

**1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des
Bebauungsplanes „Rehbühn“**

Darstellung der Umweltbelange

gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete	4
3	Auswirkungen auf die Schutzgüter	5
3.1	Tiere und Pflanzen.....	5
3.2	Boden	6
3.3	Fläche.....	7
3.4	Wasser	8
3.5	Klima / Luft.....	8
3.6	Landschaftsbild	10
3.7	Mensch	11
3.8	Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	11
3.9	Sonstige.....	12
3.10	Teilaufhebung und Ergänzung	12
4	Auswirkungen auf geschützte Bereiche.....	13
5	Artenschutz	13
6	Fazit	13



Planungsbüro Zieger-Machauer GmbH
68804 Altlußheim, Forlenweg 1, Mail: info@pbzm.de
Tel: 06205-2320210 • Fax: -2320222 • www.pbzm.de
Dipl.-Ing. Thomas Senn

1 Einleitung

Für den Bereich Rehbühn im Ortsteil Vimbuch soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst 6,04 ha.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. Unter anderem wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen und eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.

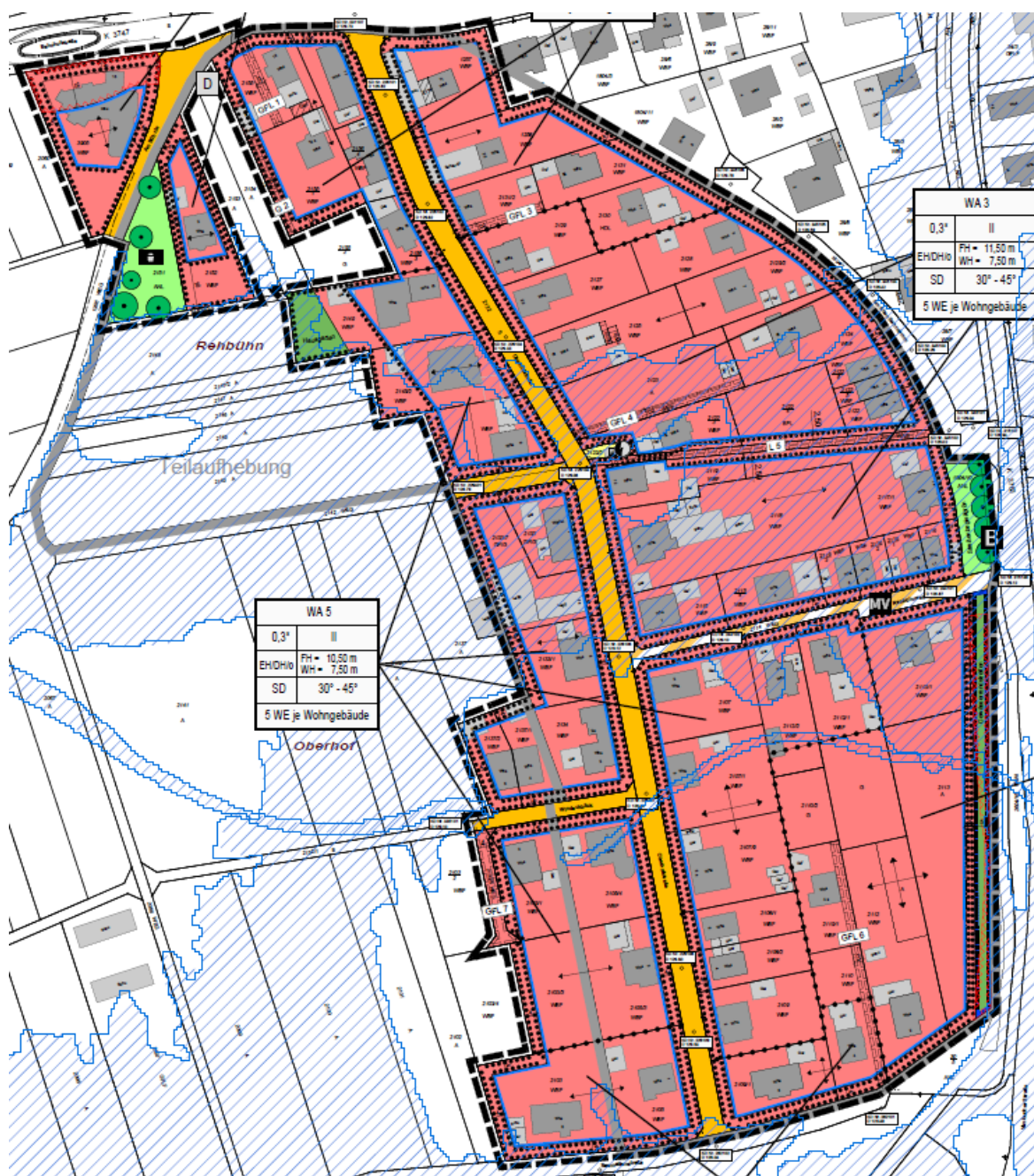


Abb. 1 Bebauungsplanentwurf, Stand 16.11.2022

2 Gebietsbeschreibung und Schutzgebiete

Das bereits erschlossene und fast vollständig bebaute Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich Vimbuchs und hat eine Größe von 6,04 ha. Im Süden und Westen grenzt es an die freie Landschaft (Außenbereich). Im Norden reicht es bis zur Bahnhofstraße (K 3747), im Osten bis an die Vimbucher Straße (K3763). Der naturferne Vimbucher Dorfbach grenzt im Osten an das Plangebiet. Das Plangebiet im Naturraum Offenburger Rheinebene.

Das Gebiet ist weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt befinden sich noch Wirtschaftsgebäude. Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt, teilweise mit Obstbaumbestand aus Halb- und Hochstämmen. Im Gebiet stehen mehrere große Nadelbäume und wenige große Laubbäume. Kleine Gartenteiche befinden sich z.B. auf Flurstück 2149.

Im Nordwesten liegt ein Spielplatz mit Baumbestand (Kastanien, Linden), im Osten eine kleine Grünfläche mit fünf Kastanien. Außerhalb des Plangebietes an der Seemattenstraße im Süden befindet sich in dem kleinen Wäldchen eine große Saatkrähenkolonie.

Der potenzielle Bauplatz (A) auf Flst.-Nr. 2103/3 ist eine Wiese. Flurstück 2123 (B) ist eine Wiese, auf der im östlichen Teil Obstbäume (Halbstämme) stehen (8 intakte Bäume, 5 gekappte). Flurstück 2122/4 (C) ist ebenfalls eine Wiese mit Laubbaumbestand (Kastanie, Ahorn, Buche, Hainbuch, bis 50 cm BHD). Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2118 (D) stehen jüngere Obstbäume innerhalb einer umzäunten Hühnerhaltung. Die größere Garten- und Wiesenfläche im Südosten auf den drei Flurstücken 2112, 2112/1 und 2113 (E) ist etwa zur Hälfte mit Obstbäumen (Halbstämmen) bestanden.

Es liegen keine FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Planungsgebietes. Ebenso keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete. Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 LNatSchG (inkl. FFH-Mähwiesen) sowie FFH-Lebensraumtypen kommen im Plangebiet oder angrenzend nicht vor. Im Plangebiet liegen keine Streuobstbestände, die gemäß dem neuen § 33a NatSchG geschützt sind. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans und Biotopverbundflächen sind nicht betroffen.

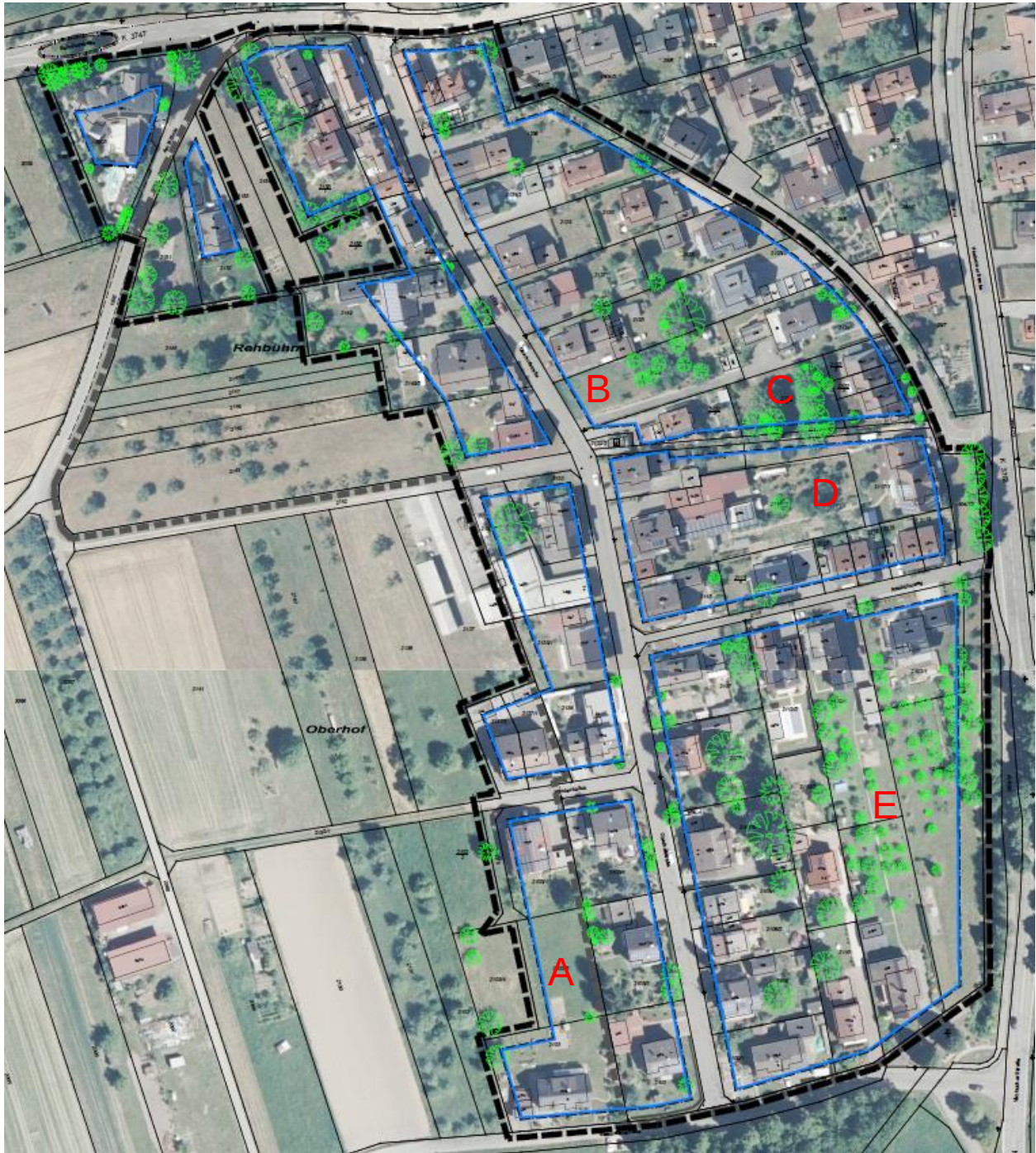


Abb. 2 Luftbild mit Baumbestand, geplanten Baufenstern und potenzieller Nachverdichtung

3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.1 Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut, vereinzelt befinden sich noch Wirtschaftsgebäude. Die nicht bebauten Grundstücke und Grundstücksteilflächen sind im Wesentlichen als typische Hausgärten (Zier- und Nutzgarten) angelegt, teilweise mit Obstbaumbestand

aus Halb- und Hochstämmen. Im Gebiet stehen mehrere große Nadelbäume und wenige große Laubbäume. Kleine Gartenteiche befinden sich z.B. auf Flurstück 2149.

Der potenzielle Bauplatz (A) auf Flst.-Nr. 2103/3 ist eine Wiese, auf der Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*) bestandsbildend ist. Flurstück 2123 (B) ist eine Wiese, auf der im östlichen Teil Obstbäume (Halbstämme) stehen (8 intakte Bäume, 5 gekappte). Flurstück 2122/4 (C) ist ebenfalls eine Wiese mit Laubbaumbestand (Kastanie, Ahorn, Buche, Hainbuch, bis 50 cm BHD). Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2118 (D) stehen jüngere Obstbäume innerhalb einer umzäunten Hühnerhaltung. Die größere Garten- und Wiesenfläche im Südosten auf den drei Flurstücken 2112, 2112/1 und 2113 (E) ist etwa zur Hälfte mit Obstbäumen (Halbstämmen) bestanden.

Die potenziellen Bereiche für eine Nachverdichtung sind von geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf die artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung. Bei Neubauten auf bisher unversiegelten Flächen ist vorab sicherzustellen, dass im Baufeld keine streng geschützten Eidechsen vorkommen und ggf. sind vor Baubeginn wirksame Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchführen.

3.2 Boden

Im Plangebiet besteht ein hoher Anteil an überbauten, vorbelasteten und gestörten Böden. Natürlicherweise auftretende Böden sind Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Sandlöss, deren Bodenfunktionen wie folgt zu bewerten sind (LGRB, BK50).

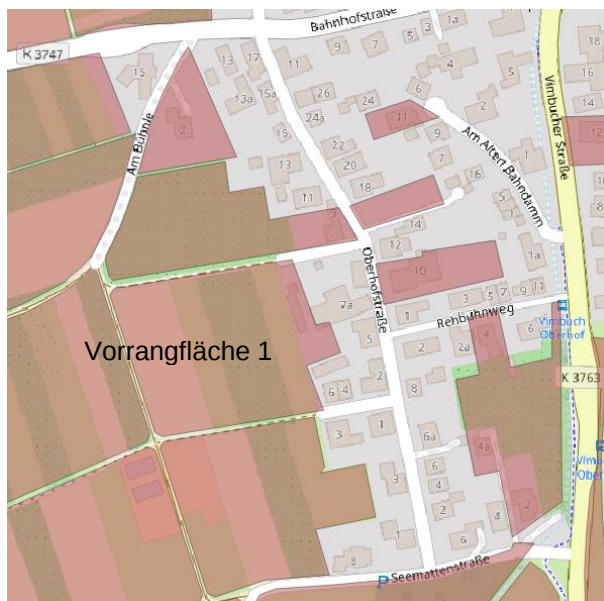
Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)

Standort für naturnahe Vegetation	keine hohe oder sehr hohe Bewertung	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (3.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: hoch (3.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel bis hoch (2.5)	Wald: mittel bis hoch (2.5)
Gesamtbewertung	LN: 2.83	Wald: 3.17

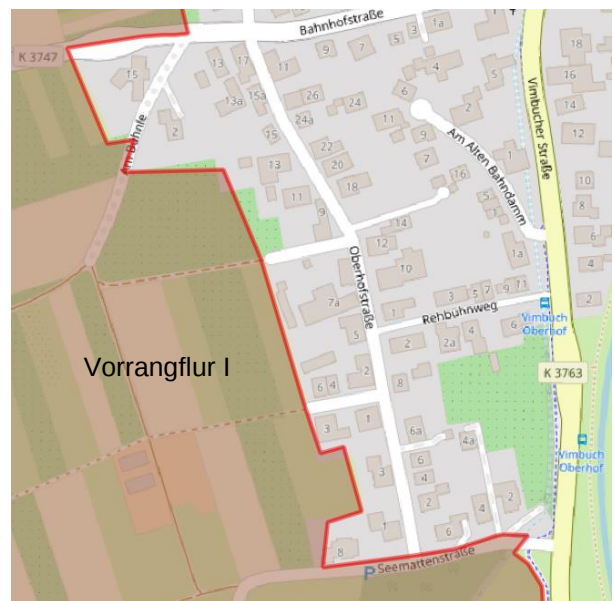
Die bisher nicht beanspruchten Böden sind als Standort mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz zu bewerten (Gesamtbewertung 2,83 bis 3,0). Für die Bereiche der potenziellen Nachverdichtung wird die Gesamtbewertung in der digitalen des LGRB mit 3,33 angegeben.

Es liegen folgende Daten der Flurbilanz der Landwirtschaftsverwaltung vor. Die Flächenbilanzkarte gibt Aufschluss über die Bodengüte bzw. Ertragsfähigkeit eines Flurstücks. Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind als Vorrangfläche 1 ausgewiesen (landbauwürdige Flächen, gute bis sehr gute Böden (Acker-/Grünlandzahl ≥ 60). Die Wirtschaftsfunktionenkarte grenzt landwirtschaftliche Vorrangfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Das unbebaute Flurstück-Nr. 2103/3 (A)

ist Teil der Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben).



Flächenbilanzkarte



Wirtschaftsfunktionenkarte

Gegenüber Flächeninanspruchnahme durch Überbauung besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit, da Böden nicht ersetzbar bzw. vermehrbar sind.

Der Bebauungsplan lässt relativ kleinflächig einen zusätzlichen Verlust oder Teilverlust der Bodenfunktionen auf hochwertigen Böden zu.

3.3 Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung lässt relativ kleinflächig eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu. Die Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind eher gering.

3.4 Wasser

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben (GWL)“. Gemäß Informationsportal Landschaftsplanung der LUBW ist die Ergiebigkeit/Transmissivität der Grundwasserleiter hoch (Lockergestein), das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering. Die Durchlässigkeit des oberen grundwasserführenden Lockergesteins-Grundwasserleiter ist gering (Klasse 5). Das Plangebiet hat eine geringe bis mäßige Bedeutung für die Grundwasserneubildung und die Oberflächenwasserversickerung.

Teilflächen des Plangebietes liegen im geschützten Überschwemmungsbereich bei HQ 100.

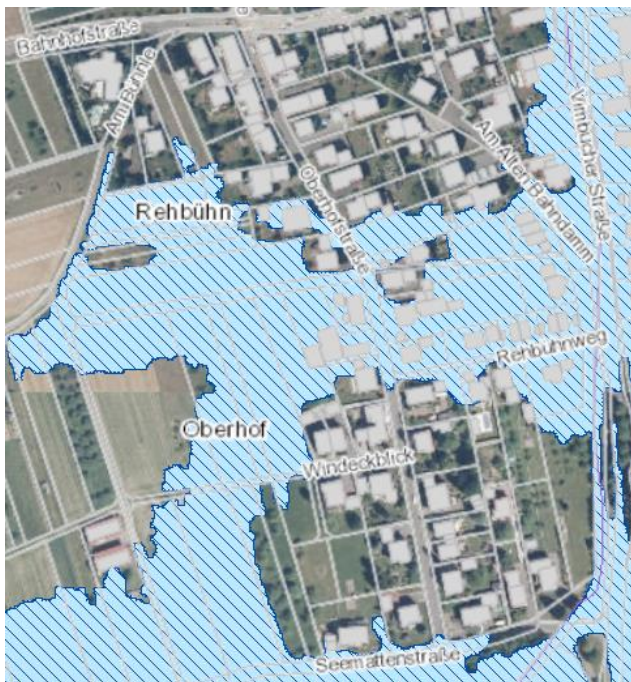


Abb. 3

Geschützter Bereich bei HQ 100

Gemäß Wassergesetz ist im Innenbereich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen vorgeschrieben. Der Bebauungsplan weist einen entsprechenden Gewässerrandstreifen entlang des Vimbucher Dorfbachs aus.

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.5 Klima / Luft

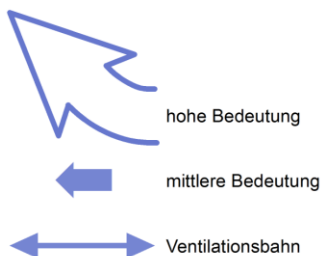
Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in den bebauten Gebieten von Vimbuch ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Im Planungsgebiet ist die Luftqualität aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der angrenzenden Frei- und Grünflächen als relativ gut einzustufen.

Im Landschaftsplan (Klimopass) ist für das Plangebiet und die westliche angrenzende Landschaft keine besondere klimatische Bedeutung dargestellt.



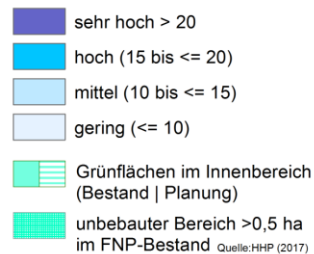
AUSGLEICHSPAUM

Kaltluftleitbahnen Quelle: HHP (2017)

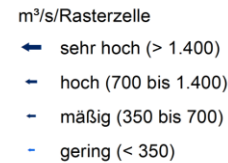


Flächen für die Kaltluftproduktion Quelle: KlimaMORO (2011)

Nächtliche Kaltluftproduktionsrate während einer austauschenden Strahlungswetternacht in m³/h



Kaltluftvolumenstrom Quelle: KlimaMORO (2011)



WIRKUNGSRAUM Quelle: KlimaMORO (2011)

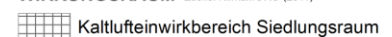


Abb. 4 **Schutzgut Klima - Gegebenheiten und Leistungs- und Funktionsfähigkeit**

Quelle: Landschaftsplan VVG Bühl-Ottersweier, Klimopass Karte 1, HHP 2018

Auch gemäß der Klimaanalyse der Regionalverbandes (2009) ist das Plangebiet kein lokalklimatisch wertvoller Bereich.

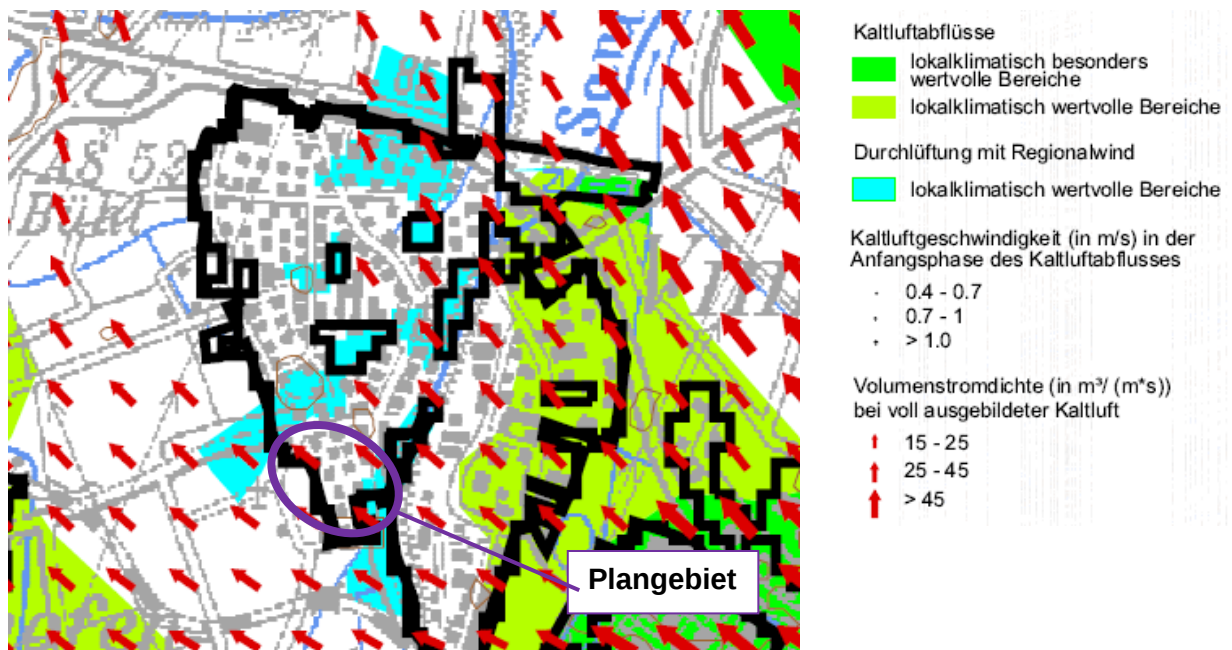


Abb. 5 Klimaanalyse Region Mittlerer Oberrhein, Karte 3: Bewertung

Für das Schutzgut Klima/Luft lässt sich ableiten, dass das Plangebiet in einem Bereich ohne besondere lokalklimatische Bedeutung liegt.

3.6 Landschaftsbild

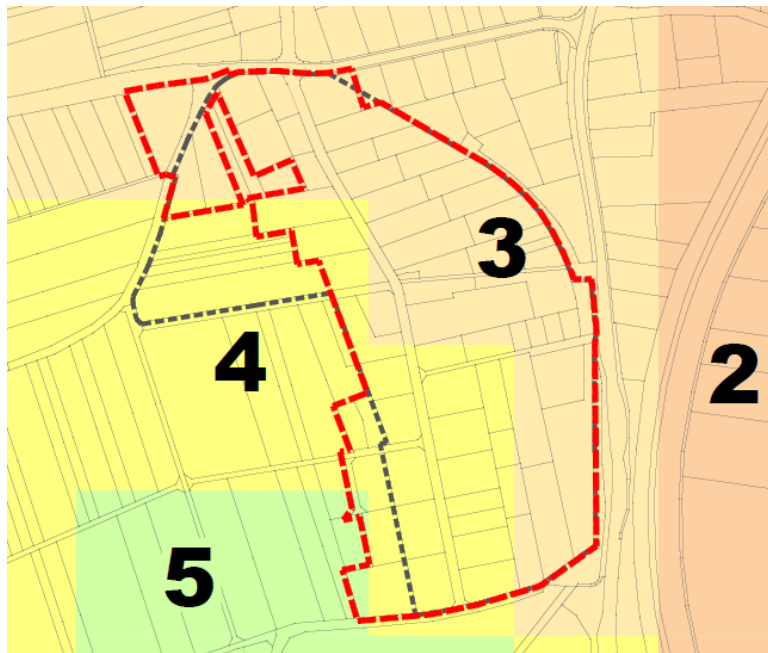
Die LUBW hat eine landesweite Ermittlung der Landschaftsbildqualität durch die Universität Stuttgart erarbeiten lassen. Die Modellrechnung wurde auf der Grundlage einer Bildbeurteilung baden-württembergischer Landschaften erstellt. Danach liegt im Plangebiet ein Landschaftsbildwert von 3 und 4¹ vor, der eine geringe-mittlere Wertstufe anzeigt. Diese Landschaftsbildbewertung nach dem Verfahren Dr. Roser kann als grobe Orientierung herangezogen werden, die einer ortsspezifischen Überprüfung und Konkretisierung der modellierten Angaben sowie einer Überprüfung der konkreten Auswirkungen der geplanten Vorhaben (Eingriffsintensität, Sichtbarkeitsbereich etc.) bedarf.

Im Hinblick auf die Eigenschaftsmerkmale „Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft“ stellt der Landschaftsraum insgesamt ein Wert- und Funktionselement von mittlerer Bedeutung dar. Das Landschaftsbild weist eine mittlere Empfindlichkeit auf.

Der westliche Rand des Plangebietes stellt den Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft dar. Aufgrund der exponierten Lage ist die Ausgestaltung des Ortsrandes von hoher Bedeutung.

Es sind Landschaftsbildveränderungen mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu erwarten.

¹ Wertebereich: stufenlos von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität)



Landesweite Ermittlung nach LUBW, Verfahren Dr. Roser. Wertebereich: stufenlos von 0 (sehr niedrige Landschaftsbildqualität) bis 10 (sehr hohe Landschaftsbildqualität)

Abb. 6
Landschaftsbildqualität

3.7 Mensch

Die Lärm- und Abgassituation im Plangebiet ist maßgeblich von den Kfz-Emissionen auf dem umliegenden Straßennetz und der landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt, die eine Grundbelastung bzw. Vorbelastung verursachen. Lufthygienische Belastungen sind als gering einzustufen. Störende Gerüche sowie Belastungen durch elektrische Felder sind nicht bekannt. Flächen mit besonderen Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind nicht vorhanden. Der Erholungswert, d.h. die Eignung für Naturerlebnis und Erholung wird aufgrund der Ortsrandlage als mittel bewertet.

Relevante Auswirkungen des Bebauungsplans bezüglich Lärm- und Verkehrsbelastungen sind nicht zu erwarten. Auch bezüglich Luftschadstoffemissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung ergeben sich keine erheblichen (zusätzlichen) Beeinträchtigungen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

3.8 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode (vgl. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB) sind durch den Bebauungsplan keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Die bestehende biologische Vielfalt im Plangebiet ist insgesamt gering.

3.9 Sonstige

Durch den Bebauungsplan entstehen keine Auswirkungen auf folgende Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,

3.10 Teilaufhebung und Ergänzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Ergänzung und eine Teilaufhebung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches „Rehbühn“ verbunden.

Die Ergänzung betrifft vier Bauplätze im Südwesten, von denen nur das Baugrundstück Flst. 2103/3 noch unbebaut ist, und das bebaute Flst. 3905 an der Bahnhofstraße. Die Ergänzungsfläche beträgt rund 0,65 ha, davon entfallen 878 m² auf das noch unbebaute Flst. 2103/3.

Die Teilaufhebung umfasst etwa 0,9 ha und betrifft unbebaute Flächen im Nordwesten, die gem. rechtskräftigem Straßen- und Baufluchtenplan „Rehbühn“ mit Polizeiverordnung aus dem Jahr 1959 ohne Baurecht sind, z.T. jedoch bebaut sind (Flst. 2152).

Aus naturschutzfachlicher Sicht hat die Teilaufhebung positive Auswirkungen für alle Schutzgüter und den Artenschutz. Die Flächen liegen künftig im Außenbereich, in dem grundsätzlich nicht gebaut werden darf (§ 35 BauGB). Allerdings ist dieser „Schutz“ vor Bebauung wohlmöglich nicht dauerhaft, da gemäß dem neuen FNP eine westliche Siedlungserweiterung erfolgen soll.

Ein Teilbereich der Aufhebungsfläche dürfte die Kriterien eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes erfüllen. Solche Bestände unterliegen einem Erhaltungsgebot und dürfen nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde umgewandelt werden.

4 Auswirkungen auf geschützte Bereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche.

Im Westen grenzen Streuobstbestände an das Plangebiet, die die Kriterien eines nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestandes erfüllen dürften.

- Ein Teilbereich der Aufhebungsfläche im Nordwesten (Flst. 2143 bis 2148)
- Nördlich der Seemattenstraße auf Flst. 2101 und 2102
- Nördlich der Straße Windeckblick auf Flst. 2138, 2139 und 2140

Geschützte Streuobstbestände unterliegen einem Erhaltungsgebot und dürfen nur mit Genehmigung der Naturschutzbehörde umgewandelt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der o.g. Streuobstbestände durch den Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.

Außerhalb des Plangebietes an der Seemattenstraße im Süden befindet sich in dem kleinen Wäldchen eine große Saatkrähenkolonie. Die Saatkrähe und deren Nestbäume stehen ganzjährig unter Schutz (§ 44 BNatSchG). Eine Beeinträchtigung der Kolonie durch den Bebauungsplan kann ausgeschlossen werden.

5 Artenschutz

Hinsichtlich der faunistischen Bedeutung und artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf den artenschutzrechtliche Vorprüfung verwiesen. Demnach sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Es bestehen nur geringe Anforderungen für Maßnahmen zur Konfliktvermeidung. Bei Neubauten auf bisher unversiegelten Flächen ist vorab sicherzustellen, dass im Baufeld keine streng geschützten Eidechsen vorkommen und ggf. sind vor Baubeginn wirksame Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen durchführen.

6 Fazit

Das Plangebiet weist keine besonderen ökologischen Wertigkeiten und kein hohes arten- und naturschutzrechtliches Konfliktpotenzial auf. Eine zusätzliche Bebauung führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes, auch wenn keine besonders schwerwiegende Beeinträchtigung zu erwarten ist.

In der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB müssen insbesondere folgende Umweltbelange in angemessener Weise berücksichtigt werden:

- Der Bebauungsplan lässt eine zusätzliche Bebauung von Böden zu, die von hoher Bedeutung für den Bodenschutz sind.
- Das unbebaute Flurstück-Nr. 2103/3 ist Teil der Vorrangflur I (überwiegend landbauwürdige Flächen, Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben).