

Stand: 04.06.2019

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Friesenheim
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Auf dem Segel Nord“**

**Begründung mit Umweltbericht und
zusammenfassender Erklärung**

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	5
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2	Ausgangssituation	7
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2	Raumordnung	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Immissionen	11
4.5	Grundwasserschutz	13
4.6	Verhältnis zu anderen Planungen	13
4.7	Scoping-Gebiet	13
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Städtebauliches Konzept	14
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Bebauung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise	16
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5	Verkehr	16
6.6	Technische Infrastruktur	17
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung	19
6.8	Immissionsschutz	20
6.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	20
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
7.2	Werbeanlagen	21
8.	AUSWIRKUNGEN	21
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
8.2	Verkehr	21
8.3	Ver- und Entsorgung	21
8.4	Natur Landschaft Umwelt	21
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	22
9.1	Bodenordnung	22
9.2	Entschädigungen	22
9.3	Erschließung	22
9.4	Kosten und Finanzierung	22
10.	FLÄCHENBILANZ	22
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	23
TEIL C	UMWELTBERICHT	24
12.	EINLEITUNG	24
12.1	Rechtsvorschriften	24
12.2	Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	24

12.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen	24
13. BESCHREIBUNG DES BESTANDES	26
13.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	26
13.2 Beschreibung der Umwelt	27
14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	35
14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	35
14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	36
14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	36
14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	37
14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	37
14.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	38
14.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	39
14.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	39
14.9 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	39
14.10 Störfallschutz	40
14.11 Nullvariante	40
14.12 Alternativenprüfung	40
15. MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	40
15.1 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase	40
15.2 Maßnahmen zur Minimierung von zu erwartenden erheblichen anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen	41
15.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	41
16. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG	42
16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	42
16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden	43
16.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes	44
17. AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES	44
18. ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	45
19. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	45
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	46
20. EINLEITUNG	46
21. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	46
22. BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	47
23. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	49

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Segel“, um der Nachfrage an Industrie- und Gewerbefläche nachzukommen. Insbesondere sollen Flächen für eine ortsansässige Firma zur Verfügung gestellt werden.

Die Gemeinde Friesenheim möchte die Wünsche mittragen und wird zur Realisierung für die nördlich angrenzenden Grundstücke des Gewerbegebietes „Auf dem Segel“ einen Bebauungsplan aufstellen. Der Bebauungsplan ist auch als Initialzündung anzusehen, um langfristig weitere Flächen in Richtung Norden auszuweisen und neue Gewerbetreibende anzuziehen.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist (vgl. Teil C).

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 08.10.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Segel Nord“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.08.2018 sowie die textlichen Erläuterungen konnten in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 07.12.2018 im Rathaus der Gemeinde Friesenheim eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 18.10.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2019 wird vom 05.04.2019 bis zum 17.05.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 28.03.2019 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 02.04.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2019 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 05.10.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.06.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, um die Bevölkerung mit Gewerbe- bzw. Arbeitsstätten zu versorgen. Um die Nachfrage an Gewerbeflächen zu decken, ist deren Entwicklung in der Gemeinde Friesenheim und ihren Ortsteilen zu sichern und auszubauen.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden und Städte Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Gemeinde Friesenheim erfüllt.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten zur Offenlage erstellt.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Schuttern mit den Flst.Nrn. 3137/11, 3137/12, 3138 (teilweise) 3139, 3139/1, 3139/2 und 3139/3 hat eine Größe von etwa 2,4 ha (24.113 m²) und wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: Grünland / FFH-Gebiet
- im Süden: Straße Bockswinkelhof
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche/ Draisstraße

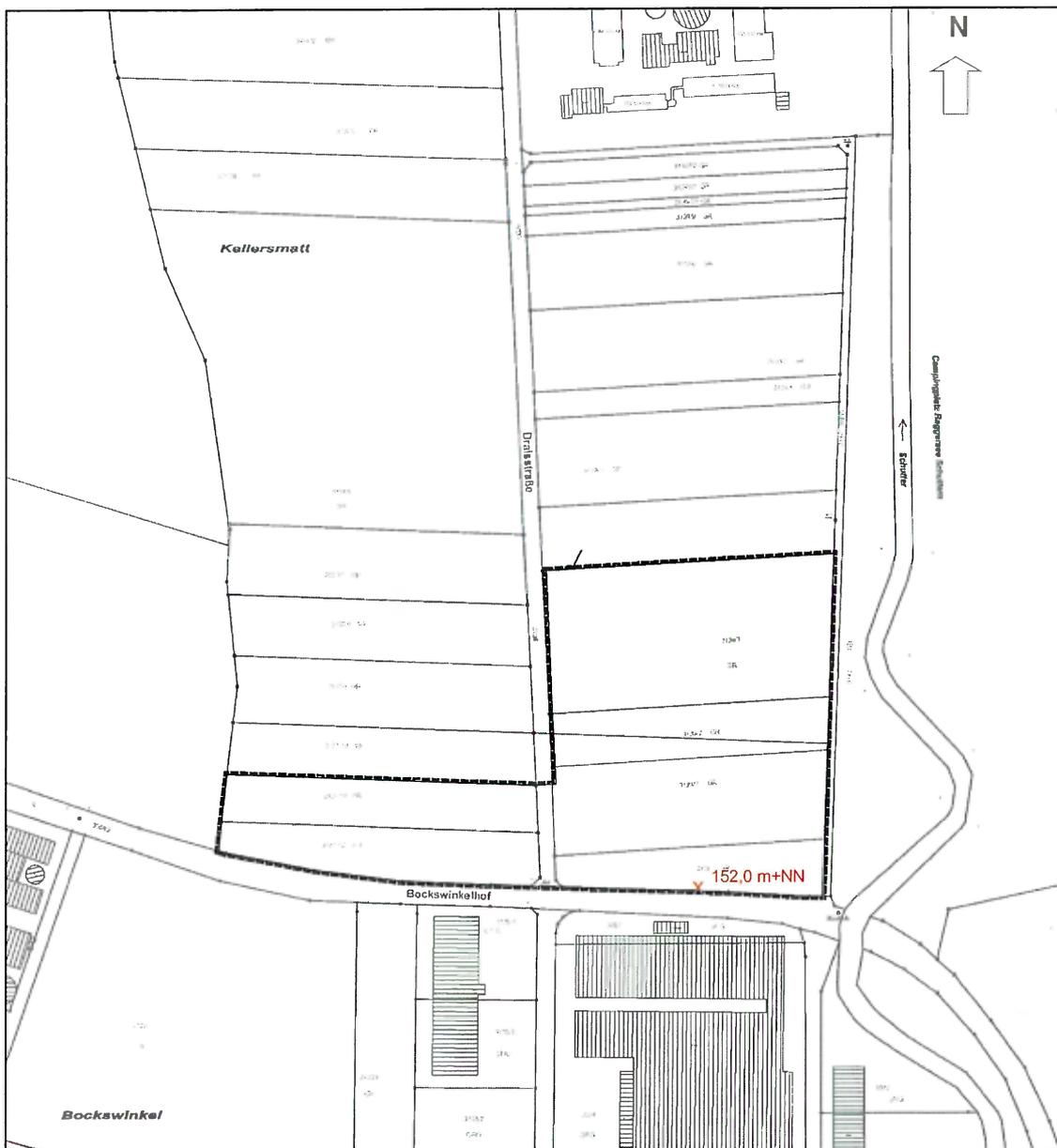


Abbildung 1: Flurkarte mit Geltungsbereich (rot = Referenzpunkt zur Höhenbestimmung)

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Friesenheim etwa 2.800 m vom Ortskern in nordwestlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich an den Straßen „Draisstraße/Bockswinkelhof“ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbebauten.

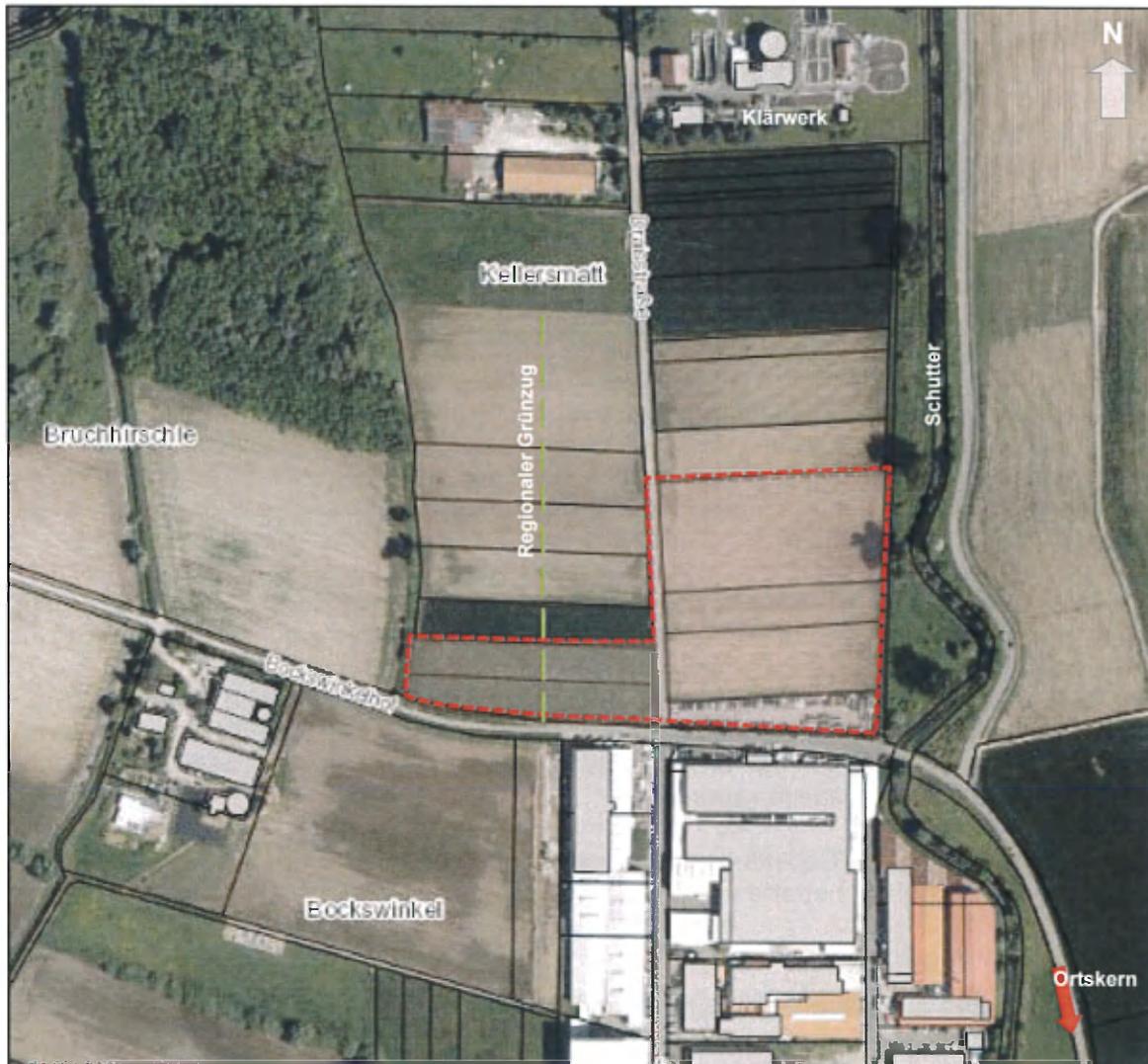


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schematische Darstellung) (Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Das Grundstück Flst.Nr. 3139 wird schon jetzt als Parkplatz genutzt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

3.2.4 Topografie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten, bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Das Material ist für die Aufnahme von Bauwerkslasten i. d. R. gut geeignet; es ist nicht bis gering wasser- und frostempfindlich (Frostempfindlichkeitsklasse F1/F2 nach ZTVE-StB17) und weist eine hohe Scherfestigkeit sowie eine geringe Zusammendrückbarkeit auf. Sandlagen weisen eine mittlere Scherfestigkeit sowie eine mittlere Zusammendrückbarkeit auf (vgl. Anlage 4).

(Auszug Geotechnischer Bericht, Ingenieurgruppe Geotechnik, Ziffer 3.2, 12.04.2018)

Im Rahmen geotechnischer Untersuchungen erfolgten im Baugebiet „Auf dem Segel Nord“ orientierende Schadstoffuntersuchungen. Dabei wurden im humosen Oberboden („Mutterboden“) sowie im darunter anstehenden Auenlehm (Decklage) erhöhte Gesamtgehalte an Arsen, Blei, Chrom und teilweise Zink festgestellt, die die geltenden Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschreiten.

Die erhöhten Gehalte an Blei und Zink sind wahrscheinlich auf ehemalige Bergbau- und Verhüttungstätigkeiten im Schwarzwälder Einzugsgebiet der „Schutter“, und die erhöhten Arsengehalte hauptsächlich auf mobilisierende bzw. fällende Redoxprozesse innerhalb der Rheingrabenfüllung zurückzuführen.

Auf Grund dieses Sachverhaltes ist eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden humosen Oberbodens („Mutterboden“) sowie des darunter anstehenden Auenlehms andernorts nicht zulässig.

Die im humosen Oberboden festgestellten Arsen- und Schwermetallgehalte unterschreiten jedoch die für das Schutzgut „Mensch“ geltenden nutzungsspezifischen Prüfwerte. Deshalb ist auszuschließen, dass von den erhöhten Schadstoffgehalten gesundheitliche Beeinträchtigungen für Menschen ausgehen können.

Durch die Auffüllung des Geländes und Vollversiegelung der Fläche werden keine Belange des Schutzgut „Mensch“ betroffen.

3.2.6 Erschließung

Über die Straßen „Draisstraße“ im Westen und der Straße „Bockswinkelhof“ im Süden ist das Plangebiet bereits angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den Straßen „Draisstraße“ und „Bockswinkelhof“ verlegt.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

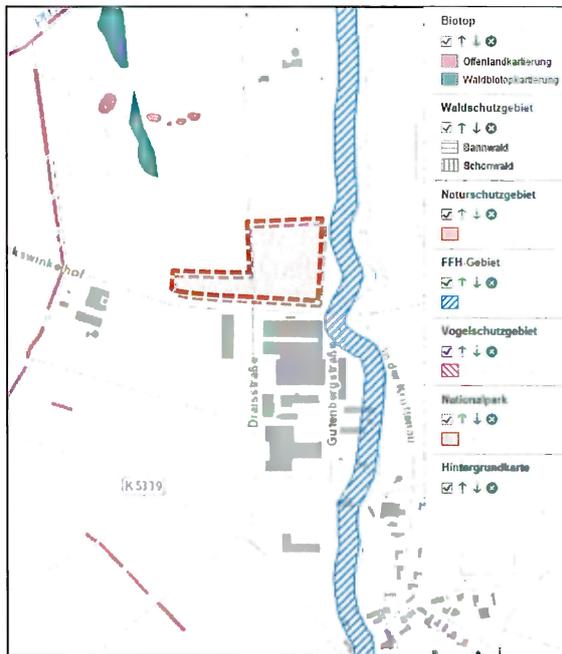


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop (Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de); Erweiterungsbe- reich schematische Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden **nicht** betroffen:

- Naturschutzgebiete,
- Landschaftsschutzgebiete,
- Vogelschutzgebiete,
- Biosphärengebiete,
- Wasserschutzgebiete,
- Naturdenkmale,
- regional bedeutsame Biotop,
- „Natura 2000“,
- FFH-Mähwiesen,
- Nationalpark,
- Waldflächen.

Insgesamt ergeben sich durch die Ausweisung eines Industriegebietes keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

3.2.9 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben. Das Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5, Ref. 54.3 – Industrie und Kommunen; Schwerpunkt Abwasser teilt in seiner Stellungnahme mit: „Die bestehende Firma Albea ist und war kein Störfallbetrieb. Der Nachbarbetrieb (Fa. Kamin) ist seit April 2017 ebenfalls kein Störfallbetrieb mehr. Gegen den Bebauungsplan bestehen bezüglich der Störfallverordnung keine Bedenken.“

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten Vorhaben von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung des Industriegebiets ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung werden die anzustrebenden räumlichen Entwicklungen und Ordnungen einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen. Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

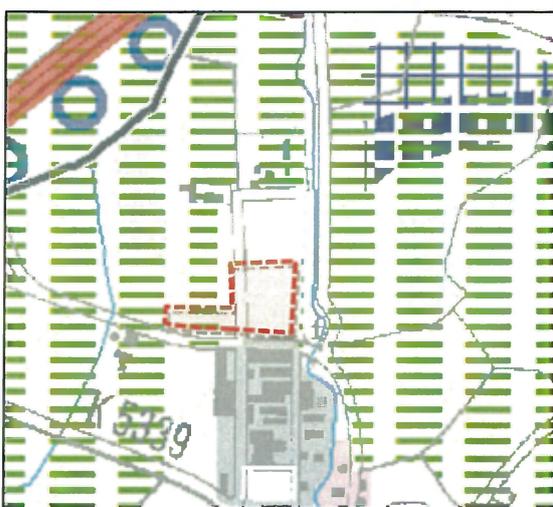


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug aus <https://www.rvso.de/de/regionalplanung/Regionalplan.php>)

Der Planbereich befindet sich nördlich des Ortsteils Schuttern der Gemeinde Friesenheim.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“.

Die Gemeinde Friesenheim ist nach Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe, Kategorie C, festgelegt (Ziel der Regionalplanung). Zur Bestimmung des Gewerbeflächenbedarfs wird nach Ziffer 2.4.2.2 (2) ein Zuwachs von 10 ha für 15 Jahre als Orientierungswert zugrunde gelegt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Planungshorizont einer punktuellen FNP-Änderung nicht über 5 Jahre hinausgehen sollte.

Mit dem Bebauungsplan wird im westlichen Bereich der Regionale Grünzug auf einer Fläche von knapp 3.500 m² überplant. Zum Schutz wird auf dieser Fläche keine Bebauung erfolgen. Lediglich die Regenentwässerung des Plangebiets wird in diesem Bereich realisiert. Eine Bebauung, auch durch Nebenanlagen oder Versiegelungen, wird ausgeschlossen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

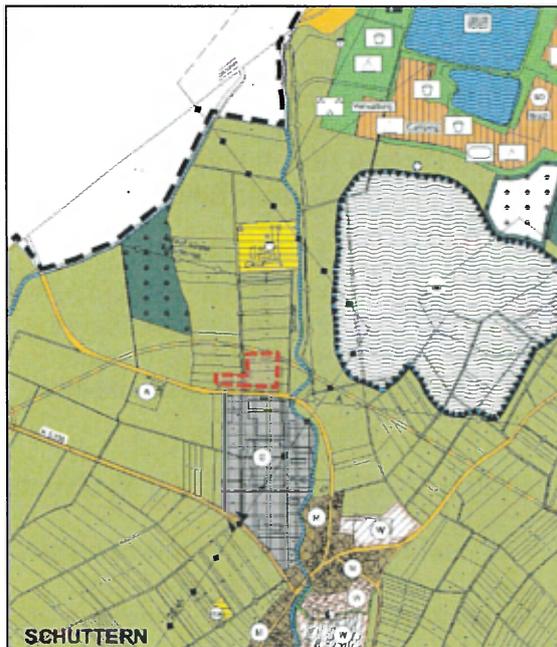


Abbildung 5: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Segel Nord“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friesenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Industriegebiets (GI).

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist daher erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde für den Planbereich durchgeführt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

Mit Immissionen der nördlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu rechnen.

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5 (A 5). Für das Plangebiet werden Lärmwerte von 55 – 60 dB (A) (L_{DEN} 24h) erreicht. Die Immissionen haben keinen Einfluss auf das geplante Industriegebiet.

Schienenlärm

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG (Rheintalbahn). Auch hier werden Lärmwerte von 55 – 60 dB (A) (L_{DEN} 24h) erreicht.

Schallimmissionen

Grundsätzlich gehen von einem Gewerbebetrieb lärmtechnische Emissionen aus, die schutzwürdige Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung beeinträchtigen können. Die maßgeblichen Schallquellen sind hierbei die LKW-Umfahrt und die Lieferzonen entlang von Werkshallen. Diese Umfahrung dient neben dem eigentlichen Umfahungszweck auch gleichzeitig dazu, die eigenen LKWs und LKWs der Kunden und Speditionen zu beladen.

Die eigenen LKWs werden ein- bis zweimal täglich diese Umfahrung nutzen und dann in Tagestouren die Ware zu den Kunden fahren. Weiterhin gibt der Betreiber an, dass drei bis vier Fahrzeuge (LKW, Kleintransporter) pro Stunde in der Zeit von 6 Uhr bis 18 Uhr an der hinteren Gebäudeseite (an der Umfahrung) beladen werden. Da ein durchschnittlicher Beladevorgang ungefähr 30 - 45 Minuten dauert, können maximal vier Fahrzeuge pro Stunde an zwei Stationen abgefertigt werden. Somit kommt der Betrieb täglich auf eine Anzahl von ungefähr 50 Umfahrungen um das Gebäude. Nachts finden keine Fahrten statt. Aufgrund der geringen Anzahl der Fahrten tagsüber sind jedoch keine erheblichen Konflikte oder Beeinträchtigungen von schützenswerten Nachbarnutzungen zu erwarten.

Das Parkverhalten wird sich gegenüber der heutigen Situation nicht oder 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. Hinzu kommt, dass es im näheren Umfeld, bis auf den 250 m entfernten „Bockswinkelhof“, keine schützenswerten Nutzungen gibt.

Das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht) teilt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden mit:
„Der Aussiedlerhof befindet sich im Außenbereich, für den die Immissionsrichtwerte respektive Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB (A) nachts zugrunde zu legen sind. (...) Schutzbedürftige Räume sind zudem durch Geräuschimmissionen des uneingeschränkten Gewerbegebietes „Auf dem Segel“ vorbelastet.“

Aufgrund des großen Abstandes zwischen Schallquelle und dem Wohnhaus im westlich gelegenen Aussiedlerhof „Bockswinkelhof“ von über 250 m und aufgrund der überschaubaren Fahrbewegungen sind keine schalltechnischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Bei dem westlich des Plangebiets gelegenen Aussiedlerhof „Bockswinkelhof“ handelt es sich um einen genehmigten Schweinemastbetrieb. Von solchen Betrieben gehen grundsätzlich Geruchsemissionen aus. Die Tierhaltung auf dem Bockswinkelhof umfasst derzeit geruchsintensive Tierhaltungen mit ca. 70 Zuchtsauen, 250 Ferkeln und 600 Mastschweinen. Der Emissions- und Stallklimadienst des Regierungspräsidiums Freiburg* hat die Geruchsimmissionen aus dieser Tierhaltung bewertet und kommt zu dem Ergebnis, dass in dem Gewerbegebiet mit keinen nennenswerten Gerüchen durch die Schweinemast- und -zuchtanlage zu rechnen ist. Zudem wurde das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Betriebsangehörige für dieses Gebiet gänzlich ausgeschlossen, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen sind.

*Die Bewertung der Geruchsemissionen erfolgte durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf dem Segel“ aus dem Jahre 2015 (vgl. Abb. 6).

4.5 Grundwasserschutz

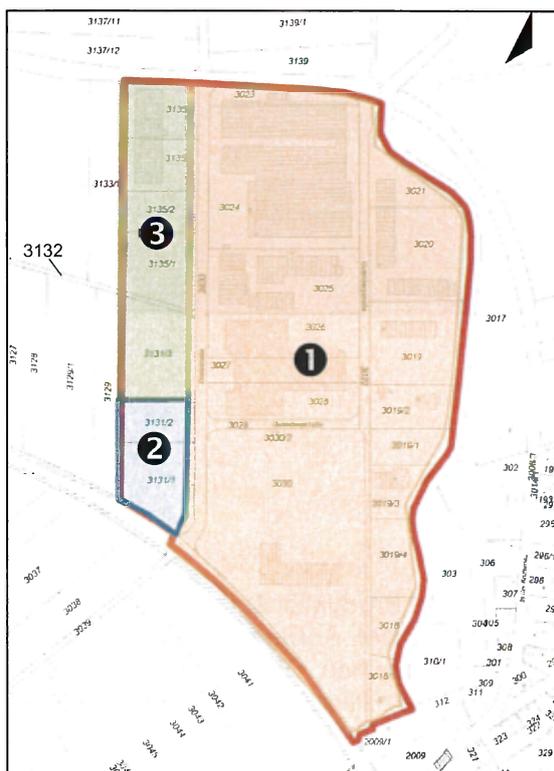
Bei dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Segel“ befindet sich der Grundwasserspiegel etwa 1 m unterhalb der Geländeoberfläche. Mit diesem Wert ist auf der nördlichen Erweiterungsfläche ggf. ebenfalls zu rechnen.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, so ist dies gemäß § 43 Abs. 6 Wassergesetz dem Landratsamt Ortenaukreis bei der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Landratsamt Ortenaukreis (Untere Wasserbehörde) Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

4.6 Verhältnis zu anderen Planungen

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Auf dem Segel“ aus dem Jahre 1973 wurde in den vergangenen Jahren zwei Mal geändert. Die grundsätzlichen Festsetzungen und Regelungen der Bebauungspläne werden auch für den Bebauungsplan „Auf dem Segel Nord“ aufgenommen.



- | | | |
|---|---------------|------------|
| ❶ | Auf dem Segel | 26.05.1973 |
| ❷ | 1. Änderung | 29.09.1994 |
| ❸ | 2. Änderung | 11.06.2015 |

Abbildung 6: Übersichtsplan BP „Auf dem Segel“ mit 1. und 2. Änderung. (Geltungsbereiche schematische Darstellung) (Kartengrundlage: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de)

4.7 Scoping-Gebiet

Das Planvorhaben liegt im Scoping-Gebiet der Neubautrassen der Deutschen Bahn AG.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ein zentraler Aspekt der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung 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.



Abbildung 7 – Luftbild Gewerbestandort OT Schuttern, 2013

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Auf der Erweiterungsfläche „Auf dem Segel Nord“ wird eine Produktions- und Logistikhalle mit einer max. Bauhöhe zwischen ca. 5 m und ca. 14 m geplant. Außerdem ist ein überdachtes Außenlager mit einer max. Bauhöhe von ca. 6,5 m vorgesehen. Das Außenlager wird als Regallager für Aluminiumteile und Holzverpackungen genutzt. Hinzu kommt ein ca. 22 m hoher Schornstein für das geplante Blockkraftheizwerk.

Verkehrskonzept

Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes als Industriegebiet wird die Draisstraße in Richtung Klärwerk ebenfalls erweitert und mit einer Breite von 9,0 m ausgebaut. Für den Begegnungsverkehr von LKW/LKW sind mindestens 6,35 m zzgl. 0,5 m je Seite für Randflächen vorgesehen. Somit kann auf einer Breite von 9,0 m noch ein Gehweg oder LKW Parkflächen entstehen. Die genaue Flächenaufteilung wird beim Ausbau festgelegt.

Das Wenden von LKWs ist nur auf den privaten Baugrundstücken möglich und gewünscht.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, dienen. Aus diesem Grund wird ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen.

Aufgrund der Lage im Gemeindegebiet werden Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zugelassen. Die genannten Nutzungsarten sollen sich im Ortskern oder in Wohn- und Mischgebieten ansiedeln.

Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 orientiert sich am Rahmen, den die BauNVO für Gewerbe und Industriegebiet vorgibt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Obergrenze der GFZ von 1,6 für Industriegebiete (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) wird herabgesetzt und auf 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die Umgebungsbebauung fortgeschrieben.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe in Metern über Normalnull (m +NN).

Es wird eine Gebäudehöhe von 166,0 m +NN (ca. 14,0 m) festgesetzt (ausgehend vom Referenzpunkt 152,0 m +NN, vgl. Abbildung 1).

Im nordwestlichen Bereich des Baufensters werden benötigte Schornsteine, Luftauslässe, Abluftschächte o. ä. auf einer Fläche von maximal 180,5 m² und einer Höhe von 180,0 m +NN zugelassen.

Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.) ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m (max. 166,0 m +NN + 2,0 m bzw. 180,0 m +NN + 2,0 m) zulässig.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Für heutige Industriebauten sind diese Längen oft nicht ausreichend. Aus diesem Grund wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

Der Versiegelungsgrad von 80 % auf den Flächen des Industriegebietes (GI) kann bis zu weitere 25 % (GRZ 1,0) dann erfolgen, wenn die Flächen mit Nebenanlagen, Stellplätzen usw. bebaut werden.

6.5 Verkehr

6.5.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Straße Bockswinkelhof im Süden bzw. über die Draisstraße im Westen und von dort an das südlich gelegene überörtliche Straßennetz.

6.5.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze, Fußwege und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

6.5.3 Ruhender Verkehr

Auf den Grundstücken Flst.Nrn. 3139 und 3139/1 (teilweise) sind derzeit 155 Parkplätze vorgesehen. Auf dem östlichen Teil der Grundstücke Flst.Nrn. 3137/11 und 3137/12 können ggf. weitere Parkplätze errichtet werden.

6.5.4 Fußgänger und Radfahrer

Wie der Ausbau der Draisstraße sich gestalten wird, ist derzeit noch nicht bekannt. Die Verkehrsfläche wird eine Breite von 9,0 m aufweisen. Die Aufteilung wird im weiteren Verfahren bestimmt.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße Bockswinkelhof mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden AG & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Stromversorgung für die geplante nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt über eine neu zu errichtende 20-kV-Übergabestation, die an das vorhandene 20-kV-Kabel in der Draisstraße angebunden wird.

Die herzustellen Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

Für die Erweiterung des bestehenden Gasnetzes bzw. zur Versorgung mit Erdgas wird das Energieversorgungsunternehmen bnNETZE GmbH als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Bockswinkelhof mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

6.6.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Friesenheim ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.6.3 Entwässerung

Die Erdstoffe der Decklage sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist. Es wird von einer technischen Versickerung von Niederschlagswasser abgesehen.

(Auszug Geotechnischer Bericht, Ingenieurgruppe Geotechnik, 12.04.2018, Ziffer 3.2)

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal (DN 250) parallel zum Mischwasserkanal (Mischwassersammler DN1400) in der Draisstraße in Richtung Norden zur Kläranlage AZV Friesenheim geführt. Der Schmutzwasseranschluss erfolgt an den Schmutzwassersammler (DN 400) aus Richtung Schutterzell.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Das auf den Baugrundstücken des Industriegebietes anfallende Niederschlagswasser ist über einen Regenwasserkanal sowie ein Regenrückhaltebecken in das bestehende Grabensystem zur Ableitung in den Pfitzengraben zu entwässern.

Das Rückhaltebecken weist unter Ansatz des natürlichen Gebietsflusses ($\frac{15l}{s \cdot ha}$) bei einem Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit von TN = 5 a ein Rückhaltevolumen von ca. 660 m³ auf.

Die Rückhaltung erfolgt im westlichen Bereich der jetzigen Flst.Nrn. 3137/11 und 3137/12. Die Unterhaltung der Regenrückhalteanlage wird nach Fertigstellung durch die Gemeinde Friesenheim übernommen.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist ggf. auf den Baugrundstücken des Industriegebietes vorzusehen.

Hinweis:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für anfallendes Niederschlagswasser in Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen ist. In Abhängigkeit von der Gewässersituation (Vorflut) und der Verschmutzung des Regenabflusses von gewerblich genutzten Flächen (u. a. Hof- und Verkehrsflächen, LKW-Lieferbereich, ...) kann dann eine Abschätzung bzgl. der Behandlungsbedürftigkeit durchgeführt werden.

Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert und/oder transportiert werden, dürfen nicht an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.



Abbildung 8 - Entwässerungskonzept Zink Ingenieure

Hausanschlüsse

Auf den Baugrundstücken des Industriegebietes sind Hausanschlussschächte, getrennt für Regen- und Schmutzwasser, vorzusehen. Die Hausanschlüsse sind mit Schiebern zu versehen, um im Bedarfsfall eine Entwässerung ins öffentliche Kanalsystem auszuschließen.

6.6.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Die Verlegung der Telekommunikationslinien mit einer Trassenbreite von etwa 0,3 m ist voraussichtlich in allen öffentlichen Straßen bzw. Gehwegen möglich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch geführt. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger, der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.7.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

6.7.2 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.7.3 Bepflanzung Regenrückhaltebecken

Bei der Neugestaltung des Regenrückhaltebeckens sind die Grünlandbereiche mit dem Artenbestand der mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Im Hinblick auf den Lebensraum der Ameisen-Bläulinge soll dabei auch gezielt der Bestand am Großen Wiesenknopf gefördert werden. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Ferner sind hier teilweise wasserführende Senken als Lebensraum z.B. für Gelbbauchunke anzulegen (vgl. Ziffer 15 ff).

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im Norden (3139/4) und im Westen (3137/7 – 10) kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Vom Landratsamt Ortenaukreis, Landwirtschaftsamt, wird daher die Einhaltung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Gebäuden empfohlen, um zukünftige Konflikte und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Durch diesen Abstand wird nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis ein ausreichender Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln erreicht, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Das Baufenster hält zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einen Abstand von ca. 16 m ein. Zum Norden hin wird ein Abstand von ca. 4 m eingehalten. Durch die Art der baulichen Nutzung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf der Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 3137/11 wird ein Leitungsrecht erlassen, um die Oberflächenentwässerung des Industriegebietes in Richtung des Regenrückhaltebeckens dauerhaft sicherstellen zu können.

Die Fläche „LR“ ist mit einem Leitungsrecht (3 m Breite) zugunsten des für den Bau- und Betrieb von Medienleitungen zuständigen Unternehmensträgers zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Medienleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung der Fläche mit Haupt- und Nebengebäuden ist untersagt. Eine Überdeckung zum Überfahren wird gestattet, muss aber für die Leitungsträger dauerhaft erreichbar sein und kann ggf. aufgebrochen werden.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um moderne Baustile des Industriebaus im Plangebiet zu ermöglichen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO sollen den Anforderungen heutiger Gewerbebauten Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 25° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

7.1.2 Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht.

7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet eingeschränkt.

Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 25 m² festgelegt und dient lediglich der Eigenwerbung. Die Darstellung von Firmenlogos wird auf die 25 m² nicht angerechnet. Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe sind nicht zugelassen.

Lichtwerbung am Himmel (Lichtbooster), schrille, flackernde und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie schnellbewegliche oder mit Sondereffekten ausgestattete Werbeanlagen sind aufgrund ihrer störenden und aufdringlichen Wirkung nicht zulässig. Diese Effekte werden oft durch Medienleinwände erzielt und ggf. gewünscht. Damit durch Darstellungseffekte wie schneller Farbwechsel, Aufblitzen von kurzzeitigen Farbfeldern oder weiteren medial erzeugten Farb- und Lichtspielen der Verkehr oder die Bevölkerung nicht gestört oder gar geschädigt werden, werden diese nicht zugelassen.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Erweiterung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die umgebende Gewerbestruktur ermöglicht.

8.2 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig erhöhen. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar. Die hierdurch stärker belasteten Straßenzüge sind in der Lage, diesen Zuwachs aufzunehmen.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der angrenzenden Straße vorhanden. Das Gasnetz wird im Zuge des Hallenneubaus in Richtung Norden erweitert.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten. Auf Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, besonders geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete hat die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Segel Nord“ keine Auswirkungen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlenungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches nicht erforderlich. In diesem Verfahren sind die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereits vorhanden.

9.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

9.3 Erschließung

Die bestehende Draisstraße in Richtung Klärwerk wird für eine bessere Erreichbarkeit des Industriegebietes auf eine Breite von 9,0 m ausgebaut.

9.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen der Gemeinde keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

Für den Ausbau der Draisstraße in Richtung Klärwerk werden Kosten anfallen. Derzeit ist der Ausbau noch nicht in Planung. Zum Zeitpunkt der Planung werden entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen sein.

10. Flächenbilanz

Bruttobauland		2,41 ha	100,0%
Örtliche Verkehrsflächen	etwa	0,04 ha	1,8%
Regionaler Grünzug / Regenrückhaltebecken	etwa	0,35 ha	14,5%
Industrieaufläachen	etwa	2,02 ha	83,7%
Nettobauland	etwa	2,02 ha	83,7%

11. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

Teil C Umweltbericht

12. Einleitung

12.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

12.2 Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Segel“ im Ortsteil Schuttern. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kann der Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen nachgekommen werden. Die Flächen sollen im Wesentlichen einer ortsansässigen Firma zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 2,40 ha groß.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Geschossflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Der Versiegelungsgrad kann bis zu 20 % über der festgesetzten Grundflächenzahl liegen, wenn diese Flächen mit Nebenanlagen und Stellplätzen usw. bebaut werden.

Die Obergrenze der GFZ von 1,6 für Industriegebiete (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) wird auf 0,8 herabgesetzt. Dadurch wird die Umgebungsbebauung fortgeschrieben.

Die Höhe der Gebäude wird auf 166,0 m +NN (ca. 14,0 m) festgesetzt (ausgehend vom Referenzpunkt 152,0 m +NN).

Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.) ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m (max. 168,0 m +NN) zulässig.

12.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Geschützte Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und FFH-/SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Maßnahme nicht betroffen. Östlich des Plangebietes befindet sich jedoch das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Untitz“. Zur Prüfung etwaiger Beeinträchtigungen wird eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Neben dem FFH-Gebiet sind entlang der Schutter auch geschützte Biotopflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich um das Biotop Nr. 176133176015 (Schilfröhrichte am Schutterufer).

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

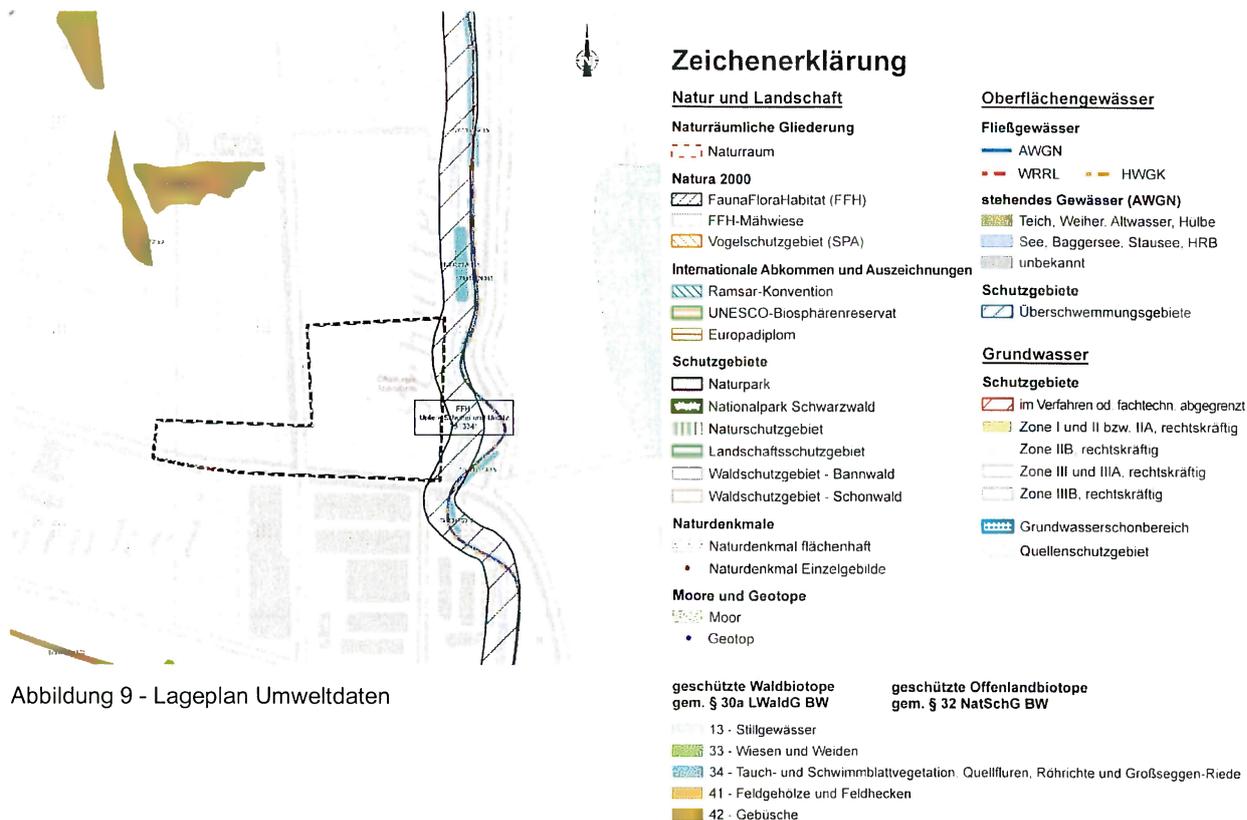


Abbildung 9 - Lageplan Umweltdaten

Regionalplan

Der Planbereich befindet sich nördlich des Ortsteils Schutter der Gemeinde Friesenheim.

Die Fläche liegt teilweise innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Flächen für „Landwirtschaft Vorrangflur Stufe 1“.

Im westlichen Bereich wird mit dem Bebauungsplan der Regionale Grünzug auf einer Fläche von knapp 3.500 m² überplant. Zum Schutz dieser Fläche wird hier keine Bebauung erfolgen. Lediglich die Regenwasserentwässerung des Plangebietes wird in diesem Bereich realisiert. Eine Bebauung, auch durch Nebenanlagen oder Versiegelungen, wird ausgeschlossen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB (vgl. Abb. 4).

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Vorgesehen ist jedoch die Ausweisung eines Industriegebietes (GI).

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher erforderlich (vgl. Abb. 5).

13. Beschreibung des Bestandes

13.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Die zur Ausweisung vorgesehene gewerbliche Fläche (GI) befindet sich nördlich des Ortsteils Schuttern der Gemeinde Friesenheim.

Das Plangebiet liegt an der Straße „Bockswinkelhof“. Die Draisstraße quert das Plangebiet in Süd-/Nordrichtung.

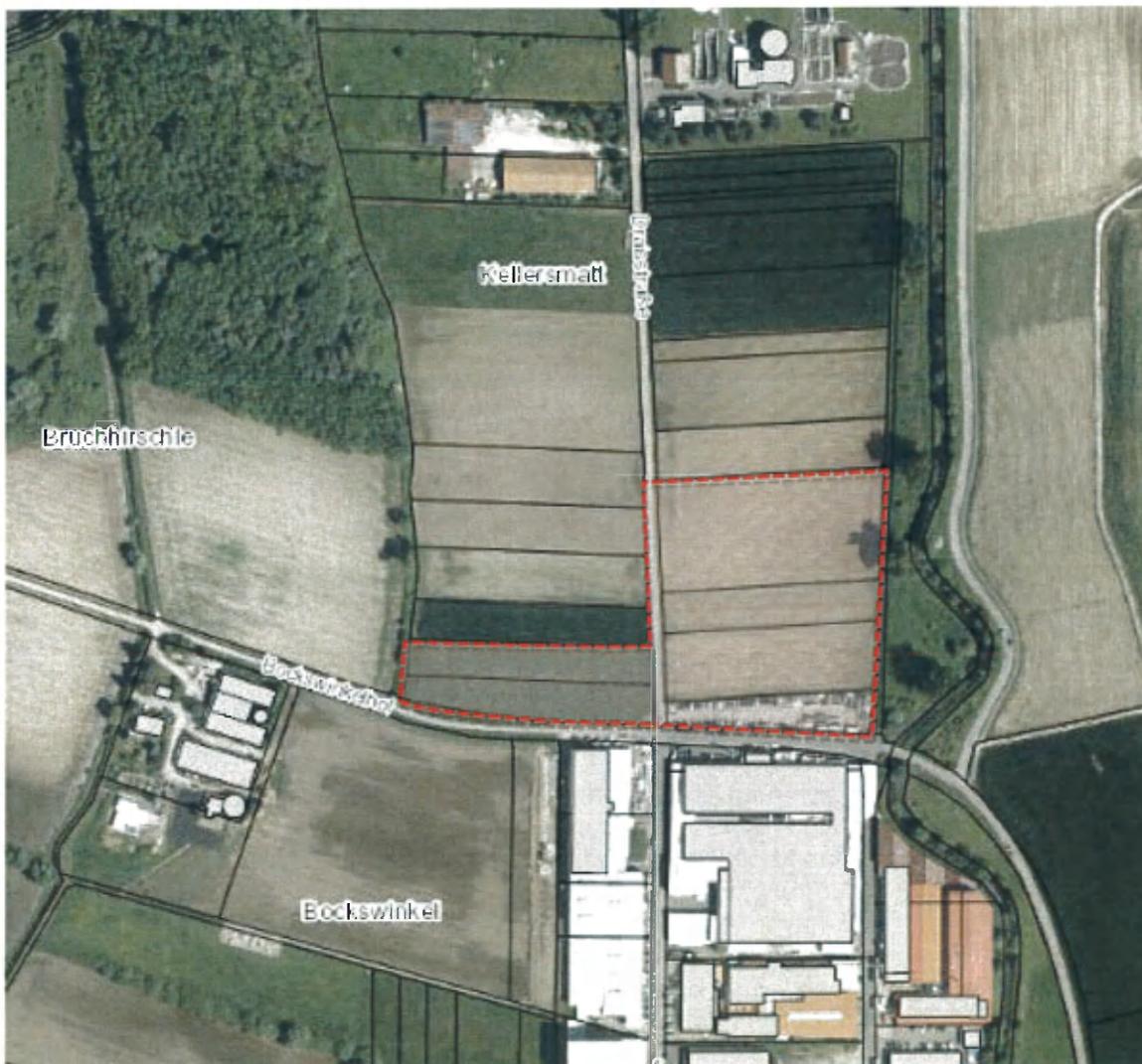


Abbildung 10 - Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schematische Darstellung) (Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 02/2019, www.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Das Plangebiet wurde bisher weitestgehend landwirtschaftlich genutzt (Acker- und Wiesenflächen). Nur im südöstlichen Teil befindet sich ein Parkplatz, der von den Mitarbeitern der im Süden angrenzenden Firma genutzt wird.

Nördlich und westlich des Plangebietes setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen fort. Im Süden begrenzt die Straße Bockswinkelhof das Plangebiet. Südlich der Straße schließen vorhandene Gewerbeflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Osten verläuft die Schutter (FFH-Gebiet).

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes ist neben dem Planbereich auch das Umfeld zu beachten. Landschaftsbestimmend sind hierbei vor allem die bereits bestehende Bebauung des vorhandenen Gewerbegebietes und die östlich des Plangebietes verlaufende Schutter.

Auch die Kläranlage des AZV Friesenheim und ein Gewerbebetrieb (ca. 200 m nördlich der geplanten Bebauung) sowie ein Aussiedlerhof westlich der geplanten Bebauung tragen zum heutigen Landschaftsbild bei.

Auf Grund dieser Bebauung ist der Planungsbereich anthropogen beeinflusst und weist Beeinträchtigungen auf.



Abbildung 12 - Blick in Richtung Norden (Kläranlage) (Foto: Zink Ingenieure)



Abbildung 13 - Blick in Richtung Süden (Gewerbebetrieb) (Foto: Zink Ingenieure)

13.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Oberrheinischen Tieflandes und hier im Naturraum Offenburger Rheinebene. Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Draisstraße und des Parkplatzes unversiegelt.

Die ackerbaulich genutzten Böden im Bereich des Plangebietes weisen auf Grund der Verwendung von Düng- und Pflanzenschutzmitteln eine Vorbelastung auf.

Im Planbereich sind ansonsten keine schädlichen Bodenveränderungen, keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Hochflutlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Ggf. können organische Anteile vorhanden sein.

(Auszug Geotechnischer Bericht, Ingenieurgruppe Geotechnik, 12.04.2018, Ziffer 3.2) siehe auch Bodenkarte 50

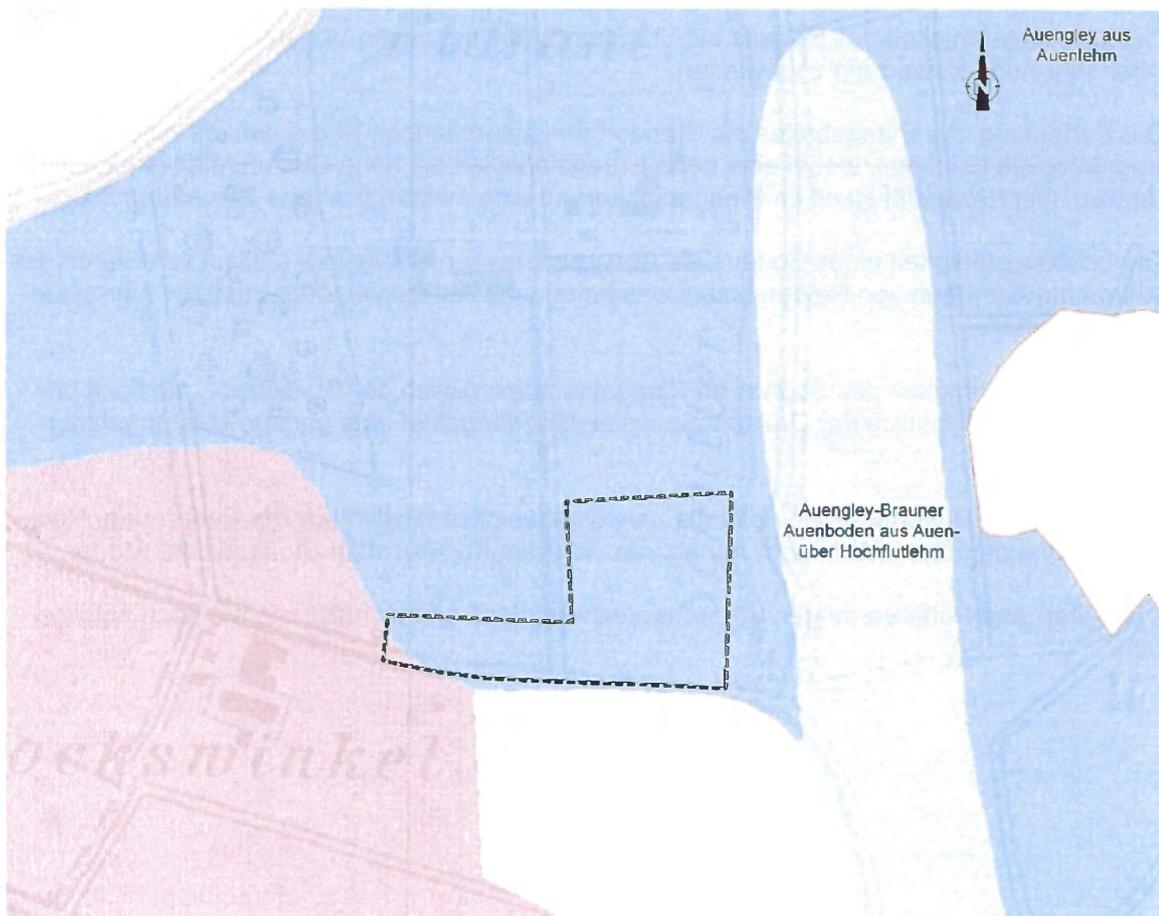


Abbildung 14 - Bodenkarte 50 (Quelle: LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, 02/2019, <http://maps.lgrb-bw.de/>)

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte. Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation,
- Standort für Kulturpflanzen,
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf,
- Standort für Filter und Puffer.

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Flächen)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Bewertungsklassen der Bodenfunktionen (LUBW, Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren (2010))

Gemäß der Bodenschätzkarte kann dem Boden im Planbereich nachfolgende Bewertung zugeordnet werden:

Der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung zugewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine mittlere bis hohe Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann östlich der Draisstraße als hoch bewertet werden. Westlich der Draisstraße weist das Plangebiet eine geringe Leistungsfähigkeit auf.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit hoch angegeben.



Abbildung 15 - Bodenschätzkarte LGRB Freiburg (Quelle: LGRB Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg, 02/2019, <http://maps.lgrb-bw.de/>)

Wasserhaushalt

- *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. Östlich des Plangebietes verläuft die Schutter.

- *Grundwasser*

Bei dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Segel“ befindet sich der Grundwasserspiegel etwa 1 m unterhalb der Geländeoberfläche. Mit diesem Wert ist auf der nördlichen Erweiterungsfläche ggf. ebenfalls zu rechnen.

13.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Oberrheinischen Tiefland im Bereich der Offenburger Rheinebene.

Das Klima ist mild und allgemein warm und gemäßigt.

Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei ca. 10,4 °C. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 710 mm/a.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut und stellt eine Offenlandfläche dar. Die unbebauten Flächen wirken als Kaltluftproduktionsstätten.

Gemäß der Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft des Regionalplanes „Südlicher Oberrhein“ ist das Plangebiet als klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion eingestuft.

(vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - niedrige Priorität)

Bei der vorhandenen Bebauung südlich des Plangebietes (Gewerbegebiet) handelt es sich um Siedlungsflächen mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken [vgl. REKLISO Zielsetzung A2 - niedrige Priorität].



Abbildung 16 - Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft, Regionalplan Südlicher Oberrhein

13.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die aktuelle Nutzung im Plangebiet kann in zwei Bereiche unterteilt werden – den Bereich westlich der Draisstraße und den Bereich östlich der Draisstraße.

Im Bereich östlich der Draisstraße herrschen Ackerflächen vor. Es handelt sich um Maisanbauflächen. Im südlichen Bereich ist ein geschotterter Parkplatz vorhanden, der von Mitarbeitern der südlich angrenzenden Firma genutzt wird. Zwischen dem Parkplatz und der Ackerfläche befindet sich eine geschnittene Hecke aus nicht standortheimischen Sträuchern (Weißer Hartriegel).

Westlich der Draisstraße sind im Plangebiet Grünflächen vorhanden (Fettwiese mittlerer Standorte). Es handelt sich um eine artenreiche Fettwiese mit Großem Wiesenknopf und Flockenblumen.

Die vorhandenen Biotoptypen - Acker und Parkplatz - sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Hecke zwischen Parkplatz und Acker weist eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Wiesenflächen westlich der Draisstraße besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Die Zuordnung ist den nachfolgenden Karten (Abbildung 17, Abbildung 18) zu entnehmen.

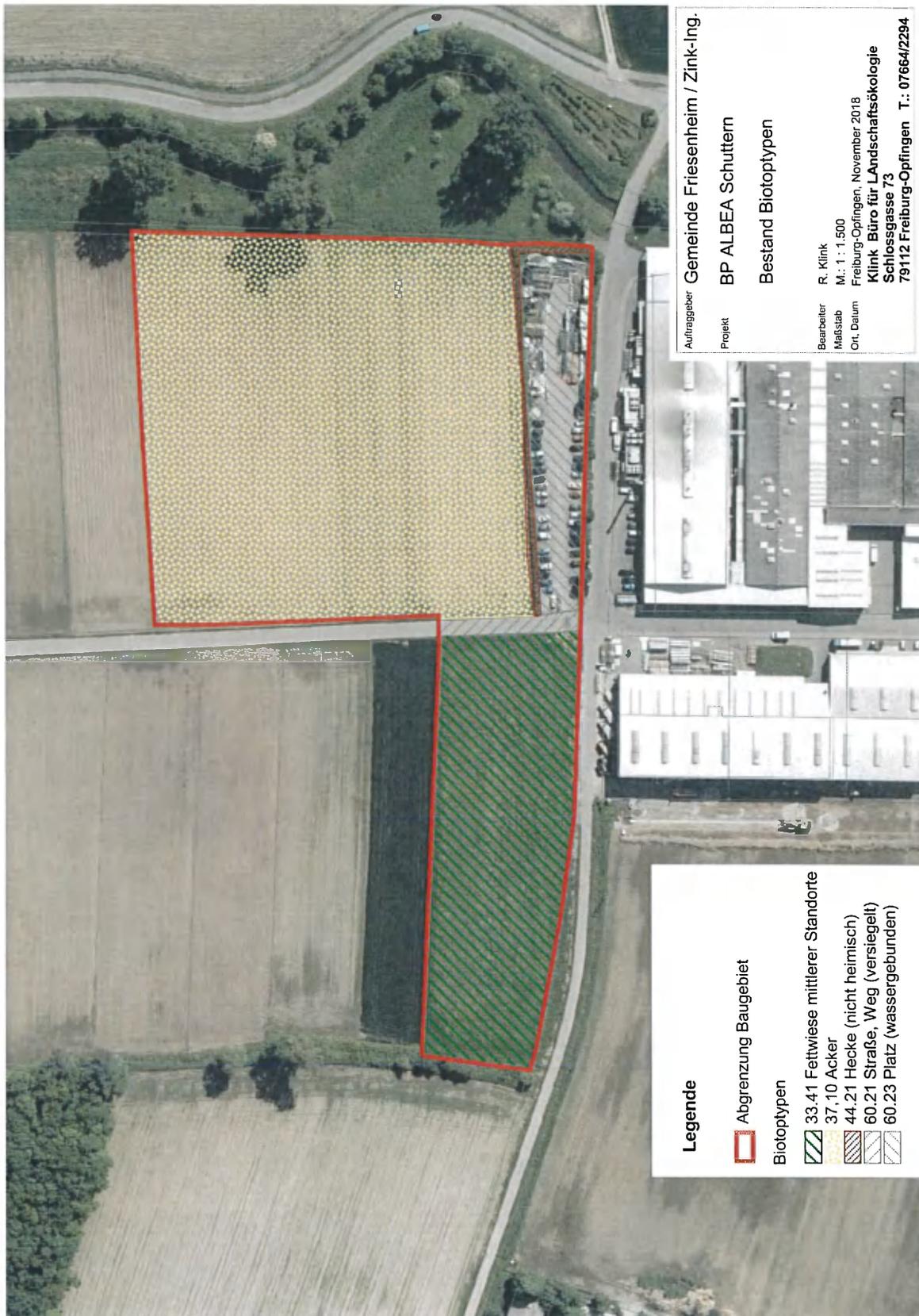


Abbildung 17 - Karte Bestand Biotoptypen, Büro Klink, Freiburg, November 2018



Abbildung 18 - Karte Bewertung Biotoptypen, Büro Klink, Freiburg, November 2018

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben (artenschutzrechtliche Betrachtung, Büro Klink, Freiburg Jan. 2019).

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Fledermäuse

Für die Breitflügelfledermaus wäre ein Vorkommen im geplanten Baugebiet potenziell möglich. Bei der genannten Art handelt es sich aber nur um einen Nahrungsgast.

Avifauna

Alle streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben ihre Nahrungs- und Lebensräume entweder außerhalb des geplanten Baugebiets oder nutzen die durch die Baumaßnahme betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen sporadisch als Nahrungsraum. Hinsichtlich der Avifauna kommt der Rote Milan als Nahrungsgast im Gebiet vor.

Reptilien

Das Vorkommen von Zauneidechsen wird für den westlichen Randbereich entlang der außerhalb des Untersuchungsgebiets liegenden Gehölzstrukturen angenommen. Eine konkrete Beobachtung im Rahmen der beiden Begehungen erfolgte jedoch nicht.

Tagfalter

Trotz der differenzierten Ausbildung des Wirtschaftsgrünlands (mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs) konnte kein Vorkommen der streng und besonders geschützten Tagfalter (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) festgestellt werden. Für die streng und besonders geschützten Tagfalterarten mit potenziellem Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumausbildungen im geplanten Baugebiet von geringerer Bedeutung. Das Vorkommen des streng geschützten Sandlaufkäfers ist aufgrund der Lebensraumstruktur unwahrscheinlich. Es wurde auch in diesem Gebiet keine Beobachtung gemacht.

13.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen. An Sachgütern sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen (Straßenbereich) vorhanden.

14. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Auf der Grundlage verschiedener Daten und Erhebungen werden im Rahmen des Umweltberichtes die Auswirkungen auf die Schutzgüter bewertet.

14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird heute im Wesentlichen durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt.

Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Wiesenflächen) gehen durch die vorgesehene Bebauung für die Landwirtschaft verloren.

Auswirkungen (bau- und betriebsbedingt) auf Wohngebiete sind nicht gegeben. Im näheren Umfeld befinden sich keine schutzbedürftigen Anlagen oder Einrichtungen. Lediglich südwestlich des Plangebietes befindet sich der Bockswinkelhof mit einem Wohngebäude.

Der Hof liegt ca. 150 m von der geplanten Bebauung entfernt, wobei die Stallungen dem Gewerbegebiet zugewandt sind.

Der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr erfolgt über die bestehende Draisstraße. Eine Mehrbelastung ist zu erwarten. Es werden zukünftig ca. 3 – 4 Fahrzeuge pro Stunde beladen werden.

Mit Immissionen durch die im Westen und Norden vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist zu rechnen.

Der östlich der Schutter verlaufende Wirtschaftsweg mit seiner Erholungsfunktion als Zufahrt zum Baggersee Schuttern bleibt von der Maßnahme unberührt.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zum Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Ausweisung eines Industriegebietes (Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes) geeignet ist. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist nicht zu erwarten.

14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Der Ortsrand von Schuttern wird sich durch das geplante Industriegebiet weiter nach Norden verschieben. Die im Planbereich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen. Das Landschaftsbild wird sich verändern.

Der nördliche Ortsrand von Schuttern wird jedoch bereits heute durch gewerbliche Bebauung bestimmt. Durch die Kläranlage des AZV Friesenheim sowie durch einen bestehenden Gewerbebetrieb sind weitere Bebauungen im Umfeld des Planbereiches bereits gegeben.

Nach Osten wird das Plangebiet durch die Schutter und deren Gehölzbestand begrenzt. Hier erfolgt kein Eingriff. Ca. 600 m westlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 5. Sie stellt bereits heute eine deutliche Zäsur im Landschaftsbild dar.

Um den Eingriff zu mindern, ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von Leuchtfarben oder reflektierenden Materialien ausgeschlossen.

Ferner wird eine max. Bauhöhe von ca. 14 m (ausgehend vom Referenzpunkt 152,0 m +NN) vorgegeben. Für technische Aufbauten (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.) ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m (max. 168,0 m +NN) zulässig.

Im nordwestlichen Bereich des Baufensters werden benötigte Schornsteine, Luftauslässe, Abluftschächte o. ä. auf einer Fläche von maximal 180,5 m² und einer Höhe von 180,0 m +NN zugelassen.

Als weitere Minderungsmaßnahme ist die Freihaltung des in den Planbereich einbezogenen Teil des Regionalen Grünzuges zu nennen. Hier wird lediglich die Regenwasserentwässerung vorgesehen.

14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen.

Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der geplanten Bebauung (Gebäude/Hofflächen).

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Aufgrund der heute zum großen Teil noch unversiegelten Flächen ist die Versiegelungsrate im Plangebiet relativ groß. Nur im Bereich des vorhandenen Parkplatzes und der Draisstraße sind bereits Versiegelungen/Teilversiegelungen vorhanden.

Um eine ausreichende wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes zu erhalten, wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt. Der Versiegelungsgrad kann bis zu 20 % über der festgesetzten Grundflächenzahl liegen, wenn diese Flächen mit Nebenanlagen und Stellplätzen usw. bebaut werden. Dies erlaubt eine vollständige Bebauung der Industriegebietsfläche.

Nur der Bereich der Regenrückhaltung bleibt von Bebauung frei. Hier erfolgt nur eine geringe Veränderung der Bodenfunktionen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bezeichnen.

Der mit der Umsetzung der Planung einhergehende Eingriff in das Schutzgut Boden muss ausgeglichen werden.

14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Beim Schutzgut Fläche handelt es sich um die Bewertung der Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches.

Die vorliegende Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme von insgesamt ca. 2,4 ha. Von den 2,4 ha beanspruchter Fläche können durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen einschließlich Straße usw. ca. 2,04 ha dauerhaft beansprucht d.h. versiegelt werden bzw. sind versiegelt. Die verbleibende Fläche (Fläche zur Regenwasser-rückhaltung) dient als Grünfläche.

14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Bei den Bauarbeiten ist dennoch auf eine entsprechende Sorgfaltspflicht beim Umgang mit Schadstoffen zu achten.

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss. Die zulässige neuversiegelte (vollversiegelte) Fläche umfasst insgesamt ca. 2,0 ha, d.h. ca. 83 % der Gebietsfläche (bezogen auf die Baugebietsfläche). Die bereits befestigte Straßenfläche liegt bei 0,04 ha (ca. 1,6 % der Gebietsfläche).

Um die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu mindern, ist das auf den Baugrundstücken des Industriegebiets anfallende Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal sowie ein Regenrückhaltebecken in das bestehende Grabensystem zur Ableitung in den Pfitzengraben zu entwässern.

Das Regenrückhaltebecken erhält keine Abdichtung. Eine Versickerung entsprechend den Bestandsverhältnissen ist möglich.

Die Rückhaltung erfolgt im westlichen Bereich der Flst.Nr. 3137/11 und 3137/12.

Auf Grund evtl. Verunreinigungen des Oberflächenwassers wird ein versickerungsfähiger Aufbau und Belag von Stellplätzen und Hofflächen nicht vorgesehen. Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist ggf. auf den Baugrundstücken des Industriegebietes vorzusehen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert und/oder transportiert werden, zum Schutz des Grundwassers nicht an das Entwässerungssystem angeschlossen werden dürfen.

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Schutter (FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“). Zur Darstellung eventueller Auswirkungen wird eine FFH-Vorprüfung erstellt.

14.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet außerdem mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm/Staub) zu rechnen.

Der schwerwiegendste Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelung von unbebauten Flächen. Durch die geplante Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden im Plangebiet jedoch vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Nur in kleinerem Umfang sind auch Fettwiesen mittlerer Standorte betroffen. Diese können zum Teil als Grünflächen (Regenrückhaltebecken) erhalten werden. Neben den unversiegelten Flächen befinden sich im Planbereich auch ein Straßenteilstück und ein wassergebundener Parkplatz.

Die betroffenen Biotoptypen weisen im Wesentlichen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Lediglich den Wiesenflächen kann eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden. Die Hecke weist eine geringe Wertigkeit auf.

Die Eingriffsbewertung ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 16 dargestellt.

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Büro Klink, Freiburg). Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis (Fazit):

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet sowie der Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten (im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden Grünflächen geschaffen bzw. bleiben erhalten; der hier vorhandene Regionale Grünzug wird berücksichtigt) wird eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Generell ist darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten bei Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit erfolgen (Oktober bis Februar), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Auswirkungen auf das im Osten angrenzende FFH-Gebiet sind in der FFH-Vorprüfung beschrieben. Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geplante Ausweisung des Industriegebietes „Auf dem Segel Nord“ liegt vollständig außerhalb des FFH-Gebiets. Bei Durchführung der geplanten Erhaltungs- und Minimierungsmaßnahmen sind auch die indirekten Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet gering. Bei der Neugestaltung des Rückhalte-/Versickerungsbeckens sollten Grünlandbereiche mit dem Artenbestand der Mageren Flachland-Mähwiese entwickelt werden. Im Hinblick auf den Lebensraum der Ameisen-Bläulinge sollte dabei auch gezielt der Bestand am Großen Wiesenknopf gefördert werden. Durch Anlage teilweise wasserführender Senken als Lebensraum z. B. für Gelbbauchunken könnten zudem im Sinne der Entwicklungsziele des angrenzenden FFH-Gebiets optimiert werden. Aufgrund der genannten Aspekte ist aus gutachterlicher Sicht nach aktuellem Kenntnisstand kein erheblicher Eingriff in den geschützten Bestand des FFH-Gebietes zu erwarten und auch keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

14.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Durch die geplante Maßnahme ergeben sich Änderungen im Hinblick auf das Klima. Diese können wie bei den anderen Schutzgütern ebenfalls in baustellenbedingt und anlagenbedingt unterschieden werden.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge und damit zu einer Verschlechterung der Luftqualität.

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Auf Grund der großflächigen Versiegelung ist auch eine Beeinträchtigung des Lokalklimas nicht auszuschließen – vor allem im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung (Siedlungsflächen mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken).

Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren.

14.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter vorhanden.

Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

14.9 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Das Plangebiet ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzung. Daneben befindet sich auch ein Parkplatz im Plangebiet.

Wechselwirkungen

Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

14.10 Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

14.11 Nullvariante

Bei Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans würde es kurzfristig zu keiner Veränderung der heutigen Nutzung kommen. Das Plangebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Erweiterung des Betriebes der ortsansässigen Firma wäre nicht möglich.

14.12 Alternativenprüfung

Alternativen sind auf Grund der vorhandenen Situation (die geplante Erweiterung der ortsansässigen Firma am vorhandenen Standort) nicht gegeben.

15. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen.

Nach § 15 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen.

Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzips gegenüber der Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind gegliedert in Maßnahmen, die während der Bauphase bzw. bei der Anlage und beim Betrieb durchzuführen sind.

15.1 Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase

- Keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus.
- Der Mutterboden ist entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden. Hierdurch soll der Verlust von belebtem Oberboden vermieden werden.
- Die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.
- Entfernung von Bäumen und Sträuchern außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar).
- Das an das Plangebiet angrenzende FFH-Gebiet ist deutlich zu kennzeichnen und durch entsprechende Maßnahmen zu schützen.

15.2 Maßnahmen zur Minimierung von zu erwartenden erheblichen anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen

- Verwendung von UV-anteilarmen Beleuchtungskörpern:
Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED-Leuchten. Neben der besseren Verträglichkeit für Insekten – geringere anziehende Wirkung auf nachtaktive Insekten - stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.
Ferner dürfen zur Vermeidung von Auswirkungen auf das im Osten angrenzende FFH-Gebiet Lichtquellen auf dem Grundstück nicht in das FFH-Gebiet ausstrahlen. Eine entsprechende Abschirmung evtl. hier vorgesehener Leuchten ist zu beachten.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das auf den Baugrundstücken des Industriegebietes anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dem Pfitzengraben zugeleitet.
Das Regenrückhaltebecken wird nicht abgedichtet.
Eine Versickerung entsprechend den Bestandsverhältnissen ist möglich.
- Schutz des Grundwassers und des Bodens
Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.
Ferner ist ggf. eine Behandlung der Oberflächenabflüsse auf den Baugrundstücken des Industriegebiets vorzusehen.
Für anfallendes Niederschlagswasser in Gewerbe- und Industriegebieten ist grundsätzlich das Bewertungsverfahren gemäß den „Arbeitshilfen zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LUBW durchzuführen.
Außerdem dürfen Flächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert und/oder transportiert werden, nicht an das Entwässerungssystem angeschlossen werden.
- Schaffung von Grünflächen
Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens werden Grünflächen geschaffen bzw. bleiben erhalten. Der hier vorhandene Regionale Grünzug wird berücksichtigt.
- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes
Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen.
- Dachgestaltung
Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

15.3 Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Bei der Neugestaltung des Regenrückhaltebeckens sind die Grünlandbereiche mit dem Artenbestand der mageren Flachland-Mähwiese zu entwickeln. Im Hinblick auf den Lebensraum der Ameisen-Bläulinge sollte dabei auch gezielt der Bestand am Großen Wiesenknopf gefördert werden. Zur Ansaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

Ferner sind hier teilweise wasserführende Senken als Lebensraum z.B. für Gelbbauchunken anzulegen.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der LUBW)

16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biotoptyp	Biotopwert	Fläche in ha/ Stück	Punkte (P x ha)
A								
B								
C	Fettwiese mittlerer Standorte 33.41	16	0,600	9,60	Gebüsche im Böschungsbereich 42.20	14	0,050	0,700
					Entwässerungsgraben	13	0,020	0,260
					Rückhaltebecken (Ansaat mit Flachlandwiesenmischung)	10	0,290	2,900
D	Hecke (nicht heimisch) 44.21	6	0,028	0,168				
E	Parkplatz 60.23	2	0,220	0,440	Verkehrsfläche 60.21	1	0,040	0,040
	Acker 37.10	4	1,530	6,120	Industriefläche (Gebäude, Lagerfläche, Parkplatz) 60.10	1	<u>2,000</u>	<u>2,000</u>
	Straße, Weg (versiegelt) 60.21	1	<u>0,022</u>	<u>0,022</u>			2,400	5,900
			2,400	16,350				
	Kompensationsdefizit			104.500 Punkte				

Hinweis zur Tabelle:

Definition:	Wertstufe:	Biotopwert:
keine bis sehr geringe naturschutzf. Bedeutung	E	1 – 4
geringe naturschutzf. Bedeutung	D	5 – 8
Mittlere naturschutzf. Bedeutung	C	9 – 16
hohe naturschutzf. Bedeutung	B	17 – 32
sehr hohe naturschutzf. Bedeutung	A	33 – 64

16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

- Grundlage für die Bewertung sind die Angaben aus der Bodenschätzkarte -

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Nut-	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP				NB	AW	FP
Grünflächen/ landwirtschaftliche Flächen	0,765	3	3	3	Grünflächen	0,360	2,3	2,4	3	
	0,797	2	3	3						
	0,596	2	1	3						
Weg unbefestigt	0,220	0	0,5	0	Bauflächen	2,000	0	0,5	0	
Parkplatz					Straße, versiegelt					0,040
Straße, versiegelt	0,022	0	0	0		2,400				
	2,400									

Beim Schutzgut AW wird auf Grund der Ausweisung einer Rückhaltefläche die zukünftige Nutzung „Bauflächen“ mit 0,5 angesetzt.

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	3 - 3 - 3	3,00	12,00
	2 - 3 - 3	2,66	10,64
	2 - 1 - 3	2,00	8,00
	0 - 0,5 - 0	0,16	0,64
	0 - 0 - 0	0,00	0,00

$$\begin{array}{l}
 0,765 \text{ ha} \times 12,00 = 9,180 \\
 0,797 \text{ ha} \times 10,64 = 8,480 \\
 0,596 \text{ ha} \times 8,00 = 4,768 \\
 0,220 \text{ ha} \times 0,64 = 0,141 \\
 0,022 \text{ ha} \times 0,00 = 0,000
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} \\ \\ \\ \\ \end{array}} \right\} 225.690 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	2,3 - 2,4 - 3	2,56	10,24
	0 - 0,5 - 0	0,16	0,64
	0 - 0 - 0	0	0

$$\begin{array}{l}
 0,360 \text{ ha} \times 10,24 = 3,686 \\
 2,000 \text{ ha} \times 0,64 = 1,280 \\
 0,040 \text{ ha} \times 0,00 = 0,000
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} \\ \\ \end{array}} \right\} 49.660 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit: 176.030 Punkte

Erläuterung

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

16.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Gebietes

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	104.500 Punkte
Schutzgut Boden	<u>176.030 Punkte</u>
	280.530 Punkte

17. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich.

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere beläuft sich auf 280.530 Punkte.

Dieses Defizit kann durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Friesenheim ausgeglichen werden. Das Ökokonto umfasst einen Gesamtpunktstand von 4.895.492 Punkte.

Es handelt sich um folgende Maßnahme: Oberschopfheimer Allmend Wässerwiesen

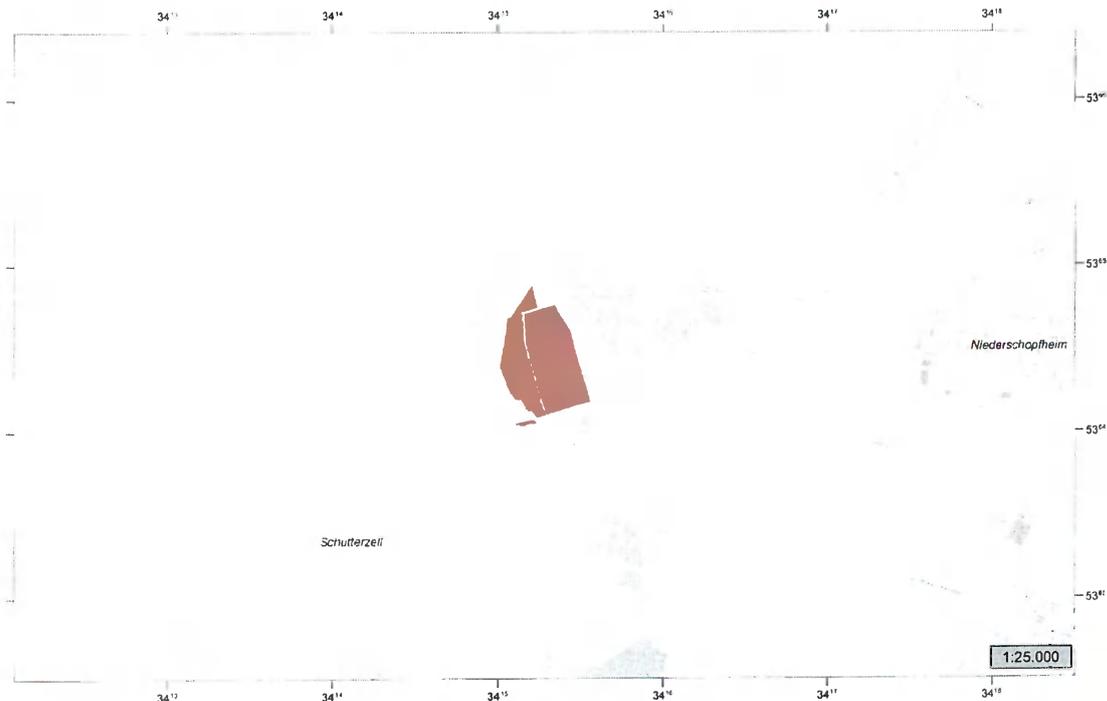


Abbildung 19 – Übersichtskarte Lageplan Ökokontomaßnahme „Oberschopfheimer Allmend Wässerwiesen“
(Quelle: Gemeinde Friesenheim)

Das Defizit wird dem Ökokonto abgebucht. Der Eingriff kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden.

18. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen sollen helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können.

Die Gemeinde Friesenheim hat als zuständige Behörde die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen des B-Planes durchzuführen.

Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Auf dem Segel Nord“ sind im Wesentlichen dem Ökokonto der Gemeinde Friesenheim entnommen. Diese Maßnahmen sind bereits ausgeführt. Eine Überwachung ist hierfür nicht erforderlich.

19. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Friesenheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Segel Nord“, um der Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen nachzukommen. Insbesondere sollen die Flächen einer ortsansässigen Firma zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet ist ca. 2,40 ha groß.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung sollen die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet werden.

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Boden / Wasser
- Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Kultur / Sachgüter

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet d. h. die zur Überbauung vorgesehenen Flächen, heute in großen Bereichen landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und vor allem im Verlust von Boden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Durchführung aller Minderungs- und Ersatzmaßnahmen keine Beeinträchtigungen verbleiben und der Eingriff als ausgeglichen bezeichnet werden kann.

Teil D Zusammenfassende Erklärung

20. Einleitung

Die Planziele des Bebauungsplans „Auf dem Segel Nord“ sind:

- Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf dem Segel“
- Deckung der Nachfrage an Industrie- und Gewerbeflächen
- Bereitstellung von Flächen für eine ortsansässige Firma
- Initialzündung für eine langfristige Ausweisung weiterer Flächen in Richtung Norden, um auf diese Weise weitere neue Gewerbebetreibende anzuziehen.

Zu diesem Zweck wird das Plangebiet als Industriegebiet ausgewiesen, um die Ansiedlung weiterer Industriebetriebe zu ermöglichen. Aus diesem Grund werden auch die Bauvorschriften sehr großzügig gehalten. Um die umliegende Landwirtschaft nicht zu beeinträchtigen, wurden die landwirtschaftlichen Wege nur auf das Nötigste in die Planung mit einbezogen.

21. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das vorgesehene Gewerbegebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Schuttern der Gemeinde Friesenheim. Das Plangebiet liegt in einem mehrheitlich landwirtschaftlich genutzten Gebiet und ist von Acker- und Wiesenflächen geprägt. Dort befinden sich weder ein Natur-, Wasser- oder Landschaftsschutzgebiet, noch sind Naturdenkmäler vorhanden oder betroffen. Die aktuelle Nutzung der Flächen kann momentan in zwei Bereiche, westlich und östlich der Draisstraße, geteilt werden. Im Bereich, der östlich der Draisstraße gelegen ist, herrschen hauptsächlich Ackerflächen vor. Dies sind hauptsächlich Maisanbauflächen.

Im südlichen Bereich der Draisstraße ist eine geschotterte Parkfläche vorhanden, die hauptsächlich von den Mitarbeitern der südlich angrenzenden Firma genutzt wird. Zwischen dem Parkplatz und der Ackerfläche befinden sich eine geschnittene Hecke aus standortheimischen Sträuchern wie zum Beispiel „Weißer Hartriegel“. Westlich der Draisstraße sind Grünflächen vorhanden, hier Fettwiesen mittlerer Standorte. Es handelt sich hier um eine artenreiche Fettwiese, auf der der Große Wiesenknopf und die Flockenblume zu finden sind. Die vorhandenen Biotoptypen, hier der Acker und der Parkplatz, sind von naturschutzfachlicher sehr geringer Bedeutung. Die Hecke zwischen dem Parkplatz und der Ackerflächen weist ebenfalls eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Die Wiesenflächen westlich der Draisstraße besitzen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Als von der Planung betroffene Artengruppen sind in diesem Falle Vögel, Fledermäuse, Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien, insbesondere die Zauneidechse, zu nennen. Es kommen besonders Vogelarten vor, die als Bewohner unserer Hausgärten zu bezeichnen sind. Diese nutzen den angrenzenden Gehölzbestand als Brutgebiet. Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten konnten im Gebiet jedoch nicht festgestellt werden. Auch ein Vorkommen der streng geschützten Tagfalter konnte nicht festgestellt werden. Das Vorkommen der Zauneidechse wird für den westlichen Randbereich entlang der außerhalb des Plangebiets liegenden Gehölzstrukturen angenommen. Jedoch wurde keine Beobachtung der Tiere im Plangebiet gemacht. In erster Linie handelt es sich bei den Auswirkungen des Vorhabens in erster Linie um den weitestgehenden Verlust an Fläche und die Beeinträchtigung von Biotopen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet sowie der Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten wird im Plangebiet naturschutzrechtlich eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Jedoch sollten Rodungsarbeiten im Bereich der Gehölze in den vegetationsfreien Zeiten erfolgen, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.

22. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 05.11.2018 bis zum 07.12.2018.

Entsprochen wurde der Anregung der Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen des Regierungspräsidiums Freiburg, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, da sich der Bebauungsplan sonst nicht aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickeln würde. Der Bebauungsplan entwickelt sich nun aus dem Flächennutzungsplan.

Der Anregung der Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen des Regierungspräsidiums Freiburg, dass die geplante Erweiterung im Störfallradius der Firma Albea liegt, konnte nicht entsprochen werden, da der Betrieb laut Abt. 5, Ref. 54.3 Industrie und Kommunen des Regierungspräsidiums Freiburg kein Störfallbetrieb ist oder vorher war.

Der Anregung der Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg, quartäre Lockergesteine (Auenlehm und Hochflutlehm) als oberflächennahen Baugrund unbekannter Mächtigkeit in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde entsprochen.

Der Anregung der Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg, aufgrund der Größe des Gebiets ein ingenieurgeologisches Bodengutachten durchzuführen, wurde entsprochen.

Der Anregung der Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau des Regierungspräsidiums Freiburg, den Hinweis mit aufzunehmen, dass das Plangebiet innerhalb des Scoping-Gebiets der Deutschen Bahn liegt, wurde entsprochen.

Der Anregung der Abteilung 6 Referat 62 Kampfmittelbeseitigung des Regierungspräsidiums Stuttgart, im Vorfeld der Bau- und Planungsverfahren aufgrund der möglichen Gefahrenlage eine Gefahrenverdachtsforschung im Hinblick auf mögliche Kampfmittel in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen, wurde entsprochen.

Der Anregung des Baurechamts des Landratsamtes Ortenaukreis, im Bebauungsplan auf die Gebäudehöhe von 180,0 m+NN im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs hinzuweisen sowie die fehlenden Festsetzungen zur Versickerungsfläche und dem Leitungsrecht zu ergänzen, wurde mit einer Ergänzung der maximalen Höhe von 182,0 m+NN und der Ergänzung der Versickerungsflächen und des Leitungsrechts in den Ziffern A9 und B3 im Textteil entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, den fruchtbaren Ackerboden zu erhalten, wird nicht entsprochen, da laut geotechnischer Untersuchung von keinem fruchtbaren Ackerland auszugehen ist.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, den landwirtschaftlichen Betrieben gleichwertige Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, wird nicht entsprochen, da die landwirtschaftlichen Flächen durch den neuen Eigentümer aufgekauft wurden.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, eine Abwägung naturschutzfachlicher Belange mit agrarstrukturellen Gesichtspunkten vorzunehmen und für eventuelle Ausgleichsmaßnahmen keinesfalls weitere für die Landwirtschaft bedeutsame und hochwertige Flächen in Anspruch zu nehmen, wird durch die Entnahme der Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Friesenheim „Oberschopfheimer Allmend Wässerwiesen“ und durch den Verzicht auf die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht des Landratsamtes Ortenaukreis, eine Schall- und Geruchsimmisionsmessung durchzuführen, wurde aufgenommen und entsprochen. Es wird aufgrund der überschaubaren Fahrbewegungen im Gebiet sowohl am Tag als auch in der Nacht heute und in Zukunft zu keinen überdurchschnittlichen Lärm- oder Geruchsbelastungen kommen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern, wurde entsprochen. Das Gebiet wird auch in der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans mitberücksichtigt. Der Ausweisung als vorhabenbezogener Bebauungsplan wird nicht verfolgt.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, Angaben über die Behandlung von Regenwasser zu ergänzen, wurde nicht entsprochen. Es werden dezentrale Behandlungsanlagen wie Schmutzfangzellen auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, Aussagen über die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens zur Einleitung in das Gewässer zu tätigen, wurde nicht entsprochen. Aufgrund der Drosselung des Plangebietes auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) wird eine hydraulische Überprüfung des Vorfluters als nicht erforderlich angesehen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, wurde entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, textliche Festsetzungen in Bezug auf die festgestellten erhöhten Schadstoffgehalte zu formulieren, wurde nur teilweise entsprochen und unter Ziffer 3.2.5 aufgeführt. Durch die Auffüllung und die Vollversiegelung des Gebietes werden keine Belange des Schutzgutes „Mensch“ betroffen. Es werden keine weiteren Kennzeichnungen in der Planzeichnung aufgenommen.

Der Anregung des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, den Umweltbericht in den Planunterlagen mit aufzuführen, wurde mit der Aufnahme des Berichtes unter Teil C der Begründung entsprochen.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein, an dem Standort des Plangebietes und aufgrund dessen peripherer Lage, Einzelhandel grundsätzlich zu verbieten, wurde entsprochen.

Der Anregung des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, den Kategorisierungsgrad der Gemeinde Friesenheim im Regionalplan als Siedlungsbereich Gewerbe der Kategorie C aufzunehmen, wurde mit der Aufnahme in die Begründung entsprochen.

Der Anregung der bnNetze GmbH, dass bei gegebener Wirtschaftlichkeit das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz im Bockswinkelhof mit Erdgas versorgt werden könnte, wurde durch die Aufnahme des Sachverhaltes in der Begründung entsprochen.

Der Anregung der Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG, dass die Stromversorgung für die geplante nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes über eine neu zu errichtende 20-kV-Übergabestation erfolgt, die an das vorhandene 20-kV-Kabel an der Draisstraße angebunden wird, wurde durch die Übernahme in die Begründung entsprochen.

Der Anregung der Abteilung 5, Referat 54.3 – Industrie und Kommunen; Schwerpunkt Abwasser des Regierungspräsidiums Freiburg, dass der Betrieb Albea und auch der Nachbarbetrieb der Familie Kamin seit April 2017 kein Störfallbetrieb mehr darstellen, wurde durch die Aufnahme des Sachverhaltes in die Begründung entsprochen.

Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 05.04.2019 bis zum 17.05.2019 statt.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, dass die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Industriegebiet die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke nicht erschweren oder gar behindern darf und dass die dortigen Abflussverhältnisse berücksichtigt werden müssen, wurde durch die Ergänzung in der Begründung entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, die landwirtschaftliche Verkehrserschließung nicht zu verschlechtern und die Verkehrswege innerhalb des Gebietes vollumfänglich für den landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar zu halten, wurde durch die Ergänzung der vollumfänglichen Befahrbarkeit in der Begründung entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Landwirtschaft des Landratsamtes Ortenaukreis, die Parkfläche im Süden des Gebiets in den überbaubaren Bereich zu verlagern und ein Parkdeck zu errichten, wurde nicht entsprochen.

Der Anregung des Amtes für Umweltschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, die Behandlung des Regenwassers mit in die Begründung aufzunehmen, wurde nicht entsprochen. Es sind dezentrale Behandlungsanlagen (Schmutzfangzellen) auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

Der Anregung des Amtes für Umweltschutz des Landratsamtes Ortenaukreis, die grundlegenden Punkte der geplanten Entwässerung konkret im Festsetzungsteil zu fixieren, wurde soweit wie möglich entsprochen. Die Festsetzungen für die Gemeinde sind abschließend im § 9 BauGB und im § 74 LBO geregelt. Für die meisten Eckpunkte der Entwässerung besteht im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften keine Rechtsgrundlage.

Der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein, sparsam mit dem Grund und Boden auf dem Plangebiet umzugehen, wurde durch die Möglichkeit der Überschreitung der Grundfläche mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den Faktor 1,0 zur Ermöglichung, entsprochen. Ebenfalls wurde durch die Festsetzung der Gebäudehöhe eine entsprechend günstige Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht.

Ebenfalls wurde der Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH entsprochen. Geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom sind in der Begründung beschrieben.

23. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Tatsache des Erweiterungswunsches der Firma Albea wurde hier die Chance ergriffen, generell in diesem Bereich, der in keinem naturschutzrechtlichen Bereich liegt, noch zusätzlichen Raum für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Diese Möglichkeit der weiteren Ausweisung von Industrieflächen wäre auf diese Weise an keiner anderen Stelle der Gemarkung Schuttern sinnvoll. Im Bereich der Industriestraße, der ebenfalls eine Anhäufung an Industriebetrieben aufweist, wäre keine Fläche für eine Erweiterung in derselben Größe mehr vorhanden, da dort der Platz bereits sehr beschränkt ist. Eine Planungsalternative wäre hier die sogenannte „Null-Variante“, was einem Verzicht der Ausweisung von Industrieflächen gleichkommen würde. Hierdurch würde jedoch der Gemeinde Friesenheim eine Möglichkeit genommen werden, ihren Industriestandort weiter zu festigen und auszubauen.

Friesenheim, 23. Dez. 2020



Erik Weide
Bürgermeister

Lauf, 04.06.2019 Kr/Ro/Jä/Zim-kös/la

ZINK
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77896 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser