

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Unterer Hillig IV"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Zell a. H. , OT Unterentersbach (Ortenaukreis)

(bisherige Bezeichnung Änd. u. Erweiter. B-Plan "Unterer Hillig III")

als B-Plan der Innenentwicklung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines

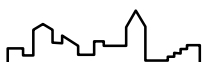
Der rechtskräftige B-Plan Änderung und Erweiterung B-Plan "Unterer Hillig III" wurde 1998 erstellt und 1999 rechtskräftig und soll jetzt, da er in einigen Punkten der Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß ist, geändert werden. Gleichzeitig soll eine Umbenennung von Änderung u. Erweiterung B-Plan "Unterer Hillig III" in B-Plan "Unterer Hillig IV" erfolgen.

2 Verfahren

2.1 Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, da hier der Bereich eines rechtskräftigen B-Plans geändert wird und da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll durch Änderung der Wandhöhe und Dachneigung sowie Neuaufteilung der Grundstücke verbunden mit einer Anpassung der Baufenster eine maßvolle Nachverdichtung durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z. B. im Dachgeschoss erfolgen. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

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 und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

2.2 Nach der 1. Offenlage wurde die Erschließungsplanung im Bereich der Wendepalte geringfügig geändert, so dass das Baufenster angepasst werden muss.



Des Weiteren wurden die Grundstückszuschnitte überprüft. Auch hier wurde in einem Teilbereich die Anpassung des Baufensters erforderlich. Aufgrund dieser Änderung, die die Grundzüge der Planung berühren, wird eine 2. Offenlage des B-Plans erforderlich.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4 Anlass der B-Planaufstellung

Der B-Plan ist im Hinblick auf die Festsetzung der Wandhöhe und der Dachneigung nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den heutigen bautechnischen Anforderungen. Mit der Erhöhung der Wandhöhe und der Festsetzung eines größeren Spielraums bei der Dachneigung soll eine maßvolle Nachverdichtung durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss ermöglicht werden. Mit der Änderung des B-Plans wurden auch die seinerzeit angenommenen Bauplatzgrößen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass nach wie vor eine große Nachfrage an Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser besteht, jedoch mit geringeren Bauplatzgrößen.

Des Weiteren sollen im Hinblick auf die vor allem bei Starkregenereignissen auftretende Überlastung des Kanalnetzes künftig Zisternen verbindlich festgesetzt werden.

Der "Zeichn. Teil" wird **nur** im Bereich der Legende/Nutzungsschablonen geändert, die Bebauungsvorschriften übernommen und lediglich in einzelnen Punkten geändert und entsprechend angepasst.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst den Geltungsbereich der bisherigen rechtskräftigen Änderung und Erweiterung "Untere Hillig III" mit den Flst.Nrn. 1844-1848, 1855-1860, 1428, 1429 sowie Teilbereichen der Flst.Nrn. 1809 (Pflugstraße), 1435 (Weg), 1422 (Zeller Straße) sowie 1431-1434. Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans erfolgt eine Umbenennung von Änderung u. Erweiterung "Unterer Hillig III" in B-Plan "Unterer Hillig IV".

6 Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Änderung und Erweiterung B-Plan "Unterer Hillig III"

Grundstückseinteilung / Baufenster

Der rechtskräftige B-Plan sieht nördlich der Straße "Am Häslesgraben" 7 und südlich der Straße 5 Bauplätze für freistehende Einzelhäuser vor. Südlich der Straße wären auch alternativ Doppelhäuser zulässig. Des Weiteren sind südwestlich der Straße noch 2 Bauplätze für freistehende Einzelhäuser ausgewiesen.

Mit der Änderung des B-Plans wurden auch die seinerzeit angenommenen Bauplatzgrößen geprüft. Es hat sich gezeigt, dass nach wie vor eine große Nachfrage an Bauplätzen für freistehende Einzelhäuser besteht, jedoch mit geringeren Bauplatzgrößen.

Dabei ist zu beachten, dass die nördlichen Bauplätze durch die Abstandsfläche zur landwirtschaftlichen Fläche ohnehin in ihrem Zuschnitt schon relativ groß sind. Daher wurde die Aufteilung der Bauplätze geändert, so dass künftig nördlich 9 statt 7 und südlich 6 statt 5 Bauplätze vorgesehen sind. Südwestlich der Straße entstehen aus bisher 2 künftig 3 Bauplätze.

In diesem Bereich ist dafür die Anpassung des Baufensters erforderlich.

Mit Bauplatzgrößen von künftig Ø 425 – 490 m² (im nördlichen Bereich zusätzlich Abstandsfläche) ergeben sich Bauplatzgrößen, die im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden angemessen erscheinen. Die maßvolle Nachverdichtung erscheint im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Wandhöhe und Dachneigung

Der rechtskräftige B-Plan sieht bisher eine Wandhöhe von 3,75 m sowie eine Dachneigung von 36 - 45° vor. Bei einer derzeit festgelegten Wandhöhe von 3,75 m ist ein Kniestock im lichten von ca. max. 0,45 cm möglich. Nach den übrigen Festsetzungen ist nur im Bereich von Gauben und partiell zulässigen Wanderhöhungen ein höherer Kniestock zugelassen.

Die Dachgeschosse werden dadurch nur in geringen Teilbereichen gut nutzbar, die überwiegende Fläche ist durch die Dachschrägen im Wert erheblich in der Nutzung gemindert. Der Wunsch vieler Bauherren heute ist, dass das Dachgeschoss effektiver genutzt werden könnte, da die Grundstücks- und Baupreise nach einer wirtschaftlicheren Nutzung verlangen um überhaupt die derzeit extrem hohen Bau- und Grundstückskosten durch bessere Flächenausnutzung auszugleichen.

Um den dörflichen Charakter zu wahren wird bei den zulässigen Dachformen eine Zeldachform ausgeschlossen. Die Festsetzung einer GFZ (Geschossflächenzahl) ist heute nicht mehr üblich, um die Schaffung von Wohnraum nicht zu begrenzen. Daher wird künftig auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl verzichtet. Somit ist der Bebauungsplan für die Zukunft gut gerüstet und zukünftige Befreiungsanträge würden voraussichtlich in Bezug auf Wandhöhe und Dachneigung nicht mehr erforderlich werden. Bei Umbauanträgen oder zukünftigen Erweiterungen/Aufstockungen wäre eine maßvolle Nachverdichtung mit Erhöhung der Wandhöhe und Vergrößerung des Spielraums bei der Dachneigung (Schaffung von zusätzlichem Wohnraum) dann ortsbildverträglich möglich.

Erschließung

Im Zuge der Straßenausbauplanung hat sich gezeigt, dass die geplante Wendeplatte am westlichen Ende der Straße "Am Häslesgraben" entfallen kann. Die Müllbehälter der direkt angrenzenden 4 Bauplätze müssen am Einmündungsbereich abgestellt werden. Dies erscheint im Hinblick auf die Länge der Stichstraße vertretbar. Eine Wendeplatte wäre im Hinblick auf den Flächenverbrauch unverhältnismäßig. Durch den Entfall der Wendeplatte ergibt sich eine Anpassung des Baufensters für den nordwestlichen Bauplatz.

Der westlichste Bauplatz wird dabei nicht über die Stichstraße erschlossen. Die Zufahrt zum Bauplatz Zeller Str. 36 soll von Westen über die Zeller Straße erfolgen.

Regenwasserrückhaltung

In den örtlichen Bauvorschriften werden ergänzende Festsetzungen zu Zisternen getroffen. Auf jedem Grundstück ist in Form einer Retentionszisterne oder eines vergleichbaren Regenrückhaltereaumes ein Retentionsvolumen von mindestens 3 m³ zu schaffen. Ab einer Grundstücksgröße von 600 m² erhöht sich das vorzuhaltende Retentionsvolumen um jeweils 0,5 m³ pro zusätzliche angefangene 100 m² Grundstücksfläche.

Darüber hinaus vorgehaltenes Speichervolumen kann zur Brauchwassernutzung genutzt werden. Der vorzuhaltende Retentionsraum muss in weniger als drei Stunde nach Regenereignis wieder zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss in den Regenwasserkanal muss auf 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen (s. auch Ausführungen unter Pkt. 8 Ver- und Entsorgung).

Im Übrigen wird auf die Begründung zur rechtskräftigen Änderung und Erweiterung B-Plan "Unterer Hillig III" verwiesen, die weiterhin gültig ist. Ebenso weiterhin gültig sind die Aussagen zum Lärmschutz sowie die dem B-Plan beigefügte gutachtliche Stellungnahme zum Straßenverkehrslärm - Immissionsschutz.

7 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei dem B-Plan "Unterer Hillig IV" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des 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 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

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

7.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Schutzgebiete

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2016)

Tabelle:

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30NatSchG Name: Schwarzwald Mitte/Nord / Nr.: 7	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/

k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotopie lt. RVSO 1995	/
v)	Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
w)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. 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 Vogel-schutzgebietes 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.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
*1 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Boden ist daher nicht zu rechnen.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Grundwasser ist daher nicht zu rechnen.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	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 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Der Bau von Zisternen wirkt sich auf Oberflächengewässer im Hinblick auf den Hochwasserschutz positiv aus.			
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 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Luft/Klima ist daher nicht zu rechnen.			
Pflanzen und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> im Süden: Gebäude, Hofflächen, Gärten im Norden: derzeit noch unbebaute Grundstücke	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen wurde aufgrund der Änderungen, die nicht zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung führen, verzichtet.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6

<p>*5 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen und Biotope ist daher nicht zu rechnen.</p> <p>*6 Artenschutzrechtliche Belange sind durch die geänderte Festsetzungen nicht betroffen. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind von Seiten der Gemeinde oder von Dritten nicht ergangen.</p>			
Landschafts-/Ortsbild / Denkmalschutz			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Im Bereich des B-Planes wird die Grundstückseinteilung, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Die GRZ bleibt unverändert, Dadurch ergibt sich keine zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Mit zusätzlichen Eingriffen in das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild/Denkmalschutz ist daher nicht zu rechnen.</p>			
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 B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des B-Plans 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

Mit dem B-Plan "Unterer Hillig IV" werden die Bauplätze neu eingeteilt, die Baugrenzen geringfügig angepasst, die Wandhöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung verändert sowie Zisternen verbindlich festgesetzt. Es ergeben sich dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.



7.2 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.

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

Somit ergibt sich nach Beurteilung der Neuaufteilung der Bauplätze, der geringfügigen Anpassung der Baugrenzen und der geänderten Festsetzungen bezüglich der Wandhöhe, der Dachgestaltung und Zisternen die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Unterer Hillig IV" um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren 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 Umweltberichtes verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

8 Ver- und Entsorgung (Ing.-Büro Wald + Corbe)

8.1 Schmutzwasser

Das Entwässerungskonzept sieht vor, den Schmutzwasserkanal an den Bestand in der Pflugstraße anzuschließen. Die sehr kleinen Schmutzwassermengen verändern die hydraulische Auslastung nicht. Falls die Topographie im Bereich des westlichen Grundstücks eine Zuleitung in den Bestandskanal in der Pflugstraße unmöglich macht, sollen die betroffenen Grundstücke an den Bestandskanal in der Zeller Straße angeschlossen werden.

8.2 Oberflächenentwässerung

Die naturverträgliche Regenwasserableitung ist bei Neubaugebieten zu prüfen und ist, wenn technisch möglich, zu verwirklichen. Das im Neubaugebiet anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe in ein Gewässer eingeleitet werden. Durch die vorgeschriebenen Retentionszisternen bzw. Retentionsräume wird die aus dem Neubaugebiet abfließende Regenwassermenge auf eine dem natürlichen Gebietsabfluss ähnliche Größe gedrosselt.

Damit wird der vor allem bei Starkregenereignissen auftretenden Überlastung des Kanalnetzes Rechnung getragen.

Freiburg, den 09.11.2016 LIF-FEU-ta-ba
24.02.2017
26.04.2017

Zell a. H., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Pfundstein, Bürgermeister

 171Beg06.doc