

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- **zur 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Freizeitgelände Alte Weide" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Freizeitgelände Alte Weide" der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)**

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans "Freizeitgelände Alte Weide" nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes, da eine Nachfrage an Stellplätzen besteht und nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung steht. Mit der Aufstellung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung des Wohnmobilstellplatzes geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist in der 9. Änderung des FNP der Gemeinde Neuried als Sonderbaufläche "Wohnmobilstellplatz" ausgewiesen.

Für die 9. Änd. des FNP wird zeitnah die Offenlage beschlossen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst ca. 0,60 ha, liegt im Nordwesten des OT Altenheim, nördlich der Reitsportanlage, südlich des Anglerheims und grenzt im Westen an einen Fischweiher sowie im Süden und im Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich überlagert im östlichen Bereich einen Teil des rechtskräftigen B-Plans "Alte Weide". Mit Inkrafttreten der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans "Freizeitgelände Alte Weide" wird der rechtskräftige B-Plan in diesem Bereich geändert.

4 Städtebauliche Konzeption

Im Hinblick auf die Förderung und Entwicklung des Tourismus soll ein Parkplatz für Wohnmobilstellplätze ausgewiesen werden. Die Ausweisung von Wohnmobil-Stellplätzen ist wichtiger Teil der Infrastruktur einer Gemeinde mit touristischem Angebot. Die Nachfrage an Stellplätzen ist landesweit gestiegen. Im Bereich des Anglervereins besteht bereits ein rechtskräftiger B-Plan für einen Wohnmobilstellplatz, der aber aufgrund seiner geringen Größe nur 2 - 3 Stellplätze anbietet. Daher wurden im Hinblick auf die gestiegene Nachfrage Überlegungen angestellt, einen größeren Wohnmobilstellplatz südlich des Anglerheims auszuweisen.

Durch den südlich gelegenen Reiterhof und das vorhandene Anglerheim mit Gastronomienutzung ist hier bereits eine Freizeitnutzung mit entsprechender Verkehrsbelastung vorhanden, so dass es sinnvoll erscheint, diese hier zu bündeln und den Vorzug vor einem neuen zusätzlichen Standort zu geben.

Bereits im B-Planverfahren "Freizeitgelände Alte Weide" wurde die Lärmschutzproblematik im Hinblick auf die gastronomische Nutzung des bestehenden Anglerheims erkannt und entsprechend berücksichtigt. In der Abwägung kam die Gemeinde seinerzeit zu dem Ergebnis, dass eine eventuelle Beeinträchtigung der Stellplatznutzer durch die Außenbereichsnutzung des angrenzenden Anglerheims in den Nachtstunden durch entsprechende Öffnungszeiten bzw. Nutzung der Terrasse vermieden werden kann.

Ergänzend wurde im rechtskräftigen B-Plan damals schon festgelegt, dass im Bauantrag für die Umnutzung des Anglerheims zum Gastronomiebetrieb nachzuweisen ist, dass sich durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Gastronomiebetriebes mit Außenbereich keine schädlichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume (im vorliegenden Fall Wohnmobile) ergeben.

Des Weiteren wurde davon ausgegangen, da das vorhandene "Nebengebäude für Vereinszwecke" vom Angelsportverein als Lagerfläche genutzt wird, hier davon ausgegangen wird, dass sowohl tagsüber wie nachts mit keinen unzulässigen Lärmemissionen dort zu rechnen ist.

Beidseits der Zufahrt im östlichen Bereich ist der Kassenautomat sowie die Versorgungsstation (nur Ver- und Entsorgung) vorgesehen. Die einzelnen Stellplätze sind beidseits der Zufahrt angeordnet. Insgesamt können so 25 Stellplätze geschaffen werden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Wohnmobilstellplatz" gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb dieser ausgewiesenen Fläche ist die Anlage von ca. 25 Stellplätzen sowie die zugehörigen Anlagen wie Kassenautomat, Versorgungsstation und Spiel- und Freizeitbereiche zulässig.

Es ist vorgesehen, die Bereiche zwischen sowie östlich, westlich und südlich der Stellplatzanlagen als Grünfläche anzulegen.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Südlich des Angelweihers, der außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung liegt, wurde ein entsprechender Gewässerrandstreifen zum Schutz ausgewiesen.

Zur äußeren Eingrünung und Einbindung des Wohnmobilstellplatzes wurde entlang der südwestlichen sowie nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ein Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung der Stellplatzanlage und Beschattung der Stellplätze wurden einzelne Baumpflanzungen festgesetzt.

4.3 Flächen für Nebenanlagen

Im östlichen Bereich ist eine Fläche für Nebenanlagen ausgewiesen. Hier sind neben dem Kassenautomat auch die Versorgungsstationen vorgesehen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Die Festsetzungen zur Gestaltung der befestigten Flächen soll die Versiegelung minimieren. So wird zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

4.5 Umweltprüfung

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Freizeitgelände Alte Weide" der Gemeinde Neuried im OT Altenheim gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Die Umweltprüfung wurde im Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und kommt zu nachfolgendem Ergebnis:

Anlass

Anlass für die zu erstellende Umweltprüfung ist die 1. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Freizeitgelände Alte Weide" der Gemeinde Neuried gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche soll die Anlage eines Wohnmobilstellplatzes ermöglicht werden (s. Begründung B-Plan, Kap. 1 und 4).

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,60 ha und liegt im Norden des Ortsteils Altenheim der Gemeinde Neuried. Es handelt sich größtenteils um eine Fläche im Außenbereich. Der östliche Bereich überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans "Freizeitgelände Alte Weide".

Auswirkungen auf Schutzgebiete

*Das Planungsgebiet liegt größtenteils innerhalb von Natura 2000-Gebieten. Es handelt sich dabei um das **FFH-Gebiet "Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl"** (Schutzgebiets-Nr. 7512341 und um das **Vogelschutzgebiet "Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl"** (Schutzgebiets-Nr.: 7512401).*

Mit der Ausarbeitung einer Natura 2000-Verträglichkeitsvorprüfung wurde Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Das Gutachten vom 02.05.2022 ist als Anlage der Bebauungsplanänderung beigefügt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens ergaben unter Vorbehalt der vollständigen Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die FFH-gebietsrelevanten Tierarten und deren Lebensstätten sowie auf die vogelschutzgebietsrelevanten Arten.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Mit der Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Neuried beauftragt. Das Gutachten vom 02.05.2022 ist als Anlage der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die im Gutachten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Dabei handelt es sich um

- **Vermeidung des Eingriffs in benachbarte Biotope, FFH-Lebensstätten und FFH-Lebensraumtypen**
- **Baufeldräumung**
- **Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten**
- **Vermeidung eines Eingriffs in benachbarte Gewässer und deren Uferbereiche**
- **Maßnahmen für Amphibien – Gelbbauchunke und Kreuzkröte**
- **Abschirmung des Angelgewässers**
- **Bauzeitenbeschränkung**
- **Vermeidung von Lichtemissionen**

Auswirkungen auf die Schutzgüter

In einer Tabelle werden gemäß §1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG (Eingriffsregelung) für die einzelnen zu beurteilenden Schutzgüter die Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes dargestellt und der erforderliche Ausgleich aufgeführt. In einem Fazit wird dargelegt, ob erhebliche Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut verbleiben.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Das geplante Vorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Es stellt einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 14 NatSchG dar.

Der Bilanzierung nach der Ökokontoverordnung wurde der Zeichnerische Teil der 1.Änd. und Erw. des Bebauungsplans „Freizeitgelände Alte Weide“ mit Stand vom 10.05.2022 incl. der Planungsrechtlichen Festsetzungen zugrunde gelegt.



Es ergab sich ein nach der Ökokontoverordnung ermittelter

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	- 17.702 Ökopunkte
• ein Ausgleichsplus das Schutzgut Pflanzen/Tierwelt	+ <u>11.832 Ökopunkte</u>
Summe Ausgleichsbedarf:	- 5.870 Ökopunkte

Für die nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffe für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und Boden, die durch die Anlage des Wohnmobilstellplatzes entstehen, wird ein entsprechender Ausgleich durch Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Neuried erbracht.

Dabei handelt es sich um Abbuchung von dem

- **Maßnahmenkomplex „Neuried-Altenheim Schneidhof 1283/84 Oberbodenauftrag**

Zur rechtlichen Sicherung werden die Ausgleichsmaßnahmen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Geplantes Entwässerungssystem

Die Befestigung der Stellplatzanlagen ist als wassergebundene Decke vorgesehen, die Zufahrt soll gepflastert werden, die innere Erschließung ebenfalls als wassergebundene Decke angelegt werden. Das anfallende Niederschlagswasser soll sofern möglich breitflächig in den Randbereichen der Stellplatzanlage bzw. zwischen den Stellplatzanlagen versickert werden.

5.2 Wasserversorgung

Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist möglich.

5.3 Stromversorgung

Ein Anschluss an die vorhandene Stromversorgung ist möglich.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,60	ha = 100,0 %
Verkehrsfläche/Wirtschaftsweg	ca. 0,04	ha = 6,7 %
Sondergebiet	ca. 0,42	ha = 70,0 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,14	ha = 23,3 %

7 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall.

Freiburg, den 19.03.2021 LIF-ta-ba
24.03.2021
08.04.2022 LIF-ta
10.05.2022
01.08.2022

Neuried, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

 114Beg06.doc

.....
Tobias Uhrich, Bürgermeister