TEIL E

Begründung
zum Bebauungsplan „Büchig - 1. Änderung", Gemarkung Göbrichen

Inhalt:

1.	Planerfordernis	Seite 2
2.	Geplanter Geltungsbereich	Seite 2
3.	Örtliche Gegebenheiten	Seite 2
4.	Ausweisung im Regionalplan Nordschwarzwald	Seite 2
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	Seite 2 - 3
6.	FFH-Vorprüfung	Seite 3
7.	Bestehendes Planungsrecht	Seite 3 - 4
8.	Plankonzept	Seite 4
9.	Waldumwandlung und Waldausgleich	Seite 4 - 5
10.	Umweltbelange	Seite 4 - 6
11.	Änderungsinhalte	Seite 6

1. Planerfordernis

Der FV 08 Göbrichen hat bei der Gemeinde Neulingen einen Antrag auf die Umgestaltung der Sportanlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Büchig" gestellt. Es wurde beantragt, die brachliegende ehemalige Spielfläche der Tennisplätze zurückzubauen und unter Einbeziehung der noch freien umliegenden Grünanlagen ein Kunstrasenspielfeld herzustellen.
Damit können fehlende Trainingskapazitäten, gerade auch im Jugendbereich, ausgeglichen und insbesondere ein konstanter, witterungsunabhängiger Trainingsbetrieb gesichert werden. Aus Sicht der Verwaltung kann diese Maßnahme umgesetzt werden. Hierzu ist jedoch die Änderung des bisher bestehenden Bebauungsplans notwendig. Gleichzeitig wird die Digitalisierung des Bebauungsplans durchgeführt.

2. Geplanter Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht sich auf den nordwestlichen Teil des Gesamtbebauungsplans. Eine konkrete Abgrenzung erfolgt nicht, da gleichzeitig die Digitalisierung des Gesamtplanes vorgenommen wird.

3. Örtliche Gegebenheiten

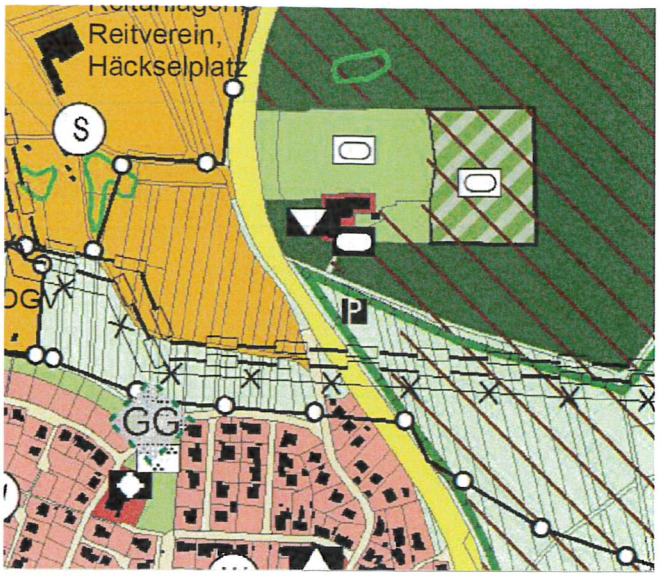
Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Göbrichen in der Gemeinde Neulingen. Im Norden des Plangebiets befinden sich die Sportflächen sowie das Vereinsgebäude des FV 08 Göbrichen. Daran schließt sich im Süden eine öffentliche Stellplatzfläche an sowie ein Versickerungsbecken an. Der Gesamtbebauungsplan beinhaltet zudem noch eine Wegeverbindung nach Süden bis zur Hohwaldstraße an der Stelle, an der eine beidseitig der Straße beginnende Bebauung anfängt.

4. Ausweisung im Regionalplan Nordschwarzwald

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Regionalverbandes Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich als Insel innerhalb einer Waldfläche gekennzeichnet. Die Fläche ist als Vorbehaltsgebiet für Bodenschutz ausgewiesen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der geplante Geltungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes hauptsächlich als Fläche für Sportanlagen, als Gemeinbedarfsfläche (bestehende Büchighalle) ausgewiesen. Der Parkplatzbereich ist mit einem Plansymbol entsprechend gekennzeichnet.



6. FFH-Vorprüfung

Vom Büro GÖG, Stuttgart wurde im November 2017 eine FFH-Vorprüfung vorbereitet. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Mit den Änderungen am B-Plan Büchig kommt es zu Eingriffen in Flächen, die direkt an eine Teilfläche des FFH-Gebietes 7018-342 Enztal bei Mühlacker grenzen. In diesem Zusammenhang wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, dass das Vorhaben die Schutzziele des Natura 2000-Gebietes erheblich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und den vorhabenbedingten Wirkungen wurden folgende Arten des FFH-Gebiets als betrachtungsrelevant eingestuft: Grünes Besenmoos, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Spanische Flagge, Hirschkäfer, Gelbbauchunke und Kammmolch. Als betrachtungsrelevanter Lebensraumtyp des FFH-Gebietes wurde der Waldmeister-Buchenwald (LRT 9130) angesehen.

Aufgrund der geringen Eingriffsgröße, den zeitlich und räumlich stark begrenzten Wirkfaktoren sowie der Vorbelastung konnte für keinen Lebensraumtyp und keine Art des FFH-Gebietes eine erhebliche Beeinträchtigung durch das Vorhaben ermittelt werden. Ein weiterer Prüfbedarf besteht nicht."

7. Bestehendes Planungsrecht

Die Gemeinde Neulingen hat entschieden, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Büchig" die bisher nur „analog" vorliegende Planzeichnung in eine digitale Planzeichnung zu überführen. Der geplante Geltungsbereich der 1. Änderung liegt damit innerhalb des vorhandenen Bebauungsplans „Büchig" in der Fassung von 1998.

Die vorliegende Digitalisierung überdeckt den Teil des Bebauungsplans vom Waldrand im Norden bis knapp südlich des Versickerungsbeckens.

Die eigentliche Änderung bezieht sich lediglich auf den nordwestlichen Bereich, der bisher zwei Tennisplätze abbildete, hier nun die Anlage eines Kunstrasenfeldes ermöglicht werden soll.

Im Übrigen erfolgen Anpassungen der Zufahrts- und Parkflächen an den Bestand gemäß einer vorgenommenen Vermessung.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Digitalisierung wird der bisher rechtskräftige Bebauungsplan ersetzt.

8. Plankonzept

Die bisher brachliegenden Tennisplatzflächen zugunsten der Errichtung eines Kunstrasenspielfeldes in diesem Bereich entfallen, die bisher bestehende 100 m Laufbahn wird gekürzt. Das geplante Kunstrasenfeld hat eine äußere Abmessung von 76 x 52 m zzgl. der am Rande angedockten Zonen für Ersatzbank, Tor-Aufstellflächen etc.; das eigentliche Spielfeld hat eine Größe von 68 x 48 m. Zwischen dem weiterhin bestehenden Rasensportplatz und dem neuen Feld wird ein Ballfangzaun errichtet, um einen gefahrlosen, parallelen Spielbetrieb auf beiden Feldern zu sichern. Auch am westlichen Rand zur K 4531 hin wird ein Ballfangzaun erstellt, um eine Verkehrsgefährdung zu vermeiden.

Der derzeit bestehende Waldweg wird weiter nach Westen verschoben und im Norden wieder an bestehenden Weg angeschlossen, so dass auch weiterhin die gewohnte Wegeverbindung erhalten bleibt. Die Flächen zwischen Kunstrasenfeld und der K 4531 sollen zur Versickerung des Oberflächenwassers genutzt werden.

Außerdem wird die Zufahrtssituation südlich des neuen Spielfeldes geringfügig geändert und die dort geplante Errichtung eines Gerätegebäudes (Doppelgarage) durch ein zusätzliches Baufenster berücksichtigt.

Für den Eingriff des neuen Kunstarsenfeldes in eine bestehende Waldfläche sind entsprechende Maßnahmen und Verfahren zur Waldumwandlung und zum Waldausgleich erforderlich: siehe dazu nachfolgende Erläuterungen Ziffer 9.

9. Waldumwandlung und Waldausgleich

Zweck der Waldumwandlung ist der Bau eines Kunstrasenspielfelds innerhalb der Sportanlage 'Büchig' im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans „Büchig". Betroffen ist eine Waldfläche von 3.030 qm, also ca. 0.3 ha. Aufgrund der Größe unter 1 ha ist keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Hierzu hat die Gemeinde Neulingen am 05.11.2019 eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG beantragt, die von der Körperschaftsforstdirektion Freiburg mit Schreiben vom 21.10.2020 erteilt wurde.

Als Nebenbestimmung wurde dabei Ersatzaufforstungen in einer Größenordnung von insgesamt 0,57 ha festgelegt, die auf den Flst. Nr. 8604 (1.303 qm / 0,13 ha) und 8535 (4.377 qm / 0,44 ha) im Nahbereich des vorgesehenen Eingriffs vorgenommen werden sollen. Eine

entsprechende Aufforstungsgenehmigung für die beiden Flächen vom Landwirtschaftsamt Enzkreis liegt mit Schreiben vom 08.01.2020 bereits vor.

Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Neulingen am 28.10.2021 die dauerhafte Waldumwandlung nach § 9 LWaldG für die betreffende Fläche innerhalb der Sportanlage „Büchig" beantragt. Die Genehmigung zur dauerhaften Waldumwandlung steht derzeit noch aus. Die Waldumwandlungsgenehmigung kann erst nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans erteilt werden.

10. Umweltbelange

10.1 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung / Artenschutz

Vom Büro GÖG, Stuttgart wurde am 21.10.2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung fertig gestellt. Im Zuge der artenschutzrechtlichen wurden die bewertungsrelevanten Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht.

Nachgewiesen wurden 44 Vogelarten, von denen 34 Arten als Brutvögel und 10 Arten als Nahrungsgäste eingestuft wurden, die Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse.

Die Realisierung des Vorhabens ist mit Auswirkungen auf die nachgewiesenen europarechtlich geschützten Arten verbunden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44(1) BNatSchG müssen aus diesem Grund Maßnahmenrealisiert werden.

Hierbei handelt es sich zur Vermeidung der Tötung (§ 44(1) BNatSchG) von Vögeln um eine zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung auf Oktober — Februar.

Für die Zauneidechse ist die Umsiedlung in ein eingezäuntes, neu anzulegendes Ersatzhabitat erforderlich. Die Anlage des Ersatzhabitats erfolgt auf dem Gelände des Sportplatzes entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze mit einer Größe von ca. 630 qm.

Weiteres artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz wurden in den Umweltbericht sowie in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Das Ersatzhabitat für die Eidechsen wurde 2021 angelegt, so dass die Umsiedlung der Zauneidechsen an insgesamt 12 Geländetagen im Zeitraum von 28.06. bis 27.09.2021 durch einen erfahrenen Eidechsenfänger durchgeführt werden konnte. Die Umsiedlung der Zauneidechsen ist in einem Bericht vom 21.12.2021 dokumentiert, der dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt ist.

10.2 Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Vom Büro GÖG, Stuttgart wurde am 14. März 2022 der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung fertig gestellt. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und ist dem Bebauungsplan als gesondertes Dokument beigefügt.

Die darin empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz und zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich im Plangebiet wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Zum Ausgleich des noch verbleibenden Kompensationsdefizits sind darüber hinaus Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich: diese sind in den Hinweisen unter Ziffer 1.7 dargestellt. Sofern es sich nicht um bereits umgesetzte und eigentumsrechtlich abgesicherte Maßnahmen handelt (Ökokonto), ist zur Sicherung dieser Maßnahmen der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages erforderlich.

11. Änderungsinhalte

Die ergänzten und veränderten planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz ermöglichen die gewünschte Herstellung des Kunstrasensportfeldes. Die dafür erforderlichen Änderungen im zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen wurden auch in vorhergehenden Punkten erläutert.

Zudem wird die bestehende Bepflanzung gesichert und die Ergebnisse aus den erstellten Gutachten berücksichtigt und ergänzt. Hier sind insbesondere die Maßnahmen zum Ausgleich, zur Vermeidung und Minimierung des vorgesehenen Eingriffs zu nennen.

Weiterhin wurden die bisherigen Festsetzungen und Bauvorschriften auf der Grundlage von den aktuellen Rechtsständen der jeweiligen Rechtsgrundlagen überarbeitet, aktualisiert und neu sortiert. Dies betrifft auch die Hinweise zum Bebauungsplan.

So wurden beispielsweise im Zuge dieser Aktualisierung auch die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingearbeitet (z.B. hinsichtlich der im Süden des Plangebietes verlaufenden Leitungen).

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigefügt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Aufgestellt:
Karlsruhe, 11.08.2022
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
Tel. 0721/ 83 10 30
mail@planer-ka.de

Neulingen, den 27.09.2022

GEMEINDE NEULINGEN ENZKREIS

Michael Schmidt
Bürgermeister