

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ottenheimer Straße" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ottenheimer Straße"

### der Gemeinde Schwanau, OT Nonnenweier (Ortenaukreis)

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

---

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schwanau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottenheimer Straße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der rechtskräftige B-Plan wurde 2014 als Satzung beschlossen. Mit der 1. Änderung des B-Plans sollen auf dem Areal des Diakonissenhauses die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenheimes (Pflegeheim mit 45 Plätzen, Betreutes Wohnen mit 18 Plätzen) sowie einer "Cook and Chill"-Küche geschaffen werden.

Der Zeichn. Teil wird im Bereich der Gemeinbedarfsfläche durch ein Deckblatt geändert. Die Bebauungsvorschriften werden für die 1. Änderung textlich geringfügig geändert bzw. ergänzt.

## 2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da mit der Vergrößerung der Baufenster die Nutzung der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke verbessert werden kann. Es wird damit die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegen gewirkt. Es wird keine Grundfläche festgesetzt. Die zu versiegelnde Fläche, die sich durch die Vergrößerung der Baufenster ergibt, liegt jedoch weiter unter 20.000 m<sup>2</sup>.

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**

#### **3.1 Flächennutzungsplan**

Das Areal der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ottenheimer Straße" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

### **4 Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des B-Plans beinhaltet einen Teilbereich der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche, die Flst.Nrn. 76/2, 76/3, 76/4, 4128 sowie 3000. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst ca. 2,55 ha.

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

### **5 Inhalt der 1. Änderung**

- 5.1 Mit der 1. Änderung soll neben den bereits bestehenden Anlagen des Diakonissenhauses ein Seniorenzentrum mit einem Pflegeheim mit ca. 45 Betten, einem Gebäude für Betreutes Wohnen mit ca. 18 Plätzen sowie eine "Cook and Chill"-Küche errichtet werden. Die bisher ausgewiesenen Bauflächen im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche lassen die Umsetzung des geplanten Konzeptes nicht zu. Daher wird das Bauflächen im Bereich der Flst.Nrn. 4128 sowie 76/2 entsprechend erweitert.

Aufgrund der geplanten kammartigen Anordnung des geplanten Gebäudes bzw. Anbau an den vorhandenen Gebäudebestand ist es erforderlich, die bisher festgesetzte Baukörperlänge der abweichenden Bauweise a1 von 100 m auf 130 m Baukörperlänge zu erweitern.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hinsichtlich der Vorgaben aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt. Ergänzt werden auch Festsetzungen zum bereits vorhandenen Parkplatz im nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes. Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

## 6 Umweltbelange

### Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2017)

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Plans "Ottenheimer Straße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

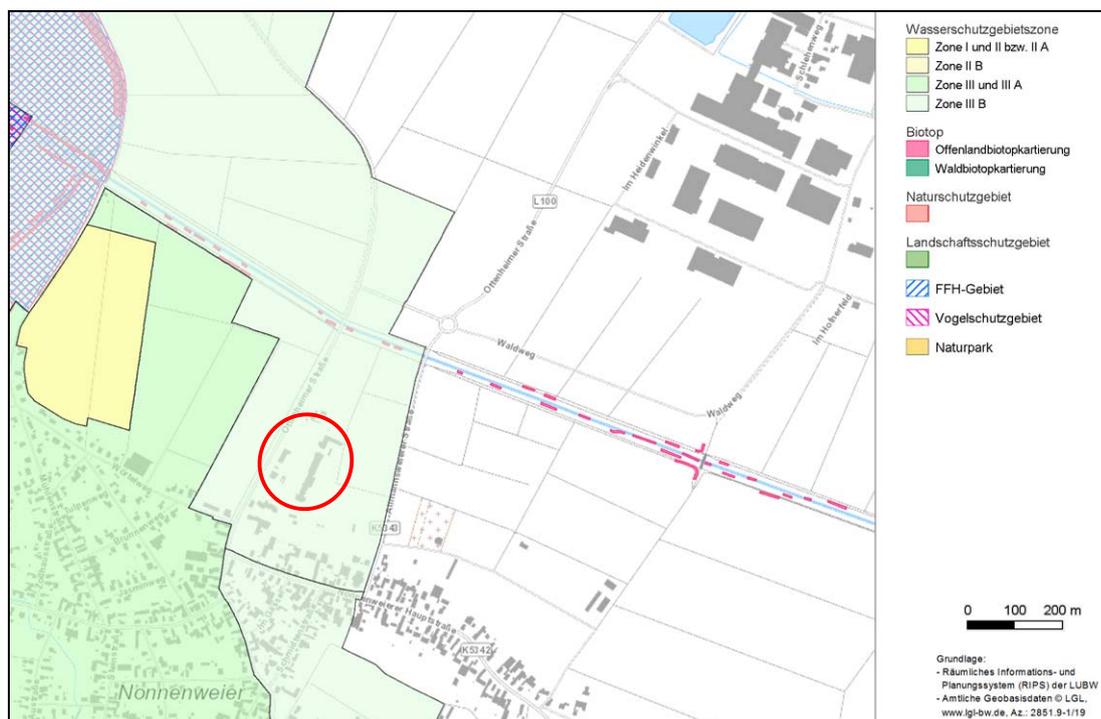
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung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

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

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

## 6.1 Planerische Vorgaben

### Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, 2017)

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name: / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: <b>"Röhricht entlang des SEK – N u. NE Nonnenweier"</b> / Nr.: <b>1761-2317-4557, ca. 215 m nördlich</b>	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: <b>"Rheinniederung Nonnenweier - Kehl"</b> / Nr.: <b>7512401, ca. 600 m nordwestlich</b>	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: <b>"Rheinniederung Wittenweier bis Kehl"</b> / Nr.: <b>7512341, ca. 600 m nordwestlich</b>	/

l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: <b>Schwanau - Ottenheim</b> / Nr.: <b>317.323</b> <b>Das gesamt Planungsgebiet befindet sich in Zone IIIB.</b>	●
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
w)	Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG Archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: <b>Friedhof unbekannter Zeitstellung im Gewann Am Botengäßle / Am neuen Weg, Ottenheimer Straße 22, 24 u. 26 (Liste lfd. Nr. 2)</b>	●
x)	Hochwassergefahrenkarte <b>Das gesamte Planungsgebiets wird bei HQ<sub>Extrem</sub> überflutet und der größte Teil liegt in einem geschütztem Bereich bei HQ<sub>100</sub> .</b>	●

### Europäisches Netz "Natura 2000"

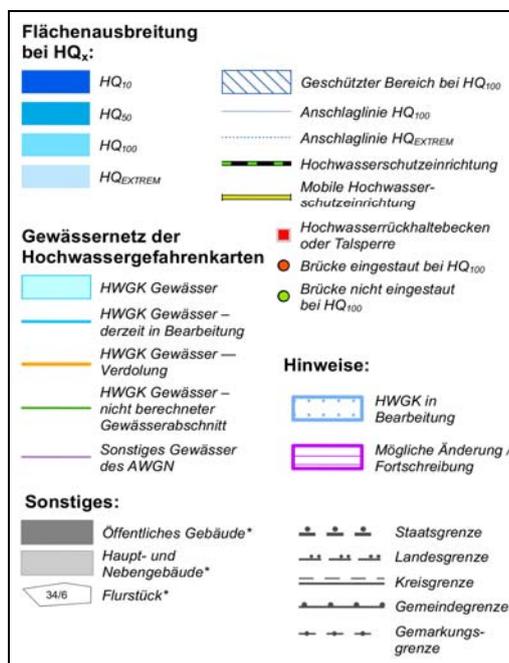
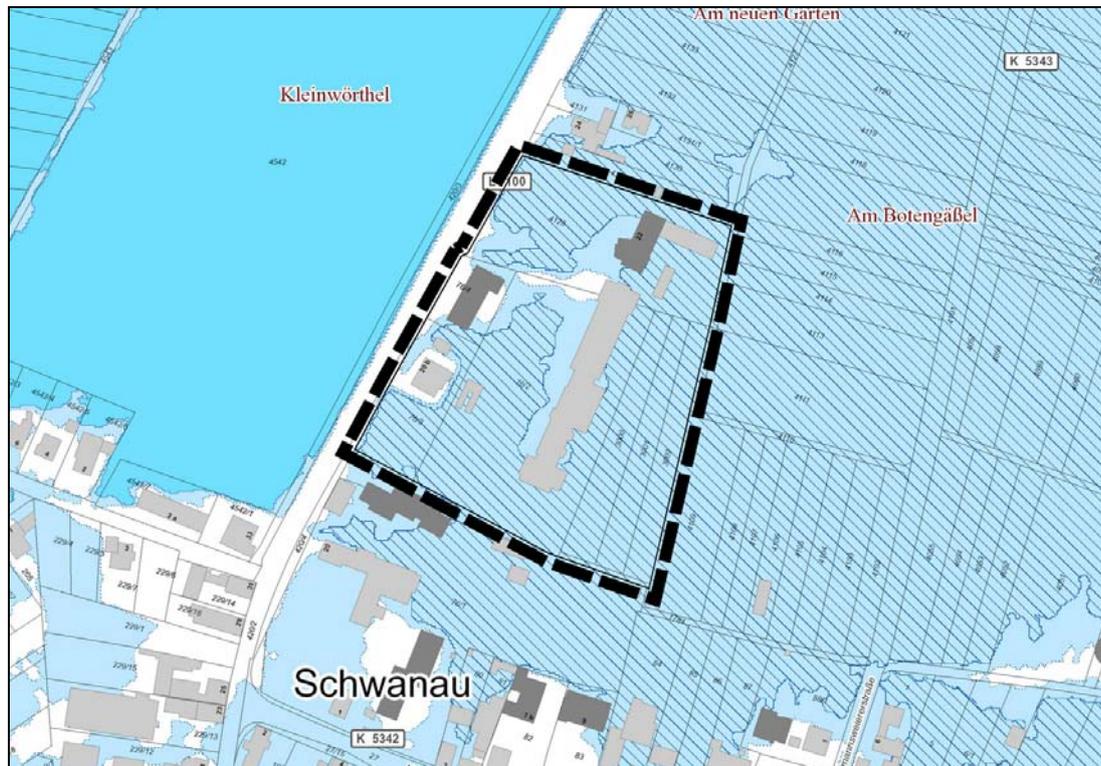
Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

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

**Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.**

## Hochwassergefahrenkarte

### Kartenausschnitt:



(Quelle: Hochwasserrisikomanagement – Abfrage, LUBW, 2017)

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das gesamte Planungsgebiet im Bereich von HQ<sub>EXTREM</sub> und der überwiegende Teil liegt in einem geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub>.

**Eine Bebauung ist aufgrund von Schutzanlagen möglich.**

## 6.2 Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Neuversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Neuversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. <b>Von einer Beeinträchtigung des WSG "Schwanau – Ottenheim", Nr. 317.323 ist nicht auszugehen.</b>			
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
<b>Pflanzen und Biotope</b>			
	<b>Biotoptypen (Bestand):</b> - Gebäude, Parkplatz, Fußwege - Außenanlagen mit altem Baumbestand	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Dr. Boschert, Bioplan Bühl (August 2017)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*5 Durch neue Bauvorhaben entfallen Außenanlagen mit altem Baumbestand und der Abriss eines Gebäudes wird erforderlich. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*6 Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten <b>Vermeidungsmaßnahmen</b> sowie <b>weiterer Maßnahmen</b> ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen <b>Vögel und Fledermäuse</b> auszuschließen.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da die Bebauung eine Ergänzung darstellt und durch vorhandene Bäume eingebunden ist.			
<b>Mensch</b>			
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
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? Kann es zu Spritzmittelabdrift angrenzender Landwirtschaftsflächen kommen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kultur- und Sachgüter</b>			
	Vorkommen von Kulturdenkmal, Gesamtanlagen, Grabungsschutzgebieten nach §§ 2, 12, 19 bzw. 22 DSchG	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
*8 Laut Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege, RP Stuttgart ist der Erhalt von Bodendenkmalen anzustreben. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind im Vorfeld von Bodeneingriffen wissenschaftliche Rettungsgrabungen auf Kosten des Veranlassers der Maßnahme durchzuführen (Schreiben vom 24.01.2018).			

**Mit der 1. Änderung des B-Plans "Ottenheimer Straße" wird die Möglichkeit für die Erweiterung des Seniorenzentrums geschaffen. Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter, wenn die Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege berücksichtigt werden.**

### 6.3 Artenschutz

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.

Mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Schwanau beauftragt. Das Gutachten vom August 2017 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Nachfolgend sind wesentliche Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abgedruckt:

*Aufgrund der Ergebnisse der Vorortbegehungen früherer Jahre für den östlich an den Geltungsbereich anschließenden Teil war prinzipiell mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Holzkäfer zu rechnen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann bei diesen relevanten Arten und Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten bzw. Gruppen war eine Überprüfung der Vorkommen erforderlich.*

*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht 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 kann damit ausgeschlossen werden. Diese artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen werden im Folgenden nicht vertiefend behandelt: Gewässer bewohnende Tiergruppen, Säuger (außer Fledermäuse), Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose und Flechten.*

*Da im Geltungsbereich keine Nachweise von Reptilien-Arten gelangen und auch das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Holzkäfer-Arten ausgeschlossen werden kann, werden diese beiden Gruppen nicht mehr näher betrachtet.*

*Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten **Vermeidungsmaßnahmen** sowie **Weiterer Maßnahmen** ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.*

Nachfolgende Maßnahmen wurden von Dr. Boschert in seinem Gutachten vorgesehen:

#### **I. Vermeidungsmaßnahmen**

##### **VM 1 - Baufeldräumung**

- Die Baufeldräumung muss auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten, u.a. Eulen- und Spechtarten, bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört oder Individuen beider Tiergruppen getötet bzw. verletzt werden.

- Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spaltenquartieren befinden, da diese nicht frostsicher sind. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen, u.a. oft einzeln stehende Bäume ohne Höhlen, aber mit nicht auszuschließenden Spaltenquartieren, müssen eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden aus mindestens drei Frostnächten vorausgehen.
- Sollte dies bei beiden Tiergruppen aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel sowie Fledermausarten direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflügeligen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.
- Abriss- oder Rückbauarbeiten am oben beschriebenen Gebäudeteil der ehemaligen Pflegeschule sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von November bis Ende Februar, durchzuführen. Der Abriss des Gebäudes muss nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.
- Ist dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss das Dach des Gebäudes während der Wintermonate vollständig abgedeckt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Der Dachstuhl kann mit einer Plane abgedeckt werden.
- Daher müssen in jedem Fall nach dem 1. März auch stehengebliebene Teile des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf eine Besiedlung durch Fledermäuse hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.
- Ferner müssen am Gebäude alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen für u.a. Hausrotschwanz.
- Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere fehlende Dachziegel.

#### VM 2 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtemissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermauspopulationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 30 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogelarten.

### VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

- *Da das Gelände am Ortsrand liegt, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen in wichtige Nahrungsgebiete östlich des Geltungsbereiches. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:*
  - *Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, in diesem Fall in Richtung Osten, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein.*
  - *Hierzu ist der Einsatz einer nach oben hin abgeschirmten und gezielt auf den Weg- bzw. Fahrbahnbereich gerichteten Straßenbeleuchtung vorzusehen, die eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermeidet.*
  - *Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.*
  - *Auf dem Grundstück wird dies durch eine ebenfalls nach oben abgeschirmte schwache LED-Beleuchtung erreicht.*
  - *Beleuchtungsquellen müssen den maximal möglichen Abstand zum umliegenden Offenland, besonders nach Osten in Richtung Obstwiesen, aufweisen.*

### II. Weitere Maßnahmen

#### M 1 - Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

*Im Zuge der Planumsetzung dürfen sich Eingriffe ausschließlich auf den Geltungsbereich beschränken, u.a. dürfen Materiallagerplätze oder Abstellplätze nicht auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches eingerichtet werden. Damit werden die östlich des Geltungsbereiches liegenden Obstwiesen geschont.*

### III. Vorsorgemaßnahmen

*Östlich des Geltungsbereiches liegen Obstwiesen, die u.a. für Fledermäuse wichtige Nahrungsflächen bieten. Daher wird empfohlen, an verschiedenen Stellen Ergänzungspflanzungen auf Grundstücken mit Obstbäumen oder Neupflanzungen auf Grundstücken ohne Obstbäume durchzuführen. Dadurch wird in diesem Bereich neuer Lebensraum geschaffen bzw. bestehender optimiert.*

## 6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Plans "Ottenheimer Straße" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a 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.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist, wenn die in dem artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahme für Vögel und Fledermäuse umgesetzt werden.

## 7 Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird auf die Aussagen zum rechtskräftigen B-Plan verwiesen. Hier ergeben sich keine Änderungen.

## 8 Hochwasserschutz / HQ<sub>extrem</sub>

Die Planflächen werden nach der derzeitigen Einschätzung auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten/der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

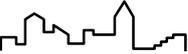
Im "Zeichn. Teil" wird der Änderungsbereich entsprechend gekennzeichnet. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG Festsetzungen getroffen.

## 9 Kostenschätzung

Mit der Umsetzung des B-Plans entstehen für die Gemeinde Schwanau keine Kosten.

Freiburg, den 17.11.2017 LIF-FEU-ta  
07.02.2018

Schwanau, den .....

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

116Beg02