

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan

2. Änd. "Löhleacker - Büsäge"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim (Ortenaukreis)

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauBG

Hinweis: Änderungen und Ergänzungen, die sich nach der Veröffentlichung ergeben haben, wurden zur besseren Übersicht gelb markiert.



1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Löhleacker - Bösäge" soll das bisherige Sondergebiet "Klinik" in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden. Durch diesen Schritt ist es der Stadt möglich in attraktiver Lage im Ortsteil Ettenheimmünster neue Wohnbauflächen auszuweisen, welche sich teilweise im Gemeindeeigentum befinden.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im September 1999 rechtskräftig.

Das Verfahren zur 1. Änderung wurde nicht zur Rechtskraft gebracht.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht und damit die Innenentwicklung in Ettenheimmünster gefördert werden.

2 Verfahren

- 2.1** Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 2. Änd. "Löhleacker - Bösäge" erfolgte am 25.04.2023, der Beschluss zur Veröffentlichung wurde am 19.11.2024 gefasst.

Im Rahmen der ersten Veröffentlichung wurden seitens der Bürger zahlreiche und umfangreiche Anregungen zum Städtebaulichen Konzept hinsichtlich Verkehr mit äußerer Anbindung, Abfallentsorgung, Verdichtung, Stellplatznachweis und Höhenentwicklung vorgetragen. Nach eingehender Beratung in den einzelnen Gremien wurde das Konzept überarbeitet (Siehe Erläuterung unter Ziff. 5.7). Damit diesen Änderungen die Grünzüge der Planung berührt werden, wird eine erneute Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

- 2.2** Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da eine Grundfläche von weniger als 20.00 m² festgesetzt wird. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit ca. 4.100 m² unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Die „Kumulationsregelung“ des § 13a Abs. 1 Nr. 1 findet keine Anwendung, da sich kein Bebauungsplan im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesen Bebauungsplan befindet.

Die Fläche ist aktuell als Sonderbaufläche "Klinik" ausgewiesen, wird jedoch von einem allgemeinen Wohngebiet eingerahmt. Mit der 2. Änd. des Bebauungsplan "Löhleacker – Bösäge" wird der Bereich der Sonderbaufläche nun ebenfalls in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Bei den Höhenfestsetzungen werden neben der umgebende Bebauung auch auf die veränderten baulichen Vorgaben berücksichtigt. Somit wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Planung nicht beeinträchtigt und gleichzeitig eine Bebauung nach aktuellen bautechnischen Vorgaben ermöglicht.

Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

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

3 Übergeordnete Planung

3.1 Regionalplan

Die Stadt Ettenheim liegt an der Entwicklungsachse Offenburg-Freiburg-Lörrach gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalplan.

Ettenheim wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Unterzentren sollen so ausgestattet sein, dass sie auch den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können. Die unterzentralen Funktionen sind auf die jeweils angegebenen Versorgungskerne zu konzentrieren, hier demnach Ettenheim selber.

In der als Satzung beschlossenen Fortschreibung des Regionalplanes ist die Stadt Ettenheim als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereich Wohnen) vermerkt.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.

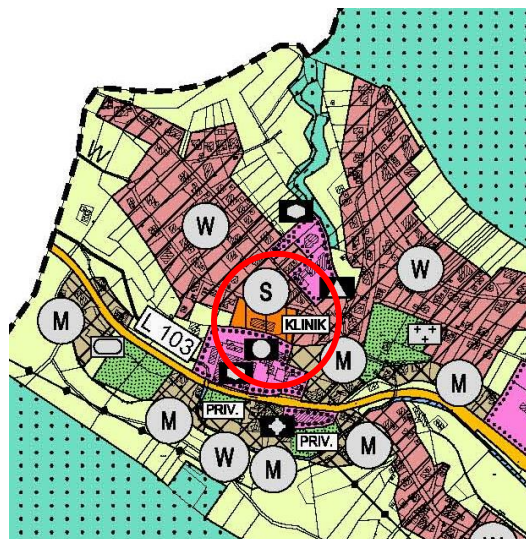
Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Sonderbaufläche "Klinik" ausgewiesen.

Damit entwickelt sich das Plangebiet nicht aus dem FNP, gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 kann jedoch ein Bebauungsplan, welcher von der Darstellung des FNP abweicht, im Falle einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung dennoch aufgestellt werden und bedarf somit keiner Genehmigung.

Der FNP ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu berichtigen.



3.3 Naturschutz

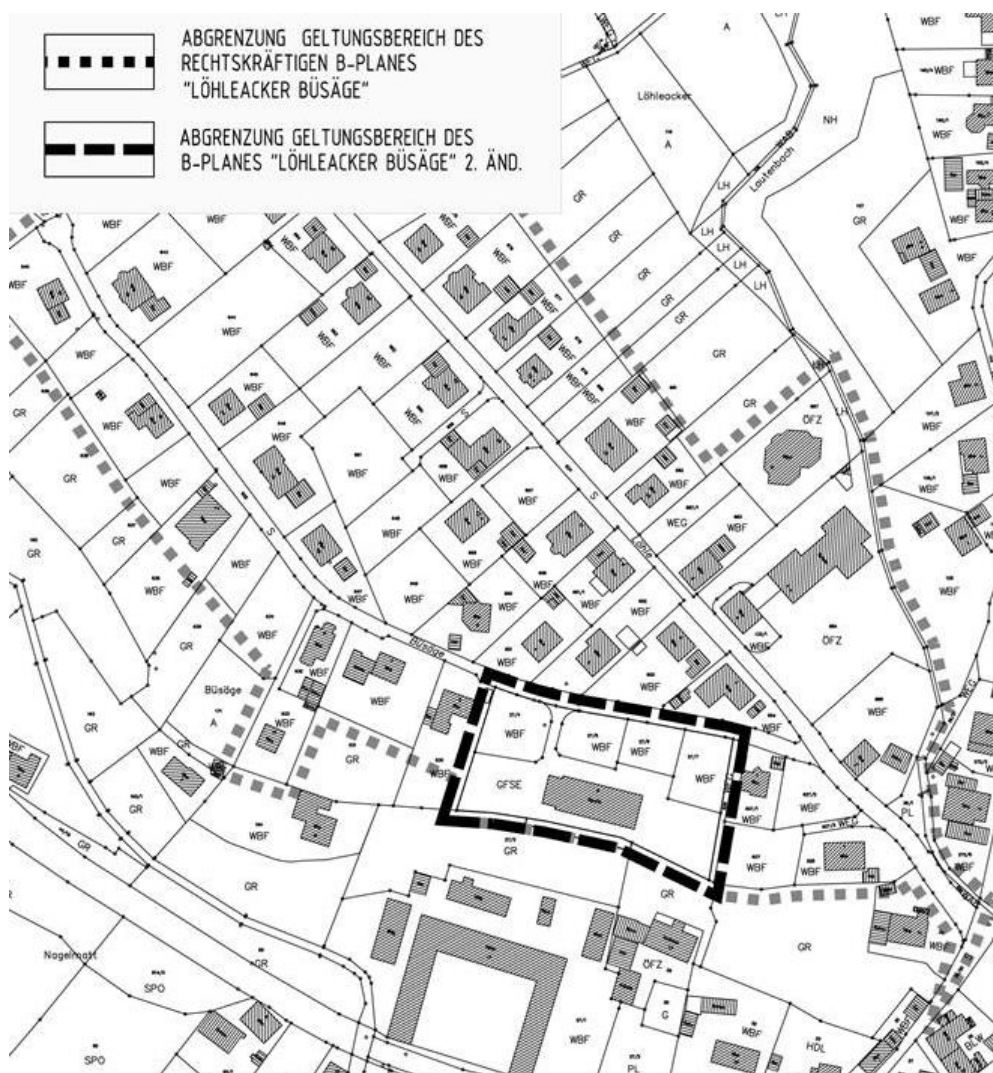
Von der Ausweisung des Plangebietes sind weder Flächen des Europäischen Netzes „Natura 2000“ noch geschützte Biotope betroffen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,41 ha, und befindet sich im Ortsteil Ettenheimmünster. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Straße "Büsäge" und umfasst einen Teil des Flurstückes 27/3, sowie die Flurstücke 27/4, 27/5, 27/6 und 27/7.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße "Büsäge" und für die südlichen Grundstücke über eine Privatstraße, welche von dieser abzweigt.

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme eines Riegels im rückwertigen Teil gänzlich unbebaut.



5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Geplantes Bebauungskonzept

Entsprechend der attraktiven Lage im Ortsteil Ettenheimmünster soll das gesamte Gebiet als Wohngebiet mit einer Mischung von verdichteter Bebauung in Form von Geschosswohnbau sowie mit Einzel- und Doppelhäusern entwickelt werden. Dabei erfolgt eine Gliederung des Gebietes entsprechend den örtlichen Gegebenheiten. Der bereits bestehende 2-geschossige Riegel im rückwertigen Bereich soll zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut werden. Entlang der "Büsäge" sollen mehrere Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Auf der Grundlage dieses Konzeptes wurde die Veröffentlichung vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 durchgeführt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im gesamten Allgemeinen Wohngebiet aufgrund von § 1 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen.

Genauso werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Anlagen Nr. 1 bis 5 unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im gesamten Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen sowie Schank- und Speisewirtschaften mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist.

Alle beschriebenen Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet der 2. Änd. "Löhleacker - Büsäge" verfolgen insgesamt das Ziel einer konfliktfreien Nutzung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Wohngebieten.

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

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch sich in die bestehende Bebauung einfügen.

5.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an dem Richtwert der BauNVO. Dies ermöglicht bei den vorgesehenen Grundstücksgrößen eine angemessene bauliche Nutzung. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der Zahl der Vollgeschosse mit 0,8 festgesetzt.

5.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird ergänzend zur Festlegung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Diese orientieren sich einerseits an der benachbarten, bestehenden Bebauung andererseits werden auch die aktuellen bautechnischen Anforderungen berücksichtigt.

Maßgebend für die Bestimmung der Wand- und Firsthöhe ist im Bereich der NZ 1 die Straßenoberkante der "Bösäge". Zu messen ist der untere Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe von der Straßenoberkante der Grundstücksmitte. Die angesetzten Höhen ergeben sich entsprechend der geplanten Grundstückseinteilung. Ausgehend von der Grundstücksmitte wurden die Höhen so gewählt, dass für die Wandhöhen 7,50 m möglich sind bzw. für die Firsthöhen 10,50 m sind.

Da die NZ 2 bis 4 sich im rückwertigen Bereich des Grundstücks befindet werden hier Höhen in NN festgesetzt, da ein eindeutiger Bezug zur Straße "Bösäge" nicht möglich ist. Die Wand- und Firsthöhen (WH/FH). Ist daher als maximale Höhe über NN definiert. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie zur Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachaußenhaut bzw. am oberen Abschluss der Wand.

5.4 Bauweise

Bei der Festsetzung der Bauweise wird differenziert zwischen der NZ 3, in der ein größeres Mehrfamilienhaus mit max. Wohneinheiten von 6 zulässig ist. In den NZ 1, 2 und 4 sind hingegen Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Damit wird zum einen der Bestands Situation Rechnung getragen und eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes ermöglicht. Zum anderen soll sich die zukünftige Bebauung störungsfrei in das Landschaftsbild einfügen und auch einen harmonischen Übergang zu der angrenzenden Bebauung gewährleisten.

Die Festsetzungen zur Bauweise, welche sich an der Bebauung der benachbarten Gebiete orientieren, sollen angesichts der Lage des Gebietes eine unangemessen dichte Bebauung vermeiden. Damit wird letztlich auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Anbindung / Erschließung

Das Plangebiet wird über die Bestandsstraße "Bösäge" von Norden erschlossen. Für den rückwertigen Teil des Gebietes, welcher nicht direkt an die Straße "Bösäge" grenzt hat die Erschließung von privat aus zu erfolgen.

Ruhender Verkehr

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

5.6 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Bezüglich der zulässigen Dachneigung sind im gesamten Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sowie steiler geneigte Dächer bis 38° zugelassen. Allerdings lässt sich bei ausschöpfen der max. Dachneigung nicht gleichzeitig die maximale Wandhöhe nutzen. Dies ist bewusst gewählt, um trotz unterschiedlicher Dachformen immer noch ein harmonisches, zur umgebenden Bebauung passendes städtebauliches Bild zu erzeugen.

Unter der Prämisse, zusätzlichen und dringend benötigten Wohnraum in Ettenheimmünster zu schaffen wurde eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Um eine harmonische Einfügung in die umgebende Bebauung sicher zu stellen und gleichzeitig den veränderten bautechnischen Anforderungen, beispielsweise einem größeren Dachaufbau, Rechnung zu tragen wurde die Festgesetzte Firsthöhe angepasst.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

In diesem Zusammenhang stehen auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswassers. Durch die vorgeschriebene Sammlung des von den Dachflächen stammenden Regenwassers soll der Regenwasserabfluss reduziert, damit die Kanalisation entlastet und letztlich die Hochwassergefahr vermindert werden. Das Niederschlagswasser kann beispielsweise zur Grundstücksbewässerung genutzt werden.

Das Rückhaltevolumen von mindestens 20 l/m² angeschlossener Dachgrundfläche in Kombination mit einem max. Drosselablauf von 0,5l/s stellt eine zumutbare und für Wohnbaugrundstücke gängige Größenordnung dar.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass das Arbeitsplatzangebot in Ettenheimmünster begrenzt ist, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden.

5.7 Änderungen zur 2. Veröffentlichung

Änderungen in Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und in der Begründung sind gelb dargestellt.

Planfassung

- Höhenbezug zur Straße NZ 1, zusammen Fassung der NZ 1

Festsetzung

- Anzahl der Wohneinheiten reduziert

- Höhenbezug zur Straße NZ 1, zusammen Fassung der NZ 1

- Konkreter Bezug auf die Straße "Büsäge"

- Begrenzung von Stellplätzen, Carports und Garagen auf die hintere Gebäudekante

- Festsetzung zur Gebäudelänge in NZ 3

6 Umweltbelange

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhleacker Bösäge" 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 Bebauungsplans 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.

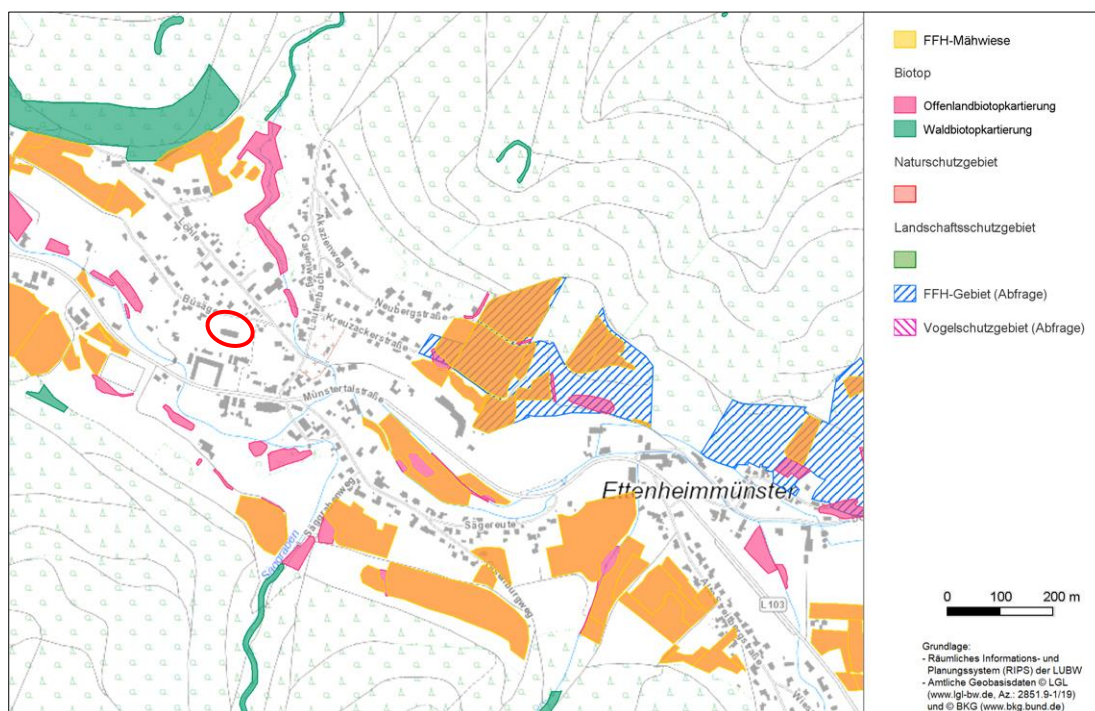
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist darzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

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

6.1 Planerische Vorgaben

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage August 2024)

Schutzgebiete

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilfläche Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg / Nr.: 7713341 , ca. 320 m östlich	I
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: Flachland-Mähwiesen Nagelmatt / Nr.: 6500031746155753 , ca. 170 m südwestlich	I
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	I
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	I
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	I
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	I
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Lautenbach in Ettenheimmünster / Nr.: 177133171526 , ca. 70 m nordöstlich Name: Feldgehölz W Ettenheimmünster / Nr.: 177133172429 , ca. 150 m nordwestlich Name: Naßwiese W Ettenheimmünster II / Nr.: 177133171524 , ca. 170 m nordwestlich	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	I
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	I
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	I
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	I
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	I
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	I
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	I
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	I
Regionaler Grünzug, lt. RVSO, ca. 870 m östlich	I
Grünzäsur, lt. RVSO	I
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO, Nr. 334, ca. 300 m nordöstlich	I
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	I
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	I
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	I

6.1.1 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).

Östlich des Planungsgebiets in einem Abstand von ca. 320 m befindet sich eine Teilfläche des **FFH-Gebiets Schwarzwald-Westrand von Herbolzheim bis Hohberg** (Nr.: 7713341).

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

6.2 Belange des Artenschutzes

6.2.1 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.

6.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Stadt Ettenheim beauftragte Bioplan Bühl mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 26.08.2024, ergänzt 30.10.2024 wird als Anlage beigefügt.

Nach Aussage der Gutachter

war nach einer Vorortbegehung mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Zauneidechse) zu rechnen. Dadurch konnte eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig (Vögel, Säugetiere und Reptilien) sowie gegebenenfalls die Entwicklung und Umsetzung von weiteren Maßnahmen. Für die Zauneidechse wird nach den Erfassungen eine Betroffenheit sowie eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG aufgrund fehlender Vorkommen ausgeschlossen.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Zauneidechse), Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

In die Schriftlichen Festsetzungen der Bebauungsplans wurden nachfolgende Festsetzungen aufgenommen bzw. für außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Hinweis formuliert, damit die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden kann.

- Baufeldräumung (VM 1)
- Bauzeitenbeschränkung (VM 2)
- Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten n (VM 3)
- Vermeidung von Lichtemissionen (VM 4)
- Vermeidung von Eingriffen in südlich anschließenden Gehölzbereich und Böschung (VM 5)
- Kästen für Fledermäuse (VoM 1)
- Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen inklusive Monitoring

6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage Mai 2024 und gelb - Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ,Büro Fischer 2024)

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Bebauungsplanänderung sieht den Bau von 6 Einzel- oder Doppelhäusern vor sowie den Umbau des bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienwohnhaus. Die Bebauung im rückwärtigen Bereich wird zukünftig durch eine private Zufahrt erschlossen.

Diese Vorhaben werden in der nachfolgenden Abschätzung der Umwelterheblichkeit der 2. Änderung Bebauungsplan berücksichtigt.

Fachliche Prüfung

Auswirkungen auf den Menschen			
	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Gesundheitliche Aspekte			
Lärm	Ist mit Lärmauswirkungen durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Einkaufsmarkt etc.) innerhalb des Bebauungsplans zu rechnen?	☐ ja	☒ nein*1
	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein*1
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*1
*1 Derzeit sind keine Lärmauswirkungen 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?	☐ ja	☒ nein*2
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*2
*2 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein*3
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*3
*3 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	☒ nein*4
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*4
*4 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Elektromagnetische Felder bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	☐ ja	☒ nein*5
	Kann es zu Konflikten aufgrund von Störfallbetrieben in der Nähe (Konsultationsradius) kommen?	☐ ja	☒ nein*5
*5 Derzeit liegen hierzu keine Angaben vor.			

	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	☐ ja	☒ nein*6
*6 Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.			
Freizeit- und Naherholung			
Grünflächen in der Ortslage	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?	☐ ja	☒ nein*7
	Verbessert sich innerhalb des Bebauungsplans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?	☐ ja	☒ nein*8
*7 Da es sich um ein Privatgelände handelt, das nicht zugänglich ist, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen. *8 Die Anlage von öffentlichen Grünflächen ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen.			
Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)	Wirkt sich der Bebauungsplan auf die Naherholung in der freien Landschaft durch Flächenentzug aus?	☐ ja	☒ nein*9
	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?	☐ ja	☒ nein*9
*9 Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, sind keine Auswirkungen auf die freie Landschaft gegeben.			

Auswirkungen auf Natur und Landschaft			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	☒ ja*1	☐ nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	☐ ja	☒ nein*2
	Versiegelung	☒ ja*3	☐ nein
	Zerschneidung	☐ ja	☒ nein*4
*1 Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist das Gebiet als Sonderbaufläche "Klinik" ausgewiesen. Der FNP ist gemäß den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans zu berichtigen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Mit Realisierung des Bebauungsplans kann zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand stattfinden. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche, zum Teil bereits bebaute Fläche handelt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☒ ja*5	☒ nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	☒ ja*5	☒ nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	☒ ja*5	☒ nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	☐ ja	☒ nein*6
	Altlasten	☐ ja	☒ nein*7
*5 Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht. Somit ergeben sich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich für die Eingriffe ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *6 Angaben zu Bodendenkmalen liegen nicht vor. *7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.			
Grundwasser			
	Neubildung	☒ ja*8	☐ nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☐ ja	☒ nein*9
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*9
*8 Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. *9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*10
	Dynamik (Strömung, <u>Hochwasser</u>)	☐ ja	☒ nein*11
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*10
*10 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden. *11 Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers erhöhen. Dies ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Baugebiets und da in Zisternen das Wasser zurückgehalten wird, vernachlässigbar.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	☒ ja*12	☒ nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	☒ ja*12	☐ nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☒ ja*12	☐ nein
*12 Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung reduziert klimatisch ausgleichende Vegetationsbestände. Durch vermehrte Emissionen (Hausbrand, Verkehr) ergeben sich Beeinträchtigungen.			
Pflanzen/Tier/biologische Vielfalt			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand April 2024):</u> - Gebäude - wassergeb. Decke, Kieslagerfläche - rasenartige Vegetation (Brache) - einzelne Sträucher und Bäume - Reisighaufen von bereits gefällten Bäumen	☒ ja*13	☐ nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
	<u>Artenschutz:</u> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, vom 23.08.2024, ergänzt 30.10.2024 (s. Kap. 6.2.2)	[] ja	[x] nein*14
*13 Eine mögliche ergänzende Bebauung beansprucht Flächen mit größtenteils relativ geringer Wertigkeit. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *14 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Zauneidechse) ausgeschlossen werden.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	[x] ja*15	[] nein
	Vielfalt und Naturnähe	[x] ja*16	[] nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[] ja	[x] nein*17
*15 Durch die ergänzende Bebauung verändert sich das Ortsbild an der Straße "Büsäge" und am östlich angrenzenden Fußweg. *16 Durch die ergänzende Bebauung werden bisher nicht bebaute brachliegende, innerörtliche Flächen beansprucht. *17 Für die Allgemeinheit gibt es keine Veränderungen, da das Gelände derzeit eingezäunt und nicht zugänglich ist.			

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhleacker - Bösäge" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, wenn die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet werden.

6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhleacker Bösäge" 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
- 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.

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 aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhleacker - Bösäge" bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans "Löhleacker - Bösäge" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsbetrieb der Stadt Ettenheim.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

7.2 Entwässerung

Da eine Bebauung der Fläche bereits vorgesehen war ist nach Auskunft des Tiefbauamtes Ettenheim das Entwässerungssystem leistungsfähig genug. Durch die Festsetzung von Zisternen anteilig der Dachfläche wird zudem eine Verbesserung der Oberflächenentwässerung bewirkt.

Eine Gefährdung des Geltungsbereiches durch Starkregen kann Aufgrund der tieferen Lage der Straße "Büsäge" im Verhältnis zum Gebiet ausgeschlossen werden.

Auf eine Starkregen angepasste Bauweise wird hingewiesen. Das Oberflächenwasser wird in den Kanal eingeleitet, nach Süden in Freibereiche.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Ettenheim.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird dezentral in Zisternen auf den einzelnen Grundstücken zurück gehalten. Das vorzuhaltende Volumen beträgt 20l/m² angeschlossener Dachfläche in Kombination mit einem Drosselablauf von 0,5l/s.

7.3 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die NetzeBW. Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Ein im westlichen Bereich des Plangebietes verlaufendes Stromkabel wird mit einem Leitungsrecht gesichert. Die Stromversorgung des bestehenden Gebäudes auf Flst. Nr. 27/3 wird vollständig auf das Flst. 27/3 verlegt.

8 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Aufgrund der vorhandenen Erschließung sowie teilweise bereits vorhandenen Bebauung ist ein Massenausgleich nur in Teilbereichen möglich. Die geplante Bebauung ist soweit wie möglich an die bestehende Topographie angepasst (siehe auch beigegefügte Geländeschnitte).

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 0,41 ha	=	100,0 %
Netto-Baufläche	ca. 0,41 ha	=	100,0 %

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Freiburg, den 12.11.2024 HOF/SHN/FEU Ettenheim, den
04.04.2025 SHN/HOF
24.06.2025 SHN/HOF

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister