

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-15

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 5. Änd. des Bebauungsplans "GE Allmannsweier"

der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines / Anlass der B-Planänderung

Der ursprüngliche B-Plan wurde 2002 rechtskräftig. Die rechtskräftige 1. Änd. u. Erweiter. des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Allmannsweier" wurde 2007, die 2. Änd. 2014 und die 3. Änd. 2016 rechtskräftig. Die 4. Änd. zur Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Herrenknecht in südlicher Richtung befindet sich derzeit noch im Verfahren.

Das Planungsgebiet "Gewerbegebiet Allmannsweier" ist vollständig bebaut.

Mit der 5. Änderung wird eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets auf der vorhandenen Parkplatzfläche südlich der Straße "Im Heidenwinkel" ermöglicht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes u. a. für Verwaltungszwecke, Werkschutz sowie Leiharbeiterumkleide geschaffen.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem bestehenden Parkplatzgelände ergibt sich keine zusätzliche Grundfläche, da die Fläche bisher bereits versiegelt war. Durch die Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des Parkplatzes in das Gewerbegebiet ist eine Nachverdichtung für betriebliche Zwecke möglich und es werden keine zusätzlichen Flächen erforderlich. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Durch die 5. Änd. des B-Plans wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde damit nicht beeinträchtigt, da die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes auf dem bestehenden Parkplatz keine erheblichen Auswirkungen auf das Ortsbild hat. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.



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.

3 **Übergeordnete Planung**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim als Verkehrsfläche/Parkplatz ausgewiesen. Aufgrund der geringfügigen Ausdehnung der gewerblichen Baufläche im Verhältnis zur Gesamtfläche der ausgewiesenen gewerblichen Baufläche gilt die Bebauungsplanänderung noch aus dem FNP entwickelt.

4 **Geltungsbereich**

Die Änderung umfasst die Teilgeltungsbereiche 1 + 2 mit ca. 0,34 ha. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert.

Der Teilgeltungsbereich 1 wird im Norden durch die Straße "Im Heidenwinkel" begrenzt, schließt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet und im Süden und Westen an den bestehenden Parkplatz an. Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst die artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme östlich des Herrenweges.

5 **Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Zeichnerischer Teil

In der rechtskräftigen 3. Änd. des B-Plans war der Änderungsbereich als Parkplatz ausgewiesen bzw. im Westen als private Grünfläche ausgewiesen.

Im nordöstlichen Bereich des Parkplatzes besteht derzeit schon die Sicherheitszentrale des Unternehmens. Mit der 5. Änderung soll diese planungsrechtlich gesichert und künftig nicht mehr in einem Container sondern in einem für diese Zwecke errichteten Gebäude untergebracht werden.

Des Weiteren benötigt das Unternehmen weitere Flächen für die Verwaltung. Im Hinblick auf die strukturelle Anordnung der einzelnen Bereiche des Unternehmens ist der zusätzliche Flächenbedarf für die Verwaltung im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes vorgesehen.

Die Erweiterung im größeren Umfang, die derzeit i. R. d. 4. Änderung des B-Plans im südlichen Bereich überplant wird, soll ausschließlich für Lagerflächen und das geplante Logistikzentrum vorbehalten werden. Insofern erscheint die geplante Erweiterung i.R.d. 5. Änderung in Nähe der bestehenden Verwaltung zielführend und begründet.

Mit der geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebiets (Teilgeltungsbereich 1) entfallen Stellplätze, so dass auch die Parkplatzzufahrt verlegt werden muss. Auch mit dem Entfall einiger Stellplätze sind noch ausreichend Mitarbeiterstellplätze vorhanden.

Der Umfang der Erweiterung des Gewerbegebietes ist begrenzt auf den Flächenbedarf für das geplante Gebäude, in dem u. a. neben dem Werkschutz auch Büros und z. B. Raum für die Leiharbeiterumkleide vorgesehen sind.

Die Nutzungsschablone für die Erweiterung trifft mit Ausnahme der Geschossflächenzahl und der Dachneigung die gleichen Festsetzungen wie die östlich angrenzende NZ6 im bestehenden Gewerbegebiet. Zur Differenzierung wurde daher die Nutzungszone mit 6a bezeichnet.

Aufgrund der Erfordernis artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Bereich der privaten Grünfläche zwischen Herrenweg und Parkplatz wurde noch ein Teilgeltungsbereich 2 ausgewiesen, der die Festsetzungen zum Artenschutz planungsrechtlich sichert.

Da es sich hierbei um eine CEF-Maßnahme handelt, die dazu bestimmt ist, artenschutzrechtliche Verbotsbestimmungen beim Vollzug eines B-Plans vorbeugend zu verhindern, ist eine Festsetzung im B-Plan erforderlich, (vgl. auch VGH München, Urt. v. 30.03.20210-8N 09.1861).

Bebauungsvorschriften

Da nur einige wenige Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans die 5. Änd. betreffen, wurden für diese Geltungsbereiche die Festsetzungen neu gefasst auf der Grundlage der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änd. des B-Plans.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung werden in der Konsequenz Anlagen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 u. 4 BauGB (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauGB (Wohnungen für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Darüber hinaus wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ sowie max. Wandhöhe wurden beibehalten. Eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise wurde entsprechend der beabsichtigten Gebäudeplanung ergänzt.

6 Umweltbelange

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans "GE Allmannsweier" 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 Bebauungsplanes 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.

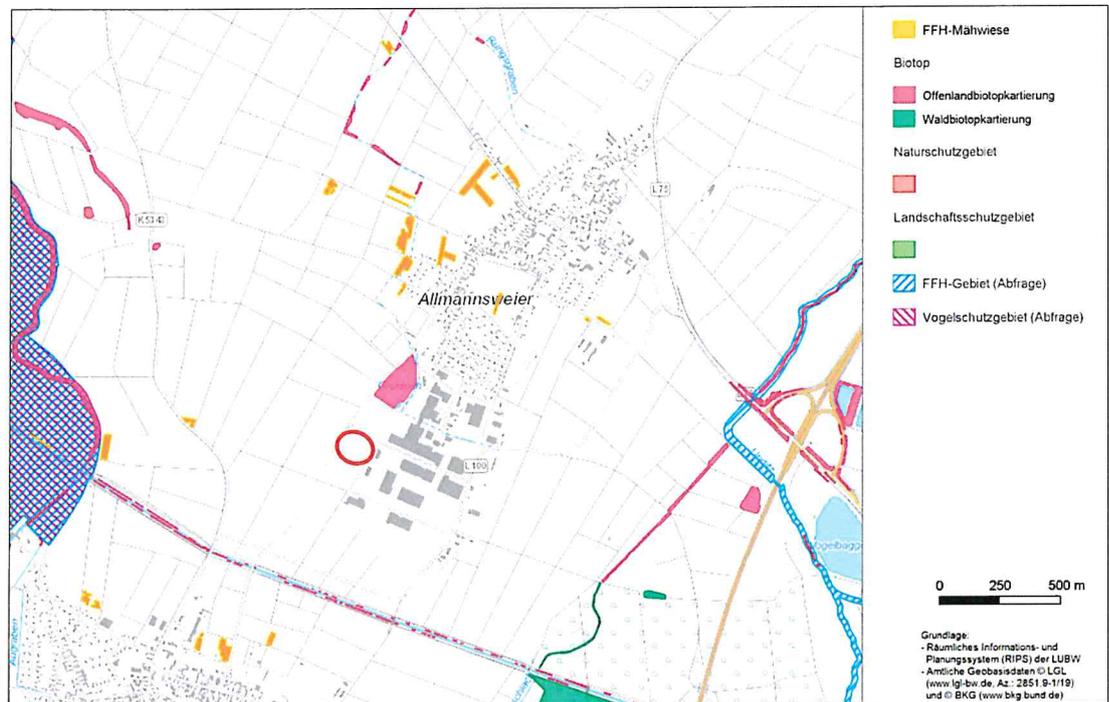
Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

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

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

6.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage September 2024)

Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Rheinniederung von Wittenweiler bis Kehl / Nr.: 7512341 , ca. 1 km westlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Mähwiese an der K5343 nördlich von Allmannsweiler / Nr.: 376123170057 ca. 700 m westlich	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Rheinniederung Allmannsweiler - Kehl / Nr.: 7512401 , ca. 1 km 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: Baggersee (S)W Allmannsweiler , Nr.: 176123174562 , ca. 150 m nordöstlich Name: Röhrichte entlang des SEK - N u. NE Allmannsweiler , Nr.: 176123174557 ca. 620 m südwestlich	/
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.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere , feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG Suchraum mittl. Sto. ca. 580 m nordwestlich	/
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG, Breitsand / Wittenweiler (Offenburger Rheinebene) - Rheinwald / Schwanau (Offenburger Rheinebene) , ca. 1,4 km westlich	/
Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: Schwanau - Allmannsweiler , Nr.: 317.316, Zone III B , ca. 440 m südwestlich	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG Geschützter Bereich bei 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. 370 m nordwestlich	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO Name / Nr.:	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
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 kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen westlich das FFH-Gebiet "**Rheinniederung von Wittenweiler bis Kehl**" (Nr. 7512341) und das Vogelschutzgebiet "**Rheinniederung Allmannsweiler – Kehl**" (Nr. 7512401) in einem Abstand von ca. 1 km zum Planungsgebiet.

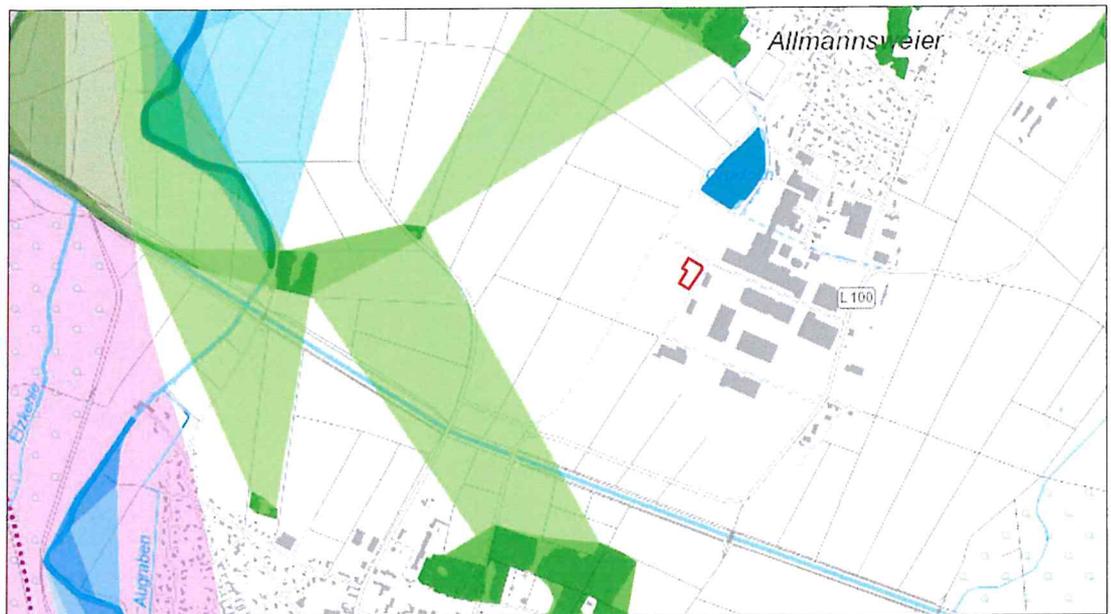
Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietes "Natura 2000" ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopverbund

In Baden-Württemberg existieren der landesweite Biotopverbund Offenland und der auf Waldflächen bezogenen Generalwildwegeplan. Diese zwei Fachplanungen sind integrativer Bestandteil eines nationalen bzw. internationalen ökologischen Netzwerkes und besitzen Rechtsverbindlichkeit im Rahmen des gesetzlich geforderten Biotopverbundes nach § 20 BNatSchG.

Die Fachplanung Biotopverbund für feuchte, mittlere und trockene Standorte bestehen jeweils aus einer Kernfläche, Kernraum, und einem 500- bzw. 1.000 m-Suchraum. Der Generalwildwegeplan besteht aus einem 1.000 m breiten Korridor.

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage September 2024, rote Abgrenzung: Geltungsbereich Bebauungsplanänderung/Bauvorhaben)

Eine Beeinträchtigung des Biotopverbundes ist durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten, da der **Wildtierkorridor Breitsand / Wittenweiler (Offenburger Rheinebene) - Rheinwald / Schwanau (Offenburger Rheinebene)** in einem Abstand von ca. 1,4 km westlich verläuft und sich die nächstgelegene Biotopverbundfläche - **Kernfläche mittl. Sto** - in ca. 580 m Entfernung befindet.

Wasserschutzgebiet

Das geplante Bauvorhaben der 5. Änderung des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler" befindet sich in einem Abstand von ca. 440 m zu der **Zone III B** des rechtskräftig ausgewiesenen **Wasserschutzgebietes "Schwanau - Allmannsweiler"** (Nr. 317316).

Eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebietes ist aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage September 2024, rote Abgrenzung: Geltungsbereich Bebauungsplanänderung/Bauvorhaben)

Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in einem geschützten Bereich bei HQ₁₀₀.

Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW Abfrage September 2024, rote Abgrenzung: Geltungsbereich Bebauungsplanänderung/Bauvorhaben)

Die Änderung des Bebauungsplans ist aus wasserschutzrechtlicher Sicht unter Beachtung der erforderlichen Vorsorgemaßnahmen möglich. Aufgrund der Lage in einem bei HQ₁₀₀ geschütztem Bereich ist § 78b Abs. 1 WHG (Risikogebiet) zu berücksichtigen.

6.2 Belange des Artenschutzes

6.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG 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

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Schwanau beauftragt. Das Gutachten vom 22.10.2024 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung beurteilt die Eingriffe, die durch die geplante Bebauung auf dem Parkplatz hervorgerufen werden.

Die Gutachter kamen zu folgender Betroffenheit:

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehungen sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen 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 folgenden Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Nachfolgende Maßnahmen, die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung beschrieben sind, wurden von den Gutachtern festgelegt und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 4 – Amphibien

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

CEF 1 – Neuer Lebensraum für die Mauereidechse

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Die Gutachter kamen zu folgendem gesamtgutachterlichen Fazit:

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW und Darstellung der beiden Teilgeltungsbereiche Büro Fischer, Oktober 2024)

6.3.1 Vorgaben

Das Planungsgebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler" war bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan der 2. Änd. und Erw. als Parkplatzfläche mit Baumreihen und einer Verkehrsgrünfläche entlang der Straße "Im Heidenwinkel" ausgewiesen.

Wie dem Luftbild entnommen werden kann, wurden bereits in diesem Bereich des Parkplatzes Container aufgestellt und Fahrradunterstellplätze angelegt. Bäume sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht mehr vorhanden.

Durch die 5. Änd. des Bebauungsplans wird der Bau eines Gebäudes auf dem Parkplatz der Firma ermöglicht. Dadurch ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung durch Bebauung gegenüber der Anlage von Stellplätzen in wasserdurchlässigem Belag und asphaltierter Zufahrt. Da jedoch gemäß den Planungen des Architekten das Gebäude von Grünflächen umgeben ist, kann je nach Gestaltung der Grünflächen eine ökologische Verbesserung gegenüber einer Parkplatzfläche eintreten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ist nicht durchzuführen, da es sich um ein §13a-Verfahren handelt.

Planausschnitt: 3. Änd. und Erw. Bebauungsplan "GE Allmannsweiler"



(Quelle: Büro Fischer, rot: Teilgeltungsbereiche der 5. Änd. des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler")

6.3.2 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	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

*1 Im rechtswirksamen FNP der VVG Schwanau - Meißenheim ist die überplante Fläche als Parkplatz bzw. Grünfläche ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung ist im FNP nachzuvollziehen.

*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich noch als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen, jedoch handelt es sich um Parkplatzfläche und Grünfläche.

*3 Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung findet Bebauung gegenüber dem Bestand (Parkplatzfläche) statt. Dies beinhaltet eine geringfügige zusätzliche Versiegelung.

*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um innerörtliche Siedlungsfläche handelt.

Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein*2
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein*2
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein*2
	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

*5 Durch zusätzliche, geringfügige Versiegelung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Dies ist jedoch vernachlässigbar. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

*6 Angaben zu Kulturdenkmalen liegen nicht vor.

*7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.



Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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
*8 Durch zusätzliche Versiegelung kann sich eine geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ergeben. Dies ist jedoch vernachlässigbar. *9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.			
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 Versiegelung kann sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers geringfügig erhöhen. Dies ist jedoch vernachlässigbar.			
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 checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
*12 Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Bebauung im Bereich des bisherigen Parkplatzes ermöglicht. Dies führt zu negativen Veränderungen des Kleinklimas, die durch die Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen minimiert werden. Eine Dachbegrünung kann sich des weiteren minimierend auswirken.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (lt. rechtskräftiger 2. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans):</u> - Parkplatzfläche - Bäume - Verkehrsgrünfläche entlang der Straße "Im Heidenwinkel"	<input checked="" type="checkbox"/> ja*13	<input type="checkbox"/> nein
*13 Die Bebauung beansprucht gemäß rechtskräftiger 3. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler" Flächen mit geringer Wertigkeit. Von höherer Wertigkeit sind jedoch die festgesetzten Bäume. Durch die geplanten Baumpflanzungen entlang der Straßen wird ein Ausgleich erbracht.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
	<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, (22.10.2024)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*14a	<input type="checkbox"/> nein
*14 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahme incl. ökologischer Baubegleitung kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) ausgeschlossen werden.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*16
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
*15 Durch verändert sich das Ortsbild in vernachlässigbarem Umfang.			
*16 Durch die zusätzliche Bebauung und die Anpflanzung von Bäumen entlang der Straßen ergeben sich gegenüber dem Parkplatz keine wesentlichen Veränderungen bezüglich der Vielfalt und Naturnähe.			
*17 Für die Allgemeinheit gibt es durch die geplante Bebauung keine Veränderungen, da es sich um ein Firmengelände handelt.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan 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 Bebauung durch angrenzende Nutzungen (Gewerbegebiet) 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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?	[] ja	[x] nein*21
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[] ja	[x] nein*21
*21 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wenn die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen, die eine CEF-Maßnahme beinhalten, umgesetzt werden.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler" 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

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 1 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 der 5. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "GE Allmannsweiler" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die im Gutachten genannten Maßnahmen, die eine CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) beinhalten, entsprechend umgesetzt werden.

Die vom Büro Bioplan erstellte artenschutzrechtliche Abschätzung vom 22.10.2024 wird der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Boos)

7.1 Wasserversorgung und Entwässerung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Straße "Im Heidenwinkel". Das anfallende Schmutzwasser ist an den bestehenden Schmutzwassersammler in der Straße "Im Heidenwinkel" anzuschließen.

Das Oberflächenwasser der Dachflächen ist in die Versickerungsmulde am westlichen Rand entlang des Herrenwegs einzuleiten. Da mit der Überplanung ein Teil der Parkplätze entfällt und künftig bebaut wird, entsteht keine zusätzlich versiegelte Fläche, so dass die vorhandene Mulde ausreichend ist.

8 Hochwasserschutz

Die Planfläche liegt nach aktuellem Stand der Hochwassergefahrenkarten des Landes Baden-Württemberg in keinem Hochwassergefahrenbereich.

9 Flächenbilanz

Teilgeltungsbereich 1

Gesamtfläche	0,29 ha
Parkplatz	0,08 ha
Gewerbegebiet	0,21 ha

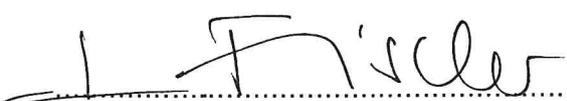
Teilgeltungsbereich 2

private Grünfläche	0,05 ha
--------------------	---------

Freiburg, den 25.10.2024 LIF-FEU-hö
15.01.2025 LIF-FEU

Schwanau, den **19. Feb. 2025**.....

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

  
Planer Gutmann, Bürgermeister

 160Beg02_5.Änd GE Allmannsweiler.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schwanau, den **21. Feb. 2025**



.....
Marco Gutmann, Bürgermeister