

Stand: 08.10.2018

Anlage Nr. 2

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



*Brücke
zu Europa*

Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände, 2. Änderung“

Begründung

Die gelb markierten Textstellen, sind Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligungsrunde.

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	4
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	4
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Stadträumliche Einbindung	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Raumordnung	10
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
4.3	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	12
5.	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	12
6.1	Verkehrsflächen	12
6.2	Technische Infrastruktur	13
6.3	Grünflächen	13
6.4	Schutz, Pflege und Entwicklung	13
6.5	Umweltbelange	14
6.6	Schallimmissionen	17
7.	AUSWIRKUNGEN	18
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	18
7.2	Verkehr	18
7.3	Ver- und Entsorgung	18
7.4	Natur Landschaft Umwelt	18
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	18
8.1	Bodenordnung	18
8.2	Entschädigungen	18
8.3	Kosten und Finanzierung	19
9.	FLÄCHENBILANZ	19
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	19

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Breisach beabsichtigt die Erweiterung eines PKW- und den Neubau eines Busparkplatzes innerhalb einer festgesetzten Grünfläche. Zur Realisierung wird für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ zum zweiten Mal geändert.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für den Planbereich wird der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB „Sport- und Freizeitgelände“ geändert.

1.3 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Das Heranziehen dieses Paragraphen wird begründet durch die innerörtliche Lage des überplanten Bereiches sowie mit der Zielsetzung der Stadt Breisach, die der Planung zugrunde liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Flächen für die Art oder Maß der baulichen Nutzung definiert, somit gibt es keine überbaubaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² (2,0 ha) beträgt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB wird somit auf eine Vorprüfung, ob durch die Maßnahme erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, verzichtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung zum Änderungsgebiet.

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Möglichkeit der Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird hier angewandt, auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird nicht verzichtet.

Am 27.02.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.03.2018 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 02.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 20.03.2018 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand wurde vom bis zum öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Das Sport- und Freizeitgelände mit seinen vielfältigen Freizeitangeboten erfreut sich weiterhin hoher Beliebtheit. Besonders in den Sommermonaten ist durch das Waldschwimmbad ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen erforderlich. Auch die südlich angrenzende Jugendherberge erhöht den Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Freizeitgeländes. Hinzu kommen die Sportfeste und immer besser besuchten mehrfachen Turniere auf dem Sportplatz, die den Bedarf an Stellplätzen erhöhen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Parkplatzflächen reichen dem heutigen Bedarf nicht mehr aus.

Der bereits bestehende PKW-Parkplatz wird durch die Änderung des Bebauungsplans rechtlich gesichert und zusätzlich um 37 PKW-Parkplätze und ca. 19 Busparkplätzen erweitert.

Die bestehenden Parkplätze des Sportgeländes werden entästet und das „wilde Parken“ entlang der Rheinuferstraße unterbunden. Insbesondere in den Sommermonaten, wird das Freibad sehr gut angenommen und es kommt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer Überlastung der bestehenden Parkplätze.

Hinzukommt, dass der ausgewiesene Parkplatz (mit 350 Stellplätzen) nordwestlich des Bootshauses nie umgesetzt worden ist. An diesem Standort befinden sich Tennisplätze sowie die DJH Jugendherberge Breisach. Die Fläche steht einer Parkplatzbebauung nicht mehr zur Verfügung. Diese Parkplätze fehlen jetzt.

Für die Stadt Breisach (besonders der Innenstadtbereich) selbst besteht ebenfalls Bedarf an PKW- und Busparkplätzen. Durch die engen Straßen des historischen Stadtkerns gibt es in der Innenstadt nur begrenzt Möglichkeiten für Busparkplätze. Zusätzlich steigt der Bedarf an Parkplätzen durch den ca. 400 m entfernten Schifffahrtshafen am Rhein. Bei ca. 1.000 Schifffahrten pro Jahr wird ein hohes Busaufkommen für die Ausflügler ins Umland generiert.

Durch den Tagestourismus besuchen im Durchschnitt 200.0000 Besucher pro Jahr die Stadt Breisach, von denen ca. 70 % Tagesausflüge ins Umland unternehmen. Dadurch werden ca.

2.800 Busfahrten benötigt, um der Nachfrage entgegen zu kommen. Weitere 1.000 Busfahrten werden für Saisonausflügler benötigt.

Der Parkplatz für das Sportgelände bietet sich daher an, auch diesen Verkehr aufzunehmen und somit eine alternative für den ausgelasteten Innenstadtbereich zu schaffen. Somit kann der Parkplatz optimal ausgenutzt werden, da große regionale und überregionale Turniere und Veranstaltungen nicht täglich stattfinden.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro Klink, Freiburg, eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt.

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planungsvorgaben wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Zum Ausgleich des Verlustes an Gehölzflächen – vor allem zur Verbesserung des Lebensraums für Fledermäuse und Avifauna – ist das Anbringen von Nisthilfen (ca. 5 Fledermauskästen und ca. 5 Vogelnistkästen) vorzusehen (vgl. Anlage 3).

2.3 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Der Änderung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich (Stadt Breisach, Gemarkung Breisach, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald) ist umgeben von Grünflächen der Sport- und Freizeitanlage. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 25 ha (248.606 m²). Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,74 ha (7.425 m²).

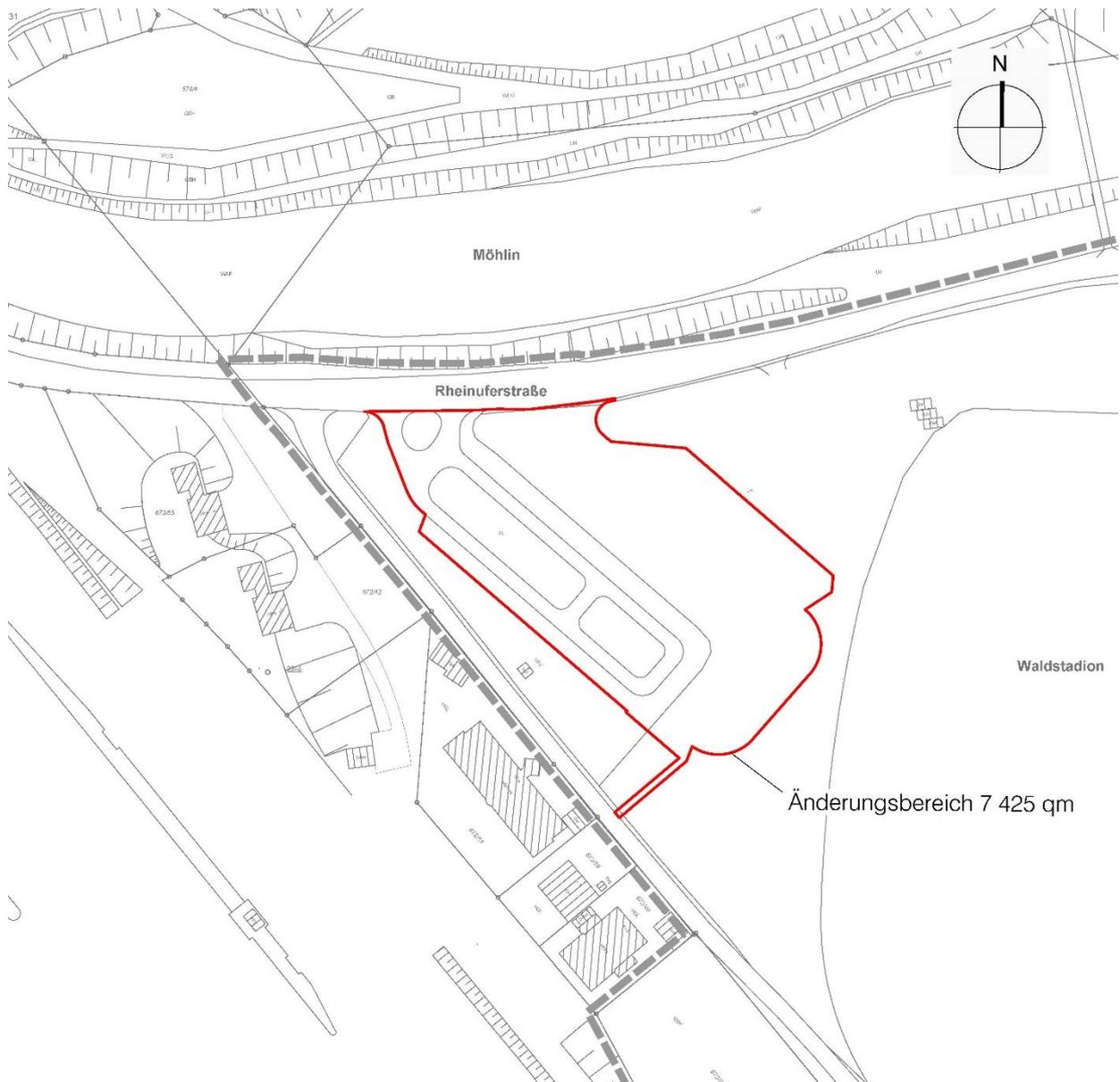


Abbildung 1 – Flurkarte mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

3.2 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Breisach etwa 700 m vom Stadtkern in südlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich südlich der „Rheinuferstraße“ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Sport- und Freizeitanlagen.



Abbildung 2 – Luftbild des Sportgeländes mit schematischer Darstellung des Geltungsbereichs



Abbildung 3 Luftbild mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs

3.2.1 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden bereits als Sportflächen bzw. als dazugehörige Frei- und Grünflächen genutzt. Der Planbereich weist eine hohe Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine hohe Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in öffentlicher Hand.

3.2.3 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

3.2.4 Erschließung

Über die „Rheinuferstraße“ ist das Plangebiet bereits von Norden her angebunden.

3.2.5 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der „Rheinuferstraße“ verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

3.2.6 Natur | Landschaft | Umwelt

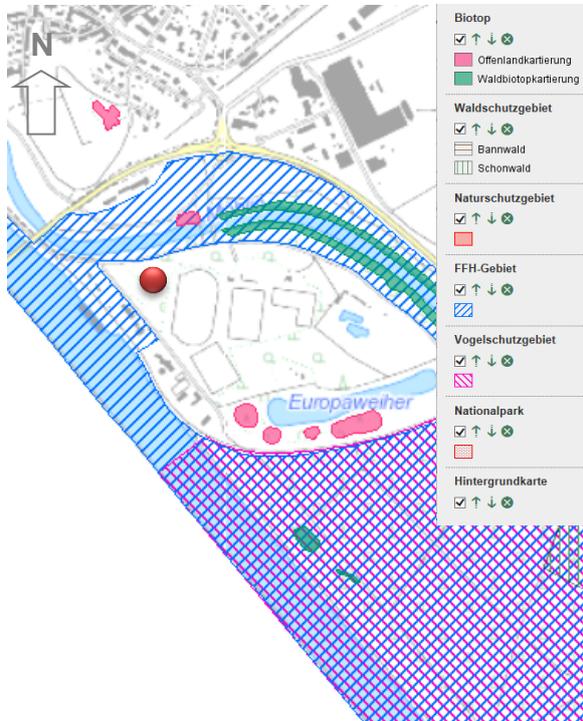


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Erweiterungsbereich schematische Darstellung

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Das Plangebiet ist von der Natura 2000 – Schutzgebietskategorie FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Neuenburg bis Breisach“ sowie vom Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Neuenburg – Breisach“ umgeben.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Errichtung des Busparkplatzes keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

Bei den im und um den geplanten Änderungsbereich vorhandenen Bäumen handelt es sich nicht um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Forstliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Ein Waldumwandlungsverfahren ist daher nicht erforderlich.

Gehölze (Bäume, Sträucher) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen (Tötungs- bzw. Störungsverbot) grundsätzlich nur in den Wintermonaten (Zeitraum 01.10. – 28.02.) zu entfernen.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine Gewässer.

3.2.8 Grundwasserstände

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Auswirkungsbereich des mit Beschluss vom 24.08.2006 wasserrechtlich planfestgestellten Hochwasserrückhalteraums Kulturwehr Breisach.

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Beeinträchtigungen von Sport- und Freizeitgelände durch Bau und Betrieb des Rückhalteraumes Kulturwehr Breisach sind Teilbereiche des Sport- und Freizeitgeländes bereits angepasst.

Im Bereich des Änderungsgebiets ist ein Grundwassermaximalwert von rund 190,50 m+NN zu berücksichtigen.

Das Regierungspräsidium Freiburg weist darauf hin, dass alle Schäden an den baulichen Anlagen und jede Art von Betriebs- bzw. Produktionsausfall, die in Verbindung mit dem Bau und dem Betrieb des Rückhalteraumes Kulturwehres Breisach auftreten, nicht gegenüber dem Land Baden-Württemberg geltend gemacht werden können, soweit diese darauf beruhen, dass der im Bebauungsplan angegebene Grundwasserhöchststand nicht angemessen berücksichtigt wurde. Gleiches gilt für sonstige Schäden, soweit die Auswirkungen des Baus und Betriebs des Rückhalteraums im Rahmen des planfestgestellten Baus und Betriebs abschließend berücksichtigt wurden.

3.2.9 Störfallbetriebe

Die Errichtung eines Bus- und PKW-Parkplatzes stellt eine nicht schutzbedürftige Nutzung dar. Eine Untersuchung des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben kann daher entfallen.

Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg Abt. 5 – Abteilung Umwelt zur frühzeitigen Beteiligung, bestehen hinsichtlich der Belange der 12. BImSchV (Störfall V) keine Bedenken, bei plan- und beschreibungsmäßiger Ausführung des Vorhabens.

Das Vorhaben liegt außerhalb des Konsultationsradius des Betriebsbereiches der Oiltanking Deutschland GmbH, Standort Breisach.

3.2.10 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenmergel) unbekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.2.11 Bauschutzbereiche/Flugzonen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Bauschutzbereiches oder des Einflusses eines Fluggeländes. Durch die geplante Bebauung werden keine Belange der zivilen Luftfahrt berührt.

3.2.12 Gesundheitsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen zur Einhaltung gesundheitlicher Belange.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen

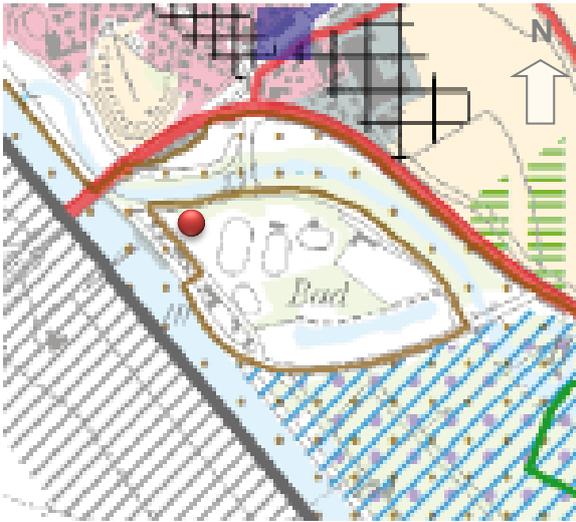


Abbildung 5 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017

Belangen und Nutzungsinteressen. Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Der Planbereich befindet sich südlich der Stadtmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Breisach.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 6 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach, Quelle: BürgerGIS (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sport- und Freizeitgelände, 2. Änderung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Breisach zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich Sondernutzung dargestellt. Durch die Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. **Der geplante Parkplatz wird ergänzend der bestehenden Parkplätze errichtet, um den gestiegenen PKW- und Busverkehr für das Sportgelände aufzunehmen.**

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

4.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Durch die 2. Änderung wird die bestehende Festsetzung „Grünfläche mit bestehenden Baumbestand“ geändert in „öffentliche Parkfläche“ und „Straßenverkehrsfläche“. Dabei bleiben die Festsetzungen und Bestimmungen des rechtskräftigen Bebauungsplans unberührt.

Rechtsgrundlage der Erstfassung

- 1) §§ 1 bis 2 a, 8 bis 9 a des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, zuletzt geändert am 06.07.1979 -BBauG-
- 2) §§ 1 bis 23 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 -BauNVO-
- 3) §§ 1 bis 3 und Anlage der Planzeichenverordnung vom 19.01.1965 -PlanZV-
- 4) §§ 3, 7, 9, 16 und 111 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 20.06.1972 -LBO-
- 5) § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 25.07.1975 in der Fassung vom 29.12.1972 -GO-



BREISACH AM RHEIN 10 JUNI 1980
 I.D.F.V. 30.9.80

BÜRGERMEISTER: *Kramm*
 STADTBAUAMT: *Wächter*

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
§ 9 Abs 1 Nr. 1, 2 BauG sowie §§ 15 u. 17 BauNVO	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖHSTGRENZE)
BAUWEISE/BAUGRENZEN	
§ 9 Abs 1 Nr. 1, 2 BauG u. §§ 22 u. 23 BauNVO	
○	OFFENE BAUWEISE
—	BAUGRENZE
VERKEHRSFLÄCHEN	
§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauG	
■	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)	
§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauG	
■	GRÜNFLÄCHEN
SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs 7 BauG)
■	PFLANZBESTAND ERHALTUNG
■	GEWISCHTER STRÄUCHER- u. BAUMBESTAND
NUTZUNGSCHABLONE	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	BAUWEISE
DACHNEIGUNG	

Abbildung 7 - Rechtskräftiger Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ (Auszug), 1981

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Errichtung eines Busparkplatzes mit ca. 19 Busparkplätzen
- Sicherung und Erweiterung des bestehenden PKW-Parkplatzes um 37 Parkplätze



Abbildung 8 – Anschluss des bestehenden PKW Parkplatzes an die Rheinuferstraße (Foto: Zink Ing. 10/2018)



Abbildung 9 - bestehender PKW Parkplatz (Foto: Zink Ing. 10/2018)



6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Verkehrsflächen

Für den Änderungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Flächen für das Parken von Fahrzeugen, ausgewiesen (gelb). Hinzu kommt ein Fuß- und Radweg, der als „Straßenverkehrsfläche“ ausgewiesen wird (braun). Die Darstellungen werden durch die Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben. Zur besseren Lesbarkeit werden diese übernommen (vgl. Abb. 7).

6.1.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die „Rheinuferstraße“ im Norden und von dort an das östlich und überörtliche Straßenverkehrsnetz der B31 und A5 (vgl. Ziffer 4.3 i. V. m. Abb. 8).

6.1.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze, Fußwege und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Ver- und Entsorgung

Angesichts der Nutzung ist eine Erschließung mit Trinkwasser, Strom oder Gas nicht notwendig. Parkscheinautomaten können mit Solarstrom betrieben werden.

Unter dem Parkplatz verlaufen Stromlinien. Diese **könnten ggf.** zur Errichtung von Stromkästen für Busse oder Wohnmobilen genutzt werden.

6.3 Grünflächen

Zwischen dem PKW und den Busparkplätzen wird ein begrünter Lärmschutzwall errichtet. Zusätzlich wird dadurch der Grüncharakter des Sportgeländes beibehalten bzw. aufgewertet. **Für die Gestaltung der neuen Parkplätze dürfen ausschließlich heimische Gehölze verwendet werden. Der Lärmschutzwall dient zu Minderung von Immissionen gegenüber der südlich bestehenden Gebäude.**

6.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.4.1 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.4.2 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen.

Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.5 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Planung

Im westlichen Bereich des Sport- und Freizeitgeländes in Breisach befindet sich ein PKW-Parkplatz. Dieser wird durch die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplans rechtlich gesichert. Zusätzlich ist der Parkplatz um 37 PKW-Stellplätze und ca. 19 Busparkplätze zu erweitern. Die Erweiterung erfolgt in östlicher Richtung.

Zwischen den PKW- und Bus-Stellplätzen ist ein begrünter Lärmschutzwall einzurichten. Der Lärmschutzwall ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Bestand

Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m vom Stadtkern in südlicher Richtung. Das Plangebiet liegt an der ‚Rheinuferstraße‘. Im Umfeld sind verschiedene Sport- und Freizeitanlagen vorhanden. Der Gesamtbereich weist eine hohe Erlebniswirksamkeit auf und besitzt eine hohe Bedeutung für die Erholung.

Die zu bebauende Fläche - ohne den bestehenden Parkplatz - ist aktuell fast vollständig mit Bäumen bestockt und eingezäunt. Am Nordrand der Fläche erstreckt sich die Rheinuferstraße. Der südwestlich angrenzende Parkplatz ist Teil der Bebauungsfläche und ist bis auf kleinere Grünstreifen, die mit Gehölzen bestanden sind, versiegelt.

Der Gehölzbestand setzt sich vor allem im nördlichen Teil aus hohen Hybridpappeln (Stammdurchmesser 40-50 cm) zusammen. Die beigemischte etwas niederere 2. Baumschicht setzt sich aus Bergahorn, Stieleiche, Esche, Rotbuche und Robinie zusammen. Der jüngere Bestand weist Stammdurchmesser zwischen 20 cm und 40 cm auf. Baumhöhlen sind somit unwahrscheinlich und konnten auch bei beiden Begehungen nicht beobachtet werden. Der südöstliche Teil der Fläche in Richtung zu den Sportanlagen ist durch einen wesentlich höheren Jungholzanteil (Hasel, Esche) gekennzeichnet. Die Krautschicht mit Goldnessel, Vergissmeinnicht, Efeu, Immergrün, Bärlauch und Sternmiere weist einerseits auf frische bis feuchte Standorte eines Eichen-Hainbuchenwalds hin. Andererseits verweisen größere Bereiche mit Brombeergestrüpp und Ablagerungen von Holz, Müll und Grasschnitt auf gestörte Standortverhältnisse. Der Totholzanteil (< 5% Deckung) ist gering. Im südlichen Teil ist auch ein dichter Bestand mit Neophyten (Goldrute, Indisches Springkraut) ausgebildet.

Der Grüncharakter der Gesamtfläche der Sportanlagen wird durch die Errichtung bzw. Sicherung des öffentlichen Parkplatzes nicht beeinträchtigt.

Das im Jahr 2018 erarbeitete artenschutzrechtliche Gutachten, erstellt durch das Büro Klink, Freiburg, kommt zu folgendem Ergebnis:

Aufgrund der Lage und Nutzung des Bebauungsgebiets und der Entfernung zum Wanderrückkorridor (mehrere km nordwestlich des Wechsels) ist ein Vorkommen der Wildkatze im Gebiet unwahrscheinlich. Auch ein Vorkommen der Haselmaus ist unwahrscheinlich.

Für 7 Fledermausarten (Mopsfledermaus, Bechsteinfledermaus, Große Bartfledermaus, Wasserfledermaus, Wimperfledermaus, Großes Mausohr, Fransenfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Von den potentiell zu erwartenden streng geschützten und den (seltenen oder gefährdeten) besonders geschützten Vogelarten ist ein Vorkommen von Rotmilan und Grauspecht als Nahrungsgast möglich. Ein Nachweis im Rahmen der 2 Begehungen erfolgte nicht.

Für die streng und besonders geschützten holzbewohnenden Käferarten mit potentiell Vorkommen sind Vorkommen des Hirschkäfers möglich. Der Totholzanteil ist allerdings sehr gering. Es ist deshalb nur von einer partiellen Nutzung als Nahrungsraum auszugehen.

Ein Vorkommen von Amphibien (insbesondere Erdkröte) konnte nicht beobachtet werden, wobei auch hier nur von einer partiellen Nutzung als Nahrungsraum auszugehen ist.

Auswirkungen

1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden.

Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Das Schutzgut Boden erfährt durch die Überbauung eine Veränderung. Kein Eingriff erfolgt in das Schutzgut Wasser. Das anfallende Oberflächenwasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Der Grüncharakter der Gesamtfläche der Sportanlagen wird durch die Errichtung der Busparkplätze / Erweiterung der PKW- Parkplätze nicht beeinträchtigt.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planungsvorgaben wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der in der artenschutzrechtlichen Betrachtung aufgeführten Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort auf Grund seiner geringen Größe keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, sodass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

2. Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die derzeitige und spätere Nutzung im Plangebiet (Störwirkungen durch Lärm) sind als gering einzustufen. Zur Minderung von Immissionen gegenüber den südlich bestehenden Wohngebäuden ist ein begrünter Lärmschutzwall zwischen PKW- und Busparkplätzen vorgesehen.

3. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

Für das Gesamtgebiet „Sport- und Freizeitgelände“ der Stadt Breisach besteht jedoch ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dieser rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1980. Angaben zum Eingriff oder zum Ausgleich wurden hierin nicht getroffen. In den textlichen Festsetzungen bzw. in der Planzeichnung sind lediglich nachfolgende Vorgaben enthalten:

textliche Festsetzungen - Grundstücksgestaltung:

Im gesamten Planungsbereich ist der vorhandene Baumbestand sorgfältig zu beachten. Alle Rodungen und Freistellungen sind in gebotener Sorgfalt so durchzuführen, dass der landschaftliche Gesamtcharakter gewahrt bleibt. Ebenso ist bei Neupflanzungen in Form und Bewuchsart auf Einpassung zu achten.

Planzeichnung:

Pflanzbestand Erhaltung / gemischter Sträucher- und Baumbestand / öffentliche Grünfläche.

Direkte Forderungen nach naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen somit nicht vor. Durch die geplante Bebauungsplanänderung erfolgt jedoch ein Eingriff in den im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten gemischten Sträucher- und Baumbestand“ und in die öffentliche Grünfläche. In den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „erhaltenen Pflanzbestand“ (vgl. Legende B-Plan 1980) wird nicht eingegriffen.

Ein Teil des geplanten Baufensters ist heute bereits durch einen PKW Parkplatz bebaut bzw. ist als Baufläche für ein Vereinsheim genehmigt. Des Weiteren wird die ursprüngliche Forderung nach Erhaltung des landschaftlichen Gesamtcharakters in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Zum Ausgleich des Verlustes an Grünflächen ist das Anbringen von Nisthilfen (ca. 3 Fledermauskästen und ca. 3 Vogelnistkästen) vorgesehen.

Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erscheint, auf Grund der im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthaltenden Ausgleichskonzeption, nicht erforderlich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Das Aufhängen von Nist- und Vogelkästen als Ausgleich für den Verlust von Grünflächen ist vorgesehen. Eine Angabe zum Standort der Nistkästen kann nach der Fällung der Bäume erfolgen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich stellt sich teilweise anders da, als im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen. Hier wurde ein Baufenster ausgewiesen für Vereinsheim / Restaurant und Grünfläche für gemischte Sträucher und Baumbestand.

Die Errichtung eines Vereinsheims oder Restaurant wird auch zukünftig nicht mehr verfolgt. Innerhalb des Änderungsbereichs besteht schon ein PKW-Stellplatz. Die ausgeübte Nutzung wird durch die Änderung überwiegend entfallen.

7.2 Verkehr

Durch die Errichtung des Busparkplatzes und Erweiterung des PKW-Parkplatzes werden auf der Rheinuferstraße die Verkehrsbewegungen erhöht. Die Straße kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Eine Erhöhung des Gefährdungspotentials besteht nicht. Es befinden sich keine Wohngebäude an der Straße.

7.3 Ver- und Entsorgung

Bestehende Leitungen für Ver- und Entsorgung sind in ihrer Dimensionierung ausreichend und müssen weder angepasst noch verändert werden.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht notwendig.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Parkplatzes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Herrichten Gelände und Straßenbau	etwa	339.400,- €
Grünanlagen, Schallschutz	etwa	33.000,- €
19% MwSt.	etwa	70.756,- €
Gesamt brutto (gerundet)	etwa	450.000,- €

Für den Ausbau des Parkplatzes fallen Kosten in Höhe von etwa 450.000,- € an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist der Ausbau des Parkplatzes für das Jahr 2019 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	0,73 ha	100,0%
Parkfläche	etwa 0,73 ha	100,0%
Nettobauland	etwa 0,73 ha	100,0%

10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Breisach,

.....
Oliver Rein
Bürgermeister

Lauf, 08.10.2018 Jä-la

zink
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser