle: Büro Fischer März 2020)

Bei der nachfolgenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit wird das derzeit geplante Bauvorhaben auf Flst.Nr. 113 berücksichtigt. Es handelt sich dabei um den Abriss der bestehenden Gebäude und um die geplante Neubebauung, die im Norden des Grundstücks eine Gartenfläche beansprucht, sowie um die Anlage eines Platzbereichs an der Kreuzung mit dem teilweisen Erhalt vorhandener Bäume.

**Fachliche Prüfung**

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Fläche</b>			
	Nutzungsumwandlung	[ ] ja	[x] nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[ ] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[x] ja*3	[ ] nein
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4
*1 Im rechtswirksamen FNP der VVG Schwanau - Meißenheim ist das Gebiet als gemischte Baufläche und Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet geringfügig zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein innerörtliches, bereits bebautes Flurstück handelt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Altlasten	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*5 Durch zusätzliche Bebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor.</p> <p>*7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
<p>*8 Durch zusätzliche Bebauung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>*9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.</p>			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
<p>*10 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>*11 Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers geringfügig erhöhen.</p>			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
<p>*12 Mit der Realisierung des Bebauungsplans findet geringfügig zusätzliche Bebauung und Versiegelung statt. Dadurch wird eine innerörtliche Kalt- und Frischluftentstehungsfläche (Gartenfläche) reduziert. Dies wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus.</p>			
<b>Arten und Biotope</b>			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Jan. 2022):</u> - Gebäude - befestigte Hofflächen - kl. Grünfläche - Laubbäume entlang der Straße - brachliegender Garten mit Fichte	<input checked="" type="checkbox"/> ja*13	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, (27.01.2022, ergänzt 11.02.2022)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*14	<input type="checkbox"/> nein
<p>*13 Die geplante Bebauung beansprucht Flächen mit größtenteils relativ geringer Wertigkeit. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*14 Unter Berücksichtigung der vom Gutachter in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten <b>Maßnahmen</b> kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen <b>Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauer- und Zauneidechse)</b> ausgeschlossen werden.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input checked="" type="checkbox"/> ja*15	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*16	<input type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
*15 Durch die geplante Bebauung verändert sich das Ortsbild, da das ehemalige Gasthaus Löwen abgerissen und das Grundstück neu bebaut wird.			
*16 Durch die geplante Bebauung wird eine bisher nicht bebaute Gartenfläche beansprucht.			
*17 Für die Allgemeinheit gibt es keine Veränderungen.			
<b>Mensch</b>			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
	Sind Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbaufläche durch angrenzende Nutzungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
*18 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
*19 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*20
*20 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*21
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*21
*21 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

**Durch den Bebauungsplan "Im Gässel" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.**

## 6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Im Gässel" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des Bebauungsplans "Im Gässel" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Maßnahmen und die Vorgaben zum weiteren Vorgehen umgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan "Im Gässel" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## 7 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Boos)

### 7.1 Örtliche Verhältnisse

#### 7.1.1 Gebietslage und topografischer Verhältnisse

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,3 ha und liegt im nördlichen Bereich des Ortsteiles Nonnenweiler unmittelbar an der Ottenheimer Straße, Nonnenweierer Straße und Im Gässel.

Der Geltungsbereich umfasst ein Teilbereich westlich der Ottenheimer Straße. Im Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten und Süden und grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung bzw. an die Schmidtenstraße.

Die Ottenheimer Straße hat in diesem Abschnitt ein Höhenniveau zwischen ca. 155,30 und 155,60 müNN. Die Nonnenweierer Hauptstraße liegt höhenmäßig zwischen ca. 155,65 und 156,10 müNN. Die Straße Im Gässel befindet sich auf einem Niveau zwischen ca. 155,40 und ca. 156,00 müNN. Das Gebiet ist verkehrstechnisch an oben besagte Straßen angebunden.



### 7.1.2 Bodenverhältnisse

Eine geotechnische Untersuchung im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurde nicht vorgenommen. Aus Langzeiterfahrungen und Untersuchungen in Nähe des geplanten Gebietes liegen für die Rheinebene typische Bodenverhältnisse vor. Unter dem Oberboden (0,2 bis 0,3 m) folgt eine mehr oder minder dicke Schicht aus bindigem Boden (Mächtigkeit < 1,5 m). Darunter folgen schließlich Kiese, lokal auch kiesige Sande. Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ ) der maßgebenden Schicht(en), unterhalb der bindigen Schicht, liegt zwischen  $5 \times 10^{-3}$  und  $5 \times 10^{-5}$  m/s.

### 7.2 Wasserschutzgebiet

Das im Bebauungsplan erfasste Gebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Zone III B.

### 7.3 Entwässerungsverhältnisse

Der Ortsteil Nonnenweier entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das Oberflächenwasser im Planungsgebiet wird über verschiedene Ableitungen dem Regenwasserkanal im Wörtelweg und anschließend dem Regenwasserkanal in der Mühlenstraße zugeführt. Am Ende der Mühlenstraße erfolgt die Ausleitung in den Augraben. Ein weiterer Teil des Oberflächenwassers wird über den Wörtelweg / Mühlenstraße abgeleitet und dem Augraben zugeführt. Schließlich wird der südliche Teil im Bereich der Ottenheimer Straße des im Bebauungsplan erfassten Bereichs über Sammelleitungen Im Gässel, der Ottenheimer Straße und Neue Rheinstraße dem Augraben am westlichen Ortsausgang zugeführt.

Die bestehenden Ableitungsverhältnisse sind im Übersichtsplan, Anlage 1 ersichtlich.

Das Schmutzwasser wird in Sammelleitungen bis zum Pumpwerk im nördlichen Bereich der Mühlenstraße abgeleitet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung der Kläranlage in Nonnenweier zugeführt.

#### 7.3.1 Generalentwässerungsplan

Der Generalentwässerungsplan wurde im Jahre 2012 vom IB Dr. Schmidt – Bregas überarbeitet und hat für den OT Nonnenweier -kurz zusammengefasst- folgende Ergebnisse:

Die Bestandsrechnung zeigt hydraulische Überlastungen ausschließlich in den Regenwasserhaltungen im größeren Ausmaß im Bereich der Oberaustraße, Westendstraße und Poststraße, da mehrere Haltungen im Bereich der Poststraße, der Westendstraße und der Hauptstraße zu klein dimensioniert sind. In den übrigen Bereichen des Einzugsgebietes (u.a. auch in der Neuen Rheinstraße, Ableitung durch die Gebiete Kleinwörthel, Alte Nieder Au und Neue Nieder Au) sind einzelne Haltungen hydraulisch überlastet, da sie z.B. aufgrund eines flacheren Gefälles zu klein dimensioniert sind.

Die Prognoseberechnung zeigt im Vergleich zur Bestandsrechnung in Bezug auf die hydraulische Situation kaum Verschlechterungen im Kanalnetz auf. Im übrigen Gebiet werden nur wenige weitere Schächte in den bekannten Gebieten der Bestandsrechnung überstaut.

## 7.4 Entwässerungsverfahren und -system

### 7.4.1 Regenwasser

#### Einführung

Wie im Kapitel 2.4 erwähnt, liegt der gesamte Planungsbereich im Wasserschutzgebiet der Zone III B. Generell ist in Bereichen von Wasserschutzgebieten der Zone III eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus unbedenklichen Flächen vertretbar.

Das Geländeniveau im betrachteten Gebiet liegt bei  $\geq 155,30$  müNN. Ein ermittelter mittlerer-höchster Grundwasserstand von 154,00 bis 154,20 müNN zeigt auf, dass nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum generell nicht eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung einer Muldeneinstautiefe von ca. 30 cm, ist eine Geländeoberfläche von  $\geq 155,30$  bis 155,50 müNN erforderlich. Eine Versickerung des Regenwassers ist grundsätzlich möglich. Im Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob der Flurabstand ausreichend ist und die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Flächen, die überwiegend bereits bebaut sind, handelt es sich weitestgehend um Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser) sowie einer Schule und Straßenflächen.

#### Konzeption

Im Folgenden können nur generelle Aussagen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie in den einzelnen Teileinzugsgebieten das eventuell zusätzliche anfallende Oberflächenwasser zu beseitigen ist.

Das Oberflächenwasser im Planungsgebiet wird wie im Kapitel 2.5 erwähnt, über verschiedene Systeme abgeleitet. Dementsprechend erfolgt die Aufteilung in 2 Abschnitte.

#### 1. Teileinzugsfläche: Südwestlicher Bereich (Ableitung über Ottenheimer Straße / Neue Rheinstraße)

Die vorhandene Einzugsfläche beträgt ca. 6.774 m<sup>2</sup> (0,68 ha). Bei dieser Fläche handelt es sich gemäß dem Bebauungsplan um ein dörfliches Wohngebiet. Eine Bebauung ist bereits vorhanden. Aus dem GEP 2012 geht hervor, dass für diesen Bereich ein Versiegelungsgrad von 50 % für die Bestands- und Prognoserechnung angesetzt wurde.

Die anfallenden Mengen können entsprechend dem Nachweis GEP vom Regenwassersammler aufgenommen und in den Augraben abgeleitet werden.

Eine weitere Versiegelung der Flächen mit zusätzlichen Regenabflussmengen ist momentan wegen der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Zukünftig sollten bei Änderungen/ Ergänzungen im Bestand vorzugsweise Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) oder Versickerungen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen werden, um Entlastungen für das öffentliche Regenwasserkanalnetz zu schaffen. Bei einer geplanten Verdichtung der vorhandenen Bebauung (Mehrversiegelung) ist das anfallende Oberflächenwasser auf jeden Fall mittels Rückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanalnetz zuzuführen oder über eine Versickerungsmulde etc. versickern zu lassen.

Im Einzelfall ist immer zu prüfen und zu bewerten, ob aufgrund der Bodenverhältnisse, Grundwasserflurabstand oder der Nutzung eine Versickerung vertretbar ist.

## 2. Teileinzugsfläche: Nördlicher Bereich (Ableitung über Wörtelweg)

Bei dieser Fläche handelt es sich entsprechend dem Bebauungsplan um ein dörfliches Wohngebiet und einer Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf. Die Einzugsfläche beläuft sich auf ca. 15.920 m<sup>2</sup> (1,59 ha) und ist überwiegend bebaut.

Die gesamte Fläche von ca. 15.920 m<sup>2</sup> ist mit einem Versiegelungsgrad von 45 bzw. 50 % dem Kanalnetz zugeschlagen und somit in den hydraulischen Berechnungen (GEP 2012) berücksichtigt.

Die anfallenden Mengen können entsprechend dem Nachweis GEP vom Regensammler aufgenommen und in den Aufräben abgeleitet werden.

Eine weitere Versiegelung der Flächen mit zusätzlichen Regenabflussmengen ist momentan wegen der bereits vorhandenen Bebauung nicht vorgesehen. Zukünftig sollten bei Änderungen/ Ergänzungen im Bestand vorzugsweise Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) oder Versickerungen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen werden, um Entlastungen für das öffentliche Regenwasserkanalnetz zu schaffen. Bei einer geplanten Verdichtung der vorhandenen Bebauung (Mehrversiegelung) ist das anfallende Oberflächenwasser auf jeden Fall mittels Rückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanalnetz zuzuführen oder über eine Versickerungsmulde etc. versickern zu lassen.

Im Einzelfall ist immer zu prüfen und zu bewerten, ob aufgrund der Bodenverhältnisse, Grundwasserflurabstand oder der Nutzung eine Versickerung vertretbar ist.

### 7.4.2 Schmutzwasserabfluss

Das Schmutzwasser aus der bestehenden Bebauung wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Zukünftige Änderungen für die Schmutzwasserableitung im Zuge Aufstellung Bebauungsplan „Im Gässel“ sind keine vorgesehen.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept, das dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen).

## 8 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes:	ca. 2,40 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0.35 ha	=	14,6 %
Gemeinbedarfsfläche Schule	ca. 0,31 ha	=	12,9 %
Nettobaufläche - Dörfliche Wohngebiete	ca. 1,74 ha	=	72,5 %

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 17.02.2022 LIF- FEU-ta-ba      Schwanau, den .....

25.02.2022 LIF-ta

18.03.2022 LIF-ba

04.07.2022 LIF-ta

### PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

.....  
Planer

.....  
Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

📎 154Beg04.docx

### RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Schwanau, den .....

.....  
Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

