

Fertigung:1.....
Anlage:2.....
Blatt:1-14.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Ortseingang Allmannsweier Ost"

der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

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 der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Spiel-Cafés mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten (als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften) und Wettannahmestellen (als Unterart von sonstigen Gewerbebetrieben) im Geltungsbereich des B-Plans umgesetzt werden. Gleichzeitig soll die vorhandene Gärtnerei in ihrem Bestand gesichert werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst die Flst.Nrn. 2, 81 sowie 81/1 mit einer Größe von ca. 0,46 ha südwestlich der Allmannsweierer Hauptstraße (L 104) Straße, in der Ortslage von Allmannsweier. Im Westen wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Straße "Hinterm Rain", im Südosten durch einen Wirtschaftsweg. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Bereich nördlich der Allmannsweierer Hauptstraße ist bereits durch den Bebauungsplan "Kleinfeld" überplant.

3 Übergeordnete Planung

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau-Meißenheim als gemischte Baufläche 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 Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden kann.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 0,46 ha ergibt sich damit eine max. Grundfläche von ca. 2.760 m², die wiederum weit unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² liegt.



Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem eine städtebaulich intensivere und rechtlich sichere Bebaubarkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie im Bereich der Gärtnerei 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 entlang der Allmannsweierer Hauptstraße ist wie auch die Bebauung nördlich der Straße geprägt von Dienstleistungsbetrieben sowie Betrieben, die der örtlichen Nahversorgung dienen.

Der Ortsteil Allmannsweier weist beidseits der Ortsdurchfahrt in Teilbereichen noch dörfliche Strukturen auf. Diese Struktur ist auch in den größeren Grundstückszuschnitten ablesbar. Diese Strukturen mit ihren größeren Grundstückszuschnitten und teilweise leerstehenden Ökonomiegebäuden ermöglichen so auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung. 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.

Die vorhandene Gärtnerei soll in ihrem Bestand gesichert werden. Hierfür wurde auf Flst.Nr. 81/1 ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen. Die Flst.Nrn. 3872 und 3874 der Gärtnerei wurden nicht einbezogen, diese befinden sich im Außenbereich. Hier besteht kein Planungsbedürfnis, da Gartenbaubetriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert sind.

Mit der Aufstellung des B-Plans soll weiter der Ausschluss von Vergnügungstätten (wie insbesondere Spielhallen, Wettbüros) und Wettannahmestellen, insbesondere Spiel-Cafés mit Geldspielgeräten als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften, erfolgen, da diese unterschiedlichen Nutzungen die Gefahr bergen, städtebauliche Spannungen bzw. Konflikte hervorzurufen. Dabei sind insbesondere die öffentlichen Einrichtungen wie die Gymnastikhalle in der Wilhelm-Dörflinger-Schule sowie die angebaute Silberberghalle / Sporthalle sowie der Kindergarten und das evangelische Gemeindehaus zu berücksichtigen und zu schützen. In der Gymnastikhalle findet regelmäßig die Jugendausbildung des Musikvereins statt, im Gemeindehaus die Jugendarbeit der evangelischen Kirchengemeinde. Durch Nutzungsänderungen im Bestand dürfen sich keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf diese Einrichtungen ergeben, die Nutzung dieser öffentlichen Einrichtungen durch Jugendliche ist dabei entsprechend zu würdigen.



Neben den klassischen Vergnügungsstätten, zu denen auch Spielhallen und Wettbüros zählen, stellt die Entwicklung weg von der Gastronomie zur sog. Minigaststätte in Form von Spiel-Cafés mit 2 Geldspielgeräten eine neue Erscheinung auf dem Markt der Vergnügungsstätten dar.

Diese Einrichtungen sind in ihrer Erscheinung noch als sog. "Mikrospielhallen" einzustufen, bei denen die Aufstellung von Geldspielgeräten deren Existenzzweck und -grundlage darstellt.

Diese Spiel-Cafés mit Geldspielgeräten mit Gewinnmöglichkeit, unterliegen nicht den gesetzlichen Regelungen wie Spielhallen und werden daher zur Rechtssicherheit als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften explizit ausgeschlossen, da sie wie die Vergnügungsstätten städtebauliche Spannungen und Konflikte hervorrufen können (vgl. OVG Saarland, Beschl. v. 07.09.2017 - 1 B 628/17). Dagegen sind Spielgeräte wie Billard, Dartscheibe, Kicker etc. als Spielgeräte ohne Gewinnmöglichkeiten weiter zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist eine Feinsteuerung bei den nach §§ 2 - 9 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets damit noch gewährleistet bleibt.

Diese Feinsteuerung wird auch beim Ausschluss von Wettannahmestellen erforderlich. Während sog. Wettbüros, die der kommerziellen Unterhaltung dienen, noch unter Vergnügungsstätten fallen, zählen Wettannahmestellen nicht zu Vergnügungsstätten, sondern sind den sonstigen Gewerbebetrieben zuzurechnen (vgl. VGH Ba-Wü, Beschl. v. 26.05.2015 - 3 S 879/15; BayVGH, Beschl. v. 21.05.2015, a.a.O)

Es ist vorgesehen, das Planungsgebiet als Mischgebiet auszuweisen und durch geeignete Festsetzungen die örtliche Nahversorgung zu sichern und eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu ermöglichen.

Ziel des B-Plans ist es den Teilbereich von Allmannsweier 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, wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans in der Konsequenz bereits der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen. Damit soll die vorhandene Struktur dieses Planungsgebietes mit einem Nebeneinander von Wohnungen, Nebenerwerbslandwirtschaft, teilweise leerstehenden landwirtschaftlichen Nebengebäuden und der Gärtnerei sowie Schank- und Speisewirtschaften gewahrt werden.

Des Weiteren werden neben Vergnügungsstätten, Spiel-Cafés und Wettannahmestellen (s. Ausführungen unter städtebauliche Konzeption) im Mischgebiet Tankstellen ausgeschlossen, da es für diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs geeignetere Standorte gibt.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Geschosshöhe (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Wand- und Firsthöhe erfolgt durch Eintrag im Zeichn. Teil.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Planungsgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt.

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.

Im Planungsgebiet wurden Baufenster ausgewiesen, die eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im vertraglichen Umfang ermöglichen.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für das Mischgebiet mit max. 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus 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 "Waldweg" 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 Allmannsweierer Hauptstraße bzw. die Straße "Hinterm Rain" erschlossen.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 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 Allmannsweier 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 Allmannsweierer Hauptstraße 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 "Ortseingang Allmannsweier Ost" 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.

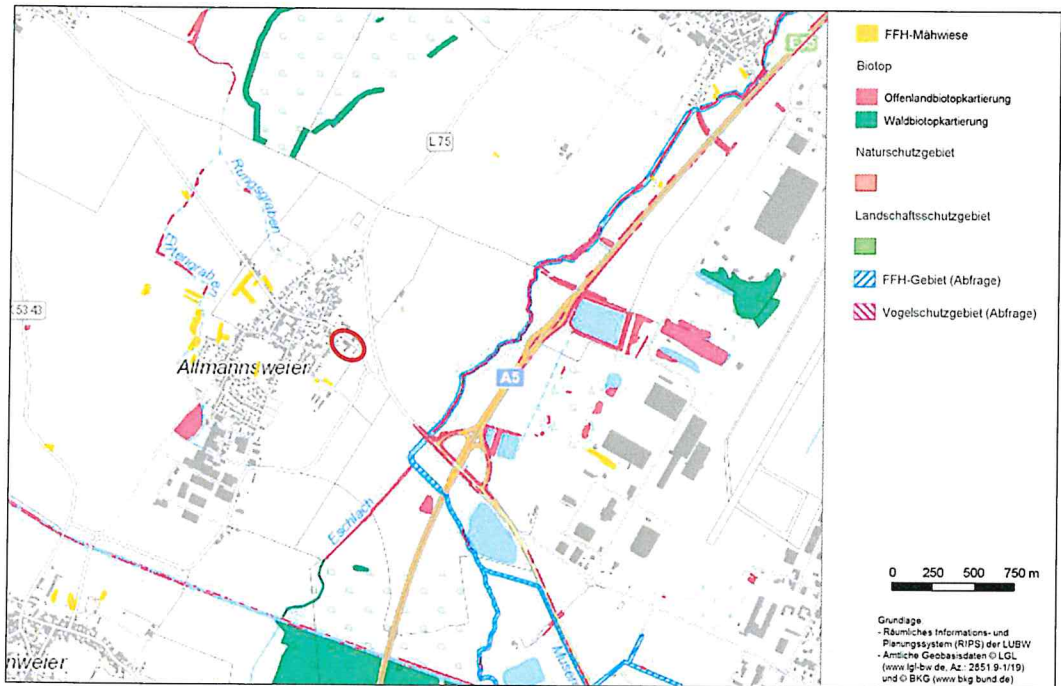
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

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 Juni2023)

Schutzgebiete

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

| | |
|--|---|
| FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilfläche Untere Schutter und Unditz / Nr.: 7513341 , ca. 680 m östlich | / |
| FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Mähwiese am südlichen Ortsrand von Allmannsweiler / Nr.: 6500031746154998 , ca. 210 m südlich | / |
| EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| 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: Unditz unterh. BAB - Anschlussst. Lahr / Nr.: 176123174564 , ca. 690 m östlich | / |
| 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 im Südosten HQ_{extrem}-Überflutungsfläche bzw. geschützter Bereich HQ₁₀₀ | ● |
| 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, ca. 130 m südöstlich | / |
| Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, ca. 450 m südöstlich | / |
| 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"

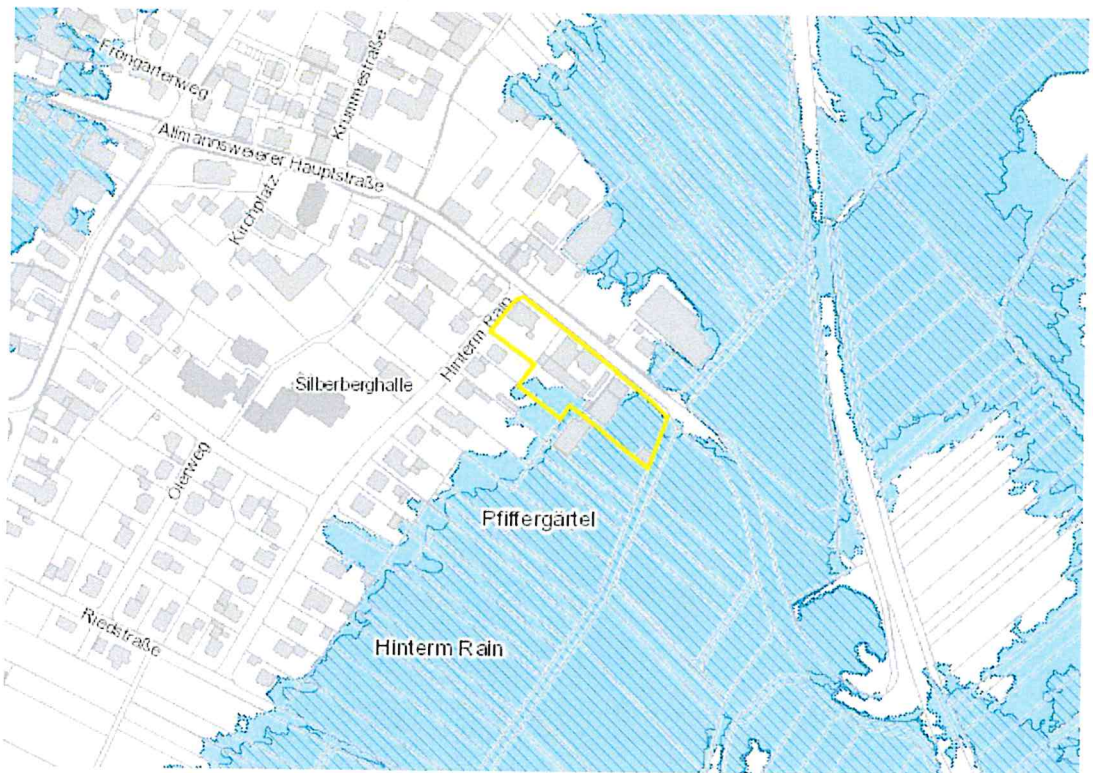
Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

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 HQ₁₀₀. Der Westen des Planungsgebiets liegt in einer HQ_{extrem}-Überflutungsfläche

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte

(Quelle: LUBW Abfrage Juni 2023)

Eine Bebauung ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ₁₀₀ geschütztem Bereich bzw. in einer HQ_{extrem}-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 12.06.2023** wird als Anlage beigefügt.

Nach Aussage des Gutachters

ist nach aktueller Einschätzung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB der Artenschutz derzeit nicht betroffen.

Nach dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist jedoch eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei zukünftigen Planungen für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher ist bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive vertiefter Untersuchungen des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise hängt vom jeweiligen Vorhaben ab.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Für sie ist bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht erforderlich. Hierzu zählen Säuger (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Zaun- und Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

In die Schriftlichen Festsetzungen der Bebauungsplans wurde nachfolgende Festsetzung aufgenommen, damit die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans verhindert werden kann.

Zukünftige Vorhaben

Bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive vertiefter Untersuchungen für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise hängt vom jeweiligen Vorhaben ab.

6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage Juni 2023 und gelb - Geltungsbereich des Bebauungsplans, Büro Fischer 2023)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine städtebauliche Neuordnung des Bestandes erfolgen und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang planungsrechtlich gesichert werden. Derzeit sind jedoch keine Bauvorhaben bekannt. Gleichzeitig soll die vorhandene Gärtnerei in ihrem Bestand gesichert werden. Des Weiteren soll der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Spiel-Cafés mit Geldspielgeräten (als Unterart von Schank- und Speisewirtschaften) im Geltungsbereich des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Mit den Planungsabsichten ist somit eine geringfügige zusätzliche Bebauung und Versiegelung realisierbar. Dies wird in der nachfolgenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Fachliche Prüfung

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|--|--|--|
| Fläche | | | |
| | Nutzungsumwandlung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*1 |
| | Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*2 |
| | Versiegelung | <input checked="" type="checkbox"/> ja*3 | <input type="checkbox"/> nein |
| | Zerschneidung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*4 |
| <p>*1 Im rechtswirksamen FNP der VVG Schwanau - Meißenheim ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>*3 Mit Realisierung des Bebauungsplans kann geringfügig zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand stattfinden.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche, größtenteils bereits bebaute Fläche handelt.</p> | | | |

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|---|-----------------------------|--|
| Boden | | | |
| | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*5 |
| | Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*5 |
| | Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*5 |
| | 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 kann sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ergeben. Dies ist jedoch vernachlässigbar.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor.</p> <p>*7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p> | | | |
| Grundwasser | | | |
| | Neubildung | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*8 |
| | 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 kann sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ergeben. Dies ist jedoch vernachlässigbar.</p> <p>*9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.</p> | | | |

| Oberflächengewässer | | | |
|--|--|---|---|
| Name: | | | |
| | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*10 |
| | Dynamik (Strömung, Hochwasser) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*11 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*10 |
| *10 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden. | | | |
| *11 Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung kann sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers geringfügig erhöhen. Dies ist jedoch vernachlässigbar. Eine Realisierung des Bebauungsplans ist unter Berücksichtigung der Lage in einem geschützten Bereich bei HQ ₁₀₀ bzw. Überflutungsfläche bei HQ _{extrem} (Risikogebiet) möglich. | | | |
| Luft/Klima | | | |
| | Luftqualität | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*12 |
| | Kaltluftentstehung und -bahnen | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*12 |
| | Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*12 |
| *12 Mit der Realisierung des Bebauungsplans kann geringfügig zusätzliche Bebauung und Versiegelung stattfinden. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind vernachlässigbar. | | | |
| Arten und Biotope | | | |
| | <u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Juli 2022):</u> - Gebäude, Gewächshäuser - befestigte Hofflächen - Gärten, Gärtnergebäude - Wiese mit Obstbäumen | <input checked="" type="checkbox"/> ja*13 | <input type="checkbox"/> nein |
| | <u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt vom Büro Bioplan, Bühl (12.06.2023) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*14 |
| *13 Eine mögliche ergänzende 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. | | | |
| *14 Nach aktueller Einschätzung ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB der Artenschutz derzeit nicht betroffen. Bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive vertiefender Untersuchungen des jeweiligen Eingriffsbereichs durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise hängt vom jeweiligen Vorhaben ab. | | | |
| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
| Landschafts-/Ortsbild | | | |
| | Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*15 |
| | 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 mögliche ergänzende Bebauung verändert sich das Ortsbild unwesentlich. | | | |
| *16 Durch die mögliche ergänzende Bebauung werden bisher nicht bebaute Gartenflächen beansprucht. | | | |
| *17 Für die Allgemeinheit gibt es keine Veränderungen. | | | |
| Mensch | | | |
| 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 B-Plans 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 "Ortseingang Allmannsweier Ost" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, wenn bei zukünftigen Vorhaben die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet werden.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Ortseingang Allmannsweier Ost" 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 m² 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 "Ortseingang Allmannsweier Ost" aktuell der Artenschutz nicht betroffen ist.

Bei zukünftigen Vorhaben ist nach Aussage der Artenschutzrechtlichen Abschätzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine artenschutzrechtliche Prüfung inklusive vertiefender Untersuchungen für den jeweiligen Eingriffsbereich durchzuführen.

Durch den Bebauungsplan "Ortseingang Allmannsweier Ost" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über einen Anschluss an die zentrale Ortswasserversorgung gegeben.

7.2 Abwasserbeseitigung

Der OT Allmannsweier entwässert ausschließlich im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalsystem. Beim Planungsgebiet handelt es sich um überwiegend Bestand. Bei einer Neubebauung ist das Oberflächenwasser, soweit es die Grundwasserstände zulassen, auf den privaten Grundstücken zu versickern oder über eine bewirtschaftete Zisterne zurückzuhalten und dann gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten.

8 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

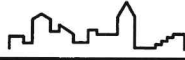
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 02.06.2023 LIF-FEU-ta
14.06.2023 FEU
21.06.2023 LIF-ta
01.12.2023 LIF-hö

Schwanau, den **07. Feb. 2024**

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer



Gutmann, Bürgermeister

📎 165Beg03.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 04.01.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den **09. Feb. 2024**



Gutmann, Bürgermeister