

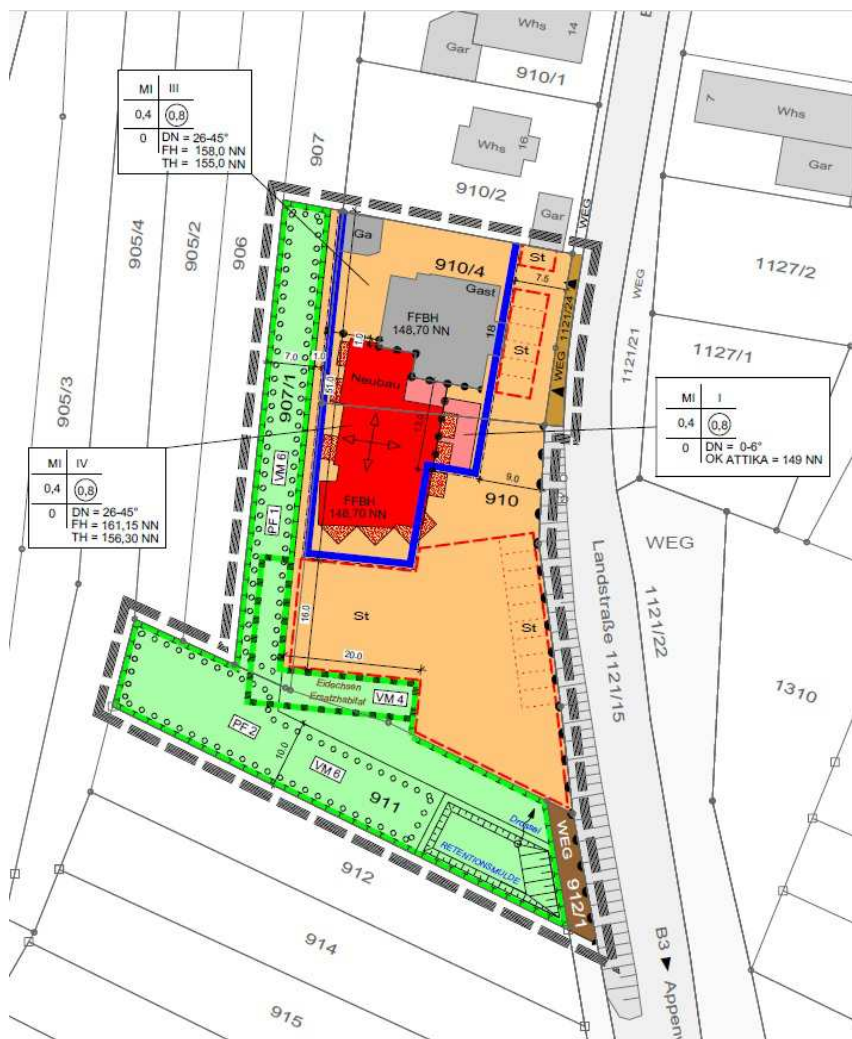


Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan Zimmern Süd-West Ortsteil Urloff

Begründung mit Umweltbericht

Fassung: Entwurf Stand 02.04.2019

Grundlage: Bebauungsplan Nr. 300, Stand 02.04.2019



INHALT

Teil A Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

1.0 Einleitung

- 1.1 Anlass der Änderung
- 1.2 Ziel der Änderung
- 1.3 Verfahren und geplante Änderungen

2.0 Einleitung

- 2.1 Stadträumliche Einbindung

3.0 Übergeordnete Vorgaben

- 3.1 Raumordnung
- 3.2 Flächennutzungsplan

4.0 Umfang der Änderung im Flächennutzungsplan

- 4.1 Ausgangssituation
- 4.2 Übersicht der zeichnerischen Änderungen
- 4.3 Mischgebiet (MI)
- 4.4 Immissionen
- 4.5 Technische Infrastruktur

5.0 Flächenbilanz

6.0 Rechtsgrundlagen

Teil B Umweltbericht

Teil C Verfahrensvermerke

- Anlage 1 Geotechnisches Gutachten GeoSolutions vom 12.03.2019
- Anlage 2 Artenschutzrechtliche Abschätzung Bioplan Dr. Boschert vom 26.02.2019
- Anlage 3 Erläuterungsbericht naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
IBS Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH (in Bearbeitung)

Teil A Änderungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

1.0 Einleitung

1.1 Anlass der Änderung

Die Betreiber der Gaststätte Gaukel's Meerrettichstube, Landstraße 18, Urloffen, beabsichtigen, das Restaurant um ein Gästehaus zu erweitern. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig, da es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebungsbebauung einfügt und zu weit im Außenbereich liegt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) vom 26.11.1997 weist hier eine Landwirtschaftsfläche aus. Eine Genehmigungsfähigkeit kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden.

Der Bebauungsplan „BP Zimmern Süd-West“ befindet sich in Aufstellung und umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 907/1, 910, 911, 912/1, 1121/24 Teilfläche.

Im Ortsteil Urloffen wurden in den letzten Jahren fast alle Gaststätten geschlossen. Obwohl ein Bedarf vorhanden ist, gibt es kaum Übernachtungsplätze. Ein Restaurant mit Gästezimmern wäre ein Gewinn für die Gemeinde. Die Unternehmensnachfolge ist gesichert.

Aus diesen Gründen haben der Ortschaftsrat Urloffen und der Gemeinderat der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zimmern Süd-West“ für das Bauvorhaben Erweiterung des Restaurants um ein Gästehaus zugestimmt.

Voraussetzung für die Betriebsentwicklung ist die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan. Hier ist die Fläche noch als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Gemeinde Appenweier beabsichtigt deshalb, die Gesamtfläche mit einer Größe von etwa 0,25 ha im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche“ (M) darzustellen.

1.2 Ziel der Änderung

- Sicherung des Gewerbestandortes
- Ausweisung der im BP dargestellten Flächen als gewerbliche Flächen (G)

1.3 Verfahren und geplante Änderungen

Der FNP soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu dienen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, neben der Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, in den Grundzügen darzustellen. Gleichzeitig sind dabei die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

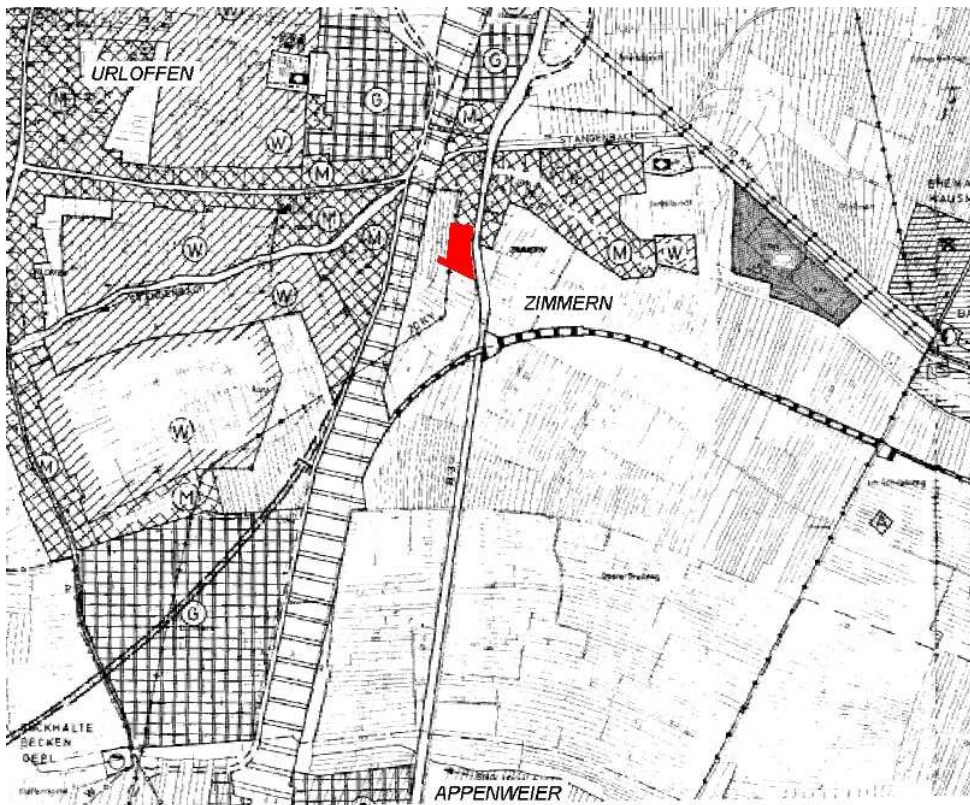
Inhalt des FNP ist es, die sich aus den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Er gibt somit in groben Zügen die Nutzungsabsichten für sämtliche Grundstücke im Gemeindegebiet vor: Das Planwerk zeigt auf, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind und welche von Bebauung freigehalten werden sollen.

Es ist das Planungsinstrument der Gemeinde, mit dem sie ihre flächenbezogenen Planungen koordiniert, ihre wichtigsten Standortentscheidungen darstellt und gleichzeitig den Bürgern, Trägern öffentlicher Belange und Wirtschaftsunternehmen ihr räumliches Gesamtkonzept anschaulich vermitteln kann. Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Flächennutzungsplanes eine Begründung beizufügen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das hier aufgezeigte Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt (Parallelverfahren). Damit sollen auch auf der Flächennutzungsplanebene die Voraussetzungen für die Ausweisung des Baugebietes geschaffen werden (vgl. Ziffer 1.2).

Der Gewerbestandort ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan i.d. F. der Genehmigung vom 26.11.1997 der Gemeinde Appenweier (FNP) bisher nicht dargestellt.

Der FNP stellt die Umgebungsbebauung um den Änderungsbereich überwiegend als gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet wird hingegen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese Aussage deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.



Geplant ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Aufgrund der abweichenden Darstellungen im gültigen FNP ist die Änderung des FNP parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Durch die Gemeinde Appenweier wurde am 18.03.2019 ein Verfahren zur punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Es wird erwartet, dass zum Zeitpunkt der Genehmigungsvorlage die Parallelität gegeben sein wird oder eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich wird, wenn das FNP-Verfahren entsprechend zügig abgeschlossen werden kann.

Ein **Umweltbericht** nach § 2a BauGB wird im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.
Fertigstellung bis Offenlage.

2.0 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Appenweier im Ortsteil Urloffen / Zimmern am südlichen Ortseingang. Etwa 2 km vom Ortskern Appenweier entfernt befindet sich der Erweiterungsbereich an der Bundesstraße B3.



2.1.1 **Bebauung und Nutzung**

Die Grundstücke Flst.Nr. 907/1, 911 im Erweiterungsbereich werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Auf Flst.Nr. 910 befindet sich der Parkplatz für das Restaurant. Flst.Nr. 1121/24 ist die Teilfläche des Gehweges innerhalb der geschlossenen Bebauung. Flst.Nr. 912/1 ist die Teilfläche eines landwirtschaftlichen Weges.

2.1.2 **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Flst.Nr. 907/1, 910, 911 im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

2.1.3 **Topografie und Geländebeziehungen**

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet. Höhenlage zwischen 145,80 müNN und 146,55 müNN.

2.1.4 **Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Für den Neubau des Gästehauses wurde ein geologisches Gutachten erstellt. (Siehe Anlage 1).

Geotechnisches Gutachten GeoSolutions vom 12.03.2019, Seite 9, Ziffer 7

„Den Anschlussbohrungen wurde eine Mischprobe zur Beurteilung des Bodenmaterials auf Altlasten entnommen. Die Mischprobe setzte sich wie folgt zusammen:

- AL-GAU-01 – BK01 + BK02 – 0,00 – 2,00 m (Schluff)

Die Probe wurde am 28.02.2019 an das Labor der Firma Wessling GmbH gesandt. Die analytische Klassifizierung des Bodens erfolgte gemäß der VwV-Boden („Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ vom 14. März 2007 – Az.: 25-8980.08M20 Land/3).

*Die Probe AL-BAU-01 ist gemäß der VwV-Boden in die Einbaukonfiguration Z0 einzustufen. Entsprechend der Einstufung des Bodens als Z0 **liegt auf dem Grundstück keine Verunreinigung durch Altlasten vor**. Gemäß der VwV wird mit der Einbaukonfiguration Z0 die Verwertung von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen verstanden. Bodenmaterial der Zuordnung Z0 darf uneingeschränkt für die Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden. Das vollständige Ergebnis der Analyse befindet sich in Anhang 5.*

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss, Holozäne Abschwemmassen) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen-/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

2.1.5 **Erschließung**

Über die Bundesstraße B3 ist das Plangebiet bereits von Nordosten her erschlossen.

2.1.6 **Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der angrenzenden Bundesstraße B3 vorhanden.

2.1.7 Natur / Landschaft / Umwelt

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

2.1.8 Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

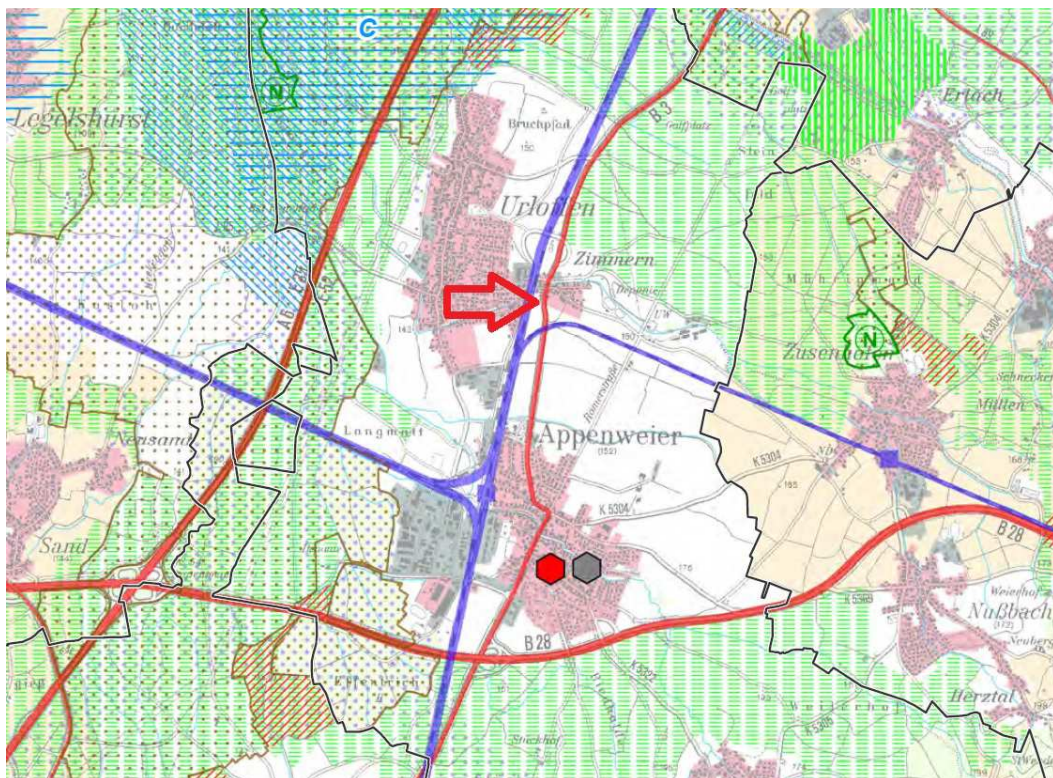
Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.0 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Raumordnung

Der Regionalplan ist das zentrale planerische Instrument zur verbindlichen Koordination der Raumnutzungen in der Region. Mit den darin enthaltenen Zielaussagen werden auf der Grundlage des regionalpolitischen Entschlusses der Verbandsversammlung wichtige Weichenstellungen für eine nachhaltige Raumentwicklung vorgenommen. Als „Kursbuch“ der Region Südlicher Oberrhein leistet der Regionalplan einen wichtigen Beitrag, die Region mit ihren wirtschaftlichen, demografischen, sozialen und kulturlandschaftlichen Stärken zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Raumnutzungskarte



Gemäß den Zielen und Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des rechtswirksamen Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (RVSO Sept. 2017) ist die Gemeinde Appenweier als Kleinzentrum eingestuft und liegt auf der regionalen Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes Offenburg <> Oppenau (-Freudenstadt) sowie an der Landesentwicklungsachse Offenburg <> Kehl (-Straßburg).

Hinsichtlich der Funktion Gewerbe ist die Gemeinde im rechtswirksamen Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (vgl. Ziffer 2.4.2.2 Textteil Regionalplan 3.0) ausgewiesen.

Hinsichtlich der Funktion als Siedlungsbereich, wird die Kategorie C ausgewiesen mit einer gewerblichen Entwicklungsmöglichkeit von 10 ha auf 15 Jahren.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Änderung des FNP ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Parallel zur Änderung des FNP wird für den Bereich der Änderung ein Bebauungsplan „Zimmern Süd-West“ aufgestellt, für den die frühzeitige Beteiligungsrunde durchgeführt wird.

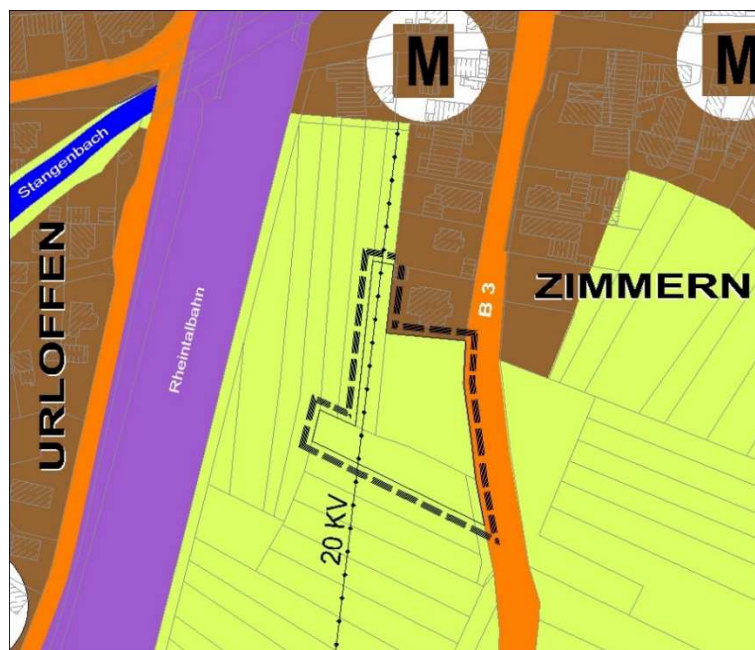
4.0 Umfang der Änderung im Flächennutzungsplan

4.1 Ausgangssituation

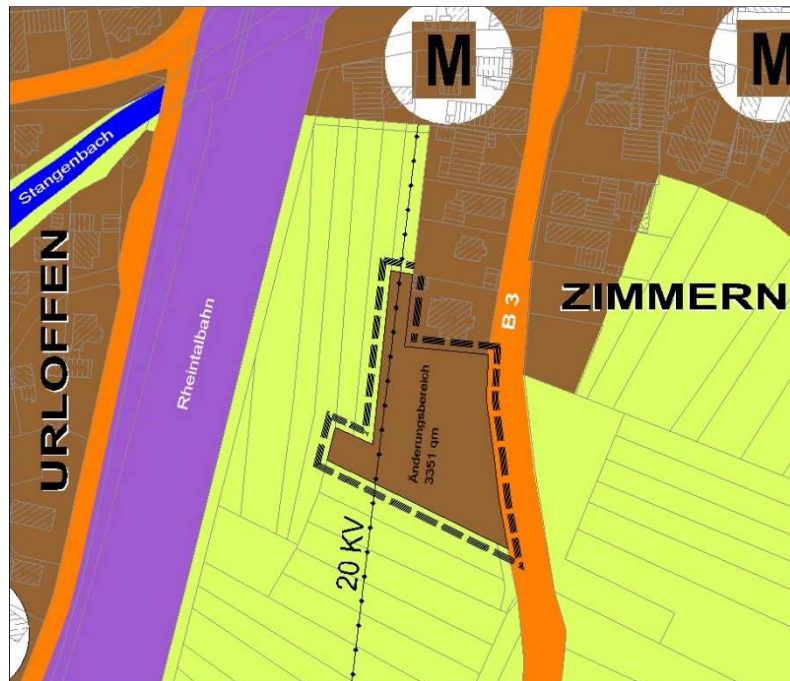
Ein zentraler Aspekt der vorliegenden Änderung des FNPs ist es, einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit einer Expansion an seinem Standort zu geben. Damit trägt die Planung dazu bei, bestehende Arbeitsplätze am Standort zu erhalten und die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu ermöglichen.

4.2 Übersicht der zeichnerischen Änderungen

Ursprüngliche Fassung (Ausschnitt)



Geplante Änderung



4.3 Mischgebiet (MI)

Im Bebauungsplan „Zimmern Süd-West“ wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Baugrundstücke im Plangebiet dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben (hier Erweiterung bestehendes Restaurant).

Zulässig sind:

- (1) Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
- (2) Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO

- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten

Im Flächennutzungsplan wird daher eine Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Mit Immissionen der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen. Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln muss ein Abstand von 10 m eingehalten werden, der durch eine 2- bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 bis 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,70 m, reduziert werden kann.

Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Im geplanten Gebäude soll die bestehende Betriebsleiterwohnung um eine weitere Wohnung für die Betriebsnachfolgerin erweitert werden. Weitere Wohnungen können nicht errichtet werden. Somit liegen keine schutzbedürftigen Räume innerhalb des Immissionsschutzabstandes zu den landwirtschaftlichen Flächen.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5 (A5), jedoch im Bereich der Bundesstraße 3 (B3). Die Immissionen haben Einfluss auf das geplante Änderungsgebiet.

Schieneilärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG (Rheintalbahn).

Schallimmissionen

Grundsätzlich gehen von einem Gewerbebetrieb Schallemissionen aus, die schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen können. Die maßgeblichen Schallquellen sind hierbei zu- und abfahrende PKW der Hotelgäste.

Die geplanten Wohnungen für die Betriebsinhaber werden durch die Erweiterung der Gewerbefläche nicht von höheren Schallimmissionen betroffen sein.

Das Parkverhalten wird sich gegenüber der heutigen Situation nicht oder ggf. nur geringfügig verändern. Die Anzahl des ruhenden Verkehrs bleibt auch nach der Erweiterung annähernd gleich und hat bereits **heute keine erheblichen negativen Auswirkungen** auf das Umfeld.

Durch die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) und durch die Vorgabe, dass die geplante der bestehenden Nutzung entspricht, ist durch den Bebauungsplan Zimmern Süd-West nicht mit einer Erhöhung der Schallemissionen zu rechnen. Schon jetzt werden die Lärmwerte eines Mischgebietes eingehalten.

Geruchsimmissionen

Mit Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist nicht zu rechnen. Der Gewerbestandort wird ebenfalls keine Geruchsemissionen erzeugen, die auf die Nachbarschaft Einfluss hat.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Energieversorgung

Das Mischgebiet wird über die bestehenden Leitungen des Energieversorgungsunternehmens Syna GmbH mit elektrischem Strom versorgt.

4.5.2 Trinkwasser

Das Mischgebiet ist an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den angrenzenden öffentlich Verkehrsflächen verlegt.

4.5.3 Entwässerung

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem zugeführt.

4.5.4 Regenwasser

Das oberflächlich anfallende Regenwasser soll oberirdisch oder über Grundleitungen in eine Retentionsfläche abgeleitet werden und dort zur Versickerung kommen. Laut Bodengutachten (siehe Ziffer 5 Hydrogeologie) ist eine Versickerung möglich.

Eine Ableitung des Oberflächenwassers aus der Retentionsmulde in den Stangenbach ist theoretisch denkbar. Ein Entwässerungsgraben am Fuße der Gleiskörperböschung und Baugebiet ist durch fünf landwirtschaftlich genutzte Flächen und Weg getrennt. Eine offene Rinne oder Graben würde die Bewirtschaftung dieser Fläche sehr stark einschränken. Diese landwirtschaftlichen Flächen befinden sich zudem nicht im Besitz des Antragstellers.

Fertigstellung bis zur Offenlage.

5.0 Flächenbilanz

Flächenausweisung	Flächengröße (m ²)	Flächengröße (ha)
Mischgebiet MI Zimmern östlich Bahn	63.110 m ²	6,36 ha
Erweiterung Mischgebiet (MI) Änderungsbereich im OT Urloffen	3.384 m ²	0,34 ha
Summe	66.994 m	6,70 ha

6.0 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BNGBl. 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. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613).
5. 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).

Teil B Umweltbericht

Wird zur Offenlage ergänzt.

Teil C Verfahrensvermerke

- | | | | |
|-----|---|------------------|------------|
| 1. | Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nach § 2 Abs. 1 BauGB | am | 18.03.2019 |
| 2. | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Appenweier | vom | |
| 3. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB | vom
bis | |
| 4. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB,
öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt | am
vom
bis | |
| 5. | Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB | vom
bis | |
| 6. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB
Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt
Öffentliche Auslegung | am
vom
bis | |
| 7. | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB | am | |
| 8. | Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Abs. 1 BauGB erfolgte durch das Landratsamt Ortenaukreis | am | |
| 9. | Bekanntmachung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 | am | |
| 10. | Rechtskraft des Flächennutzungsplanes | vom | |

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.2019

Appenweier, den xx.xx.2019

.....
Manuel Tabor
Bürgermeister

.....
- Der Planer -