

Fertigung: 2.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 – 3.....

SATZUNGEN

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 3. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" mit**
 - b) den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**
- im OT Rheinbischofsheim**

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 09. März 2009 die 3. Änderung

- a) des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und
- b) der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der derzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), in der derzeit gültigen Fassung

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung für

- a) der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie
- b) die Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus den Festsetzungen im "Zeichnerischen Teil" der Bebauungsplanänderung.

§ 2 Bestandteile der 3. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 16.02.2009

b) Die Örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. Zeichnerischer Teil (Deckblatt) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 16.02.2009

c) Beigefügt sind:

1. Begründung mit Umweltbericht zur 3. Änderung i.d.F.v. 16.02.2009
2. Zusammenfassende Erklärung

§ 3 Inhalt der 3. Änderung

Mit dieser 3. Änderung werden für einen Teilbereich der Gewerbeflächen die Baumöglichkeiten erweitert. Dies erfolgt durch die Änderung der Baugrenzen, der Traufhöhen und der Pflanzgebote.

§ 4 Aufhebung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen i.d.F.v. 03.02.1997

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird der "Zeichnerische Teil" des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" (Satzungsbeschluss 22.09.1997) im Geltungsbereich dieser 3. Änderung aufgehoben und durch das Deckblatt zum "Zeichnerischen Teil" zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" ersetzt.

Die übrigen Bestandteile des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.02.1997, d.h. die Schriftlichen "Planungsrechtlichen Festsetzungen" und "Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen" bleiben ebenso wie die "Hinweise" unverändert auch für den gesamten Geltungsbereich dieser 3. Bebauungsplanänderung bestehen.

Mit Inkrafttreten dieser Satzungen wird darüber hinaus der "Zeichnerische Teil" und alle weiteren Bestandteile des rechtsgültigen Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" (Satzungsbeschluss 22.09.1997) innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche (Verlängerung der Hungerfeldstraße mit Teilflächen der Flst.Nrn. 350, 383-385, 387/2, 388/1, 389, 390, 391/1, 392 und 393) ersatzlos aufgehoben.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 51.129,19 EUR geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000,00 EUR geahndet werden.

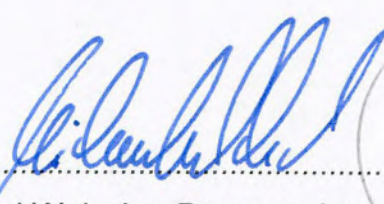
§ 6 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" und der zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

13. März 2009

Rheinau, den


.....
Michael Welsche, Bürgermeister

(107Sat05.doc)



Fertigung:**2**.....

Anlage: 2

Blatt:1 – 27

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zur 3. Änderung

des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh"

der Stadt Rheinau, OT Rheinbischofsheim (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" wurde am 22.09.1997 als Satzung beschlossen und durch die öffentliche Bekanntmachung am 04.11.2005 rechtskräftig. Dabei handelte es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" von 1985.

Nördlich der Lichtenberger Straße sind im Bebauungsplan gewerbliche Flächen ausgewiesen, die zentral durch den Brummerlohweg mit einer Wendefläche im Norden erschlossen werden.

Die Flächen zwischen Hungerfeldstraße und Brummerlohweg sind bisher nicht bebaut. Sie werden teilweise als Lagerflächen genutzt. Auch die im Bebauungsplan von 1997 ausgewiesenen Gewerbeflächen im Norden sind nicht bebaut.

Von der ortsansässigen Firma ist der Bau einer Versandhalle auf Flst.Nr. 3231 angrenzend an den Brummerlohweg geplant. Diese soll unmittelbar am Brummerlohweg errichtet werden, um im Westen möglichst große Hofflächen freihalten zu können. Ein Bauantrag wurde bereits gestellt.

Da im gültigen Bebauungsplan mit den Baugrenzen ein Abstand von 7,00 m zum Brummerlohweg ausgewiesen ist, muss der Bebauungsplan bezüglich der Baugrenzen geändert werden. Damit verbunden ist auch eine Anpassung der Pflanzgebote längs des Brummerlohweges. Darüber hinaus werden die Höhenfestsetzungen erweitert, da Traufhöhen von ca. 10,50 m benötigt werden.

Um auch künftige Bauten angrenzend an den Brummerlohweg errichten zu können, wird auf die Wendefläche verzichtet. Sie ist für die ansässigen Betriebe nicht erforderlich.

Neben der Änderung der Festsetzungen für die Gewerbeflächen ist auch die Aufhebung des Bebauungsplanes von 1997 in einem Teilbereich (Straßenflächen in Verlängerung der Hungerfeldstraße) vorgesehen, da ein Straßenausbau nicht mehr vorgesehen wird. Die Aufhebung der Teilfläche erfolgt mit dem Satzungsbeschluss. Die Fläche ist im Planteil gekennzeichnet.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst mit ca. 2,79 ha das gesamte Betriebsgelände (Flst.Nr. 3231) eingefasst von Brummerlohweg, Lichtenberger Straße und Hungerfeldstraße. Im Norden erstreckt sich der Änderungsbereich bis zu dem Wassergraben, d.h. bis auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans von 1997.

Einbezogen in den Änderungsbereich sind somit die Flst.Nrn. 3231, 407-412, 418 sowie Teilflächen der Flst.Nrn. 416, 417, 421/3 und 3232 (Straße).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der Änderung ist dem "Zeichnerischen Teil" (Deckblatt) zur Änderung zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau ist die Fläche als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen – ebenso wie im rechtskräftigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Heftig – Brummerloh" von 1997.

Da die vorliegende Planung keine Veränderung der Art der baulichen Nutzung vorsieht ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (RSVO) ist seit 1995 in Kraft und trifft keine konkreten Aussagen zum Planungsgebiet.

3.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich und sein unmittelbares Umfeld (Wirkraum) derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

3.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Baugebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Inhalt der Änderungen

Die Bauflächen im Geltungsbereich der Änderung sind bereits heute als Gewerbegebiet ausgewiesen. Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen. Um diese zu ermöglichen, sollen folgende Festsetzungen geändert werden:

- Baugrenzen
- Traufhöhe
- Pflanzgebote
- Verkehrsflächen

Mit diesen Änderungen kann auch der Bau der Versandhalle mit Vordach im südlichen Teil von Flst.Nr. 3231 gemäß dem vorliegenden Bauentwurf realisiert werden.

Im Westen zu der vorhandenen Wegeverbindung Richtung Freistett werden Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Ein Ausbau der Wegeverbindung in Verlängerung der Hungerfeldstraße ist entgegen früheren Absichten nicht mehr beabsichtigt.

Änderung der zulässigen Traufhöhe

Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist gemäß dem Bebauungsplan vom 03.02.1997 eine Traufhöhe von 7,00 m festgesetzt.

Da für die geplante Versandhalle ebenso wie für andere gewerbliche Gebäude heute größere Gebäudehöhen verlangt werden, wird die zulässige Traufhöhe um 3,50 m erhöht auf max. 10,50 m. Lediglich für Flst.Nr. 421/3 wird die Traufhöhe mit 7,00 m beibehalten.

Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, ist diese Erhöhung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten als nicht erheblich zu betrachten, zumal der breite Geländestreifen im Norden zur Einbindung in die Landschaft bestehen bleibt und längs des Brummerlohweges ausschließlich Gewerbeflächen angrenzen.

Änderung der Baugrenzen

Bisher sind durch die ausgewiesenen Baugrenzen Abstände zu den umgebenden Straßen festgelegt:

- zum Brummerlohweg: 7,00 m
- zur Lichtenberger Straße: 7,00 m
- zur Verbindungsstraße, in Verlängerung der Hungerfeldstraße: 10,00 m

Auf den Abstand zum Brummerlohweg soll vollständig verzichtet werden, so dass die Errichtung der Halle auf der Grenze möglich ist. Im Bereich der Wendefläche werden die Baugrenzen ebenfalls neu geordnet, da die Wendefläche entfällt. Die mit den Baugrenzen freigehaltene Fläche in Verlängerung des Brummerlohweges dient in Verlängerung des Brummerlohweges der möglichen künftigen Anlage eines Wegs zur Erschließung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen.

Um die Änderung der Baugrenzen auch auf Flst.Nr. 421/3 sichern zu können, wird die erforderliche Teilfläche dieses Grundstücks in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Zur Hungerfeldstraße wird der Abstand auf ca. 5,00 m reduziert, so dass direkt hinter den Stellplätzen Gebäude errichtet werden können – wenn zu einem späteren Zeitpunkt ein entsprechender Bedarf besteht. Im nördlichen Teil wird längs der Hungerfeldstraße in dem 5 m - Abstand ein flächenhaftes Pflanzgebot ausgewiesen.

Da im Bereich der aufzuhebenden Straßenverbreiterung auch Stellplätze mit direkter Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden sollen, sind hier die Stellplätze auf den Privatgrundstücken zurückzunehmen, um ein senkrechtes Parken zu ermöglichen.

Der Abstand der Baugrenzen zur Lichtenberger Straße wird beibehalten.

Im Norden und Nordosten des Änderungsbereiches werden die ausgewiesenen Baugrenzen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, und die Pflanzgebote unverändert übernommen.

Änderung der Pflanzgebote

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind längs des Brummerlohweges und längs der Verbindungsstraße im Westen flächenhafte Pflanzgebote (Pflanzgebot Nr. 3 und Nr. 2) festgelegt. Die Pflanzgebote werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgehoben bzw. bezüglich der flächenhaften Ausdehnung reduziert.

Ein Ausgleich für die entfallenden Pflanzgebote ist im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht möglich. Deshalb wird die Beeinträchtigung bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft im Umweltbericht bilanziert. Darauf basierend werden Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht vorgeschlagen.

Änderung der Verkehrsflächen

Auf die Wendefläche am Ende des Brummerlohweges wird verzichtet. Lediglich die Fläche (Fahrbahn) in Fortsetzung des Brummerlohweges wird als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten bis zum Rand der Wendefläche.

Eine künftige Weiterführung zur Erschließung der nördlich gelegenen Gewerbeflächen wird nicht als Verkehrsfläche ausgewiesen, sondern lediglich von Gewerbebauten freigehalten.

4.2 Darstellung der Änderungen

Die vorgesehenen Änderungen werden ausschließlich durch Änderung der Eintragungen im Plan vollzogen. Eine Änderung der textlichen bzw. schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes i.d.F.v. 03.02.1997 ist nicht erforderlich, da diese so formuliert sind, dass die geplanten Änderungen vollständig im Planteil dargestellt werden können.

Baugrenzen

In dem Zeichnerischen Teil zur Änderung werden die Baugrenzen im Osten am Brummerlohweg und im Westen längs der Verbindungsstraße nach Freistett geändert.

Traufhöhe

In der Nutzungsschablone wird die maximal zulässige Traufhöhe auf 10,50 m angehoben.

Pflanzgebot

Die flächenhaften Pflanzgebote werden im Änderungsbereich aufgehoben bzw. geändert bezüglich der flächenhaften Ausdehnung.

Im Norden und Nordosten werden die Flächen beibehalten.

Im Westen werden die Flächen von 10,0 m auf 5,0 m Tiefe reduziert, längs des Brummerlohweges entfallen sie.

Verkehrsflächen

Die aufzuhebenden Verkehrsflächen im Bereich der Verbindungsstraße in Verlängerung der Hungerfeldstraße werden im Zeichnerischen Teil gekennzeichnet. Sie liegen aber außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung.

Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke werden an die geänderten überbaubaren Flächen im Änderungsbereich angepasst.

4.3 Sonstiges

Alle "Schriftlichen Festsetzungen (A - Planungsrechtlicher Teil und B – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)" ebenso wie die weiteren Planeinträge werden unverändert beibehalten bzw. übernommen. Änderungen diesbezüglich sind nicht erforderlich.

Ebenso behalten die Schriftlichen "C - Hinweise" in der Fassung vom 03.02.1997 unverändert ihre Gültigkeit, auch für den Änderungsbereich.

Der Zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 03.02.1997 wird im Geltungsbereich dieser Änderung durch das Deckblatt zur 3. Änderung ersetzt.

Gemäß dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 sind somit unverändert auch für den Geltungsbereich der 3. Änderung im wesentlichen festgesetzt:

- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse: max. III
- GRZ von 0,8
- GFZ von 1,6
- abweichende Bauweise

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung zu unterstützen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird aber nur ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1997 werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht geändert.

5 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" - 3. Änderung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB angefertigt. Beim Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh", der am 03.02.1997 öffentlich bekannt gemacht wurde, wurden im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Schutzgüter im Einzelnen betrachtet, Eingriffe festgestellt und bewertet und ein Ausgleich hergestellt. **Deshalb werden im Folgenden in verkürzter Form nur die Änderungen des Planungsgebietes bezüglich der Pflanzgebote der Flächen Nr. 1 – 3 (siehe BP "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" vom 03.02.1997) untersucht.** Sich daraus ergebende Eingriffe in die Schutzgüter sollen aufgezeigt, bewertet und ausgeglichen werden.

5.1 Einleitung - Beschreibung der Planung

5.1.1 Pflanzgebote - Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" (03.02.1997)

- 5 -		
Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen angelegt werden.	12.4 Innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblichen Erweiterung sind mind. 20 % der überbauten Fläche als Grünanlagen anzulegen und von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten. Diese Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichten Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese oder mit Stauden und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.	11. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Entlang des Grabens an der nördlichen Baugabegrenze ist ein Geländestreifen von mind. 10,00 m Breite von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten, gemessen ab Oberkante der Uferböschung.
12.5 Auf den Grundstücken innerhalb der WA- und MI-Flächen ist pro angefangene 400 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum anzupflanzen. Auf den Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind, ist ein Kleinkroniger einheimischer Baum oder mind. 5 einheimische Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange durchzuführen.	12.6 Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind geschlossene Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.	12. Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (Nr. 1 und 2) sind einheimische, landschaftsgerechte Laubbäume, Obstbäume (großkronige Hochstämme) und Sträucher anzupflanzen, um die Gewerbeflächen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, daß ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht (Arten: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Traubeneiche, Sommerlinde, Hainbuche, Schwarzer Holunder, Schneeball, Haselnuß, Geißblatt und andere). Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.
13. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Die im "Zeichnerischen Teil" mit der Pflanzbindung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in angemessenem Umfang zu ersetzen. Während der Bauphase sind für ausreichende Baumschutzmaßnahmen zu sorgen.		12.1 Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "Gewässerschutz" bzw. "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen 10,00 m breiten Uferzone, gemessen ab Oberkante Böschung des Grabens, standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen. (Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartfrießel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Desweiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiootope zu entwickeln (z.B.: Entwicklung von Hochstauden, Röhrichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellerweiser freien Sukzession u.ä.).
		12.2 Zur Eingrünung des Baugabebereichs sind den Überflüssen im südlichen Teil des Gewässerschutzeffens entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 12.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.
		12.3 Längs der Stichstraße im Norden sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot (Nr. 3) einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Je 10,00 m Straßlänge sind zu beiden Seiten mind. je 1 Baum vorzusehen. Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit zusätzlichen Strauchpflanzungen anzulegen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

5.1.2 Erfordernis der Planaufstellung

Siehe „1. Grund der Planaufstellung“

5.1.3 Ziele des Umweltschutzes –Übergeordnete Planungen

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotope.

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Tabelle 1: "Schutzgebiete"

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich I = keine Wirkung/nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	4.0 Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	5.0 Bannwald	/
o)	6.0 Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

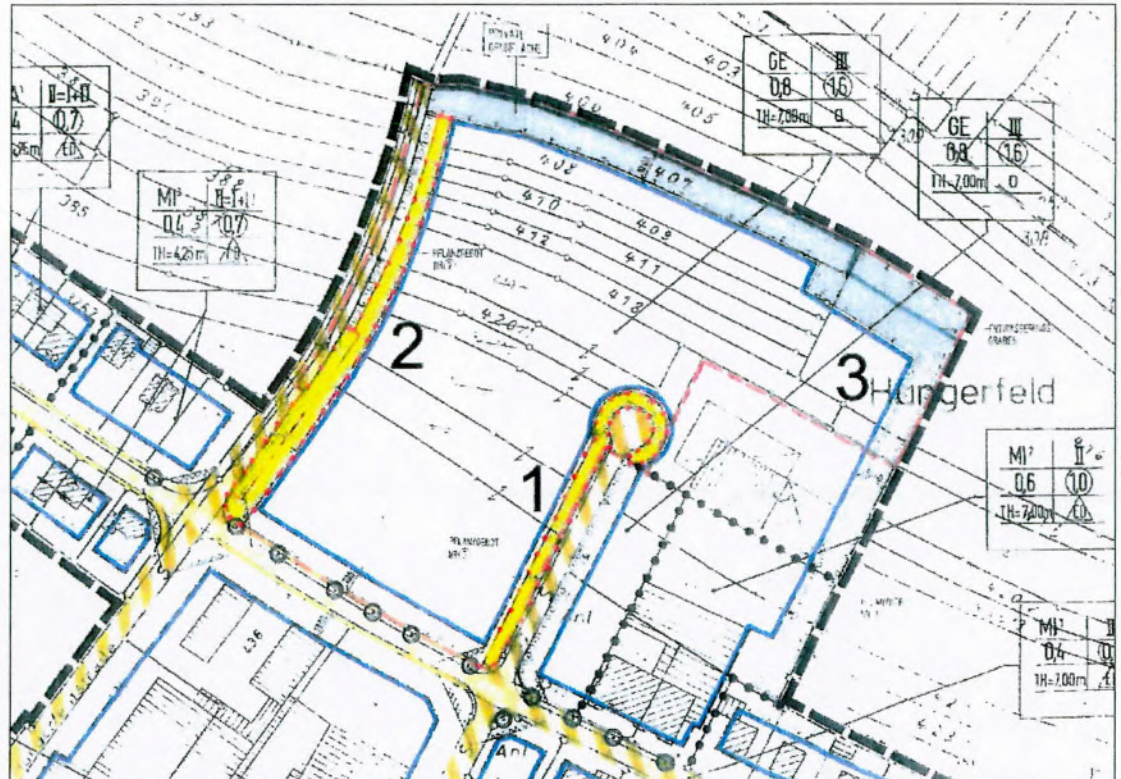


Abbildung 1: "Änderungsbereiche" - gelbe Einfärbungen „Bereiche 1 und 2“

5.1.4 Abgrenzung des Planungsgebietes

Siehe „2. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung“!

5.1.5 Planungskonzept / Bebauungsplanänderung

Siehe „4. Inhalt der Bebauungsplanänderung“!

5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um mögliche zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter aufzeigen zu können, werden in der folgenden Liste die betroffenen Flächen des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" von 1997 (Alt) mit den betroffenen Flächen der „3. Änderung "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" (Neu) verglichen.

Tabelle 2: Flächenvergleich

Flächen	Alt	Neu	Differenz	Biotoptyp LUBW
Pflanzgebote	3.255 m²	1.020 m²	- 2.235 m²	33.41/41.10/42.20/45.10-30b
Pflanzgebot 1	380 m ²	380 m ²	+/- 0 m ²	33.41/41.10/42.20/45.10-30b
Pflanzgebot 2	2.100 m ²	640 m ²	- 1.460 m ²	33.41/41.10/42.20/45.10-30b
Pflanzgebot 3	775 m ²	0 m ²	- 775 m ²	33.41/41.10/42.20/45.10-30b
Gewerbeflächen	+/- 0 m²	2.235 m²	+ 2.235 m²	33.80/60.10/60.21/60.50
Versiegelte Flächen (80 %)	+/- 0 m ²	1.790 m ²	+ 1.790 m ²	60.10/60.21
Grünflächen / Rasen (20 %)	+/- 0 m ²	445 m ²	+ 445 m ²	33.80/60.50
Summe	3.255 m²	3.255 m²	+/- 2.235 m²	
Bäume „Pflanzung Hungerfeldstraße“	0 Stck	4 Stck	+4 Stck	45.10 – 45.30 a
Bäume „Pflanzung Lichtenberger Straße“	6 Stck	6 Stck	+/- 0 Stck	45.10 – 45.30 a

Die Gegenüberstellung zeigt, dass gegenüber dem „alten“ Bebauungsplan maximal 1.790 m² mehr Fläche versiegelt werden können und dass ca. 2.235 m² Flächen mit Pflanzgeboten entfallen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird verkürzt durchgeführt. Dabei wird kurz der damalige Umweltzustand und seine mögliche Entwicklung bei Durchführung der Planung aufgezeigt. Zusätzliche Eingriffe durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" werden aufgezeigt. Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen werden dargestellt.

5.4 Bestandsbewertung

5.4.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Luftthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

Tabelle 3: "Bewertung der Bodenfunktionen"

(nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg])

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
L 4AI 62/73	1	4	3	4	hoch (B / IV)
sL 4Alg 52/61	1	4	3	4	hoch (B / IV)
sL 5Alg 51/60	2	3	3	4	mittel (C / III)
Gesamtfläche¹	1,3	3,7	3,0	4,0	

Standort für natürliche Vegetation:

geringe Leistungsfähigkeit

Standort für Kulturpflanzen:

hohe Leistungsfähigkeit

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

mittlere Leistungsfähigkeit

Filter- und Puffervermögen:

hohe Leistungsfähigkeit

Somit wird dem **Schutzgut Boden** eine mittlere bis hohe Wertigkeit (Stufe **bc / 3,75**) zugeordnet.

Tabelle 4: Bewertung des Schutzgutes "Boden" - Bestand

Wertstufe	I	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III/IV*1	0,326 ha	1,223 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
Summe		0,326 ha	1,223 haWE

*1: Gesamtfläche 3,75

¹ Die Funktion "Standort für die natürliche Vegetation" ist als gering bis mittel, die Funktion "Standort für Kulturpflanzen" ist als sehr gering bis mittel zu bewerten. Die Funktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" ist als gering bis sehr hoch und die Bodenfunktion "Filter und Puffer für Schadstoffe" überwiegend als mittel bis hoch einzustufen. Die Fläche hat eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

5.4.3 Schutzgut Wasser

Einstufung des Schutzgutes anhand der geologischen Formation / Durchlässigkeiten

Laut der geowissenschaftlichen Übersichtskarte liegt das Planungsgebiet im Bereich der Durchlässigkeitsklasse **6** (Grundwasserringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters (Klasse 2) – Stufe E: „sehr geringe Bedeutung“).

Oberflächengewässer

Am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft ein Entwässerungsgraben mit nährstoffreicher Kraut- und Grasvegetation. Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Wasser ist als mittel (Stufe C) einzustufen.

Dem **Schutzgut Wasser** wird gesamt gesehen eine geringe *Einstufung* (Stufe **D**) zugeordnet².

5.4.4 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima wird unter Berücksichtigung aller Parameter in eine *mittlere Wertigkeit* (Stufe **C**) eingestuft (zum Teil siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet ohne Gefälle, Hauptwindrichtung „Süd“, abriegelnde Gebäudekomplexe (Gewerbe) im Süden)³.

5.4.5 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die im Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" (03.02.1997) festgesetzten *Flächen mit Pflanzgebot* sind den Biotoptypen „Gebüsch / Feldgehölz mittleren Standorts“ (41.10 / 42.20) und „Wiese mittleren Standorts“ (33.41) bzw. Intensivwiese (33.61) mit Bäumen (45.10 – 45.30b) zuzuordnen. Sie weisen hohe naturschutzfachliche Bedeutung auf (Stufe IV). Zur Zeit sind die Maßnahmen noch nicht realisiert worden.

Tabelle 5: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Biotoptyp LUBW	Nr.	Grundwert	Wertspanne	Prüfmerkmal	Biotopwert
Wiese II	33.61	6	6		6 WE
Bäume + I	45.10-45.30b	+ 5	+ 3 - 5		+ 5 WE
Summe 50 % der Flächen					50 % + 11 WE
Gebüsch mittl. Standort IV	41.20	19	11 - 27	0,8 jung	15 WE
Feldgehölz IV	41.10	19	11 - 27	0,8 jung	15 WE
Bäume + I	45.10-45.30b	+ 5	+ 3 - 5		+ 5 WE
Summe 50 % der Flächen					50 % - 20 WE
Gesamtwert IV					15,5 WE

² vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und geowissenschaftliche Übersichtskarte Baden-Württemberg – „Durchlässigkeiten der oberen, grundwasserführenden, hydrogeologischen Einheiten in Baden-Württemberg“, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg 1998

³ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002



Abbildung 2: „Bestand“ (Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes ist bereits bebaut und damit versiegelt worden.)

Tabelle 6: "Biototypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewerten des Bestandes"

Nr.	Biototyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Pflanzgebot*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	IV	15,5	-	-	-	15,5	3.255
2	Versiegelte Flächen*2 (60.10 / 60.21)	I	1	-	-	-	1	0
3	Grünfläche*3 (33.41/33.61/41.10/41.20/60.50)	I	9,5	-	-	-	9,5	0
3	Einzelbäume*4 (45.10-45.30a) 0 Stck x 92 cm =	+	I	4	-	-	4	(0)
								0,00
	Summe							3.255
								50.453
								(100,0 %)

*1: Siehe Tabelle Seite 14!

*2: 0 % der Fläche.

*3: 0 % der Fläche. (Siehe Tabelle 9!)

*4: Die 6 Stck. Bäume in der Lichtenbergstraße bleiben unberücksichtigt, da sie im Bestand sowie in der Planung vorhanden sind.

Tabelle 7: "Bewertung des Schutzgutes"

Wertstufe	I	0 m ²	0,0 %
Wertstufe	II	0 m ²	0,0 %
Wertstufe	III	0 m ²	0,0 %
Wertstufe	IV	3.255 m ²	100,0 %
Wertstufe	V	0 m ²	0,0 %
Summe		3.255 m²	100,0 %

Wertstufe - Mittel: **hohe naturschutzfachliche Bedeutung**

Völlig versiegelte Fläche: 0,00 m² 0,0 %

Das Schutzgut Flora / Fauna wird in eine *hohe Wertigkeit* (Stufe IV) eingestuft.

5.4.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Ortsbild

Der bestehende Ortsrand ist durch Gewerbegebäude und Verkehrsflächen geprägt. Der Übergang von Siedlung zur freien Landschaft erfolgt abrupt und unharmonisch. Die durch die Pflanzgebote vorgesehene Eingrünung schafft einen harmonischen Übergang.

Naherholung/Wohnumfeld/Erholungsvorsorge

Die Fläche ist für Spaziergänger und Erholungssuchende aufgrund der „In-sellage“ nicht erschlossen. Erholungsangebote sind nicht gegeben. Neben den zum Teil zur Zeit noch landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen sind nur die Gehölzstrukturen im Ansatz im Nordwesten des Planungsgebietes gegeben.

Die vorhandene Belastungen durch die Erschließungsstraßen und die bestehenden Gewerbeflächen reduzieren weiter die Wertigkeit des Schutzgutes Landschaftsbild / Erholung.

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird in der Zusammenschau eine geringe Wertigkeit (Stufe D) zugeordnet⁴.

5.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter oder schützenswerte Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

⁴ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.5.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

5.5.2 Schutzgut Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Einhaltung des Arbeitsschutzes*
- *Schaffung einer äußeren Eingrünung*

5.5.3 Schutzgut Boden

Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen auf der Gewerbebeerweiterungsfläche durch Versiegelung von max. 0,179 ha Gewerbegebietsfläche (Nettobaufläche Gewerbegebiet ca. 0,224 ha, davon GRZ 0,8 = 0,179 ha – Siehe Tabelle 2!).

Tabelle 8: "Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden"

Wertstufe	I *1	0,179 ha	0,179 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III/IV*2	0,147 ha	0,551 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
<u>Summe</u>		<u>0,326 ha</u>	<u>0,730 haWE</u>
<u>Differenz zum Bestand (1,223 haWE)</u>			<u>- 0,493 haWE</u>

*1: versiegelte Flächen, *2: Grünflächen und nach wie vor bestehendes Pflanzgebot Wert 3,75

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer *mittleren bis hoher Wertigkeit* (Stufe **cd**).

5.5.4 Schutzgut Wasser

Dem Schutzgut Wasser wird eine *geringe Wertigkeit* (Stufe **D**) zugeordnet⁵.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 1.790 m².

Die Beschränkung der Versiegelung auf das unabdingbare Maß und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen zur Befestigung von Flächen, wo nicht mit Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu rechnen ist, führen zur Regenwasserrückhaltung.

5.5.5 Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 1.790 m² Fläche beeinträchtigt.

5.5.6 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Es werden Lebensräume mit mittlerer Bedeutung in einem Umfang von ca. 1.790 m² für das Schutzgut Arten und Biotope vernichtet. Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 27.085 *Werteinheiten* für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (Siehe Tabelle 9).

5.5.7 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine geringe Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet wird, sind durch die Durch- und Eingrünungsmaßnahmen (Straßenbäume, private Grünfläche) zu minimieren. Defizite sind durch die Eingriffe gegeben.

5.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

6 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

7 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

⁵ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

7.1 Schutz des Oberbodens

Durch Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten gemäß DIN 18915 Blatt 2, fachgerechte Zwischenlagerung und Weiterverwendung soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden (baubedingte Beeinträchtigung).

7.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten (wassergebundene Decke, Dränpflaster, Fugenpflaster etc.) kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen; dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

8 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

9 Ausgleichsmaßnahme

9.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

9.1.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Gebot 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen (Nr. 1) sind einheimische, landschaftsgerechte Laubbäume, Obstbäume (großkronige Hochstämme) und Sträucher anzupflanzen, um die Gewerbeflächen einzugrünen. Die Anpflanzungen sind so dicht gestaffelt auszuführen, dass ein wirkungsvoller Sichtschutz entsteht (Arten: Stieleiche, Esche, Hainbuche, Traubenkirsche, Sommerlinde, Hartriegel, Schwarzer Holunder, Schneeball, Haselnuss, Geißblatt und andere).

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und unterhalten.

9.1.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Ausgleich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang des nördlich angrenzenden Grabens sind innerhalb der als private Grünfläche "Gewässerschutz" bzw. "Ausgleichsfläche" ausgewiesenen 10,00 m breiten Uferzone, gemessen ab Oberkante Böschung des Grabens, standortgerechte, einheimische Ufergehölze in lockeren Gruppen entlang des Grabens zu dessen ökologischer Aufwertung anzupflanzen.

(Arten: Silberweide, Erle, Esche, Mandel-, Korb-, Purpurweide; weitere Gehölzarten: Hartriegel, Schneeball, Schwarzer Holunder, Hasel und andere). Des weiteren sind durch geeignete Pflegemaßnahmen entlang des Grabens weitere Feuchtbiootope zu entwickeln (z. B. Entwicklung von Hochstauden, Röhrichtzonen, Feuchtwiesen durch extensive Pflege, stellenweiser freier Sukzession u.ä.).

Zur Eingrünung des Baugebietes sind darüber hinaus im südlichen Teil des Gewässerschutzstreifens entsprechend der Planungsrechtlichen Festsetzung 9.1.1 einheimische, landschaftsgerechte Laub- und Obstbäume und Sträucher in Gruppen anzupflanzen.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen, extensiv zu pflegen und stellenweise der freien Sukzession zu überlassen.

9.1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen (Gebot 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Längs der Stichstraße im Norden sind innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot (Nr. 2) einheimische, standortgerechte Laubbäume (Hochstämme) anzupflanzen. Je 10,00 m Straßenlänge sind zu beiden Seiten mind. je 1 Baum vorzusehen.

Aus gestalterischen Gründen sind Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die übrigen Flächen sind mit zusätzlichen Strauchpflanzungen anzulegen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Über dieses Pflanzgebot können Zufahrten zu den gewerblichen Bauflächen angelegt werden.

9.1.4 Grünflächen - auf den privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Fläche der gewerblichen Erweiterung sind mind. 20 % der überbauten Fläche als Grünanlagen anzulegen und von jeglicher Bebauung und Flächenversiegelung freizuhalten.

Diese Bereiche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern in lockeren und dichteren Gehölzpflanzungen anzulegen und zu unterhalten. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Fläche ist als Wiese oder mit Stauden und Bodendeckern anzulegen und zu unterhalten.

Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

Tabelle 9: "Wertermittlung Grünflächen"

Biotoptyp LUBW	Nr.	Grundwert	Wertspanne	Prüfmerkmal	Biotopwert
Summe 50 % der Flächen	-	-	-	-	40 % - 6 WE
Gebüsch mittl. Standort IV	41.20	15	-	-	15 WE
Feldgehölz IV	41.10	15	-	-	15 WE
Summe 50 % der Flächen	-	-	-	-	30 % - 15 WE
Grünfläche I	60.50	4	-	-	30 % - 4 WE
Gesamtwert IV	-	-	-	-	ca. 8 WE

9.1.5 Berankung geschlossener Wandflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind geschlossene Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, je zwei Meter Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen.

9.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

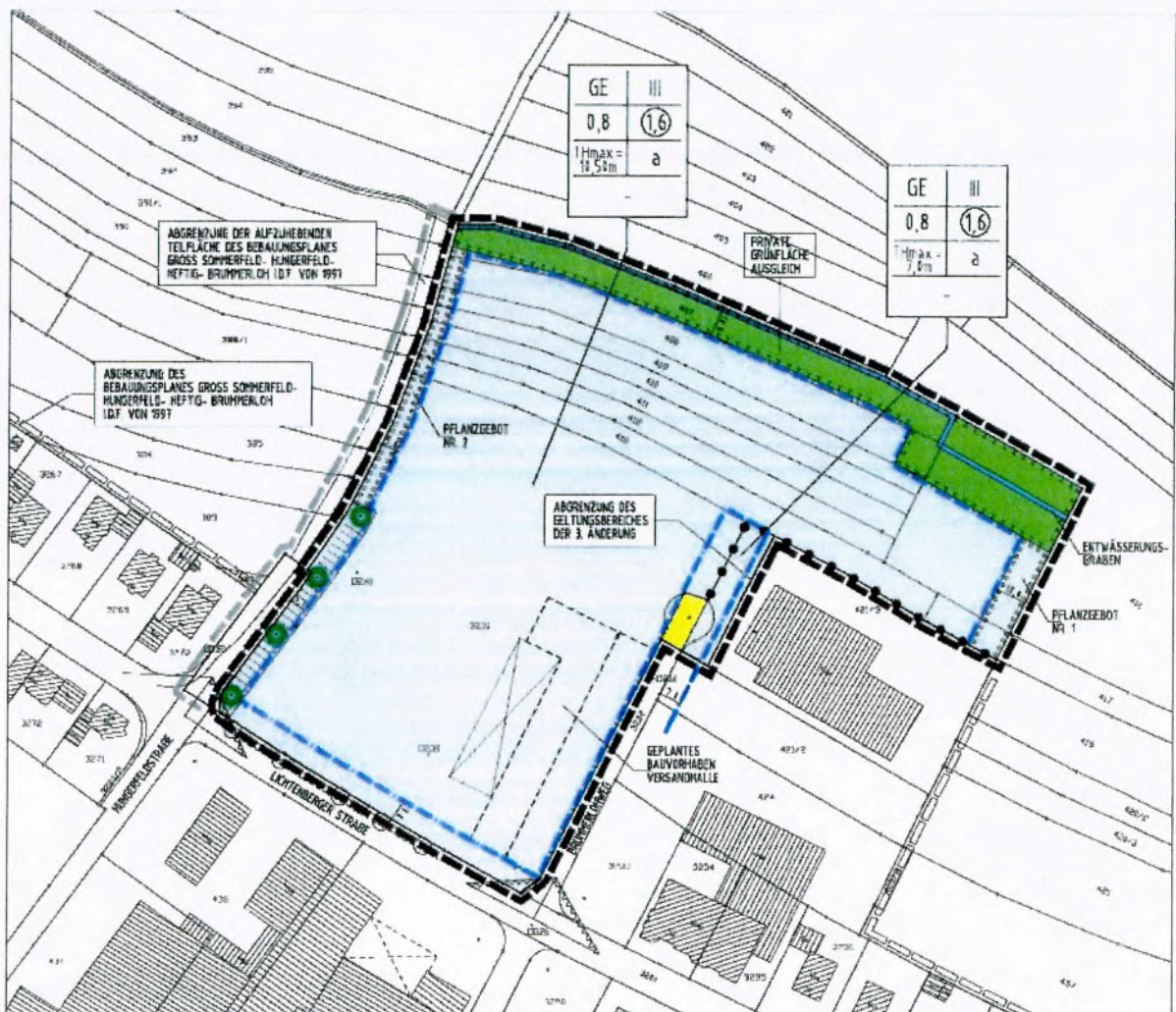


Tabelle 10: "Biotoptypen (Schutzgut Flora / Fauna) - Bewertung des Vorhabens"⁶

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmal	Biotopwert	Fläche [ca. m²]	Bilanzwert
1	Pflanzgebot*1 (33.41/33.61/41.10/41.20/45.10-45.20b)	IV	15,5	-	-	15,5	1.020	15.810
2	Versiegelte Flächen*2 (60.10 / 60.21)	I	1	-	-	1	1.790	1.790
3	Grünfläche*3 (33.41/33.61/41.10/41.20/60.50)	II	9,5	-	-	8	445	3.560
3	Einzelbäume*4 (45.10-45.30a) 4 Stck x 92 cm =	+	I	6	-	6	(368)	2.208,00
	Summe						3.255	23.368

(53,3 %)

*1 - 4: Siehe Tabelle Seite 11! Die 6 Stck. Bäume in der Lichtenbergstraße bleiben unberücksichtigt, da sie im Bestand sowie in der Planung vorhanden sind. *3: Siehe Tabelle 9!

Bestand 50.453,00 WE

Planung 23.368,00 WE

Ausgleichsdefizit 27.085,00 WE

Versiegelte Fläche (Pos. 5): 1.790 m² 55,0 %

Differenz zum Bestand (0 m²): 1.790 m²

Ein Ausgleich der Eingriffe ins *Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt* ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches *Defizit von 27.085 Wert-einheiten* für das Schutzgut mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein *Ausgleichsdefizit von 27.085 Wert-einheiten* für das Schutzgut **Flora/Fauna**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,179 haWE* für das Schutzgut **Landschaftsbild/Erholung**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,358 haWE* für das Schutzgut **Klima**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,493 haWE* für das Schutzgut **Boden**
- ein *Ausgleichsdefizit von 0,179 haWE* für das Schutzgut **Wasser**.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Entsprechende Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt. Hiermit ist ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter hergestellt.

⁶ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle 11: Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden *2		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 0,326	nachher [ha] 0,326	vorher [ha] 0,326	nachher [ha] 0,326	vorher [ha] 0,326	nachher [ha] 0,326	vorher [ha] 0,326	nachher [ha] 0,326	vorher [ha] 0,326	nachher [ha] 0,326	
A ₅ V											besondere
ab _{4,5}											besondere
B ₄ IV	50.453	15.810									besondere
bc _{3,75}							1,223* ²	0,551* ²			allgemeine
C ₃ III					0,978* ³	0,441* ⁵					allgemeine
cd _{2,50}											allgemeine
D ₂ II		5.768	0,652* ³	0,294* ⁵					0,652* ³	0,294* ⁵	geringe
de _{1,5}											geringe
E ₁ I		1.790		0,179* ⁴		0,179* ⁴		0,179* ²		0,179* ⁴	geringe
Kompl. Defizit	50.453 WE	23.368 WE	0,652 haW	0,473 haW	0,978 haW	0,620 haW	1,223 haW	0,730 haW	0,652 haW	0,473 haW	
	- 27.085 WE		- 0,179ha WE		- 0,358 ha WE		- 0,493 ha WE		- 0,179ha WE		

*1: Siehe Tabelle 6 und 108! *2: Siehe Tabelle 4 und 8! *3: Gesamtfläche x W ! *4: versiegelte Fläche: 1.790 m² = 0,179 x W ! *5: 0,326 ha - 0,179 ha = 0,147 ha x W !

9.3 Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die oben aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Entsprechende Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt.

Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg⁷ zugrunde gelegt.

9.4 Monitoring

Die Gemeinde ist verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Vom Gesetzgeber wurde den Gemeinden ein erheblicher Gestaltungsspielraum bzgl. Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren eingeräumt.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu gewährleisten. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Einhaltung der erlaubten Schallschutzwerte
- Einhaltung der erlaubten Emissionswerte
- Einhaltung der Durch- und Eingrünungsmaßnahmen
- Versiegelungsgrade
- Umgang mit Boden und Oberboden

Sofern von dritter Seite ein Hinweis auf einen weiteren Konflikt mit den Schutzgütern kommen sollte, werden auch hier Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

⁷

vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

9.5 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landespflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 21 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 11 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht (§ 11 Abs. 1 und 2 NatSchG) und die Ersatzpflicht (§ 11 Abs. 3 NatSchG).

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Ein Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Pflanzen / Tierwelt, Klima / Luft, Boden und Wasser wird im Rahmen des Ökokontos herbeigeführt. Entsprechende Maßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Naturschutzbeauftragten festgelegt und in das Ökokonto eingestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag.

10 Erschließung

10.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher schon geplant über die Lichtenberger Straße, Hungerfeldstraße und Brummerlohweg.

Gegenüber der bisherigen Planung sind keine grundsätzlichen Änderungen des Straßennetzes vorgesehen. Verzichtet wird lediglich auf die Wendefläche am Ende des Brummerlohweges.

Die reduzierten Sichtdreiecke sind mit Schenkellängen von 15 - 20 m für dieses Baugebiet ausreichend.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen.

10.2 Wasserversorgung, Entwässerung, Stromversorgung

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine Änderung des mit dem Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig - Brummerloh" i.d.F.v. 03.02.1997 geplanten und zwischenzeitlich auch realisierten Ver- und Entsorgungsnetzes.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,79 ha
Gewerbegebiet	ca. 2,49 ha
Grünfläche privat	ca. 0,29 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha

12 Hinweise

12.1 Archäologische Denkmalpflege

Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599), unverzüglich fernmündlich oder schriftlich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten und wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

12.2 Geotechnik

Als Baugrund stehen vermutlich lehmige und sandige Deckschichten über Rheinkiesen an. Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zum Grundwasser u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

12.3 Altlasten

Es liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer,) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

12.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalterauges Freistett. Bei Realisierung des Rückhalterauges Freistett (IRP) können sich die Grundwasserstände zeitweilig erhöhen. Die Kellersohlenhöhe ist deshalb über dem maximalen Grundwasserstand anzuordnen bzw. die Bauteile unterhalb des max. Grundwasserstandes sind wasserdicht auszubilden.

Eine aktuelle Auswertung aus der Grundwasserdatenbank ergab folgende Werte:

Maximaler Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 120/113-6: 129,78 m+NN am 30.05.1983.

Mittlerer Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 120/113/6: 128,64 m+NN

Maximaler Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 225/113-1:
131,84 m+NN am 15.03.1999.

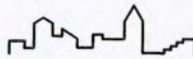
Mittlerer Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle 225/113/1:
130,03 m+NN

Da der maximale Grundwasserstand ein Montagswert darstellt und die Able-
sung für die Grundwasserdatenbank nur einmal wöchentlich erfolgt, ist es
möglich, dass evtl. Grundwasserspitzenwerte zeitlich zwischen den Mon-
tagswerten liegen und noch höher sind.

Freiburg, den 03.04.2008 BU-ba
20.10.2008
27.10.2008 HA-ta-ba
16.02.2009 BU-ba

Rheinau, den 13. März 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

Planer

(107Beg07.DOC)



Michael Welsche, Bürgermeister

Fertigung:.....2.....

Anlage:.....3.....

Blatt.....1 - 2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh"

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Groß Sommerfeld - Hungerfeld - Heftig - Brummerloh" wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bessere Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen im Norden von Rheinbischofsheim geschaffen.

Mit der Änderung werden im wesentlichen die Baugrenzen erweitert und auf die Wendefläche verzichtet.

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Standortwahl und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Die Fläche ist bereits heute als Gewerbegebiet gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Groß Sommerfeld – Hungerfeld – Heftig – Brummerloh" ausgewiesen.
- Es wurde keine intensivere Bebauung festgelegt (Flächenversiegelung).
- Die ausgewiesenen Grünflächen im Norden des Änderungsbereiches werden beibehalten.
- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite (Reduzierung der Pflanzgebote) werden – soweit sie nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden – durch die Festlegung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen außerhalb des Planungsgebietes kompensiert.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten relevanten Anregungen wurden nach Abwägung untereinander und mit anderen Belangen soweit möglich berücksichtigt:

- Vom Landratsamt, Amt für Landwirtschaft, wurde die Ausweisung von ca. 1,42 ha aufgrund des Verlustes an landwirtschaftlicher Fläche kritisiert:
 - Da es sich bei dem Verfahren nur um eine Änderung eines rechtsgültigen Bebauungsplanes handelt, werden der Landwirtschaft keine neuen/zusätzlichen Flächen entzogen.

- Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt, weist auf den vorgesehenen Rückhalteraum Freistett hin:
 - Auf das Integrierte Rheinprogramm und die gemessenen Grundwasserstände wird im Bebauungsplan hingewiesen.
- Vom Landratsamt, Gewerbeaufsicht, wurden Bedenken geäußert wegen der Nähe des vorgesehenen Gewerbegebiets zu den nordwestlich anschließenden Wohngebieten:
 - Es handelt sich um keine geplante, sondern um eine seit vielen Jahren bereits ausgewiesene Gewerbefläche, die in ihrer Ausdehnung nicht geändert wird. Die Flächen sind weitgehend in Privatbesitz. Die Ansiedlung neuer Betriebe ist nicht vorgesehen. Außerdem sind im Anschluss gemäß Bebauungsplan keine Wohn- sondern Mischgebiete ausgewiesen.

Durch die Änderung des Gewerbegebietes wird für den ortsansässigen Betrieb eine für seine Zwecke effektivere Nutzung des Grundstücks ermöglicht und die Verkehrsflächen (Versiegelung) reduziert.

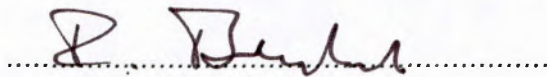
Freiburg, den 16.02.2009 BU-ba

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

(☐ 107Erk01.DOC)