

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Pfuhl"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

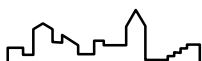
Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	21.07.2008
Infoveranstaltung § 3/1 BauGB	11.12.2013
Öffentlichkeitsbeteiligung § 3/1 BauGB	12.12.2013 – 23.12.2013
Frühzeitige Beteiligung § 4/1 BauGB	20.03.2015 – 20.04.2015
Offenlage § 3/2 BauGB	09.04.2018 – 11.05.2018
Satzungsbeschluss	23.07.2018

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des Bereichs "Pfuhl" geschaffen werden. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Osten im OT Allmannsweier der Gemeinde Schwanau insgesamt sichergestellt werden.

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

- Mit dem B-Plan soll im OT Allmannsweier Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen nur noch wenig freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist. Im OT Allmannsweier wurde mit dem B-Plan "Briehel-West" zuletzt 2012 ein Wohngebiet mit lediglich 8 Bauplätzen erschlossen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie durch Maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes (Ausgleichsfläche für den Artenschutz, s. Tabelle S. 40 im Umweltbericht) ausgeglichen.



- Bei dem erstellten Fachbeitrag zum Artenschutz (Biologen C. Brinckmeier und I. Harry) sowie der Fledermausuntersuchung und Schaffung von Fledermausquartieren (Biologe P. Endl) wurde festgestellt, dass aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind, wenn sichergestellt ist, dass die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers wurde im Vorfeld geprüft und schied im Hinblick auf technische und wirtschaftliche Gründe aus. Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung ist das unbelastete Oberflächenwasser der Verkehrsflächen sowie das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den in der Mitte des Baugebietes ausgewiesenen und von Süd nach Nord verlaufenden Rückhaltegraben einzuleiten, der sich in einem Zeitraum von 48 h wieder entleert und in den Vorfluter abfließt.

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

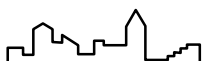
- Die Anregungen des RP Freiburg, Abt. Umwelt zur Überprüfung der genannten max. Grundwasserstände wurden zurückgewiesen.
 - Die Angaben zu den höchsten gemessenen Grundwasserständen wurden überprüft. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass eine Anpassung der genannten Grundwasserstände nicht erforderlich ist.
- Die Anregungen des Regionalverbands Südlicher Oberrhein hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit den vorhandenen Flächenressourcen und einer zu geringen Verdichtung wurden zurückgewiesen.
 - Der jetzt vorliegende Entwurf entspricht dem derzeitigen Bedarf der Gemeinde. In einem Teilbereich sind auch Doppelhäuser ausgewiesen. Die Erfahrung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass B-Pläne dahingehend geändert wurden, dass DH-Bauplätze wieder in EH-Bauplätze umgewandelt wurden. Des Weiteren wurden keine Einfamilienhäuser sondern freistehende Einzelhäuser festgesetzt, in denen gemäß Festsetzungen max. 3 Wohneinheiten zulässig sind, so dass man hier nicht überwiegend von einer klassischen Einfamilienhausbebauung ausgehen kann. Mit einer Mischung aus verschiedenen Bauplatzgrößen von 295 bis 599 m² wird eine für den ländlichen Raum angemessene Verdichtung mit einer Bruttowohndichte von ca. 70 EW/ha für das Baugebiet erzielt.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im derzeit im Verfahren befindenden Baugebiet "Waldweg" südöstlich des Baugebiets "Pfuhl" künftig 4 Bauplätze für Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden.

- Den Anregungen des LRA - Baurechtsamt hinsichtlich fehlender Aussagen zum Pkt. Lärmschutz wurde teilweise entsprochen.
 - Die Begründung wurde unter Pkt. 5 um das Kapitel "Lärmschutz" ergänzt. Hierin wurde darauf eingegangen, dass die Emissionen der im Gewerbegebiet Allmannsweier angesiedelten Betriebe in dem geplanten Baugebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können. Das durch den Bebauungsplan „Briehel-Süd“ bereits 1994 als WA ausgewiesene und in der Folge tatsächlich bebaute Wohngebiet liegt deutlich näher an den emittierenden Gewerbebetrieben als die jetzt zu überplanende Fläche.

Gleiches gilt für den Bereich des Bebauungsplans „Briehel“ aus dem Jahre 1974. Daher ist eine Überschreitung der maßgeblichen WA-Werte im Bereich „Pfuhl“ rechtlich schon jetzt ausgeschlossen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (§§ 5 Abs. 1, 22 Abs. 1 BImSchG).

Die Gewerbebetriebe müssen also in den bereits vorhandenen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Darüber hinausgehende Schallimmissionen wären rechtswidrig und könnten nach dem BImSchG untersagt werden.

Die Gemeinde darf bei ihrer planerischen Abwägung von der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten durch vorhandene Betriebe ausgehen. Schalltechnische Probleme im Bereich „Pfuhl“ könnten sich nur bei einer massiven Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere im Gebiet des Bebauungsplans „Briehel-Süd“ ergeben. Da solche Immissionen einen erheblichen Verstoß gegen die Betreiberpflichten der Betriebe darstellen würden, muss die Gemeinde eine solche Annahme im Bebauungsplanverfahren nicht zugrunde legen. Die Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe können damit einer Ausweisung eines WA im Bereich „Pfuhl“ nicht entgegenstehen.
- Den Anregungen des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zur Festsetzung HQ_{extrem}-Flächen sowie der Abwasserentsorgung (Schmutzwasser) / Oberflächenentwässerung wurde teilweise entsprochen.
 - Das Baugebiet wurde im "Zeichn. Teil" als HQ_{extrem}-Fläche entsprechend gekennzeichnet.
 - Der Hinweis im Entwässerungskonzept bezüglich der Zisternen stellt lediglich eine Möglichkeit dar, dass der Privateigentümer im Zuge der Bebauung eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück schaffen kann. Die Zisternen wurden in der hydraulischen Berechnung nicht berücksichtigt und haben somit keinen Einfluss auf das Gesamtkonzept.
 - In den Bebauungsvorschriften waren bereits Festsetzungen zum Rückhaltegraben unter Pkt. 7 "Maßnahmen zum Schutz, ..." getroffen. Die Festsetzung wurde zur Klarstellung separat unter Pkt. 8 "Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses" aufgeführt.



- Die Gesamtproblematik zum Thema Notsituation, tendenzielle Verschlechterung der Notsituation durch Bau des Plangebietes sowie Auslaufen der qualifizierten Duldung wurde bei einem Gesprächstermin am 18. Mai 2018 mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, der Gemeinde Schwanau und dem begleitenden Planer erörtert und in einem Ergebnisvermerk festgehalten. Dem Bebauungsplan wurde danach unter Berücksichtigung der Inhalte des Ergebnisvermerks (schrittweise Verbesserung der Gesamtsituation) zugestimmt.
- Die Anregungen des LRA - Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht hinsichtlich Lärmsituation im südlich vorhandenen Gewerbegebiet wurden zurückgewiesen.
 - Die Begründung wurde unter Pkt. 5 um das Kapitel "Lärmschutz" ergänzt. Hierin wurde darauf eingegangen, dass die Emissionen der im Gewerbegebiet Allmannsweier angesiedelten Betriebe in dem geplanten Baugebiet nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können. Das durch den Bebauungsplan „Briehel-Süd“ bereits 1994 als WA ausgewiesene und in der Folge tatsächlich bebaute Wohngebiet liegt deutlich näher an den emittierenden Gewerbebetrieben als die jetzt zu überplanende Fläche.

Gleiches gilt für den Bereich des Bebauungsplans „Briehel“ aus dem Jahre 1974. Daher ist eine Überschreitung der maßgeblichen WA-Werte im Bereich „Pfuhl“ rechtlich schon jetzt ausgeschlossen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind so zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden (§§ 5 Abs. 1, 22 Abs. 1 BImSchG).

Die Gewerbebetriebe müssen also in den bereits vorhandenen Wohngebieten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Darüber hinausgehende Schallimmissionen wären rechtswidrig und könnten nach dem BImSchG untersagt werden.

Die Gemeinde darf bei ihrer planerischen Abwägung von der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Betreiberpflichten durch vorhandene Betriebe ausgehen. Schalltechnische Probleme im Bereich „Pfuhl“ könnten sich nur bei einer massiven Überschreitung der Immissionsrichtwerte insbesondere im Gebiet des Bebauungsplans „Briehel-Süd“ ergeben. Da solche Immissionen einen erheblichen Verstoß gegen die Betreiberpflichten der Betriebe darstellen würden, muss die Gemeinde eine solche Annahme im Bebauungsplanverfahren nicht zugrunde legen. Die Immissionen der vorhandenen Gewerbebetriebe können damit einer Ausweisung eines WA im Bereich „Pfuhl“ nicht entgegenstehen.
- Die Anregungen des LRA - Amt für Landwirtschaft - zur Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen sowie Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wurden zurückgewiesen.
 - Die Gemeinde Schwanau ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen bewusst. Im OT Allmannsweier wurde mit dem B-Plan "Briehel-West" zuletzt 2012 ein Wohngebiet mit lediglich 8 Bauplätzen erschlossen. Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Schwanau im OT Allmannsweier über keine freien Bauplätze mehr.

Des Weiteren wurde seitens der Raumordnungsbehörde i.R.d. Fortschreibung des FNP - Zieljahr 2015 - darauf hingewiesen, dass vor Ausweisung weiterer W-Flächen die innerörtlichen Flächen zuerst zu entwickeln sind.

Hierzu zählt auch die Fläche "Pfuhl", die als Fläche der Innenentwicklung im klassischen Sinne zählt, da sie von allen Seiten von Bebauung umschlossen ist.

Aus diesem Grund wäre eine intensive landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche mit Einsatz von Spritzmitteln im Hinblick auf die angrenzenden Wohnbebauung ohnehin nicht möglich.

- Da es sich bei den Ausgleichsflächen um Ersatzmaßnahmenflächen für den Artenschutz handelt, ist die räumliche Nähe zum Baugebiet "Pfuhl" erforderlich und es sind entsprechend den Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten Obstwiesen, Wiesen und Refugialstreifen sowie Feldhecken anzulegen. Daher kann der erforderliche Ausgleich nicht im Naturschutz und Natura-2000-Gebieten im Ortenaukreis erbracht werden.
- Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sind nicht innerhalb von Gewässerrandstreifen zu erbringen.
- Da es sich bei den Ausgleichsflächen um Ersatzmaßnahmenflächen für den Artenschutz handelt, ist die räumliche Nähe zum Baugebiet "Pfuhl" erforderlich und es sind entsprechend den Vorgaben aus dem Artenschutzgutachten Obstwiesen, Wiesen und Refugialstreifen sowie Feldhecken anzulegen. Daher kann der erforderliche Ausgleich nicht im Naturschutz und Natura-2000-Gebieten im Ortenaukreis erbracht werden. Da der Artenschutz nach EU-Recht zu berücksichtigen ist, steht dieser hier über den Belangen der Landwirtschaft.
In Absprache mit der Gemeinde wurden nur gemeindeeigene Flächen als Ausgleichsmaßnahme herangezogen und diese so ausgewählt, dass dort bereits ähnliche Strukturen vorhanden sind oder die Maßnahme so auf den Flächen festgesetzt sind, dass eine Restbewirtschaftung der Flächen noch möglich ist. Somit wurden die Belangen der Landwirtschaft soweit möglich berücksichtigt.
- Die Anregungen des Polizeipräsidiums zum ruhenden Verkehr, zu Mischverkehr, Fahrbahnquerschnitt und Ausgestaltung des Straßenraums wurden zurückgewiesen.
- Die Nutzung der privaten Stellplätze auf dem Grundstück lässt sich nicht durch den B-Plan steuern und liegt im Verhalten des einzelnen Grundstückseigentümers, den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
Durch die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften muss der Grundstücksbesitzer mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit schon mehr Stellplätze nachweisen als die LBO derzeit vorgibt. Inwiefern er diese dann auch nutzt, kann nicht im B-Plan geregelt werden.

- Die Frage der Straßenquerschnittsgestaltung ist noch nicht abschließend geklärt und wird im Zuge der Ausbauplanung nochmals diskutiert. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die Gemeinde in den letzten Jahren bei verschiedenen Baugebieten mit einem niveaugleichen Ausbau, d.h. einer Mischfläche mit gestalteten Gehwegbereich gute Erfahrungen gemacht hat.
- Für das gesamte Baugebiet wird Zone 30 km/h festgesetzt. Durch die Straßenversätze wird eine Verkehrsberuhigung erzielt.
- Die wesentlichen verkehrsrechtlichen Fragestellungen bei der Ausgestaltung des Straßenraums sind i.R.d. Ausführungsplanung zu beachten.
- Die Anregungen eines Bürgers zur Sinnhaftigkeit des B-Plans im Innenbereich, zu einer naturschutzrechtlich und artenschutzrechtlich hochwertigen Fläche, zur verkehrlichen Erschließung des Gebiets sowie zur Änderung des FNP hinsichtlich der Ausweisung des Gebietes wurden zurückgewiesen.
- Bei der überplanten Fläche handelt es sich unbestritten um eine aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Fläche. Da die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet werden, ist eine größere Artenvielfalt festzustellen.
Mit den festgesetzten Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann gleichzeitig auch ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erbracht werden.
- Mit der geplanten Zufahrt von der Stubenstraße aus wird der Verkehr auf 3 Zufahrten verteilt, d.h. der Verkehr in das und aus dem Baugebiet kann über die Stubenstraße und den Brielweg bzw. Waldweg abfließen. Neue Baugebiete nur aufgrund des Verkehrs außerhalb der Ortslage zu planen, widerspricht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung, die Behörden wie das Regierungspräsidium, der Regionalverband sowie das LRA vertreten.
- Seitens der Raumordnungsbehörde wurde i.R.d. Fortschreibung des FNP - Zieljahr 2015 - darauf hingewiesen, dass vor Ausweisung weiterer W-Flächen die innerörtlichen Flächen zuerst zu entwickeln sind.
Hierzu zählt auch die Fläche "Pfuhl", die als Fläche der Innenentwicklung im klassischen Sinne zählt, da sie von allen Seiten von Bebauung umschlossen ist.
Um den FNP dahingehend zu ändern, bedarf es einer triftigen Begründung. Grundsätzlich gilt jedoch nach § 1a BauGB "der sparsame Umgang mit Grund und Boden" und damit gilt Innen- vor Außenentwicklung.
- Den Anregungen eines Bürgers zur Größe des Gebietes, zu Stellplätzen auf privaten Grundstücken, zum Verkauf von Bauplätzen an Ortsfremde, zu Folgekosteninvestitionen in der Infrastruktur, zu einer erforderlichen Fußwegverbindung zum Waldweg, zur Natur, zum Verkehr, zur Anbindung, zum Monitoring sowie zur Rückhaltung von Oberflächenwasser konnte nur teilweise entsprochen werden.

- In Allmannsweier wurde zuletzt im Jahr 2012 das Baugebiet "Briehel-West" entwickelt.
Die Gemeinde verfügt derzeit in Allmannsweier über keine freien Bauplätze mehr. Gleichzeitig besteht eine ständige Nachfrage von Bauplätzen von ortsansässigen Bürgern. Die Gemeinde ist sich der Folgeinvestitionen in ihre Infrastruktur bewusst. Mit dem Flächenbeitrag aus der Umlegung erhält die Gemeinde Mittel, die sie wiederum in den erforderlichen Ausbau der Infrastruktur investieren kann.
Die Gemeinde Schwanau ist sich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlich hochwertigen Flächen bewusst. Im OT Allmannsweier wurde mit dem B-Plan "Briehel-West" zuletzt 2012 ein Wohngebiet mit lediglich 8 Bauplätzen erschlossen. Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Schwanau im OT Allmannsweier über keine freien Bauplätze mehr.
Des Weiteren wurde seitens der Raumordnungsbehörde i.R.d. Fortschreibung des FNP - Zieljahr 2015 - darauf hingewiesen, dass vor Ausweisung weiterer W-Flächen die innerörtlichen Flächen zuerst zu entwickeln sind.
Hierzu zählt auch die Fläche "Pfuhl", die als Fläche der Innenentwicklung im klassischen Sinne zählt, da sie von allen Seiten von Bebauung umschlossen ist.
- Im Bebauungsplan werden 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Inwiefern die Bewohner diese privaten Stellplätze dann auch nutzen, kann nicht i.R.d. B-Plans gesichert werden.
- Die Gemeinde Schwanau ist bemüht, bereits vor dem Umlegungsverfahren einen Großteil der Flächen zu erwerben, um dann beim Verkauf an einheimische Bürger entsprechend steuernd eingreifen zu können. Es ist jedoch korrekt, dass die Gemeinde bei der Veräußerung der privaten Bauplätze keinen Einfluss darauf hat, ob diese an Ortsfremde verkauft werden.
- Ein separater Kinderspielplatz wurde im Hinblick auf die 3 vorhandenen Kinderspielplätze in den südlich angrenzenden Baugebieten sowie bei der Schule nicht ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, die öffentlichen Grün- und Freibereiche entsprechend als Aufenthaltsbereiche zu gestalten.
Damit wird die Qualität des Baugebietes gesteigert und gleichzeitig die Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Baugebiet gefördert.
- Die Anlage eines Fuß- und Radwegs wurde nach der Offenlage geprüft.
Es hat sich gezeigt, dass durch eine geringfügige Verlängerung der nordöstlichsten Stichstraße und Ausweisung eines kleinen Teilstücks des künftigen Fuß- und Radwegs zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss an das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 2735 möglich ist. Auf diesem Grundstück kann der Fuß- und Radweg zwischen den vorhandenen Gebäuden bis zum Waldweg geführt werden. Durch die geringfügige Verlängerung der Stichstraße werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- Bei der überplanten Fläche handelt es sich unbestritten um eine aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Fläche. Da die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet werden, ist eine größere Artenvielfalt festzustellen.
Mit den festgesetzten Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann gleichzeitig auch ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erbracht werden.
- Vom Gesetzgeber wurde die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bebauungsplänen entstehen, zu überwachen.
Im vorliegenden Fall ist insbesondere zu überprüfen, ob die vorgesehenen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen den gewünschten Erfolg bringen. Ein entsprechender Monitoringbericht wird auf Anforderungen der UNB übermittelt, die ggf. dann weitergehende Maßnahmen festlegt.
- Die Nutzung der privaten Stellplätze auf dem Grundstück lässt sich nicht durch den B-Plan steuern und liegt im Verhalten des einzelnen Grundstückseigentümers, den Straßenraum von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.
Durch die Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften muss der Grundstücksbesitzer mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit schon mehr Stellplätze nachweisen als die LBO derzeit vorgibt. Inwiefern er diese dann auch nutzt, kann nicht im B-Plan geregelt werden.
- Die Begründung wurde bereits zur Offenlage entsprechend geändert. Im Abs. 2 zu Pkt. 4.4 ist die Zufahrt über die Stubenstraße beschrieben.
- Im Gegensatz zu einer geschlossenen Rückhaltung (Becken, Regenrückhaltekanal) ist die vorgesehene offene Rückhaltung über ein Regenrückhaltebecken wirtschaftlicher und kostengünstiger. Die betriebliche Unterhaltung eines Regenrückhaltebeckens (jährlich 2 x mähen + Abtransport) ist nicht kostenintensiver als eine Rückhaltung im Kanal (2 x jährliche Kanalreinigung).
Das Planungsgebiet wird nur bei einem Hochwasserereignis > HQ100 bei Versagen oder Überschwemmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen des Rheins überflutet. Da dies ein mehr als seltenes Ereignis darstellt, wird es als HQextrem bezeichnet. Insofern ist hier nicht von Schäden für die benachbarte Bebauung auszugehen. Der Rückhaltegraben selbst wird an max. 10 % der Tage pro Jahr mit Wasser gefüllt sein, das aber in einem Zeitraum von max. 48 Stunden wieder abfließt.
- Den Anregungen eines Bürgers zur Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans sowie Beibehaltung des Freibereichs hinter bestehenden Gebäuden konnte nur teilweise entsprochen werden.
 - Die im B-Plan dargestellten Grundstücksgrenzen sind nicht verbindlich. Aufgrund der relativ großen Tiefe der rückwärtig an das Flst.Nr. 2736 angrenzenden Bauplätze können die Bauplätze i.R.d. Umlegungsverfahrens so eingeteilt werden, dass der Wunsch des Grundstückseigentümers weitestgehend berücksichtigt werden kann. Der Geltungsbereich des B-Plans bleibt dabei unverändert.

- Die Anregungen eines Bürgers hinsichtlich des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs, der Emissionen sowie einzuhaltenden Abstände wurden zurückgewiesen.
 - Die noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung im Bestand westlich des Waldweges findet Berücksichtigung dahingehend, dass das Baugebiet in Bauabschnitten erschlossen wird. D. h. solange die landwirtschaftliche Nutzung besteht, wird dieser angrenzende Teilbereich des Planungsgebietes nicht erschlossen.
- Den Anregungen eines Bürgers zu Ausgleichsmaßnahmen zum Ausgleich für die Fledermäuse, zum Alter des Gutachtens, zum Klima, zu Schul- und Kindergartenprojekten auf ökologischen Flächen sowie zur Innenentwicklung in der Ortslage konnte nur teilweise entsprochen werden.
 - Die Ersatzquartiere im Farrenstall und Schlauchturm wurde von Dipl.-Biol. Peter Endl, einem erfahrenen und anerkannten Fledermauskundler vorgeschlagen und in einer Ausarbeitung beschrieben. Hierzu hat die Untere Naturschutzbehörde beim LRA mit Schreiben vom 09.07.2018 ergänzend wie folgt Stellung genommen:

"Nach einer im Jahr 2017 veröffentlichten Auswertung (Zahn & Hammer 2017) werden Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermäuse in Gebäude und umgekehrt für nicht sinnvoll erachtet, da sie in der Regel nicht angenommen werden. Daher sollten die Maßnahmen im Schlauchturm und im Farrenstall auf ihre Anrechenbarkeit nochmals fachlich überprüft werden.

Wir empfehlen die Ausgleichsmaßnahmen gem. dem Fachbeitrag von ABL (2012) beizubehalten."

Aufgrund der o.g. Stellungnahme wurde Pkt. 13.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass in Abstimmung mit dem Gutachter zusätzliche Fledermauskästen in den zu entwickelnden Streuobstwiesen aufzuhängen sind.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Prüfung, erstellt von Dipl.-Biol. C. Brinckmeier, kommt es bei Umsetzung der vorgesehenen CEF-Maßnahmen zu keinem Verstoß gem. § 44 BNatSchG.
 - Im Rahmen des B-Planverfahrens wird die Untere Naturschutzbehörde beim LRA sowie der Naturschutzbeauftragte gehört. Der artenschutzrechtliche sowie naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgte in enger Abstimmung mit der Behörde.

Die Unt. Naturschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 16.05.2018 dem B-Plan in der vorliegenden Fassung mit naturschutzrechtlichem und artenschutzrechtlichem Ausgleich zugestimmt.

Von Seiten der UNB, LRA Ortenaukreis, wurde im Rahmen der Offenlage keine Nachkartierung gefordert.

Hierzu hat die Untere Naturschutzbehörde beim LRA mit Schreiben vom 09.07.2018 ergänzend wie folgt Stellung genommen:

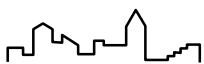
"Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pfuhl“ kennen wir seit 2014 und die frühzeitige Beteiligung war 2015. In der Regel dauern Verfahren länger, so dass dann Erhebungen oder Fachgutachten nicht den aktuellsten Stand haben, jedoch durchaus ihre Gültigkeit besitzen.

Sind essentielle neue Erkenntnisse im Artenschutz bekannt geworden, sind diese auch zu berücksichtigen. Dafür dient auch das Instrument der Offenlage, so dass in diesem Zeitraum jeder die Möglichkeit hat, Bedenken einbringen zu können.

Ihre Bedenken gehen auch dahin, dass Arten nicht kartiert wurden, obwohl sie im Gebiet vorkommen. In der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind neben den europäischen Brutvogelarten auch die Tierarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie einzubeziehen. Dies wurde im Fachgutachten entsprechend berücksichtigt und aufgrund der vorgefundenen Biotoptypen soweit auch abgeschätzt. Reptilien und Amphibien, sowie relevante Insekten konnten ausgeschlossen werden. Bei der Waldohreule, die Sie telefonisch erwähnten, sind für ihren Fortbestand Maßnahmen ergriffen. Da diese Art selbst keine Nester bauen kann, nimmt sie i.d.R. solche von Rabenvögeln im Siedlungsbereich an. Allerdings zerfallen diese nach einer bestimmten Nutzungszeit, so dass eine dauerhafte Nisthilfe an einer geeigneten Stelle unterstützend sein kann. Eine Empfehlung wird an den Ortschaftsrat hiermit ausgesprochen."

Aufgrund der o.g. Stellungnahme wurde Pkt. 7.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten an geeigneter Stelle Nisthilfen für die Waldohreule anzubringen sind.

- Durch den hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen (ca. 13,7 %) im Baugebiet und die angestrebte aufgelockerte Bebauung werden die durch Versiegelung entstehenden negativen klimatischen Auswirkungen erheblich minimiert.
- Bei der überplanten Fläche handelt es sich unbestritten um eine aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Fläche, die aufgrund der Vegetation kleinklimatische Bedeutung hat. Da aus Gründen der Raumplanung, aber auch aus Gründen des Natur- und Artenschutzes eine bauliche Entwicklung zuerst im Innenbereich statt am Ortsrand erfolgen muss, gibt es keine Alternative zum Baugebiet "Pfuhl".
Mit Hilfe eines Monitorings wird überprüft, inwieweit die artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsflächen ihre gewünschte Funktion ausüben. Ggf. sind Korrekturen durchzuführen.
Die klimatischen Aspekte wurden bei der Planung durch Ausweisung einer groß dimensionierten Grünfläche berücksichtigt, die auch wichtige Funktionen wie Rückhaltung des Oberflächenwassers besitzt.
- Umweltpädagogische Arbeit in Schulen und Kindergärten ist sinnvoll und sollte auch weiterhin gefördert werden.
Zur Umsetzung ist die Streuobstwiese im Bereich der öffentlichen Grünfläche, die auch artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktion übernimmt, geeignet.
- Innenentwicklung weiterzubetreiben ist aus raumordnerischer Sicht sinnvoll, aus Erfahrung scheitert dies jedoch oftmals an Eigentumsverhältnissen oder aufgrund der räumlichen Enge an den Einwänden der angrenzenden Grundstückseigentümer.



- Den Anregungen eines Bürgers zur Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung zum Waldweg konnte entsprochen werden.
 - Die Anlage eines Fuß- und Radwegs wurde nach der Offenlage geprüft. Es hat sich gezeigt, dass durch eine geringfügige Verlängerung der nordöstlichsten Stichstraße und Ausweisung eines kleinen Teilstücks des künftigen Fuß- und Radwegs zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss an das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 2735 möglich ist. Auf diesem Grundstück kann der Fuß- und Radweg zwischen den vorhandenen Gebäuden bis zum Waldweg geführt werden. Durch die geringfügige Verlängerung der Stichstraße werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Den Anregungen von Bürgern zu einer Fußwegeverbindung zum Waldweg, zur Ausformung des geplanten Grüngürtels, zu Mindest- und Maximalhöhen vom Gebäuden konnte nur teilweise entsprochen werden.
 - Die Anlage eines Fuß- und Radwegs wurde nach der Offenlage geprüft. Es hat sich gezeigt, dass durch eine geringfügige Verlängerung der nordöstlichsten Stichstraße und Ausweisung eines kleinen Teilstücks des künftigen Fuß- und Radwegs zu einem späteren Zeitpunkt ein Anschluss an das gemeindeeigene Grundstück Flst.Nr. 2735 möglich ist. Auf diesem Grundstück kann der Fuß- und Radweg zwischen den vorhandenen Gebäuden bis zum Waldweg geführt werden. Durch die geringfügige Verlängerung der Stichstraße werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
 - Der Grüngürtel in seiner jetzigen Abgrenzung ergibt sich aus der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Leitungen sowie dem Entwässerungskonzept mit Rückhaltung des Oberflächenwassers. Die Streuobstwiese am Briehelweg wurde in Abstimmung mit dem Gutachter der artenschutzrechtlichen Untersuchung festgelegt. In diesem Bereich existiert schon ein Baumbestand, der zu erhalten ist. Des Weiteren kann in diese Grünfläche auch der vorhandene Nussbaum integriert werden.

Da das Gebiet sowohl im Norden als auch im Süden an bestehende Bebauung grenzt, die eine Barriere für Winde darstellt und nicht an die freie Landschaft, ist davon auszugehen, dass sich durchziehende Winde nicht sehr störend auswirken.

Ein weiterer Grüngürtel in Ost-West-Richtung würde eine Reduzierung der Bauflächen bei einem ohnehin schon hohen Anteil an Grünfläche bedeuten. Des Weiteren erscheint der Grünzug in Nord-Süd-Richtung im Hinblick auf den parallel führenden Geh- und Radweg und die damit verbundene Nutzung sinnvoller.
 - Die Problematik der hohen Grundwasserstände auf der ganzen Gemarkung ist bekannt.

Mit der Festsetzung einer max. 2-geschossigen Bebauung kann der Bauherr flexibel auf diese Tatsache reagieren und mit oder ohne Unterkellerung bauen. Dies hat sich auch in den anderen Baugebieten bewährt. Eine Maximalhöhe für Gebäude ist bereits festgesetzt. Eine Mindesthöhe festzusetzen wird nicht empfohlen, da dies i.d.R. später zu Diskussionen und Befreiungsanträgen führt.

Aus dem B-Plan ist für jeden Grundstückseigentümer ersichtlich, was in seiner Umgebung max. an Bebauung entstehen kann.

- Die Anregungen einer Bürgerin zum nicht vertretbaren Aufwand für den zu erbringenden Ausgleich sowie zum evtl. starken Mückenvorkommen bei der Anlage des Entwässerungsgrabens wurden zurückgewiesen.
 - Naturschutzrechtlicher Ausgleich ist i.d.R. für jedes Baugebiet zu erbringen, es sei denn, es handelt sich um eine Fläche der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die verschiedene Kriterien erfüllt. Bei der überplanten Fläche handelt es sich unbestritten um eine aus artenschutzrechtlicher Sicht bedeutsame Fläche. Da die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet werden, ist eine größere Artenvielfalt festzustellen. Mit den festgesetzten Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann gleichzeitig auch ein Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erbracht werden.
 - Gemäß dem vorliegenden Entwässerungskonzept wird der Rückhaltegraben max. an 10 % der Tage pro Jahr mit Wasser gefüllt sein, das aber in einem Zeitraum von max. 48 Stunden wieder abfließt, so dass es sich hier um kein dauerhaft stehendes Gewässer mit starkem Mückenvorkommen handelt.

Freiburg, den 24.07.2018 LIF-ta

Schwanau, den

152Erk01.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Brucker, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau,

.....
Brucker, Bürgermeister

