

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- **zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg"**

**der Gemeinde Schwanau, OT Allmansweier (Ortenaukreis)
als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Planungsgebiet besteht die rechtskräftige 1. Änd. des B-Plans von 1989.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verschiebung des Baufensters in einem Teilbereich sowie eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans für einen Teilbereich des B-Plans erforderlich.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Der rechtskräftige B-Plan wird im Bereich der Flst.Nrn. 3916/1 und 3917/1 sowie in einem Teilbereich der Flst.Nrn. 3915/1 und 2774 (Waldweg) geändert als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

Mit der Erhöhung der Geschoszahl sowie Wandhöhe kann die bauliche Nutzung verbessert und Wohnraum geschaffen werden. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Die Grundfläche bleibt bei dieser Änderung unverändert.

Des Weiteren wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbelange). Es bestehen weiter auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 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.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird mit der 2. Änd. des B-Plans nicht beeinträchtigt, da auch in den angrenzenden Gebieten vereinzelt Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden sind.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern gilt der B-Plan aus dem FNP entwickelt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Flst.Nrn. 3916/1 und 3917/1 sowie einen Teilbereich der Flst.Nrn. 3915/1 und 2774 (Waldweg) östlich des Waldwegs bzw. südlich der Riedstraße. Im Süden und Norden grenzt der Änderungsbereich an bestehende Bebauung, im Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich kann dem Übersichtsplan bzw. dem "Zeichnerischen Teil" entnommen werden.

5 Inhalt der 2. Änderung

Städtebauliche Konzeption

Die rechtskräftige 1. Änd. des B-Plans "Am Waldweg" von 1989 weist ein Allgemeines Wohngebiet mit Baufenstern mit einer Tiefe von 21,0 m auf, die zum Waldweg hin einen gestaffelten Verlauf aufweisen. Mit der 2. Änderung des B-Plans soll das Baufenster auf Flst.Nr. 3917/1 nach Osten verschoben und in gleicher Flucht wie auf dem südlich angrenzenden Flurstück angeordnet werden. Die Tiefe bleibt dabei unverändert.

Die vorhandene Bebauung entlang des Waldwegs wurde gemäß der 1. Änd. des B-Plans "Am Waldweg" aus dem Jahr 1989 errichtet. Seinerzeit wurden freistehende Einzelhäuser max. 1 ½-geschossig errichtet. In den letzten Jahren hat sich die Auffassung und Architektur dahingehend gewandelt, dass eine Nutzung eines Dachgeschosses mit Kniestock und einer steileren Dachneigung im Hinblick auf die bauliche Ausnutzung, der Schaffung von Wohnraum sowie aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß ist. Insofern soll die 2. Änderung des B-Plans "Am Waldweg" nach mehr als 30 Jahren mit der Festsetzung einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen auch die Anforderungen an die geänderten Wohnbedürfnisse sowie energetischen Konzepte berücksichtigen.

Die inzwischen veralteten Bebauungsvorschriften werden auch im Hinblick auf geänderte Gesetzesgrundlagen i.R.d. 2. Änd. neu gefasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO die Anlagen Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebiets am östlichen Ortsrand ergeben. Da die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änd. von 1989 im Hinblick auf die bauliche Nutzung und aus energetischer Sicht nicht mehr zeitgemäß sind, wurden diese für den Geltungsbereich der 2. Änd. angepasst.

5.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Für die NZ 1 wird die Zahl der Vollgeschosse von bisher 1 auf max. 2 Vollgeschosse erhöht. Damit wird die bauliche Nutzung im Obergeschoss verbessert.

5.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bleibt unverändert. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der geänderten Geschossezahl von 0,5 auf 0,8 erhöht.

5.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die max. Wandhöhe wird entsprechend der geänderten Geschossezahl von 4,70 auf 7,00 m erhöht.

Die bisher festgesetzte max. Firsthöhe von 10,50 m bleibt unverändert.

5.3 Bauweise

Die Festsetzungen zur Bauweise (offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig) bleibt unverändert.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt unverändert über den Waldweg.

5.5 Grünflächen / Pflanzgebot

Zur inneren Durchgrünung wird festgesetzt, dass pro 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum bzw. Obstbaum sowie alternativ 5 Sträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Verlust sind die Gehölze nachzupflanzen.

5.6 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an landwirtschaftliche Flächen. Da sich die an das unbebaute Grundstück angrenzende landwirtschaftliche Fläche im Eigentum des Bauherrn befindet, ist eine Abschirmung mit einer Immissionsschutzhecke nicht erforderlich.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebiets ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Im Hinblick auf eine verbesserte bauliche Ausnutzung des Obergeschosses werden neben der Erhöhung der Geschosshöhe auch die zulässige Dachneigung angepasst, so dass auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für die NZ 1 sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Allmansweier im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw, die entsprechend nachzuweisen sind.

6 Umweltbelange

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" 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.

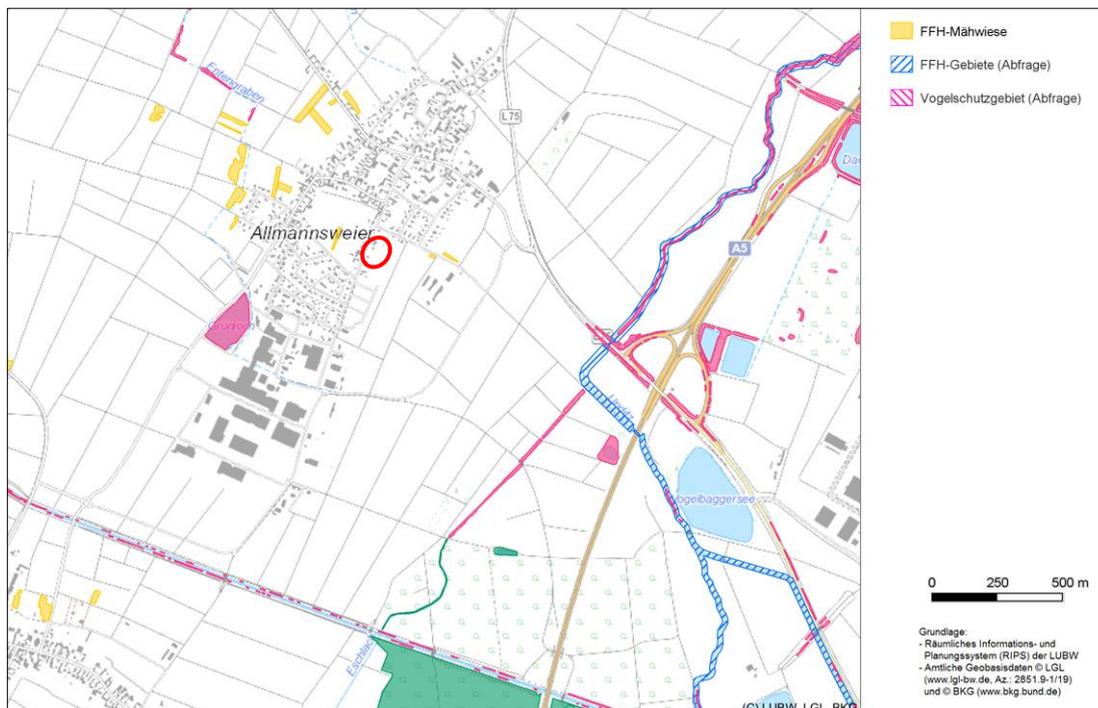
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

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 April 2022)

Schutzgebiete

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilfläche Untere Schutter und Unditz / Nr.: 7513341 , ca. 900 m südöstlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
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:/ Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/

Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
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	/
Grünzäsur, lt. RVSO, ca. 450 m südöstlich	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, 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 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.

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 Stellungnahme, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

In der nachfolgend zitierten **artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 28.04.2022** kommt das Büro Bioplan zu dem Ergebnis, dass **im Zuge einer Planumsetzung der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen wird.**

Nach Aussage des Gutachters

bietet der betroffene Abschnitt des Geltungsbereiches aufgrund der vorgefundenen, nicht ausreichend geeigneten Lebensraumausstattung, einer artenarmen Grünfläche ohne Bäume oder Gehölzstrukturen, keinen Lebensraum für Brutstätten von Vogelarten, ebenso befinden sich keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse sowie keine Lebensraumelemente weiterer relevanter Säugetierarten in diesem Bereich. Für beide Artengruppen wird ebenfalls eine Bedeutung als essenzielles Nahrungshabitat aufgrund von Beschaffenheit sowie Kleinflächigkeit ausgeschlossen.

Weiterhin werden Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten aufgrund fehlender geeigneter Lebensraumelemente im in Frage kommenden Bereich ebenso wie Vorkommen von Amphibienarten und weiteren Gewässer bewohnenden relevanten Arten bzw. Artengruppen aufgrund fehlender Gewässer ausgeschlossen.

Das vorliegende Grünland eignet sich außerdem nicht für artenschutzrechtlich relevante Schmetterlingsarten sowie alle weiteren relevanten Arten bzw. Artengruppen.

(Quelle: Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Bioplan Bühl, vom 28.04.2022)

6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



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

Bei der nachfolgenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit wird berücksichtigt, dass im Änderungsbereich das Baufenster geringfügig verschoben wird und zukünftig eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach zulässig ist. Die GRZ und somit der Versiegelungsgrad bei dem bisher nicht bebauten Flurstück Nr. 3917/1 ändert sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[] ja	[x] nein*3
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen FNP der VVG Schwanau-Meißenheim ist das Gebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Bebauung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan statt, da sich die GRZ nicht verändert. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein innerörtliches, bisher nicht bebautes Flurstück handelt.</p>			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[] ja	[x] nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[] ja	[x] nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[] ja	[x] nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	[] ja	[x] nein*6
	Altlasten	[] ja	[x] nein*7
<p>*5 Mit Realisierung der Bebauung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt, da sich die GRZ nicht verändert. Somit kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. *6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor. *7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p>			
Grundwasser			
	Neubildung	[] ja	[x] nein*8
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*8
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*8
<p>*8 Mit Realisierung der Bebauung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt, da sich die GRZ nicht verändert. Somit ergibt sich keine Reduzierung der Grundwasserneubildung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[] ja	[x] nein*9
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[] ja	[x] nein*10
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*10
<p>*9 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden. *10 Mit Realisierung der Bebauung findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan statt, da sich die GRZ nicht verändert. Somit entsteht gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kein erhöhter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers.</p>			
Luft/Klima			
	Luftqualität	[] ja	[x] nein*11
	Kaltluftentstehung und -bahnen	[] ja	[x] nein*11
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[] ja	[x] nein*11
<p>*11 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung findet keine zusätzliche Bebauung und Versiegelung statt. Somit ergeben sich keine negativen klimatischen Auswirkungen.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand April 2022):</u> - Wiese regelmäßig gemäht, von geringer Wertigkeit	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> Artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, (28.04.2022)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
*12 Die geplante Bebauung beansprucht eine derzeit noch nicht bebaute Fläche. Ein Ausgleich für den Verlust dieses Biotoptyps ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*13 In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 28.04.2022 kommt das Büro Bioplan zu dem Ergebnis, dass im Zuge einer Planumsetzung der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen wird.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*15	<input type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*16
*14 Durch die geplante Bebauung verändert sich das Ortsbild unwesentlich, da eine Baulücke geschlossen wird.			
*15 Durch die geplante Bebauung wird eine bisher nicht bebaute Wiesenfläche beansprucht.			
*16 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*17
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
	Sind Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbaufläche durch angrenzende Nutzungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*17
*17 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*18
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*18
*18 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*19
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*19
*19 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*20
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[] ja	[x] nein*20
*20 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.			

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" 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.

Gemäß der Aussage der artenschutzrechtlichen Stellungnahme des Büros Bioplan vom 28.04.2022 ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Waldweg" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Boos)

Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserstände aus den Messstellen ergeben -bezogen auf den Standort- folgende Werte:

NGW- Stand: 151,50 müNN (niedrigster Grundwasserstand)

MGW- Stand: 152,30 müNN (mittlerer Grundwasserstand)

HGW- Stand: 153,40 müNN (höchster Grundwasserstand)

MHW- Stand: 152,70 müNN (mittlerer Grundwasserhochstand)

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

In der gesamten Peripherie ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

Entwässerungsverhältnisse

Der Ortsteil Allmansweier entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das Regenwasser wird über Sammelleitungen von Süden nach Norden und von Osten nach Westen, an den Rand des Ortes, bis zum Vorfluter (Rungsgraben) abgeleitet.

Das Schmutzwasser wird in entgegengesetzter Richtung nach Nonnenweier zur Kläranlage befördert. Ab Ortsausgang in südliche Richtung wird das Schmutzwasser in einer Druckleitung nach Nonnenweier befördert.

Generalentwässerungsplan

Der überarbeitete Generalentwässerungsplan aus dem Jahre 2012 stellt dar, dass das vorhandene Netz, ab dem Vorfluter (Rungsgraben) über die Hauptstraße, Hofmattstraße und Stubenstraße hydraulisch überlastet ist. Im Generalentwässerungsplan wurden seinerzeit Sanierungsvarianten aufgezeigt. Variante 1 zeigte auf, dass das Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet vom Ortsnetz abgekoppelt werden soll. Dies würde eine Reduzierung der Abflussmengen von 75 l/s bedeuten (wurde zwischenzeitlich realisiert). Trotz Abkoppelung der Gewerbegebietsflächen, muss der Regenwasserkanal ab der Hofmattstraße bis zum Vorfluter aufdimensioniert werden.

Im Zuge des B-Planverfahren für das Wohngebiet „Pfuhl“ wurde im Vorfeld die Möglichkeit der Rückhaltung geprüft. Hier wurde seitens vom Ingenieurbüro Dr. Schmidt-Bregas diverse Rückhaltevarianten unter Einbezug des kompletten relevanten Kanalnetzes berechnet. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass ein Regenwasserrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 500 m³ notwendig ist. Das erforderliche Regenrückhaltebecken ist im Grüngürtel, der in etwa mittig der Bebauung liegt, vorgesehen.

Oberflächenwasser

Bei der Fläche handelt es sich gemäß dem Bebauungsplan um ein allgemeines Wohngebiet. Eine Bebauung ist teilweise vorhanden. Aus dem Generalentwässerungsplan (GEP) geht hervor, dass für diesen Bereich ein Versiegelungsgrad von 45 % für die Bestands- und Prognoserechnung angesetzt wurde. Die anfallenden Mengen werden entsprechend dem Nachweis GEP dem Regenwassersammler im Waldweg zugeführt.

Bis dato ist die Erschließung „Pfuhl“ nicht realisiert worden. Somit kann für das oberhalb liegende Gebiet 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Waldweg“ kein zusätzliches Oberflächenwasser aus den befestigten Flächen ins vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden. Aus besagten Gründen ist eine Rückhaltung mittels Retentionszisterne etc. und einer gedrosselte Einleitung mit max. 1 l/s ins Regenwasserkanalnetz oder eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers vorzusehen.

Das Straßenniveau im betrachteten Gebiet liegt bei ca. 154,90 müNN. Ein ermittelter mittlerer Grundwasserhochstand von ca. 152,70 müNN zeigt auf, dass nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum generell eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung einer Muldeneinstautiefe von ca. 30 cm, ist eine Geländeoberfläche von >= 154,00 müNN erforderlich. Eine Versickerung des Regenwassers ist grundsätzlich möglich. Im Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob der Flurabstand ausreichend ist und die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.

Zukünftig sollten bei Änderungen/ Ergänzungen im Bestand vorzugsweise Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) oder Versickerungen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen werden, um Entlastungen für das öffentliche Regenwasserkanalnetz zu schaffen.

Schmutzwasserabfluss

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Zukünftige Änderungen für die Schmutzwasserableitung sind keine vorgesehen.

Freiburg, den 04.05.2022 LIF/FEU-ba
14.07.2022

Schwanau, den



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

.....
Planer

.....
Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

📎 108Beg03.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

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

Schwanau, den

.....
Fertig, Bürgermeisterstellvertreter

