

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt:.....

**BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**  
**zur 1. Änd. des B-Plans "Adlerbahnhof Unterharmersbach"**  
**mit örtlichen Bauvorschriften**  
**der Stadt Zell a. H. , OT Unterharmersbach (Ortenaukreis)**

**Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB**

**1 Allgemeines / Erforderlichkeit der Planung**

Der Bebauungsplan "Adlerbahnhof Unterharmersbach" wurde 2014 rechtskräftig.

Die 1. Änderung umfasst das Betriebsgrundstück des Zimmereibetriebs mit Zufahrt und Radweg, die Flst.Nrn. 76/6, 76/7 sowie 808/6.

Mit der 1. Änd. des B-Plans sollen dem Zimmereibetrieb nach Abbruch eines eingeschossigen Gebäudetrakts der Neubau eines 2-geschossigen Bürogebäudes sowie der Neubau eines Pellets-Lagergebäudes mit Heizraum sowie eines Hackschnitzelschopfs ermöglicht werden. Hierfür ist eine Aufweitung des Baufensters erforderlich.

Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

**2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Da die GRZ unverändert bleibt, ergibt sich keine zusätzliche Grundfläche.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem im Bereich der NZ 1 mit der Aufweitung des Baufensters der planerische Spielraum vergrößert wird und ergänzende bauliche Maßnahmen nach Abbruch eines Gebäudetrakts bspw. wie Neubau eines Bürogebäudes und Hackschnitzelschopf ermöglicht werden. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass damit auch einer Außenentwicklung entgegen gewirkt wird.

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. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.



Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der 1. Änderung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da mit der Aufweitung des Baufensters bei gleichbleibender GRZ und GFZ eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht wird.

Die festgesetzte Geschosshöhe sowie Wandhöhe bleiben unverändert, die Firsthöhe wird in NZ 1 um 0,50 m geringfügig erhöht.

### **3 Übergeordnete Planung**

Die überplante Fläche ist in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die 1. Änd. des B-Plans gilt als aus dem FNP entwickelt.

### **4 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet umfasst ca. 0,63 ha und wird im Norden begrenzt durch den Radweg, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden durch die Bahnlinie der SWEG sowie im Westen durch die Erschließungsstraße "Hochstahl".

### **5 Inhalt der B-Planänderung**

Seit 2001 ist im B-Plangebiet "Adlerbahnhof Unterharmersbach" der Zimmerbetrieb Lehmann ansässig. Zur Errichtung eines neuen Werkstattgebäudes wurde 2014 ein B-Plan aufgestellt.

Mit der 1. Änd. des B-Plans soll das Baufenster entsprechend angepasst werden, um den Neubau eines Bürogebäudes sowie Pellets-Schopfs mit Heizraum sowie Hackschnitzelschopfs zu ermöglichen. Gleichzeitig soll die Austragung der Restholz-Abbundmaschine planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Des Weiteren soll die im rechtskräftigen B-Plan ursprünglich bis zur westlichen Grenze der NZ 1 reichende öffentliche Zufahrt auf die westl. Grenze der NZ 2 reduziert und die Fläche nach Erwerb von der Stadt Zell a. H. dem Betriebsgelände zugeschlagen werden.

Der bereits im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Fuß- und Radweg wurde gemäß dem Bestand in seiner Lage geringfügig angepasst.

Das Baufenster wurde in nördlicher Richtung um 5,0 m sowie in östlicher Richtung hin bis zur östlichen Gebäudekante des Lagergebäudes erweitert.

Das für das Lagergebäude im Osten bisher ausgewiesene einzelne Baufenster wurde mit dem Baufenster der Lagerhalle zusammengefasst. Westlich der Lagerhalle wird für den Neubau des Bürogebäudes das Baufenster ebenfalls nach Norden hin erweitert.

Entlang des Fuß- und Radwegs wird noch ein kleineres Baufenster separat ausgewiesen zur Errichtung eines Pellets-Schopfs mit Heizraum.

Die Nutzungsschablonen der NZ 1 wird hinsichtlich der Firsthöhe angepasst. Hier war bisher eine Firsthöhe von max. 10,00 m festgesetzt. Für den Neubau des Verwaltungsgebäudes wird eine max. Firsthöhe von 10,50 m benötigt.

Für die NZ 1 und 2 war im rechtskräftigen B-Plan bereits die abweichende Bauweise festgesetzt. Mit der 1. Änd. des B-Plans wird die max. Baukörperlänge von 70 m auf 96 m geändert.

Die NZ 3 / Gemeinbedarfsfläche bleibt ebenso wie die nördlich liegende Grünfläche / Hochwasserschutz entlang des Harmersbachs von der 1. Änd. des B-Plans unberührt.

Bei dem südlich angrenzend an den Radweg erstellten Hochregallager handelt es sich um eine nach B-Plan zulässige Nebenanlage, die aufgrund ihrer Höhe verfahrensfrei errichtet werden konnte.

## 6 Lärmschutz / Gewerbelärm

Die Aussagen zum Gewerbelärm aus dem rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter.

## 7 Umweltbelange

Da es sich bei der 1. Änd. des Bebauungsplans "Adlerbahnhof Unterharmersbach" 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.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

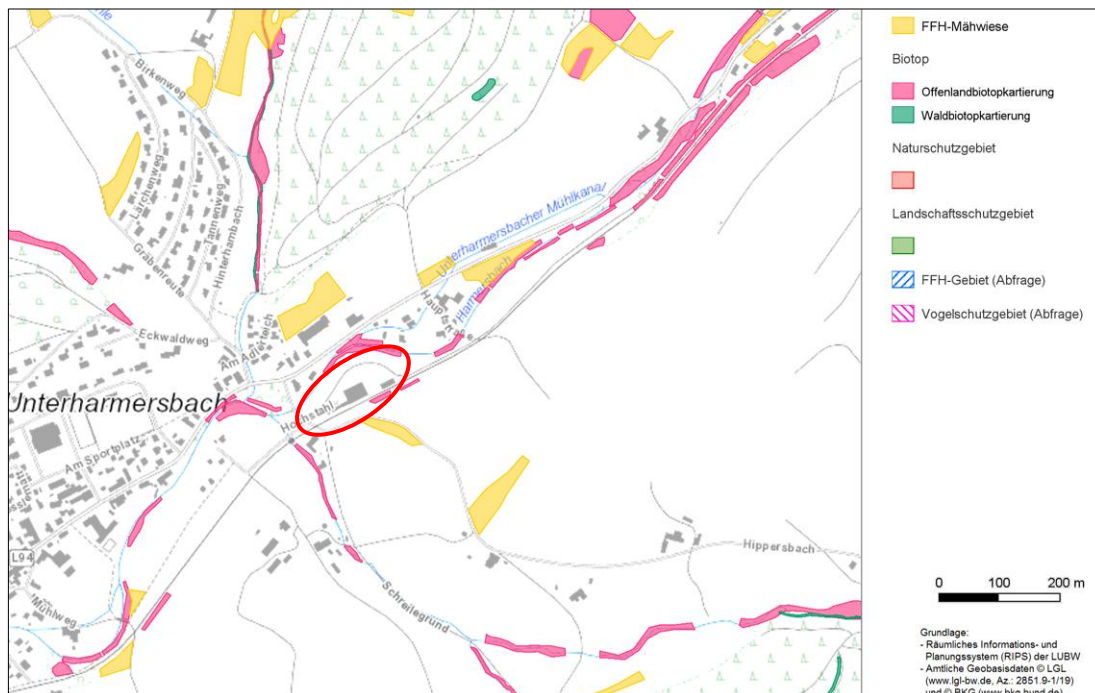
- die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kam, dass nach übersichtlicher Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind, zu rechnen ist
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

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- / Ausgleichs-bilanzierung unterliegt.

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

## 7.1 Belange des Naturschutzes

### Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage, Februar 2023)

### Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name: <b>Magere Flachland-Mähwiese oberhalb Unterharmersbach /</b> Nr.: <b>6500031746154263</b> , ca. 30 m südlich	/
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: <b>Schwarzwald Mitte / Nord / Nr.: 7</b>	●
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: <b>Teilfläche Auwaldstreifen entlang des Harmersbachs II / Nr.: 176143170469</b> a. 20 m nördlich	/
Name: <b>Kleines Feuchtgebiet am Bahnhof Unterharmersbach / Nr.: 176143170482</b> , ca. 6 m südlich, angrenzend an Bahnlinie	/
Name: <b>Naturnaher Abschnitt des Hippersbachs / Nr.: 176143170478</b> ca. 50 m südlich	/
Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a 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 BNatSchG	/
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	/
Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG südöstlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bahn	/
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 <b>Überflutungsflächen HQ10, 50 u. 100 zwischen Harmersbach und Fuß- u. Radweg</b>	○
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG <b>Harmersbach, G.II.O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung</b> , ca. 20 m nördlich bzw. westlich	/
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  Bei dem Bahnhofsgebäude mit dem zugehörigen Geräteschuppen handelt es sich um eine <b>Sachgesamtheit "Hochbauten der Harmersbachtal-Bahn"</b> , die gemäß § 2 DSchG als Kulturdenkmal eingestuft wurde.	●

## 7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Jedoch kann nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 NatSchG die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Absatzes 2 Satz 1 zulassen, wenn

1. überwiegende Gründe des Gemeinwohls diese erfordern oder
2. keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops und der Lebensstätten gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind oder
3. wenn durch Ausgleichsmaßnahmen in angemessener Zeit ein gleichartiges Biotop geschaffen wird.

Nördlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung befindet sich eine Teilfläche des gesetzlich geschützten Biotops **Auwaldstreifen entlang des Harmersbachs II** (Nr. 1761-4317-0469).

Nach Angaben der LUBW / Offenlandkartierung vom 09.06.2016 handelt es sich bei den gewässerbegleitenden Gehölzen z.T. um Auwaldstreifen und teilweise um Feldgehölze. Der Gehölzbestand ist überwiegend lückig ausgeprägt.

**Planausschnitt: Gesetzlich geschütztes Biotop**



(Quelle: LUBW-Abfrage, Februar 2023, rot: gesetzlich geschützte Offenlandbiotope, gelb: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung)

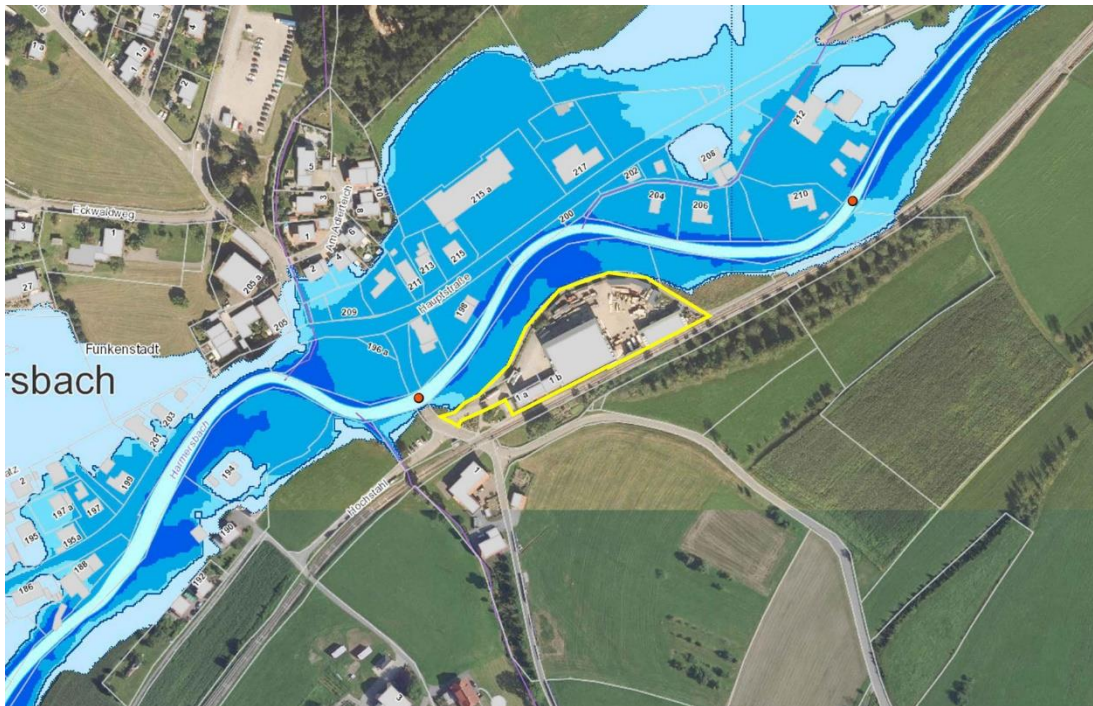
Südlich des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie liegt das gesetzlich geschützte Biotop **Kleines Feuchtgebiet am Bahnhof Unterharmersbach** (Nr.: 176143170482) und in geringer Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop **Naturnaher Abschnitt des Hippersbachs** (Nr. 176143170478).

Die gesetzlich geschützten Biotope liegen in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

## Hochwasserschutz

Nach Aussage der Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Planungsgebiet außerhalb von Überflutungsflächen wie der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen ist.

### Planausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



(Quelle: LUBW-Abfrage, Januar 2023; Büro Fischer; gelb: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung)

## 7.3 Belange des Artenschutzes

### 7.3.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

### 7.3.1 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde das Büro Bioplan Bühl, von der Gemeinde Gutach beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung vom 16.03.2023 wird als Anlage beigefügt.

Der Gutachter kam zu nachfolgendem Ergebnis:

*Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt.*

*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher*

ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Fische und Rundmäuler, Weichtiere, Spinnentiere, Libellen, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen und Moose.

Von dem Gutachter wurden daher **Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen** festgelegt, die nachfolgend aufgeführt sind und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden.

#### **Vermeidungsmaßnahmen**

**VM 1 - Baufeldräumung**

**VM 2 - Bauzeitenbeschränkung**

**VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen**

**VM 4 - Reptilien**

**VM 5 - Gelbbauchunke**

**VM 6 - Vermeidung eines Eingriffs in kartierte Biotope**

#### **Vorsorgemaßnahmen**

**VoM 1 - Kästen für Fledermäuse**

Der Gutachter formulierte nachfolgendes gesamtgutachterliche Fazit:

**Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.**

## 7.4 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

### Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW und Büro Fischer 2023, gelb: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung)



### 7.4.1 Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Adlerbahnhof Unterharmersbach" aus dem Jahr 2014 wurde für die Errichtung eines neuen Werkstattgebäudes des Zimmereibetriebs Lehmann aufgestellt. Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass diverse Neu- und Anbauten (Bürogebäude, Heizungsgebäude mit Pellets-Schopf, Anbau an die Abbundhalle für Austragung Restholz sowie Hackschnitzelschopf) realisiert werden sollen. Hierfür werden innerhalb des bereits ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbebetriebs die Baugrenzen entsprechend vergrößert bzw. angepasst. Da die GRZ von 0,8 beibehalten bleibt, ändert sich der Versiegelungsgrad nicht, auch nicht durch die Vergrößerung des Gewerbegebiets im Einfahrtsbereich durch Reduzierung einer Straßenverkehrsfläche. Für den geplanten Neubau des Bürogebäudes ist der Abriss von bestehenden Gebäuden erforderlich.

### 7.4.2 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Fläche</b>			
	Nutzungsumwandlung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Versiegelung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
<p>*1 Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. ist die Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Adlerbahnhof Unterharmersbach" wird geändert.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche <u>nicht</u> als Landwirtschaftsfläche Vorrangflur I ausgewiesen.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Planung ist gegenüber dem rechtskräftigen B-Plans "Adlerbahnhof Unterharmersbach" keine zusätzliche Neuversiegelung möglich.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt.</p>			
<b>Boden</b>			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
<p>*5 Da keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich ist, werden Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Bodendenkmale sind nicht bekannt. Altlasten / Altlastverdächtige Flächen sind nicht bekannt.</p>			
<b>Grundwasser</b>			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*6 Da keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich ist, verringert die Grundwasserneubildungsrate.</p>			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
<b>Oberflächengewässer</b>			
Name: Harmersbach, G. II. O. von wasserwirtschaftlicher Bedeutung in ca. 20 m Abstand			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Der Harmersbach ist in ausreichendem Abstand und wird von der 1. Änd. des Bebauungsplans nicht betroffen.			
<b>Luft/Klima</b>			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
*8 Da keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich ist, wird das Kleinklima nicht beeinträchtigt.			
<b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</b>			
	<b>Biotoptypen (Bestand 2023):</b> - Gebäude - befestigte Flächen - kl. Grünflächen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*9
	<b>Artenschutz:</b> s. Artenschutzrechtliche Abschätzung von Bioplan, Bühl, (16.03.2023)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Da keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich ist, werden ggf. befestigte Flächen bebaut. Ein Ausgleich für den Verlust dieser sehr geringwertigen Biotoptypen, ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*10 Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten <b>Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen</b> kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen <b>Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauer- und Zauneidechsen) und Amphibien (Gelbbauchunke)</b> ausgeschlossen werden.			
<b>Landschafts-/Ortsbild</b>			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*12
*11 Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bau eines Bürogebäudes südwestlich der bestehenden Abbundhalle ermöglicht. Hierfür ist ein Teilabbruch des Geräteschuppens der Sachgesamtheit "Hochbauten der Harmersbachtal-Bahn" erforderlich.			
*12 Durch die Bebauungsplanänderung wird sich der derzeitige Zustand (Vielfalt und Naturnähe sowie Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit) nicht verändern.			
<b>Mensch</b>			
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*13
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*13 Die Aussagen zum Gewerbelärm aus dem rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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 Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? Kann es zu Spritzmittelabdrift angrenzender Landwirtschaftsflächen kommen?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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 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 Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

**Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter. Jedoch ist anzumerken, dass sich durch den Teilabbruch des Geräteschuppens der Sachgesamtheit "Hochbauten der Harmersbachtal-Bahn" das Ortsbild verändert.**

## 7.5 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Adlerbahnhof Unterharmersbach" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kam, dass nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind, zu rechnen ist
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben 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 auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund der 1. Änd. des Bebauungsplans "Adlerbahnhof Unterharmersbach" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die im Gutachten genannten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Die von Bioplan erstellte artenschutzrechtliche Abschätzung vom 16.03.2023 wird der Bebauungsplanänderung beigelegt.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Aussagen zur Ver- und Entsorgung aus dem rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter.

### **8.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

### **8.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Verbandssammler der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H.

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachwasser des Gewerbebetriebes wird wie bisher in den Harmersbach eingeleitet.

## **9 Grundwasserschutz**

Als höchster Grundwasserstand kann im Planungsgebiet der Wasserstand des Harmersbachs bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) von 243,83 m ü.NN angenommen werden.

## **10 Hochwasserschutz**

Die Aussagen zum Hochwasserschutz aus dem rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter.

## **11 Kosten**

Für die Stadt Zell a. H. entstehen keine Kosten. Die anfallenden Kosten hinsichtlich Hochwasserschutz und ökologischem Ausgleich sind seitens des Betriebsinhabers zu tragen.

Freiburg, den 16.03.2023 LIF-FEU-ta-ba 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

 110Beg02.docx

#### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung vom 04.01.2023  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Zell a. H., .....

.....  
Pfundstein, Bürgermeister