

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen
zur 5. Änderung
des Bebauungsplans "Allmendgrün II"
mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften
der Gemeinde Ortenberg (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fertigung:

Anlage:.....2

Blatt:.....1 - 16

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Allmendgrün II" wurde 1997 als Satzung beschlossen.

2012 wurde eine 1. Änderung des gesamten Bebauungsplans durchgeführt mit dem Ziel, den Gewerbebetrieben eine intensivere Nutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Mit der 1. Änderung wurden im wesentlichen die zulässigen Höhen vergrößert unter Berücksichtigung aktueller Bauvorhaben.

Mit der 2. Änderung wurden 2019 die Baugrenzen auf den Flst.Nrn. 6190/3 und 6190/14 erweitert.

Bei dem am nördlichen Rand des Geltungsbereichs gelegenen Grundstück Flst.Nr. 6190/2 wurden bereits die GE-Flächen nach Westen erweitert und in der Folge auch die Baugrenzen.

Die Erschließung des Gewerbegebiets ist weitestgehend abgeschlossen, die Straße Allmendgrün ist im nördlichen Teil ausgebaut, die Grundstücke sind aufgeschüttet. Das Gebiet ist auch schon in weiten Teilen bebaut.

Es besteht weiterhin verstärkt der Bedarf an einer möglichst effektiven Ausnutzung der bereits bebauten Grundstücke.

Mit der 4. Änderung wurden die an das Grundstück Flst.Nr. 6190/4 im Süden des Geltungsbereichs angrenzenden privaten Grünflächen soweit wie möglich in die Gewerbefläche einbezogen. Damit wurde die überbaubare Fläche vergrößert.

Parallel zu dieser 4. Änderung will die ortsansässige Fa. BMG Labtech GmbH ein weiteres Betriebsgebäude auf Flst.Nr. 6190/6 errichten. Das geplante Gebäude überschreitet die festgesetzten Höhen.

Deshalb ist die erneute, 5. Änderung des Bebauungsplans, erforderlich.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

§ 13a BauGB ist auch auf die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensivere Nutzung der innerörtlichen Flächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Mit der 5. Änderung werden keine zusätzlichen Gewerbefläche ausgewiesen, sondern eine Erhöhung der Baukörper zugelassen
- eine unzulässige Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist. Parallel zu dieser 5. Änderung wird im Süden die 4. Änderung mit einer zusätzlichen Grundfläche von 761m² (bisher private Grünfläche) ausgewiesen.
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Abgrenzung des Änderungsgebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allmendgrün II" schließt im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Allmendgrün" an. Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird im Norden durch das bebaute Flst.Nr. 6190/13 begrenzt. Die westliche Grenze bildet der Ohlsbach mit dem Wirtschaftsweg.

Das Änderungsgebiet mit ca. 0,699 ha umfasst lediglich das Grundstück Flst.Nr. 6190/6.

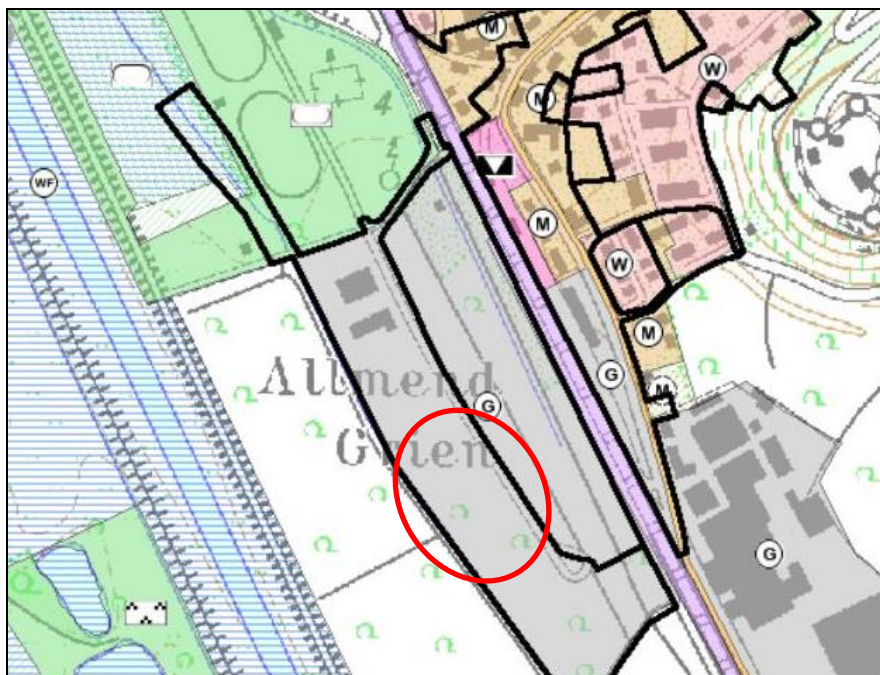
Der Geltungsbereich der 5. Änderung überlagert damit den Bebauungsplan "Allmendgrün II" i.d.F. der 1. Änderung von 2012.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist in der rechtswirksamen Fassung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg - 1. Änderung vom 14.02.2015 als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



FNP (Geoportal Raumordnung B-W, 2018)

Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg entwickelt angesehen werden.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der geplanten Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen wird die Ausnutzung des noch unbebauten Grundstücksteils von Flst.Nr. 6190/6 deutlich erhöht und damit dem Ziel mit Grund und Boden sparsam umzugehen entsprochen.



(Quelle: LUBW 2019)

Die 5. Änderung wird auf den Planteil bzw. die im Planteil dargestellte Nutzungsschablone beschränkt. Die Wand- und Firsthöhen werden erhöht.

Im Übrigen gelten die 2012 getroffenen Festlegungen auch für diese Änderung.

Die Flächen werden wie bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Emissionen werden dabei auf nicht wesentlich störende Anlagen i.S.v. § 6 BauNVO beschränkt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechend dem gem. § 17 zulässigen maximalen Wert festgesetzt. Damit kann eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden erfolgen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl erfolgte unter Berücksichtigung der angestrebten verdichteten Bebauung und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

4.2 Änderungen des Bebauungsplans

Um eine intensivere Ausnutzung der begrenzt verfügbaren Flächen zu ermöglichen, wird mit dieser 5. Änderung eine höhere Bebauung auf Flst.Nr. 6190/6 zugelassen.

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplans "Allmendgrün II" i.d.F.v. 2012 können im Zeichnerischen Teil dargestellt werden:

- Die zulässige Wandhöhe WH wird von 8,30 m auf 12,00 m erhöht.
- Die zulässige Firsthöhe FH wird von 11,00 m auf 15,00 m erhöht.

Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone werden diesbezüglich geändert, im Übrigen aber unverändert beibehalten, so dass auch für die erweiterte Fläche gilt:

- Gebietsart: Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl: 1,2
- Abweichende Bauweise: a
- Dachneigung: 0 - 40°

Die geplanten Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Änderungen der schriftlichen Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" von 2012 sind nicht erforderlich.

Die Schriftlichen Festsetzungen von 2012 gelten auch für den Geltungsbereich der 5. Änderung.

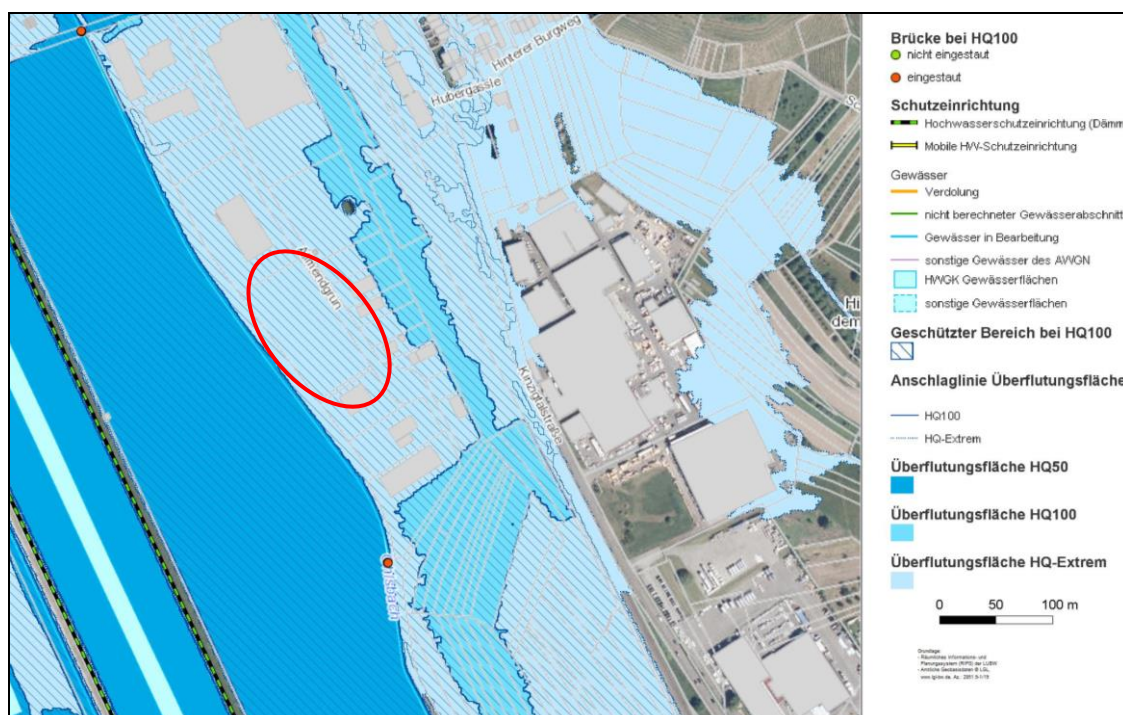
4.3 Wasserrechtliche Belange

4.3.1 Gewässerrandstreifen

Ein Grünstreifen (Gewässerrandstreifen) wird längs des Ohlsbachs freigehalten. Er liegt außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung.

4.3.2 Hochwasserschutz

Eine Hochwassergefährdung liegt gemäß den Hochwassergefahrenkarten nicht vor – da es sich um "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀" handelt.



(Quelle: LUBW, Hochwassergefahrenkarten)

Überschwemmungsgebiete

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden gemäß Hochwassergefahrenkarten bei HQ₁₀₀ keine Flächen überflutet.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Flächen der Bebauungsplanänderung werden gemäß der Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Diese HQ_{extrem}-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ₁₀₀ durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen.

Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch um "geschützte Bereiche bei HQ₁₀₀".

4.3.3 Starkregenereignisse

Von Starkregen spricht man, wenn es in kurzer Zeit und lokal begrenzt intensiv regnet. Niederschlagsereignisse von z.B. 40, 60 oder mehr als 100 Litern pro m² in einer Stunde können gerade in den Sommermonaten in Verbindung mit heftigen Gewittern große Schäden verursachen. Im Gegensatz zu Hochwasser an großen Flüssen ist der genaue Ort und Zeitpunkt von Starkregen kaum vorhersagbar.

Eine Überflutung der gewerblichen Flächen bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass bei einer Bebauung bauliche Vorkehrungen oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Starkregen geprüft werden sollen.

4.4 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" orientierte sich 1997 am rechtskräftigen Bebauungsplan "Allmendgrün". Im Planungsgebiet waren nur "nicht wesentlich störende" Anlagen und Betriebe zulässig. Diese Einschränkung wird für den gesamten Geltungsbereich beibehalten.

Ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE wird auch festgesetzt aufgrund von vorhandenen Betrieben, die keine lärmintensiven Anlagen in der Nachbarschaft befürworten und die deshalb in dieses eingeschränkte Gewerbegebiet kamen.

Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) wurden und werden ausgeschlossen. Aufgrund der knappen Gewerbeflächen, die der Gemeinde zur Verfügung stehen, ist eine Vergabe der Flächen für Vergnügungsstätten nicht anzustreben.

4.5 Störfallbetriebe

Störfallbetriebe in der Nähe des Geltungsbereichs der 2. Änderung sind der Gemeinde nicht bekannt.

5 Umweltbelange

Da es sich bei der 5. Änd. des B-Plans Gewann "Allmendgrün II" 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.

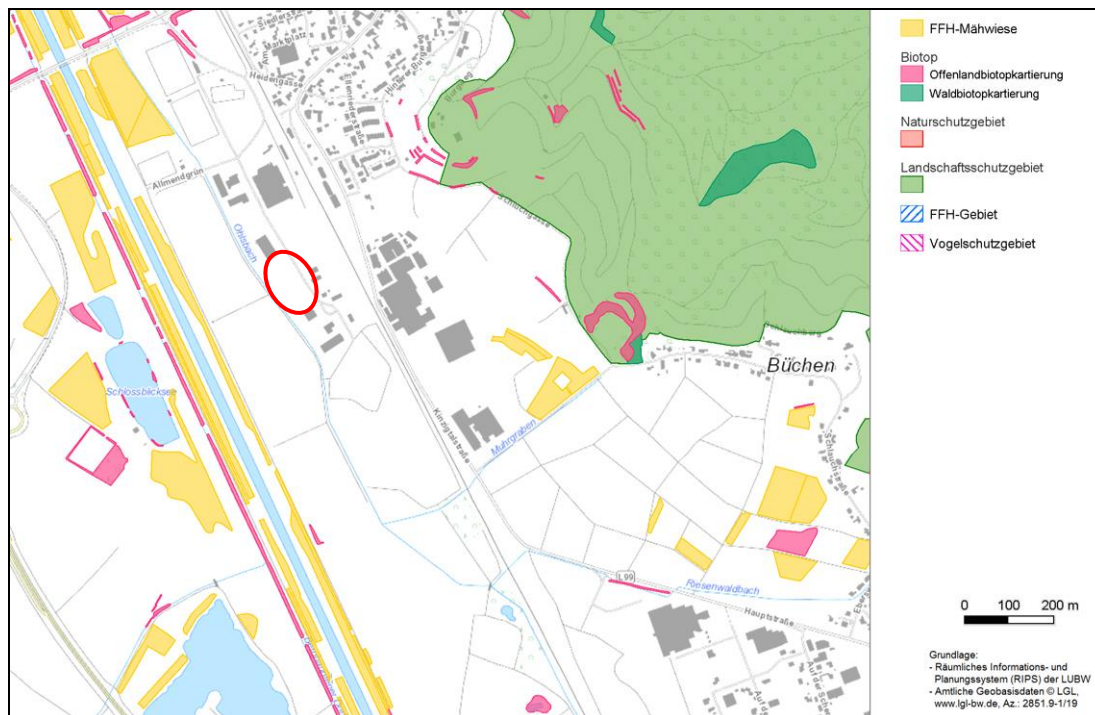
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 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.

5.1 Planerische Vorgaben

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage März 2021)

Tabelle:

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

| | |
|---|---|
| FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.: | / |
| FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Mähwiese an der Kinzig SW Ortenberg / Nr.: 6500031746152082 ; ca. 170 m südwestlich Name: Mähwiese im Kinzigvorland NO Zunsweier / Nr.: 6500031746152194 ; ca. 235 m südwestlich Name: Mähwiese am linken Kinzigdamm NO Zunsweier / Nr.: 6500031746152184 ; ca. 255 m südwestlich | / |
| 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: Brandeck / Nr.: 3.17.013 ; ca. 380 m nordöstlich | / |
| 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: Feldhecken "Kinzigdamm West" / Nr.: 175133174833 , ca. 260 m südwestlich | / |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.: | / |
| Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG | / |

| | |
|--|---|
| Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.: | / |
| Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG | |
| Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG | |
| Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: Offenburg, Zone III B / Nr.: 317047 | ● |
| Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG | / |
| Risikogebiet gemäß § 78b des WHG HQextrem-geschützter Bereich | ● |
| 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, direkt im Südwesten angrenzend | ○ |
| Grünzäsur, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO | / |
| Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO | |
| Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, direkt im Südwesten angrenzend | ○ |
| 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 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 nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Belange des Artenschutzes

5.2.1 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.

5.2.2 Artenschutzrechtliche Vorbetrachtung

Der Gutachter kam nach einem Vororttermin am 02.03.2021 zu nachfolgendem Ergebnis, dass per mail am 10.03.2021 zugesandt wurde.

Anlass und Aufgabenstellung

Für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Allmendgrün II“, Ortenberg, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Anhang IV-Arten nach FFH-RL) sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (besonders geschützte und streng geschützte Arten nach BArtSchV §1 und Anlage 1 zu § 1; diese liegt aktuell nicht vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt.

vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt.

Vorgehensweise

Am 2. März 2021 wurde eine Geländebegehung durchgeführt, bei der die betroffene Fläche sowie die direkte Umgebung artenschutzrechtlich betrachtet wurde.

Betrachtungsraum

Die Fläche befindet sich im Westen von Ortenberg im Gewerbegebiet „Allmendgrün“ auf der südlichen Hälfte des Flurstücks 6190/6. Nach Nordosten wird sie von der Straße Allmendgrün abgegrenzt, nach Südwesten durch eine schmale Gehölzreihe entlang des dort verlaufenden Ohlsbachs. Südöstlich reicht die Fläche bis an das als Weg gekennzeichnete Flurstück 6190/19 heran, nach Nordwesten hin grenzt sie an bestehende gewerbliche Bebauung an.

Die betrachtete Fläche besteht fast vollständig aus artenarmem Grünland. Am Südwestrand geht das Grünland teilweise in Brombeergestrüpp und niedrige Gehölze über.

Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL und der FFH-Anhang II und IV-Arten

Nach der Vorortbegehung und der erfolgten artenschutzrechtlichen Abschätzung ist mit einem Auftreten von Arten aus folgenden artenschutzrechtlichen Gruppen zu rechnen bzw. wurden bereits nachgewiesen:

Vögel

Während des Vororttermins wurde auf der Fläche selbst eine Amsel festgestellt, zudem Saatkrähe, Dohle und Wacholderdrossel überfliegend.

Auf der Fläche sind nur sehr eingeschränkt Strukturen vorhanden, die sich als Nistplätze für Vögel eignen. Für Offenland-Bodenbrüter wie die Feldlerche ist sie aufgrund der geringen Größe und der Lage im Siedlungsbereich nicht geeignet. Das randliche Brombeergestrüpp sowie die angrenzende Heckenstruktur stellt jedoch für verschiedene Arten, die wenig störungsempfindlich sind, einen möglichen Brutplatz dar, darunter Mönchsgrasmücke, Amsel und Rotkehlchen. Während des Vororttermins wurden allerdings keine Nester registriert.

Brutvorkommen planungsrelevanter Arten sind aufgrund der Lebensraumstrukturen weitgehend ausgeschlossen. Es ist zwar nicht auszuschließen, dass die Gestrüppstrukturen am Westrand der Fläche gelegentlich von der artenschutzrechtlich relevanten Art Goldammer als Aufenthaltsort genutzt werden, sie bilden jedoch keine essenziellen Bestandteile eines Reviers, da angrenzend ähnliche Strukturen vorhanden sind.

Als planungsrelevante Arten werden Vogelarten bezeichnet, die bundesweit (Grüneberg et al. 2015) oder landesweit (Bauer et al. 2016) in einer der Rote Liste – Kategorien inklusive der Vorwarnliste gelistet sind. Ergänzt werden sie von Arten, für die das Land Baden-Württemberg eine zumindest sehr hohe Verantwortung besitzt (mindestens 20 % des bundesweiten Bestandes, Bauer et al. 2016) und die im Eingriffsbereich brüten oder entscheidende Lebensraumelemente besitzen.

Weitere planungsrelevante Arten wie Star, aber auch eine Reihe weiterer Vogelarten sind als Nahrungsgäste möglich. Ein essentielles Nahrungsgebiet ist allerdings aufgrund der Lage, Größe und Struktur des Geländes auszuschließen.

Säugetiere (Fledermäuse, Haselmaus)

Aus Ortenberg und Umgebung liegen Nachweise für 14 Fledermaus-Arten vor (LUBW 2019, Verbreitungskarten). Auf der betrachteten Fläche ist aufgrund der vorgefundenen Strukturen ein Quartierpotential für Fledermäuse auszuschließen. Möglich ist das Auftreten verschiedener Arten als Nahrungsgäste, ein essentielles Nahrungsgebiet ist allerdings aufgrund der Lage, Größe und Struktur des Geländes auszuschließen.

Ein Vorkommen der Haselmaus ist aufgrund der isolierten Lage und fehlender Lebensraumstrukturen auszuschließen.

Reptilien (Mauer- und Zauneidechse)

Beide Eidechsenarten kommen im Bereich von Ortenberg vor. Im Geltungsbereich wird ein Vorkommen jedoch ausgeschlossen, da geeignete Strukturen überwiegend fehlen, keine Anbindung an geeignete Lebensraumbereiche besteht und aus der unmittelbaren Umgebung keine Nachweise bekannt sind. Am ehesten sind Vorkommen entlang der rund 80 Meter entfernt verlaufenden Bahntrasse zu erwarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen, Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen besteht keine Lebensraumeignung bzw. sie kommen im Naturraum nicht vor. Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht daher keine Betroffenheit. Dies betrifft Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Fachgutachterliches Fazit

Lebensraumstrukturen für artenschutzrechtlich relevante Arten oder Gruppen fehlen nahezu vollständig bzw. sie kommen im Naturraum nicht vor. Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht daher keine Betroffenheit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen nicht notwendig.

Die einzige Ausnahme stellen Vögel dar, für die bei möglichen Fäll- und Rodungsarbeiten am Südwestrand der Fläche Betroffenheiten eintreten könnten. Bei Berücksichtigung des gesetzlich vorgeschriebene Zeitfensters für Gehölzrodungen von Oktober bis Februar sind jedoch keine Betroffenheiten zu erwarten.

5.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

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 In der 1. Änd. des rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Offenburg ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe ausgewiesen.</p> <p>*3 Durch die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhe findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan statt.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein innerörtliches Baugrundstück im Gewerbegebiet handelt.</p> | | | |
| 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 Durch die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan statt und es ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor.</p> <p>*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 Durch die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtkräftigen Bebauungsplan statt und es ergibt sich keine Beeinträchtigung der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> | | | |
| Oberflächengewässer | | | |
| Name: Ohlsbach, angrenzend | | | |
| | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett) | [] ja | [x] nein*9 |
| | Dynamik (Strömung, Hochwasser) | [] ja | [x] nein*9 |
| | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut) | [] ja | [x] nein*9 |
| <p>*9 Oberflächengewässer sind direkt nicht betroffen.</p> | | | |
| Luft/Klima | | | |
| | Luftqualität | [] ja | [x] nein*10 |
| | Kaltluftentstehung und –bahnen | [] ja | [x] nein*10 |
| | Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima) | [] ja | [x] nein*10 |
| <p>*10 Die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen wird sich auf das Klima nicht auswirken.</p> | | | |

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|--|---|---|
| Arten und Biotope | | | |
| | <u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Februar 2021):</u> - Gebäude, Nebengebäude - befestigte Hofflächen - nicht bebauter Grundstücksanteil mit artenarmem Grünland, kleinflächig Brombeergestrüpp und Gehölze | <input checked="" type="checkbox"/> ja*11 | <input checked="" type="checkbox"/> nein*11 |
| | <u>Artenschutz:</u> s. artenschutzrechtliche Vorbetrachtung, Bioplan, Bühl, (mail vom 10.03.2021) | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*12 |
| <p>*11 Durch die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen ergeben sich keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Da jedoch derzeit der südliche Teil des Änderungsbereiches noch nicht bebaut ist, werden hier Biotoptypen, die eine geringe bis mittlere Wertigkeit besitzen, beansprucht. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*12 Unter Berücksichtigung der vom Gutachter in der artenschutzrechtlichen Vorbetrachtung genannten Vermeidungsmaßnahme kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei der betroffenen Tiergruppe Vögel ausgeschlossen werden.</p> | | | |
| Landschafts-/Ortsbild | | | |
| | Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*13 |
| | Vielfalt und Naturnähe | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*13 |
| | Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*13 |
| *13 Durch die Erhöhung der zulässigen Wand- und Firsthöhen verändert sich das Ortsbild unwesentlich. | | | |
| Mensch | | | |
| Lärm | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*14 |
| | Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*14 |
| | Sind Probleme für die geplante Bebauung durch benachbarte Lärmquellen (Gewerbebetriebe, Straßen etc.) zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*14 |
| *14 Derzeit sind keine Auswirkungen mit Ausnahme der Bautätigkeit im Hinblick auf Lärm 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*15 |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*15 |
| *15 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt. | | | |

| Schutzgut | Funktion und Werte | Beeinträchtigung | |
|--|--|-----------------------------|---|
| 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*16 |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*16 |
| *16 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? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*17 |
| | Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein*17 |
| *17 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt. | | | |

Die 5. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" hat zum Ziel, die zulässigen Wand- und Firsthöhen für den Planungsbereich zu erhöhen. (s. Kapitel 1)

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 5. Änderung des Bebauungsplans "Allmendgrün II" 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
- 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.

Die Eingriffe, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung oder sind zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans "Allmend II" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der artenschutzrechtlichen Vorbetrachtung genannte Vermeidungsmaßnahme umgesetzt wird.

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans "Allmend II" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Straße Allmendgrün. Änderungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorgesehen und nicht erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan "Allmendgrün II". Insofern ist das gesamte Gebiet im Hinblick auf die Erschließung mit technischer Infrastruktur bereits berücksichtigt. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Erschließung des Gebietes mit technischer Infrastruktur, so dass sich in dieser Hinsicht keine Veränderungen ergeben werden.

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Ortenberg.

6.2.2 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung im Baugebiet erfolgt über Trennsystem und ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über Versickerungsflächen beseitigt.

Das gesamte Gewerbegebiet "Allmendgrün" ist im Generalentwässerungsplan vom 15.09.2010 berücksichtigt (Büro Weissenrieder). Damit wurde auch die hydraulische Leistungsfähigkeit geprüft.

6.2.3 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das E-Werk Mittelbaden, Lahr. Sie ist durch Anschluss an das vorhandene Netz bereits gesichert. Weitere Maßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 6.988 m²

Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE ca. 6.988 m²

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Ortenberg.

Die Kosten für die 5. Änderung des Bebauungsplans sollen von den Begünstigten übernommen werden.

Freiburg, den 25.01.2021 BU-ba
10.03.2021 FEU



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

.....
Planer

 104Beg02.doc

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Plans sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Ortenberg übereinstimmen.

Ortenberg, den

.....
Markus Vollmer, Bürgermeister