

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-15

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- **zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Farn Süd"**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften**
zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Farn Süd"
der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1 Allgemeines / Anlass der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan "Farn Süd" wurde 2021 rechtskräftig. Das Baugebiet ist inzwischen erschlossen und einige Bauplätze werden derzeit bebaut.

Im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus in der NZ 1 hat sich gezeigt, dass aufgrund der Topografie die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage aus planerischer Sicht besser umzusetzen ist. Im Hinblick auf bautechnische Anforderungen wird außerdem eine geringfügige Anpassung der max. Wand- und Firsthöhen erforderlich. Inzwischen liegen der Stadt die ersten Planungsüberlegungen verschiedener Bauherren vor, so dass auch in den örtlichen Bauvorschriften geringe Anpassungen hinsichtlich der Dachgestaltung erforderlich werden.

Des Weiteren wird ein Bauplatz aus dem angrenzenden rechtskräftigen B-Plan "Farnhöhe" miteinbezogen, um das Baufenster in seiner Lage geringfügig zu verschieben, so dass es sich in das Baugebiet "Farn Süd" einfügt.

Diese Änderungen haben keinen sichtbaren Einfluss auf das Gesamtkonzept des Baugebiets und berühren daher die Grundzüge der Planung nicht.

2 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird an der Gesamtkonzeption des Baugebiets mit einer verdichteten Bebauung in NZ 1 südlich und nordwestlich des Moospfaffwegs festgehalten. Die vorliegende detaillierte Planung in diesem Bereich hat lediglich gezeigt, dass durch die Anlage einer gemeinschaftlichen Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze eine Einfahrt vom Farnweg erfolgen muss und damit die Tiefgaragenzufahrt in diesem Bereich talseitig als Untergeschoss in Erscheinung tritt. Die geringfügige Anpassung der GRZ für die NZ 1 unterstützt das Planungsziel, im südlichen Bereich verdichtete Wohnformen zuzulassen und hier sparsam mit Grund und Boden umzugehen.



Die erforderlichen geringfügigen Anpassungen der Wand- und Firsthöhen erfolgt gleichermaßen bei den NZ 1 und 2, so dass sich damit die Gesamtkonzeption und der Gestaltungsansatz einer höhenmäßigen Abstufung zwischen NZ 1 und NZ 2 nicht verändert.

Ebenso berühren die Anpassungen in der Dachgestaltung nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ist möglich, da die Änderung von Darstellungen bzw. Festsetzungen sowie deren Ergänzung, das der bisherigen Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild nicht verändert und der planerische Grundgedanke damit erhalten bleibt.

Abweichungen von minderm Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans nicht antasten, berühren die Grundzüge der Planung nicht (s. Kommentar Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Rn. 18-23 und vgl. VGH München, Urteil vom 16.02.2021 - 15 N 19.923).

Ob eine Änderung oder Ergänzung dabei von "minderem Gewicht" ist, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten "planerischen Wollen". Darauf bezogen darf der Änderung oder Ergänzung des Planinhalts keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird.

"Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans sind dann mit den Grundzügen der Planung vereinbar, wenn sie durch das planerische Wollen gedeckt sind." (s. Kommentar Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Rn. 18-23 und vgl. BVerwG, Urt. v. 09.03.1990 – 8c 76 88).

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann 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 Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme eines sehr geringen Teilbereiches im nordwestlichen Bereich im rechtswirksamen FNP des GVV "Oberes Renchtal" als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Hinblick auf die fehlenden Parzellenschärfe gilt die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach Rechtskraft der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, ist der Flächennutzungsplan zu berichtigen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet bzw. private und öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit ca. 2,44 ha den Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans sowie das Flst.-Nr. 847/2 (bisher überplant im B-Plan "Farnhöhe").

Der Änderungsbereich befindet sich am nordöstlichen Rand der Stadt Oppenau. Er schließt im Norden und Westen an bestehende Bebauung bzw. den Farnweg sowie im Süden an das Farnbächle und im Osten an landwirtschaftliche Flächen.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

"Zeichnerischer Teil"

Der rechtskräftige B-Plan "Farn Süd" sieht südlich und nordwestlich des Moospfaffweges eine Verdichtung in Form von Geschosswohnungsbau vor.

Zwischenzeitlich wurden diese Grundstücke von einem Bauherren erworben, so dass gerade im südlichen Bereich im Hinblick auf die nicht unproblematische Topografie eine städtebauliche Gesamtlösung mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze geschaffen werden kann. Da die Tiefgaragenzufahrt von Süden über den Farnweg erfolgt, ergibt sich damit zum Moospfaffweg ein einheitliches Erscheinungsbild mit nur einzelnen oberirdischen Stellplätzen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird daher die geringfügige Anpassung des Baufensters sowie die Ausweisung einer Fläche für die Tiefgarage sowie Zufahrt erforderlich. Gleichzeitig wird auch der südöstlichste Bauplatz (Nr. 4), der bisher der NZ 2 zugeordnet war, in diese Planung für die Mehrfamilienhäuser einbezogen.

Nördlich des Moospfaffweges wird ergänzend im Bereich der NZ 1 eine Fläche für eine Tiefgarage mit Zufahrt ausgewiesen.

Im südwestlichen Bereich überlagert der B-Plan den rechtskräftigen B-Plan "Farnhöhe". In diesem war bisher schon ein Baufenster für ein Mehrfamilienhaus ausgewiesen, das in seiner Lage etwas verschoben und damit der nördlich geplanten Bebauung angeglichen wird. Des Weiteren wird hier noch eine Fläche für eine Tiefgarage sowie oberirdische Stellplätze ausgewiesen.

Der Zeichnerische Teil bleibt ansonsten mit Ausnahme einer geringfügigen Anpassung der Baugrenze auf Bauplatz Nr. 5 und einer Konkretisierung der Vermaßung auf Bauplatz Nr. 9 unverändert.

Um die gewünschte Verdichtung in der NZ 1 auch umsetzen zu können, bedarf es einer geringfügigen Anpassung der GRZ von 0,4 auf 0,5. Damit wird dem Planungsziel, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, Rechnung getragen.

Im Hinblick auf bautechnische Anforderungen hat sich gezeigt, dass eine Erhöhung der max. Wandhöhen und Firsthöhe von 0,50 m erforderlich wird. Die festgesetzten max. EFH bzw. UFH wurden des Weiteren aufgrund bereits vorliegender Planungen ebenfalls geringfügig angepasst.

Bisher waren im Planungsgebiet keine Flachdächer zulässig. Um das Erscheinungsbild der geplanten Mehrfamilienhäuser in der Abfolge der Topografie zu



optimieren und die Sicht für die freistehenden Einzelhäuser der NZ 2 zu verbessern, sollen mit der Änderung für die NZ 1 auch Flachdächer zugelassen werden, d. h. die zulässige Dachneigung wird entsprechend angepasst.

Bebauungsvorschriften

Neben Flst.-Nr. 1183 ist als Eingrünung und als Abstandsfläche zur östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche ein 5,0 m breiter Pflanzstreifen als private statt bisher öffentliche Grünfläche ausgewiesen (Flst.-Nr. 1212/1).

Mit der Definition des unteren Bezugspunktes wird gewährleistet, dass sich talseitig ein der Topografie angepasstes Erscheinungsbild der Bebauung ergibt.

Des Weiteren findet unter Punkt 2.2.1 und 2.2.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen Berücksichtigung, dass bei der Bebauung südlich des Moospfaffwegs die Tiefgaragenzufahrt sowie baurechtlich notwendige Zugangsanlagen und bei Flst.-Nr. 847/2 die Tiefgarage als zusätzliches Untergeschoss in der Ansicht in Erscheinung treten dürfen, indem der untere Bezugspunkt als unterstes Geschoss mit Wohnnutzung definiert wird. Die Tiefgarage zählt hier (NZ 1) nicht als unterstes Geschoss.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche wird noch ergänzend festgesetzt, dass Baugrenzen pro Grundstück um max. 5 m² für Balkon und Terrassen überschritten werden dürfen, um hier den Planungsspielraum für die Bauherren noch etwas zu vergrößern.

Inzwischen liegen der Stadt die ersten Planungsüberlegungen verschiedener Bauherren vor, so dass auch in den örtlichen Bauvorschriften Änderungen hinsichtlich der Dachgestaltung erforderlich werden.

So sollen Zwerchgiebel ebenso wie Schleppgauben mit Flachdach künftig zugelassen werden.

Des Weiteren soll auch bei geneigten Dächern ein Flachdachanteil des Baukörpers bis 20 m² für Anbauten, Vordächer o. ä. zulässig sein.

6 Umweltbelange

Da es sich bei der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abzusehen und § 4c BauGB nicht anzuwenden.

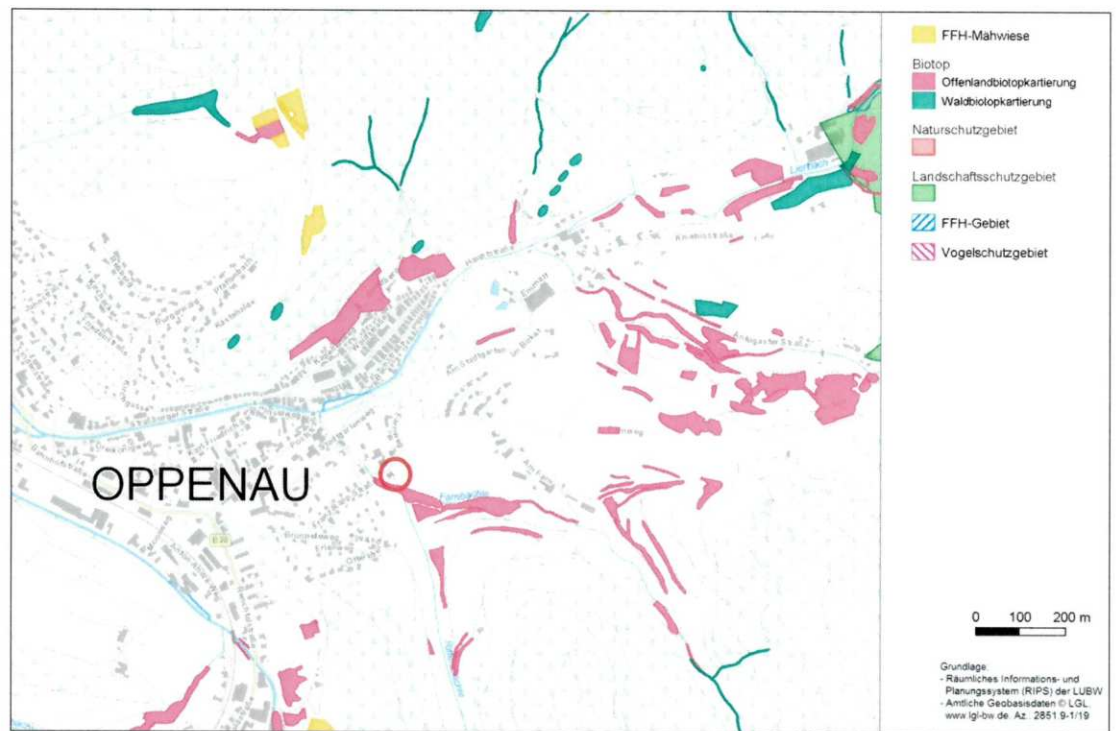
Somit unterliegt die Planung auch keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Jedoch ist gemäß § 13 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-Abfrage Juni 2024)

Schutzgebiete

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

FFH-Fläche gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
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: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Farnbächle bei Oppenau / Nr.: 175153171007 , direkt betroffen	●
Name: Nasswiese S Farnbächle / Nr.: 17515317997 , ca. 12 m südlich	/
Name: Gehölze südöstlich von Oppenau / Nr.: 175153171053 , ca. 40 m südöstlich	/
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 angrenzend an den Sulzbach	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG Name: Farnbächle G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung / Nr. 3107	●
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	/
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 bzw. in räumlicher Nähe 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.

Gesetzlich geschütztes Biotop

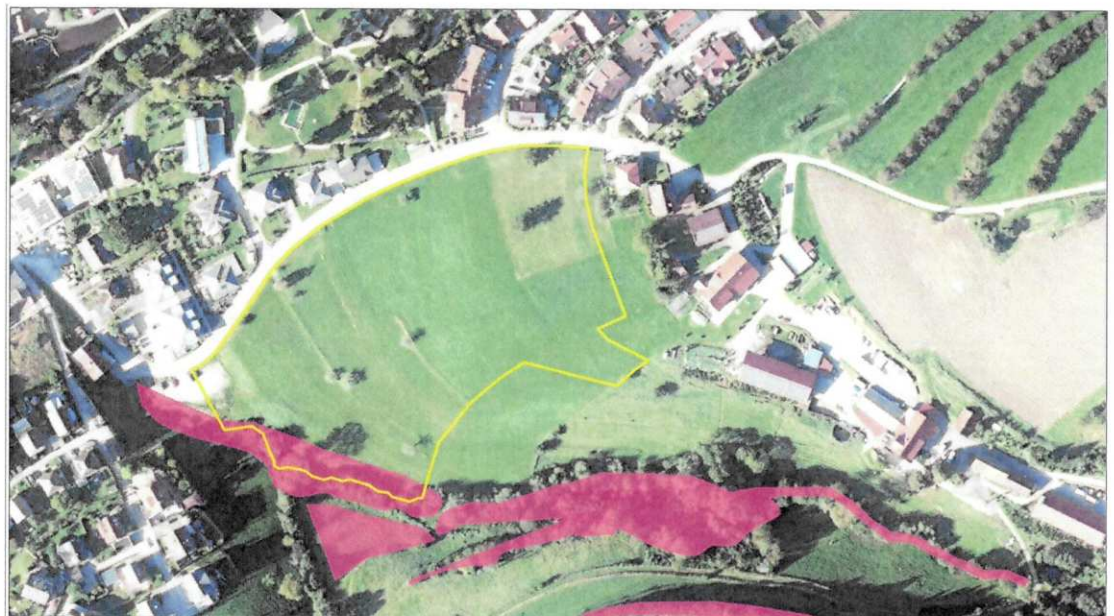
Rechtliche Vorgaben

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Jedoch kann nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 NatSchG die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 2 Satz 1 zulassen, wenn

1. überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern oder
2. keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder
3. wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Zeit ein gleichartiger Biotop geschaffen wird.

Bestandserhebung

Kartenausschnitt: Offenlandbiotope nach § 33 NatschG



(Quelle: LUBW, Abfrage Juni 204 und Büro Fischer)

Im Süden des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich nach LUBW-Abfrage eine Teilfläche des nach § 33 NatSchG bzw. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotops **Farnbächle bei Oppenau** (Biotop-Nr.: 175153171007).

Nach Aussage des Erhebungsbogens der Offenland-Biotopkartierung wurde das Biotop erstmals am 18.08.1996 erfasst und die Biotopbeschreibung am 10.08.2016 überarbeitet.

Das gesetzlich geschützte Biotop **Farnbächle bei Oppenau** besteht aus mehreren Teilflächen. Die Teilfläche a ragt in das Planungsgebiet und die Teilfläche b grenzt direkt im Süden an.

Die betroffenen Teilflächen wurde 1996 wie folgt beschrieben:

Teilfläche a:

Bach mit 1 bis 3m breiter Sohle und gut ausgebildetem, älteren Auwaldbestand. Letzterer ist reich strukturiert mit alten, starken Exemplaren von Esche und Schwarzerle, sowie Unterholz und Hochstauden. Der unterste Abschnitt ist abgeholzt bzw. auf den Stock gesetzt. In kleineren Abschnitten wurden "Hochwasserschäden ausgebessert" (ein Hof befindet sich direkt am Bach), d.h. die Flachufer wurden mit Schotter aufgefüllt und die Prallhänge mit wenigen Blöcken befestigt.

Teilfläche b:

Bach mit Auwald, der über größere Abschnitte von Weiden geprägt ist und an einer Stelle mit flächiger Ausdehnung von ca. 10m Breite und deutlich als Überschwemmungsbereich zu erkennen. An den Auwald schließt sich ein Feldgehölz auf einem ehemaligen Prallhang, welcher vom Bach wegführt, jedoch sumpfiges Gelände einschließt.

Nach Aussage des Erhebungsbogens ist die Biotopbeschreibung von 1996 teils noch zutreffend, jedoch befindet sich in der zweiten Teilfläche von Westen aus (zuvor Teilfläche b) ein Rohrkolben-Röhricht.

Bewertung des Eingriffs

Mit der Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (öffentliche Grünfläche) wird der Erhalt und die Entwicklung des Biotops in der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" sichergestellt.

6.2 Gewässerrandstreifen

Rechtliche Vorgaben

Der Begriff Gewässerrandstreifen beschreibt einen gesetzlich festgelegten, an ein oberirdisches Gewässer angrenzenden Bereich, in dem bestimmte Nutzungsgebote bzw. -verbote gelten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits des Mittelwasserstandes angrenzt (§ 38 Abs. 2 S. 1 WHG). Im Außenbereich ist der Gewässerrandstreifen zehn Meter breit, im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1 S. 1 WG).

Gemäß § 29 Abs. 1 (2) WG sind in Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Nach § 38 Abs. 4 WHG ist innerhalb von Gewässerrandstreifen ebenfalls verboten

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind
3. die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

Festlegung des Gewässerrandstreifens

Normalerweise wird ein Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante vermasst. Im vorliegenden Fall ist jedoch die Abgrenzung des Gewässerrandstreifens sehr schwierig, da es aufgrund einer größtenteils gleichmäßigen Hangneigung keine eindeutige Böschungsoberkante gibt.

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans "Farn Süd" wurde vor Ort in Anwesenheit eines Vertreters des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft, der Gewässerrandstreifen festgelegt und durch das Ingenieurbüro Leiler, Bühlertal, verortet.

Diese Abgrenzung des Gewässerrandstreifens wurde in den Bebauungsplan "Farn Süd" übernommen und stellt in Teilbereichen, in denen das gesetzlich geschützte Biotop nicht breiter als der Gewässerrandstreifen ist, die Grenzlinie zwischen privaten Grundstücken und öffentlicher Grünfläche "Gewässerschutz/Biotop" dar.

Diese festgelegte Abgrenzung wurde in der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" nicht verändert.

6.3 Belange des Artenschutzes

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.

Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme wurde das Büro Bioplan, Bühl, beauftragt. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme wurde aufbauend auf die zum Bebauungsplan "Farn Süd" vorliegende artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 17.02.2020, die als Anlage beigelegt wird, erstellt.

Nachfolgend die Stellungnahme zur 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd", die dem Büro Fischer per mail am 08.08.2024 von Bioplan übermittelt wurde:

Stellungnahme

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Farn Süd' wird im Südwesten vergrößert. Hier ist ein Gebäude mit Stellplatzanlage am Farnweg geplant.

Die Bebauungsplanänderung wird auch erforderlich, damit südlich des Moospfaffwegs Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage, die vom Farnweg erschlossen wird, realisiert werden können. Ferner ist nördlich des Moospfaffwegs eine Tiefgarage vorgesehen. Die größtenteils öffentlichen Grünflächen im Gewässerrandstreifen am Farnbächle werden nicht verändert.

Am 26. Juni 2024 wurde nach Studium der Änderungen für den Bebauungsplan unter Einbeziehung der artenschutzrechtlichen Abschätzung aus dem Februar 2020 eine Begehung durchgeführt, um vor Ort die geplanten Änderungen zu begutachten.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die neuen Vorhaben keine Auswirkungen haben, die über die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung aus dem Februar 2020 hinausgehen. Die bereits festgesetzten Maßnahmen sind weiterhin gültig und müssen eingehalten werden, insbesondere die Grünflächen im Gewässerrandstreifen am Farnbächle.

Dabei handelt es sich um nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen, die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung zum Bebauungsplan "Farn Süd" formuliert wurden:

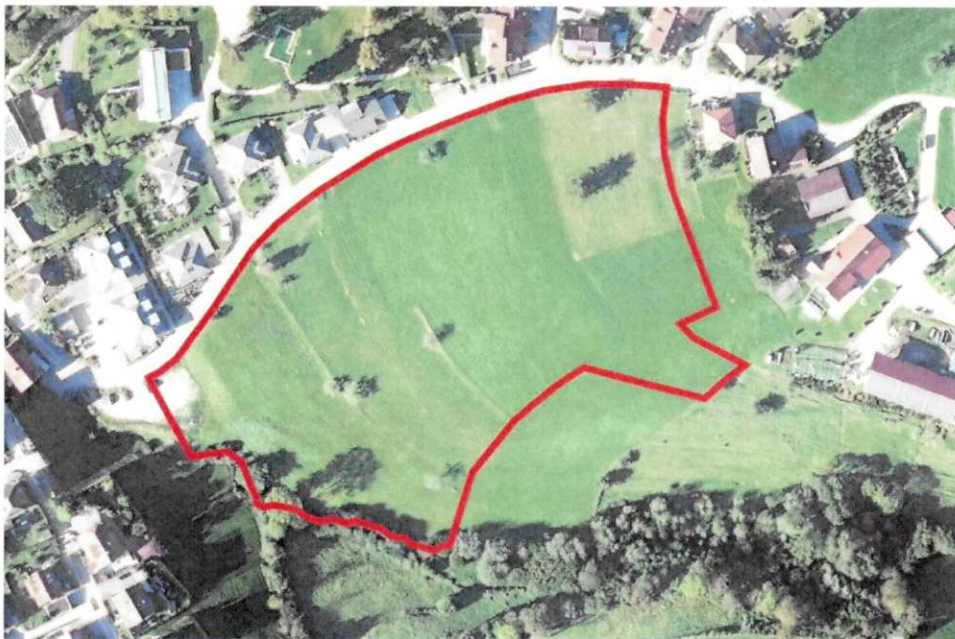
VM 1 - Baufelddräumung und Bauzeitenbeschränkung

VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

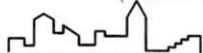
VM 3 - Vermeidung eines Eingriffs in den Gewässerrandstreifen und in das Farnbächle sowie Erhalt des gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifens

6.4 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW Juni 2024, gelb. Geltungsbereich Bebauungsplanänderung, Büro Fischer 2024)



Fachliche Prüfung

Bei der nachfolgenden Beurteilung der durch die Bebauungsplanänderung vorbereiteten Eingriffen wurde berücksichtigt, dass

- im Süden nördlich des Gewässerrandstreifens des Farnbächles vier Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage, die vom Farnweg erschlossen wird, errichtet werden sollen, (innerhalb rechtskräftigem Bebauungsplan "Farn Süd"). Hierfür wird die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht.
- im Südwesten ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Farnhöhe" einbezogen wird, um die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen zu ermöglichen. Hierfür wird die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht.
- textliche Festsetzungen zu Gebäudehöhe und Dachgestaltung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Farn Süd" geändert werden.

Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Fläche					
	Nutzungsumwandlung	[] ja	[x] nein*1		
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[] ja	[x] nein*2		
	Versiegelung	[x] ja*3	[] nein		
	Zerschneidung	[] ja	[x] nein*4		
<p>*1 Gemäß den rechtskräftigen Bebauungsplänen "Farn Süd" und "Farnhöhe" handelt es sich bereits um Wohngebiet und öffentliche Grünfläche.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.</p> <p>*3 Da die GRZ von 0,4 auf 0,5 erhöht wird, ist eine zusätzliche Versiegelung gegenüber den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen möglich.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um die Änderung von rechtskräftigen Bauungsplänen in der Ortslage handelt.</p>					
Boden					
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[x] ja*5	[] nein		
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[x] ja*5	[] nein		
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[x] ja*5	[] nein		
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	[] ja	[x] nein*6		
	Altlasten	[] ja	[x] nein*7		
<p>*5 Durch die Erhöhung der GRZ und den Bau von Tiefgaragen ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor.</p> <p>*7 Altlasten sind nicht bekannt.</p>					
Grundwasser					
	Neubildung	[x] ja*8	[] nein		
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*9		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*9		
<p>*8 Durch die Erhöhung der GRZ und den Bau von Tiefgaragen ergibt sich eine zusätzliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>*9 Die Erhöhung der GRZ und der Bau von Tiefgaragen wird nicht zu wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen führen.</p>					

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Oberflächengewässer			
Name: Farnbächle, direkt im Süden angrenzend			
	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*10
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*10 Da in das Oberflächengewässer nicht eingegriffen wird und durch die Ausweisung einer öffentlichen und privaten Grünfläche "Gewässerschutz" ein ausreichender Gewässerrandstreifen gesichert ist, ergeben sich keine Beeinträchtigungen.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Durch die Erhöhung der GRZ und den Bau von Tiefgaragen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung, die sich auf das Kleinklima jedoch unwesentlich auswirkt.			
Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen:</u> (lt. B-Plan "Farn Süd" und "Farnhöhe") - allg. Wohngebiet mit GRZ 0,4 - öffentliche Grünfläche "Gewässerschutz" mit Vorgaben zum Artenschutz	<input checked="" type="checkbox"/> ja*12	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> s. artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 08.08.2020, die aufbauend auf die artenschutzrechtliche Abschätzung zum Bebauungsplan "Farn Süd" von Bioplan, Bühl, (17.02.2020) erstellt wurde.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*13
*12 Ein Ausgleich für den Verlust von Gartenflächen durch die Erhöhung der GRZ und den Bau von Tiefgaragen ist nicht zu erbringen, da bei einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *13 Als Ergebnis wurde in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme formuliert, dass die neuen Vorhaben keine Auswirkungen haben, die über die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung aus dem Februar 2020 hinausgehen. Die bereits festgesetzten Maßnahmen sind weiterhin gültig und müssen eingehalten werden, insbesondere die Grünflächen im Gewässerrandstreifen am Farnbächle.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*14
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*15
*14 Durch die geplante Bebauung mit Tiefgaragen verändert sich das Ortsbild, die Vielfalt und Naturnähe gegenüber den Vorgaben der rechtskräftigen Bebauungspläne unwesentlich. Es muss jedoch aus Gründen des Landschafts-/ Ortsbild besonders auf eine den topographischen Gegebenheiten angepasste Bebauung geachtet werden. *15 Die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit verändert sich nicht.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[] ja	[x] nein*17
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[] ja	[x] nein*17
	Sind Probleme für die geplante Bebauung durch benachbarte Lärmquellen (Gewerbebetriebe, Straßen, Wohnmobilstellplatz etc.) zu erwarten?	[] ja	[x] nein*17
*17 Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die Lärmsituation.			
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?	[] ja	[x] nein*18
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[] ja	[x] 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?	[] ja	[x] nein*19
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[] ja	[x] nein*19
*19 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
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 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.



6.5 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 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
- 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.

Somit unterliegt die Planung auch keiner naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Nach Aussage der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vom 08.08.2024, erstellt von Bioplan Bühl, ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der artenschutzrechtlichen Abschätzung vom 17.02.2020 im Rahmen des Bebauungsplans "Farn Süd" genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch die 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Farn Süd" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Entwässerung

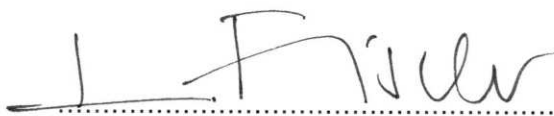
Die Aussagen zur Entwässerung im rechtskräftigen B-Plan bleiben von dieser Änderung unberührt.

Freiburg, den 12.09.2024 LIF-FEU-bi
23.09.2024
15.11.2024 LIF-hö

Oppenau, den11. DEZ. 2024.....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer



Gaiser, Bürgermeister



161Beg04_1.Änd_Erw Farn Süd.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.12.2023

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom 13. DEZ. 2024

Oppenau, 16. DEZ. 2024



Gaiser, Bürgermeister

