

Fertigung:.....

Anlage:

Blatt:

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zum Bebauungsplan "Farn II" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Farn II" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Baugebietes geschaffen 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:

- Nachdem die Stadt Oppenau derzeit über nahezu keine Bauplätze mehr verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, da eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.
- Die topographische Situation und damit verbundene Einfügung in das Landschaftsbild findet Berücksichtigung in der differenzierten Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe (bergseitig und talseitig).
- Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bzw. Untergeschossrohfußbodenhöhe (UFH) wurde unter Berücksichtigung der Topographie in m ü.NN festgesetzt und über verschiedene Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt.
- Das bereits vorliegende Lärmschutzgutachten zum Bau der geplanten Sport- und Mehrzweckhalle wurde durch die Nachträge I und II sowie eine Aktennotiz ergänzt. Hierbei wurden u.a. die Auswirkungen auf die in einer geringeren Entfernung zur Halle liegenden Grundstücke (Bauplätze Nr. 42 + 43) untersucht. Des Weiteren wurde die Lärmeinwirkung durch den Betrieb des angrenzenden Freibades prognostiziert. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind in den B-Plan eingeflossen.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen.
- Der Oberflächenzufluss aus dem an das Baugebiet im Süden angrenzenden Außengebiet fließt einer geplanten, südlich des Baugebietes auf den Flurstücken 926 und 925 gelegenen Entwässerungsmulde zu.

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

– Die Anregungen des LRA – Baurechtsamt zum Pkt. Lärmschutz wurden wie folgt aufgenommen:

- Die Baugrenzen auf den Flst.Nrn. 808/1 und 808/2 (Bauplätze Nr. 42 + 43) wurden – mit Einverständnis des Eigentümers – soweit zurückgenommen, dass auf die ursprüngliche einschränkende Festsetzung zu nichtöffnenbaren Fenstern an dieser Fassadenseite künftig verzichtet werden kann. Aufgrund der verbleibenden ausreichenden Tiefe der Baufenster hat dies keinen Einfluss auf die bauliche Nutzung der Grundstücke.
- Im "Zeichn. Teil" wurden die unmittelbar an das Freibad angrenzenden Bauplätze Nrn. 13-16 und 18 dahingehend nachrichtlich gekennzeichnet, dass es in diesem Bereich lt. Schalltechnischer Untersuchung an einzelnen Tagen in einzelnen Zeiträumen zu einer Überschreitung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärm Schutzverordnung kommen kann.
- Eine Möglichkeit der Einschränkung und Reduzierung der Überschreitung des maßgebenden Immissionsrichtwertes an Sonn- und Feiertagen "tags innerhalb der Ruhezeit" sieht die Stadt Oppenau in der Schließung der Wasserrutsche an Sonn- und Feiertagen von 13.00 – 14.30 Uhr. Dies stellt eine organisatorische Maßnahme dar, die so im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann.

Die Stadt Oppenau gibt damit jedoch eine Absichtserklärung ab, auf die o.g. Überschreitung der Immissionsrichtwerte an Sonn- und Feiertagen "tags innerhalb der Ruhezeit" zum Schutz und Wohl der künftigen Anwohner angemessen zu reagieren. Die Auswirkungen der beabsichtigten Einschränkung der Nutzung der Wasserrutsche wurde vom Ing.Büro ISW untersucht und in einer Aktennotiz vom 25.02.2011 bewertet.

– Die Anregungen des LRA – Amt für Gewerbeaufsicht zum eventuell zu berücksichtigenden Parkplatzlärm des Parkplatzes P3 wurden wie folgt zurückgewiesen:

- Die Parkplätze waren nicht Gegenstand des Nachtrags II zur Schalltechn. Untersuchung. Des weiteren wurde der Parkplatz P 3 im Zuge der Parkraumbewirtschaftung der Innenstadt als Entlastung für den Parkverkehr in der Oberstadt sowie für das Schwimmbad und als Wohnmobilstellplatz angelegt. Die Nutzung für das Schwimmbad erfolgt nur zur Tageszeit. Es ist nicht auszuschließen, dass der Parkplatz auch von einzelnen Besuchern der Halle bei abendlichen Veranstaltungen genutzt wird. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass hier die gleiche Frequentierung mit gleichzeitigem Einsteigen und Abfahren von mehreren Fahrzeugen vorliegt wie bei den der Halle unmittelbar zugeordneten Parkplätzen. Somit ist davon auszugehen, dass es hier zu keiner Beeinträchtigung der geplanten Bebauung kommt.

Die Öffnungsdauer des Freibads ist gemäß den Angaben in Anlage 22 zum Nachtrag II auf den Zeitraum zwischen 6.30 und 20.00 Uhr begrenzt. Es ist daher mit größter Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass Schwimmbadbesucher den im Lageplan in Anlage 24 zum Nachtrag II mit "P 3" bezeichneten Parkplatz im Zeitraum zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nutzen bzw. innerhalb dieses Zeitraum Fahrzeuge von Schwimmbadbesuchern dort an- bzw. abfahren werden.

Durch sonstige Kraftfahrzeuge verursachte lärm erzeugende Vorgänge innerhalb des öffentlichen Parkplatzes P3 sind den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutz-Verordnung unterworfen; eine Überschreitung des für dieselbe Gebietskategorie (im Vergleich zum Immissionsrichtwert "nachts" der Sportanlagenlärmschutzverordnung) zahlenwertmäßig höheren und auf einen Beurteilungszeitraum von 8 h zu beziehenden Immissionsgrenzwert "nachts" kann unter Berücksichtigung der räumlichen Entfernung dieses Parkplatzes vom Plangebiet ohne rechnerischen Nachweis ausgeschlossen werden."

- Die Anregungen des LRA – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu dem Pkt. Hangdruckwasser und Stauwassergefährdung wurden wie folgt aufgenommen:
 - Hangdruckwasser kann nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. In einem vorliegenden Gründungsgutachten, das i.R.d. Erschließungsplanung erstellt wurde, wird von einem erhöhten Schichtenwasserzufluss gesprochen, der auftreten kann. Besondere entwässerungstechnischen Maßnahmen sind im einzelnen in der Begründung aufgezeigt.
 - Nach Auskunft des RP Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist nicht mit einer besonderen Stauwassergefährdung zu rechnen.
- Die Anregungen des LRA – Amt für Landwirtschaft zum östlich geplanten Pflanzstreifen sowie zu einer bisher festgesetzten Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) werden wie folgt aufgenommen:
 - Nach Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft wurde die Festsetzung für die Eingrünung nach Südosten überarbeitet. Statt einer dichten, standortgerechten dreireihigen Hecke wurde festgesetzt, dass innerhalb des ausgewiesenen "Pflanzstreifens" standortgerechte Gehölze in Gruppen im Wechsel mit Obstbäumen anzupflanzen sind. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die Gehölzpflanzung ist nicht gegeben, da zwischen Pflanzstreifen und Landwirtschaftsfläche eine öffentliche Grünfläche zur Anlage von Entwässerungsmulden liegt.
 - Die Ausgleichsfläche/-maßnahme (Flst.Nr. 40/1) 'Neuanlage einer Streuobstwiese' in Lierbach-Rotensteig wird nicht weiter verfolgt, da sie den Zielen der Förderung von Offenland widerspricht. Ein ausreichender Ausgleich ist dennoch gegeben (s. überarbeitete Bilanzierung im Umweltbericht), so dass auf diese Maßnahme verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen vorgebracht.

Freiburg, den 21.02.2011 LIF-ba

Oppenau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

189Erk01.DOC

.....
Grieser, Bürgermeister