

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

- zur 3. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "Oberfeld" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften

zur 3. Änd. u. Erw. des Bebauungsplans "Oberfeld"

der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB

E N T W U R F

1 Erfordernis der Planaufstellung

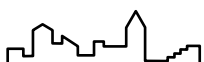
Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Mit der 3. Änderung und Erweiterung des B-Plans soll der Bau eines Wohnheims mit zugehöriger Werkstätte für Menschen mit Behinderung nördlich der Gewerbestraße planungsrechtlich nachvollzogen und gleichzeitig durch Einbeziehung des Bereichs beidseits der Badstraße entsprechend seiner derzeitigen und künftigen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet umgewandelt werden.

2 Verfahren

Das Verfahren wurde bereits 2017 eingeleitet. I.R.d. 1. Offenlage hat sich gezeigt, dass aufgrund der Stellungnahme des LRA/Amt für Gewerbeaufsicht neue Überlegungen zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich 1 angestellt werden müssen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich in der Folge auch eine neue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben. Mit Beschluss zur 2. Offenlage wird der Änderungsbereich 1 nördlich der Gewerbestraße um den Bereich beidseits der Badstraße (einschließlich Feuerwehr nördlich und Flst.Nr. 3656/24 südlich der Badstraße) erweitert. Dieser Bereich war bisher im Geltungsbereich des inzwischen veralteten B-Plans "Obere Schaflache" von 1970 enthalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Planungsgebiet ist nahezu vollständig bebaut. Mit der Umwandlung eines eingeschränkten Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet konnte ein Wohnheim mit zugehöriger Werkstätte für Menschen mit Behinderung planungsrechtlich nachvollzogen werden. Damit wird die Versorgung der Menschen mit Behinderung mit Wohnraum verbessert. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.



Gleichzeitig wird durch Einbeziehung des Bereichs beidseits der Badstraße der ursprünglich als Gewerbegebiet ausgewiesene Bereich entsprechend seiner derzeitigen und künftigen Nutzung in ein Urbanes Gebiet geändert.

Da nur Flächen in die Änderung einbezogen werden, die bisher schon überplant waren, wird keine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Umwandlung eines eingeschränkten Gewerbegebiets bzw. eines Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet wird die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Vielmehr wird der sich über Jahre entwickelten Nutzungsstruktur Rechnung getragen bzw. bereits realisierte Planungen planungsrechtlich nachvollzogen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Deckblattbereich 1 der 3. Änd. und Erw. des Bebauungsplans "Oberfeld" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuried als gewerbliche Baufläche bzw. Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ausgewiesen. Der FNP ist für den Bereich des Urbanen Gebiets nach Rechtskraft des B-Plans entsprechend zu berichtigen. Der Deckblattbereich 2 befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche und ist damit aus dem FNP entwickelt.

4 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südlich der Ortslage von Neuried.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung umfasst die Bereiche 1 und 2 des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Bereich 1 umfasst dabei den Teilbereich des eingeschränkten Gewerbegebiets zwischen Laubertsweg, Planstraße 5 (Verlegung Gewerbestraße) und Stichstraße sowie beidseits der Badstraße einschließlich des Feuerwehrgerätehauses und des Flst.Nr. 3656/24 südlich der Badstraße und überlagert einen Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans "Obere Schaflache". Mit Inkrafttreten der 3. Änd. u. Erw. des B-Plans "Oberfeld" wird dieser Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans geändert.

Bereich 2 umfasst den Abschnitt der Planstraße 2 zwischen Einmündung Laubertsweg und Einmündung Planstraße 1.

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

5 Städtebauliche Konzeption

Bereich 1

Im rechtskräftigen B-Plan "Oberfeld" ist der Bereich 1 als eingeschränktes Gewerbegebiet, der Bereich beidseits der Badstraße als Gewerbegebiet im B-Plan "Obere Schaflache" ausgewiesen.

Um in diesem Bereich planungsrechtlich den Bau eines Wohnheims mit zugehöriger Werkstätte für Menschen mit Behinderung nachzuvollziehen, ist u.a. die Änderung in ein Urbanes Gebiet erforderlich.

Des Weiteren soll für die bestehende Bebauung beidseits der Badstraße, die bisher durch den inzwischen veralteten B-Plan "Obere Schaflache" überplant war, mit der Umwandlung in ein Urbanes Gebiet der bestehenden Nutzung Rechnung getragen werden.

Der Bereich beidseits der Badstraße hat sich über Jahre hinweg vom klassischen Gewerbegebiet zu einem Gebiet mit einer ungleichmäßigen Nutzungsdurchmischung von Wohnen über Dienstleistung und Gewerbe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie öffentliche Einrichtungen wie der Feuerwehr entwickelt. Mit der Errichtung des Wohnheims mit zugehöriger Werkstätte der Diakonie südwestlich davon wird diese gemischte Nutzung auch noch durch soziale Einrichtungen ergänzt. Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet wird eine Abstufung vom südlich gelegenen Wohngebiet "Oberfeld" sowie zum Mischgebiet östlich und westlich im oberen Bereich des Laubertswegs geschaffen.

Bereich 2

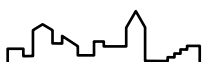
In einem Teilbereich der Planstraße 2 soll der geplante Straßenquerschnitt hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 5,0 m auf 6,0 m geändert werden. Somit entfällt der nördlich verlaufende Gehweg und es wird lediglich ein Schrammbord mit 0,50 m ausgebildet. Der südlich verlaufende Gehweg bleibt erhalten.

Beide Änderungsbereiche werden durch ein Deckblatt im Zeichn. Teil geändert. Für den Bereich 1 werden die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich 1 wird mit Ausnahme des nördlichen Teilbereichs des Flst.Nr. 3656/24 ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Bei einem Wohnheim für Menschen mit Behinderungen handelt es sich nicht um eine Anlage für soziale Zwecke, die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im GEE/GE ausnahmsweise zulässig wäre. Vielmehr handelt es sich - je nach Intensität der Pflege und Betreuung - entweder um eine spezielle Form des Wohnens oder um ein Gebäude, welches ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient. Da "Wohnen" im GEE/GE nicht und auch nicht ausnahmsweise zulässig ist, muss der Gebietscharakter des Baugebiets von dem ursprünglich im rechtskräftigen B-Plan "Oberfeld" als GEE ausgewiesenen Gebiet in ein Urbanes Gebiet geändert werden.

Des Weiteren wird der Bereich beidseits der Badstraße, der sich über Jahre hinweg vom klassischen Gewerbegebiet in ein Gebiet mit einer großen Nutzungsdurchmischung entwickelt hat, ebenfalls als Urbanes Gebiet ausgewiesen.



Von den gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungsarten werden Tankstellen ebenso wie Vergnügungsstätten unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße.

Vor allem Tankstellen sind mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist.

Des Weiteren werden Vergnügungsstätten im Hinblick auf den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Kindergarten sowie die geplante Ansiedlung eines Wohnheims für Menschen mit Behinderung ausgeschlossen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

Für den Änderungsbereich 1 wurden die Nutzungszonen 4a und 4b entsprechend geändert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie GRZ bleiben mit der Umwandlung des GEE in ein MU unverändert.

Die Festsetzungen zur Höhe der Baukörper bleiben ebenfalls unverändert.

5.3 Bauweise

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet war bisher die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit Umwandlung des Deckblattbereichs 1 von GEE in MU bleibt die Bauweise unverändert.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich 1 wird von Süden über die Gewerbestraße bzw. von Norden über die bestehende Badstraße erschlossen.

Im Änderungsbereich 2 soll im nördlichen Teilbereich der Planstraße 2 der geplante Straßenquerschnitt hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 5,0 m auf 6,0 m geändert werden analog dem südlichen Teilbereich der Planstraße 2. Somit entfällt der nördlich verlaufende Gehweg und es wird lediglich ein Schrammbord mit 0,50 m ausgebildet. Der südlich verlaufende Gehweg bleibt erhalten.

6 Lärmschutz

Im Vorfeld der Änderung des B-Plans wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt um zu prüfen, ob und ggf. in welchem Umfang es durch die Umwandlung des GE in ein MU zu betrieblichen Einschränkungen für bestehende bzw. im Gebiet vorhandene angrenzende Gewerbebetriebe kommt. Mit der B-Planänderung waren aber generell die bestehenden Gewerbebetriebe nicht oder nur unwesentlich in ihren betrieblichen Aktivitäten einzuschränken.

Im Zuge der Bearbeitung der B-Planänderung hat sich die östlich angrenzende gewerbliche Nutzung nördlich der Badstraße geändert, so dass das bisherige Gutachten durch einen Nachtrag I hinsichtlich der Ausweisung des geplanten MU aktualisiert wurde.

Das Gutachten sowie der Nachtrag I, die der B-Planänderung als Anlage beigefügt sind, kamen dabei zu folgendem Ergebnis:

In Abschnitt 6 der vorliegenden Ausarbeitung wurde aufgezeigt, dass eine Ausweisung des in Anlage 1 eingetragenen Plangebiets als "urbanes Gebiet" unter Berücksichtigung schalltechnischer Gesichtspunkte möglich ist. Außerdem sind die weiteren, in Abschnitt 6 im Detail erläuterten und in Abschnitt 7 zusammengefassten Randbedingungen bezüglich der Festsetzung von Baufenstern und der Übernahme der schalltechnischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan "Oberfeld", 1. Änderung, zu berücksichtigen.

Die in Anlage 1 des Gutachtens dargestellte Fläche kann als "urbanes Gebiet" ausgewiesen werden. Abweichend von den Angaben im Gutachten gilt diese Aussage auch für das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 3656/24 (Badstraße 2).(s. Nachtrag I)

Allerdings erfordert dies die Bereitschaft der Feuerwehr, bei Übungen vor dem Feuerwehrgerätehaus auf einen länger andauernden Testbetrieb (länger als 30 min) der Tragkraftspritze zu verzichten. Diese Einschränkung beim Übungsbetrieb ist noch abzuklären.

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Einschränkung beim Übungsbetrieb der Feuerwehr erst dann erforderlich wird, wenn das bestehende Gebäude Badstraße 2 aufgestockt wird oder dieses Gebäude durch ein näher an der Badstraße gelegenes Gebäude ersetzt wird.

Die im Gutachten unter Pkt. 7 getroffenen Empfehlungen wurden entsprechend im Zeichn. Teil berücksichtigt bzw. in die Bebauungsvorschriften unter Pkt. 12.6 ergänzend aufgenommen.

Bei den Anmerkungen zum Übungsbetrieb der Feuerwehr handelt es sich um organisatorische Maßnahmen, die im B-Plan nicht planungsrechtlich festgesetzt werden können. Diese organisatorischen Maßnahmen wurden seitens der Gemeinde im Vorfeld mit der Feuerwehr abgestimmt.

Die weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz aus dem rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter.

Auf die detaillierten Ausführungen im Gutachten sowie im Nachtrag I, die der B-Planänderung und -erweiterung beigefügt sind, wird verwiesen.

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

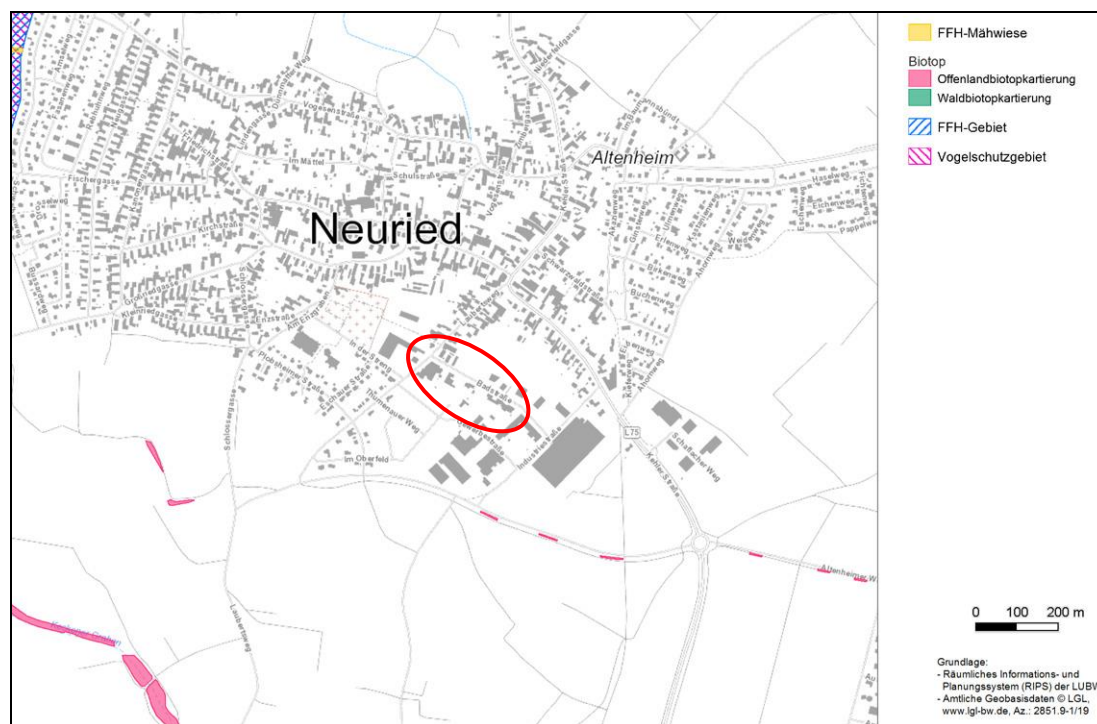
Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

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

7.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW Abfrage, Juni 2020)

Table:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl / Nr.: . 7512341, ca. 1,13 km westlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Rheinniederung Nonnenweier – Kehl / Nr.: 7512401, ca. 1,13 km westlich	/
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 / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldhecken südlich Altenheim / Nr.: 175123172535, Teilfläche ca. 220m südlich	/
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 / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
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	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, 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 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.

7.2 Belange des Artenschutzes

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.

Von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld" verfolgt den Zweck,

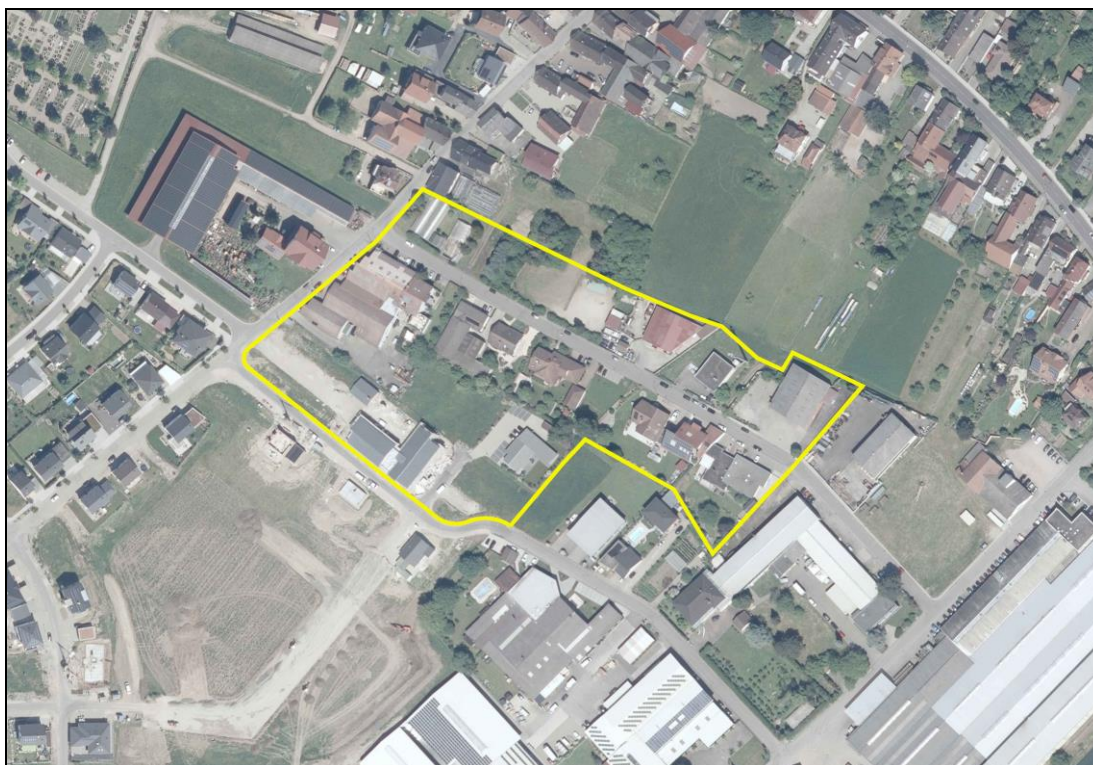
- das eingeschränkte Gewerbegebiet in Urbanes Gebiet umzuwandeln, um die Ansiedlung eines Wohnheims mit zugehöriger Werkstätte für Menschen mit Behinderung planungsrechtlich nachzuvollziehen.
- in einem Teilbereich der Planstraße 2 den geplanten Straßenquerschnitt hinsichtlich der Fahrbahnbreite von 5,0 m auf 6,0 m mit einem 0,50 m breiten Schrammbord zu ändern. Dafür entfällt der nördlich verlaufende 1,5 m breite Gehweg.
- im Norden weitere gewerbliche Flächen, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden sollen, miteinzubeziehen.

Durch diese Änderungen wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Gegebenheiten angepasst. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Somit ist bei gleicher GRZ keine zusätzliche Flächenversiegelung möglich. Auch die Änderung des Straßenquerschnitts führt zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung.

Die artenschutzrechtliche Belange werden daher nicht berührt. Auf die Beauftragung eines Biologen zur Ausarbeitung eines Artenschutzgutachtens wurde daher verzichtet.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü 2018 und Büro Fischer, 2020)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*1 Im rechtskräftigen FNP der Gemeinde Neuried ist die Fläche bisher als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche bereits als Siedlungsfläche ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Planung ist keine zusätzliche Versiegelung möglich. Die GRZ bleibt unverändert. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine Bebauung in der Ortslage handelt.			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*5 Die Änderungen im B-Plan führen zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Die Bodenfunktionen werden somit nicht beeinträchtigt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Die Änderungen im B-Plan führen zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Die Grundwasserfunktion wird somit nicht beeinträchtigt.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Keine Oberflächengewässer direkt vorhanden.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Die Änderungen im B-Plan führen zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Das Kleinklima wird somit nicht beeinträchtigt.			
Pflanzen, Tiere und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand):</u> - Erschließungsstraßen - Gebäude, befestigte Flächen - Gärten mit Gehölzen - unbebaute Baugrundstücke	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
*9 Da sich nur die Art der baulichen Nutzung sowie der Straßenquerschnitt ändert und dies zu keiner zusätzlichen Versiegelung führt, ist mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fand bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Oberfeld" statt.			
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde verzichtet, da sich nur die Art der baulichen Nutzung ändert.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*10 Es ergibt sich die Einschätzung, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, da sich nur die Art der baulichen Nutzung sowie der Straßenquerschnitt ändert.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Mit der Änderung des Bebauungsplans ändert sich nur die Art der baulichen Nutzung sowie der Straßenquerschnitt. Mit einer negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu rechnen.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Da die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld",

- die Umwandlung des Eingeschränkten Gewerbegebiets in Urbanes Gebiet
- die Änderung des Straßenquerschnitts
- die Einbeziehung weiterer gewerblicher Bauflächen, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen werden sollen

zum Ziel hat, ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, da dadurch sich nur die Art der baulichen Nutzung und der Straßenquerschnitt ändert und keine zusätzliche Flächenversiegelung möglich wird.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld" 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
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, da keine zusätzliche Flächenversiegelung bei der Änderung der Art der Nutzung und des Straßenquerschnittes möglich ist.

Durch die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Oberfeld" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung des rechtskräftigen B-Plans gelten unverändert weiter.

Freiburg, den 20.04.2020 LIF-ta-ba
10.07.2020 LIF-FEU-ta
01.12.2020 LIF-ta

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

.....
Peter Heuken, Bürgermeisterstellvertreter

📄 118Beg04.doc

