

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

1.Änd. "Süße Matten"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim, OT Altdorf

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Altdorf östlich der B 3.

Der Bebauungsplan „Steinröhre - Süße Matten“ aus dem Jahre 1964 wurde aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit durch Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2012 aufgehoben. Für das Plangebiet galt ab diesem Zeitpunkt die Regelung gemäß § 34 BauGB, bei der für die Beurteilung ein faktisches Gewerbegebiet angenommen wurde. Mit dem Bebauungsplanes „Süße Matten“ (rechtskräftig seit 28.01.2016) wurden nur Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, insbesondere auch zu Einzelhandelsbetrieben, getroffen.

Seit 08.03.2021 ist der B-Plan „Auf den süßen Matten“ rechtskräftig, der Süße Matten“ umfasst.

Mit der 1. Änd. des B-Planes „Süße Matten“ wurden nun die durch den B-Plan „Auf den süßen Matten“ überlagernden Flächen im Nordwesten des B-Planes „Süße Matten“ herausgenommen. Darüber hinaus wurde einer Feinsteuerung bezüglich der Art der Nutzung vorgenommen (Anlagen für soziale Zwecke sind unzulässig) sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen (siehe auch städtebauliches Konzept).

Darüber hinaus werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, so dass es sich um einen einfachen B-Plan gemäß § 30 Absatz 3 BauGB handelt, deren Bauvorhaben mit Ausnahme der Art der Nutzung nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

2. Verfahren

2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da sich durch die Aufstellung des B-Planes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (hier Gewerbegebiet) und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

2.2 Gemäß § 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.

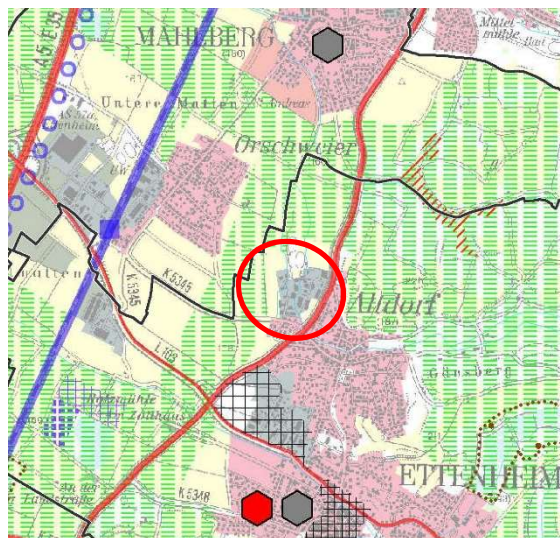
Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist von keinen regionalplanerischen Restriktionen betroffen.

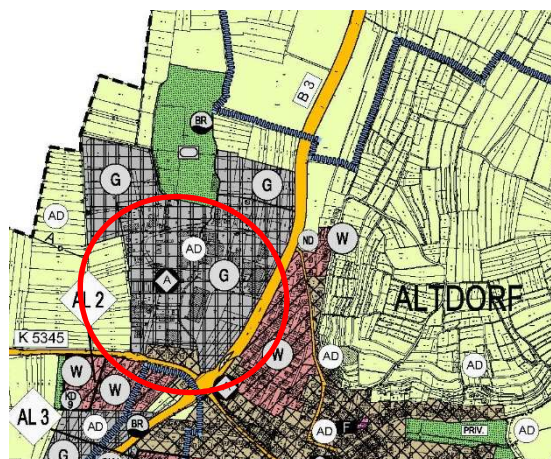
In der Nähe befindet sich westlich und nördlich ein regionaler Grünzug.



3.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung durch das Landratsamt.

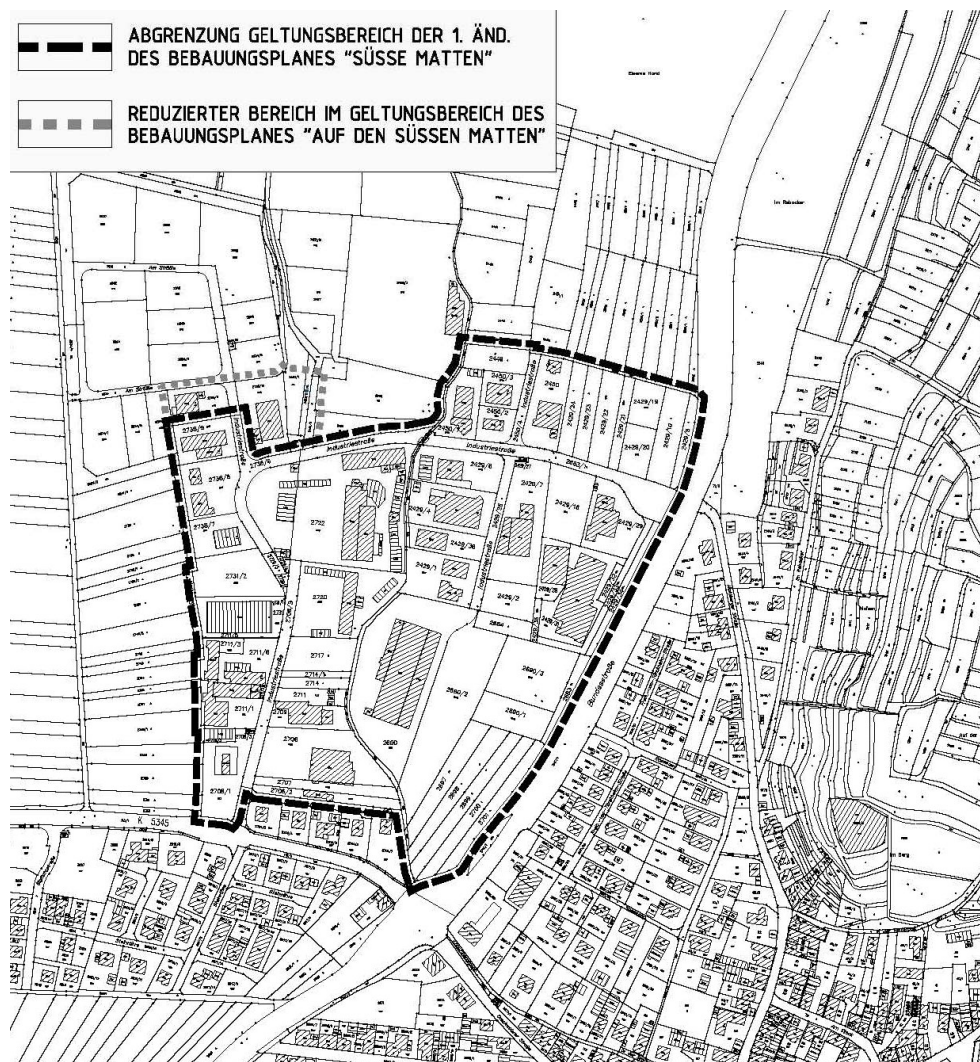


4 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 11,22 ha (ursprünglicher B-Plan „Süße Matten“ 11,75 ha). Es wird begrenzt im Westen und Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen, im Nordwesten durch den B-Plan „Auf den Süßen Matten“ im Osten durch die Bundesstraße B 3 sowie im Süden durch die nördliche Bebauung entlang der Orschweierer Straße. Die Abgrenzung kann dem untenstehenden Übersichtplan entnommen werden.

Die Erschließung erfolgt von Süden abbiegend von der Bundesstraße B 3 über die Orschweierer Straße in die durch das Plangebiet verlaufende Industriestraße ins Plangebiet sowie von Osten abbiegend von der Bundesstraße B 3 direkt in die Industriestraße.

Der Geltungsbereich wurde gegenüber der rechtskräftigen Fassung des B-Planes „Süße Matten“ im Nordwesten um den Bereich reduziert (-0,53 ha), der durch den rechtskräftigen B-Plan „Auf den Süßen Matten“ erfasst wird (siehe untenstehenden Übersichtsplan).



5 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wird lediglich die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) festgesetzt. Damit handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, was zur Folge hat, dass ein Bauvorhaben mit Ausnahme der Art der Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Der Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet (Tankstellen, Anlagen für kulturelle und kirchliche Zwecke, Hotels und sonstige Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen jeglicher Art sowie Vergnügungsstätten) stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, im Baugebiet entsprechend der bisherigen Nutzung in den jeweiligen Bereichen eine gewerbliche zu ermöglichen.

Neu ist mit der Änderung die Unzulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke.

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

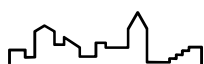
Einrichtungen wie Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Einrichtungen u.s.w. sind nicht Bestand des Gewerbegebietes um einen Trading-Down-Effekt des Gebietes zu verhindern, dem als zukünftigen auch wohnbaulichen Entwicklungsbereich eine besondere Bedeutung zukommt.

Einzelhandel

Unzulässig sind im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß nachfolgender Sortimentsliste (aus „Zentrenkonzept Einzelhandel Ettenheim“ 08/2010).

innenstadtrelevante Sortimente
kurzfristiger Bedarf
– Nahrungs- und Genussmittel: Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei / Fleischwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)
– Reformwaren
– Drogeriewaren und Körperpflegeartikel inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerieartikel, Apothekerwaren inkl. freiverkäufliche Apothekenwaren
– Schnittblumen
mittelfristiger Bedarf
– Schreib- und Papierwaren, Zeitungen und Zeitschriften, Büroartikel, Sortimentsbuchhandlung
– Spielwaren, Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und –Münzen
– Herren, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
– Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
– Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf
– Sportbekleidung und -schuhe
langfristiger Bedarf
– Nähmaschinen und Zubehör
– Elektrokleingeräte, Videokameras und Fotoartikel, Telefone und Zubehör, Bild- und Tonträger, Software und CDs
– Unterhaltungselektronik
– Sportartikel (kleinteilig)
– Baby- und Kleinkindartikel
– Glas, Porzellan, Feinkeramik, Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
– Akustik-, Optikbedarf (z. B. Brillen, Linsen, Lupen)
– Uhren, Schmuck
Quelle: GMA-Empfehlungen auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2010

Ausnahmsweise zulässig ist jedoch der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren aus dem zentrenrelevanten Sortimentsbereich auf einer Fläche von nicht mehr als 10 % und max. auf 250 m² der Produktionsfläche möglich.



Redaktionelle sind gemäß der aktuellen Fassung des § 8 Abs. 2 BauNVO auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie zulässig

Gewässerrandstreifen

Im Rahmen der Baugenehmigung muss entlang des Kapuzinergrabens, der von Nord nach Süd durch das Planungsgebiet verläuft, entsprechend § 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg vom 03.12.2013 ein Gewässerrandstreifen von beidseitig 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante freigehalten werden.

Örtliche Bauvorschrift Werbeanlagen

Mit der neuen örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen bezüglich der Unzulässigkeit von Fremdwerbung sind nur Werbeanlagen von den auf dem jeweiligen Grundstück ansässigen Betrieb am Gebäude selbst oder auf dem Grundstück zulässig. Zulässig sind dabei Werbeanlagen auch für ein Sortiment, das einen Bezug zur Hauptnutzung des Betriebes hat. Auch greift die Zulässigkeit nur für Werbeanlagen auf bereits bebauten Grundstücken.

Durch die Festsetzung soll verhindert werden, dass auf den Grundstücken Werbeanlagen errichtet werden, die keinen Bezug zur Nutzung des jeweiligen Betriebes haben.

§ 34 BauGB

Weitere Planungsrechtliche Festsetzungen (über die Art der Nutzung hinaus) bzw. Örtliche Bauvorschriften (über die zu Werbeanlagen hinaus) werden nicht getroffen. Deren Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB.

6 Umweltbelange

Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet, da

- sich durch die Änderung des B-Planes in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (hier Gewerbegebiet)
- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete vorliegen
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen gegeben sind.

6.1 Rechtliche Grundlagen

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).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen 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.

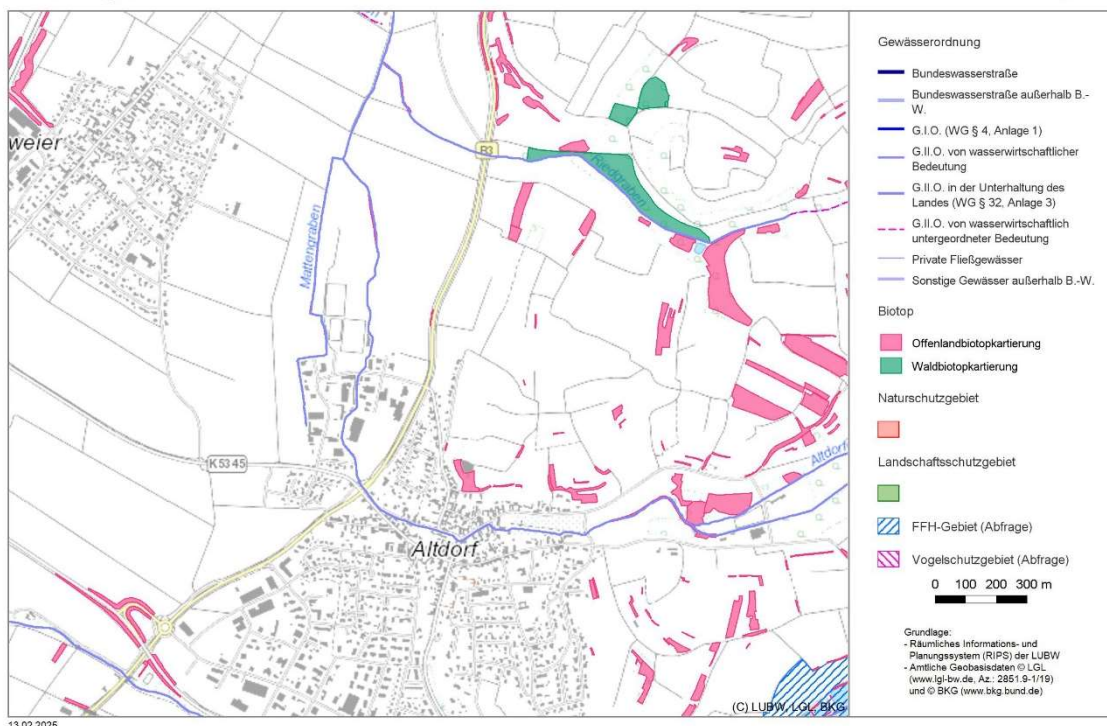
6.1.2 Sonstige Schutzgebiete

(Siehe Kartenausschnitt LUBW - Abfrage Februar 2025)

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30a 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 des BNatSchG	/
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 des BNatSchG	/
Streuobstbestand gemäß § 33a des NatSchG	/
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 Kapuzinerbach und angrenzender Mattengraben , G.II. O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung	●
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	/

Alle Schutzgebiete



6.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[] ja	[x] nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[] ja	[x] nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[] ja	[x] nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[] ja	[x] nein
*1 Da nur Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt werden sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen wird, kommt es durch die Bebauungsplanänderung zu keiner Neuversiegelung.			
Grundwasser			
	Neubildung	[] ja	[x] nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*2
*2 Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht gegeben.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Oberflächengewässer			
Name: Kapuzinerbach und angrenzender Mattengraben , G.II. O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 Da nur Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt werden sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen wird, kommt es bei Einhaltung eines Gewässerrandstreifens nach § 29 WG zu keiner Beeinträchtigung.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Da nur Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt werden sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen wird, kommt es durch die Bebauungsplanänderung zu keiner Neuversiegelung und somit zu keinen negativen Auswirkungen auf das Klima.			
Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt			
	Biotoptypen: Straßen, Gebäude, Hofflächen, Gärten vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Da nur Festsetzungen zur Art der Nutzung ergänzt werden sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen wird, ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Aufgrund der fast vollständigen Bebauung des Plangebietes ist eine Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung nicht gegeben.			
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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Süße Matten" hat zum Ziel die Art der Nutzung zu ergänzen sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufzunehmen. Es ist daher durch die Bebauungsplanänderung mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

§ 18 BNatSchG ist nur dann anzuwenden, wenn durch die Bauleitplanung Eingriffe in Natur und / oder Landschaft vorbereitet werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist dies nicht der Fall, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine konkrete Überbauung der Flächen neu ermöglicht wird, sondern vielmehr eine Bebauung der Grundstücke nach § 34 BauGB erfolgt.

Durch das Vorhaben wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigt.

6.4 Artenschutz

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.

Relevanzprüfung

Da durch die 1. Änd. des B-Planes „Süße Matten“ die Art der Nutzung ergänzt wird sowie eine örtliche Bauvorschrift zu Werbeanlagen aufgenommen wird, ergeben sich keine Veränderungen, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Die Durchführung von tierökologischen Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Jedoch sind bei jedem Bauvorhaben, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Insbesondere ist dabei auf das bekannte Vorkommen von Mauereidechsen im Nordosten des Plangebietes (s. Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zum B-Plan, erstellt von Büro Ö:konzept vom 20.10.2015) zu achten.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren müssen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörden beim Landratsamt Ortenaukreis ggf. artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt werden und bei nachgewiesenen Vorkommen Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) getroffen werden.

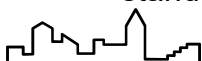
Auf die Ausführungen der „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ vom 20.10.2015 wird verwiesen, die dem rechtskräftigen B-Plan "Süße Matten" beigefügt ist.

6.5 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan 1. Änd. "Süße Matten" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist
- 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 und Eingriffe auf die Schutzgüter entstehen
- wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kam zu dem Ergebnis, dass sich keine Veränderungen, die einer artenschutzrechtlichen Prüfung bedürfen, ergeben. Die Durchführung von tierökologischen Untersuchungen für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich. Jedoch sind bei jedem Bauvorhaben, das nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Insbesondere ist dabei auf das bekannte Vorkommen von Mauereidechsen im Nordosten des Plangebietes zu achten. Bei Nachweis der Art sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG zu treffen.



7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen.

Zuständig ist der Wasserversorgungsverband Südliche Ortenau.

7.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßen teilweise noch im Mischsystem abgeleitet. Die Stadt ist bestrebt, den Gesamtbereich über ein Trennsystem zu entwässern.

Zuständig ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau.

7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann mit Anschluss an das bestehende Kabelnetz durchgeführt werden.

7.4 Altlasten

Im Plangebiet befinden sich nach Angabe des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt 10 Altstandorte :

1. Industrie- und Gewerbestandort „GWSF Fa. Lohoff“, Industriestraße 10, Flst.- Nr. 2429/6, Obj.- Nr. 05002

Die Fläche wurde nach Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 17. Juni 1994 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau „BN 5“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspaths „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

2. Altstandort „Schreinerei Thome“, Industriestraße 14, Flst.-Nr. 2450/1, Obj.-Nr. 02660

Die Zimmerei wurde von 1987 bis 1993 betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort am 25. Juni 1997 bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in

„A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

3. Altstandort „Gipser- und Stukkateurbetrieb“, Industriestraße 13, Flst.-Nr. 2429/1, Obj.-Nr. 06716

Das Gewerbe wurde von 1974 bis 2009 betrieben.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort am 25. Juni 1997 bewertet und auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Schutzgutes „Grundwasser“ in „A = Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft. Dies bedeutet, die Flächen scheiden aus der Altlastenbearbeitung aus und werden beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert.

Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung derzeit ein Altlastenverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

4. Altstandort „Pelzreinigung Fa. Profi-Clean“, Industriestraße 6, Flst.-Nrn. 2720 und 2731, Obj.-Nr. 01082

Die Grundstücke wurde nach Durchführung von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen am 21. März 2006 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau „BN 5“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelung, Erdarbeiten, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

5. Altstandort „Elektroapparatebau Martin“, Industriestraße 3, Flst.-Nrn. 2711/1, 2711/2 und 2711/3, Obj.-Nr. 02658

Das Gewerbe wurde von 1956 – 1988 betrieben.

Der Altstandort wurde auf Grundlage von Ergebnissen einer „Orientierenden Untersuchung“ (Technische Altlastenerkundung) bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 25. Januar 1999 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 2“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

6. Altstandort „Schlosserei Brettschneider“, Industriestraße 11, Flst.-Nr. 2429/7, Obj.-Nr. 02659

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1974 bis 2001 statt.

7. Altstandort „Fabrik für Holzzuhrengeläufe Ernst“, Industriestraße 20, Flst.-Nr. 2429/2, Obj.-Nr. 02661

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1973 bis 1986 statt.

Die Altstandorte (1.6 und 1.7) wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ sowie erfolgter Fortschreibung (1. Flächendeckende Historische Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis) bei einer verwaltungsinternen Bewertung am 29. November 2007 beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau „BN 1“, hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“, Kriterium „Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung der Grundstücke, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Neubebauung, Entsiegelung, Nutzungsänderung, Abriss) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden.

8. Altstandort „Eisen- und Metallbau Schmalzhaf“, Industriestraße 2, Flst.-Nrn. 2707 und 2708, Obj.-Nr. 02657

Die altlastenrelevanten Nutzungen fanden von 1959 bis 2009 statt.

9. Altstandort „Leichtmetallbau Fa. Schmalzhaf“, Industriestraße 15, Flst.-Nr. 2690, Obj.-Nr. 05903

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1962 bis 2007 statt.

10. Altstandort „Caravan- und Freizeitcenter Ernst“, Industriestraße 20, Flst.-Nrn. 2429/19, 2429/20, 3439/21 und 2429/22, Obj.-Nr. 06717

Die altlastenrelevante Nutzung fand von 1973 bis 2008 statt.

Die Altstandorte (1.8-1.10) wurden auf der Grundlage von Erweiterten Historischen Erhebungen (ErHisten) nach erfolgter 2. Fortschreibung der Flächendeckende Historische Nacherhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis bei einer Vorklassifizierung am 23. Oktober 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweisniveau „BN 1“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ in „OU = Orientierende Untersuchung“ eingestuft.

Eine Einstufung in „OU = Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrundes bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

8 Flächenbilanz


Gesamtfläche ca. 11,22 ha

9 Kostenschätzung

Für die Stadt Ettenheim entstehen keine Kosten. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Freiburg, den 11.03.2025 HOF, FEU

Ettenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br

.....
Planer

.....
Metz, Bürgermeister