

Fertigung: ... 3
Anlage: 1
Blatt: 1-3

SATZUNGEN

der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

über

- a) die Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten" und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten"

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat am 26.01.2009

- a) die Änd. u. Erw. des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten" sowie
- b) die örtlichen Bauvorschriften zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen.

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

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

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

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

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) in der derzeit gültigen Fassung.

§ 1 Gegenstand der Änderung und Erweiterung

Gegenstand der Änderung und Erweiterung sind:

- | | | |
|----------------------------|------------|---------------------|
| 1. der B-Plan Zeichn. Teil | M. 1:1.000 | i.d.F.v. 03.09.1982 |
| 2. die Bauvorschriften | | i.d.F.v. 03.09.1982 |

§ 2 Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung vom 20.10.2008 werden ergänzt:

1. Der "Zeichnerische Teil" wurde durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.Nrn. 139, 140/8 und 140/12 geändert bzw. erweitert.
2. Die Bebauungsvorschriften, die aus dem Jahr 1982 stammen und inzwischen veraltet sind, wurden für den Änderungsbereich neu gefasst, dabei inhaltlich aber weitestgehend beibehalten bzw. ergänzt.

§ 3 Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

a) Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der Änd. und Erw. des B-Planes bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. dem "Zeichn. Teil (M. 1:1.000) | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 2. dem Deckblatt
"Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
zur 1. Änderung und Erweiterung | i.d.F. vom 20.10.2008 |
| 3. den Bebauungsvorschriften | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 4. den Planungsrechtlichen Festsetzungen
zur Änderung und Erweiterung | i.d.F. vom 20.10.2008 |
| 5. den Schnitten A-A und B-B (M. 1:200) | i.d.F. vom 22.09.2008 |

b) Die örtlichen Bauvorschriften der 1. Änd. u. Erw. des B-Plans bestehen mit Inkrafttreten dieser Satzung aus:

- | | |
|--|-----------------------|
| 1. dem Zeichn. Teil (M. 1:500) | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 2. dem Deckblatt
"Zeichnerischer Teil" (M. 1:500)
zur Änderung und Erweiterung | i.d.F. vom 20.10.2008 |
| 3. den Bebauungsvorschriften | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 4. den Örtlichen Bauvorschriften
zur Änderung und Erweiterung | i.d.F. vom 20.10.2008 |

c) Beigefügt sind:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. die Begründung zum B-Plan | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 2. die Begründung zur Änd. u. Erw. | i.d.F. vom 20.10.2008 |
| 3. die Hinweise u. Empfehlungen zur Änd. u. Erw. | i.d.F. vom 20.10.2008 |
| 4. Übersichtslageplan M. 1:5.000 | i.d.F. vom 15.10.1980 |
| 5. der Übersichtsplan zur Änd. u. Erw. M. 1:5.000 | i.d.F. vom 30.05.2008 |
| 6. Zusammenfassende Erklärung
nach § 10 Abs. 4 BauGB | i.d.F. vom 26.01.2009 |
| 7. Straßenhöhenpläne M. 1:1.000/100 | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 8. Straßenquerschnitte M. 1:200 (Blatt 6.1 – 6.4) | i.d.F. vom 03.09.1982 |
| 9. Grundstücksliste | |
| 10. Gemeinderatsbeschluss | |

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig i.S.v. § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in Ziffer 1 - 3 der örtlichen Bauvorschriften genannten Bestimmungen zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 Landesbauordnung i. V. m. §17 Abs. 1 und 2 des Ordnungswidrigkeitengesetzes mit einer Geldbuße von mindestens 5,11 € und höchstens 51.129,19 € bei vorsätzlicher Zuwiderhandlung bzw. höchstens 25.564,59 € bei fahrlässiger Zuwiderhandlung geahndet werden.

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

§ 5 Inkrafttreten

Der Geltungsbereich des B-Plans Gewerbegebiet "Hofmatten" überlagert kleinfächig den Geltungsbereich des angrenzenden rechtskräftigen B-Plans "Haldenhof". Mit Inkrafttreten der Änderung und Erweiterung des B-Plans Gewerbegebiet "Hofmatten" wird der im "Zeichn. Teil" gekennzeichnete Teilbereich des rechtskräftigen B-Plans "Haldenhof" aufgehoben.

Die Änderung und Erweiterung des B-Planes tritt nach § 10 BauGB in Kraft.

Oppenau, den..... 26. Jan. 2009



[Handwritten signature]

Grieser, Bürgermeister

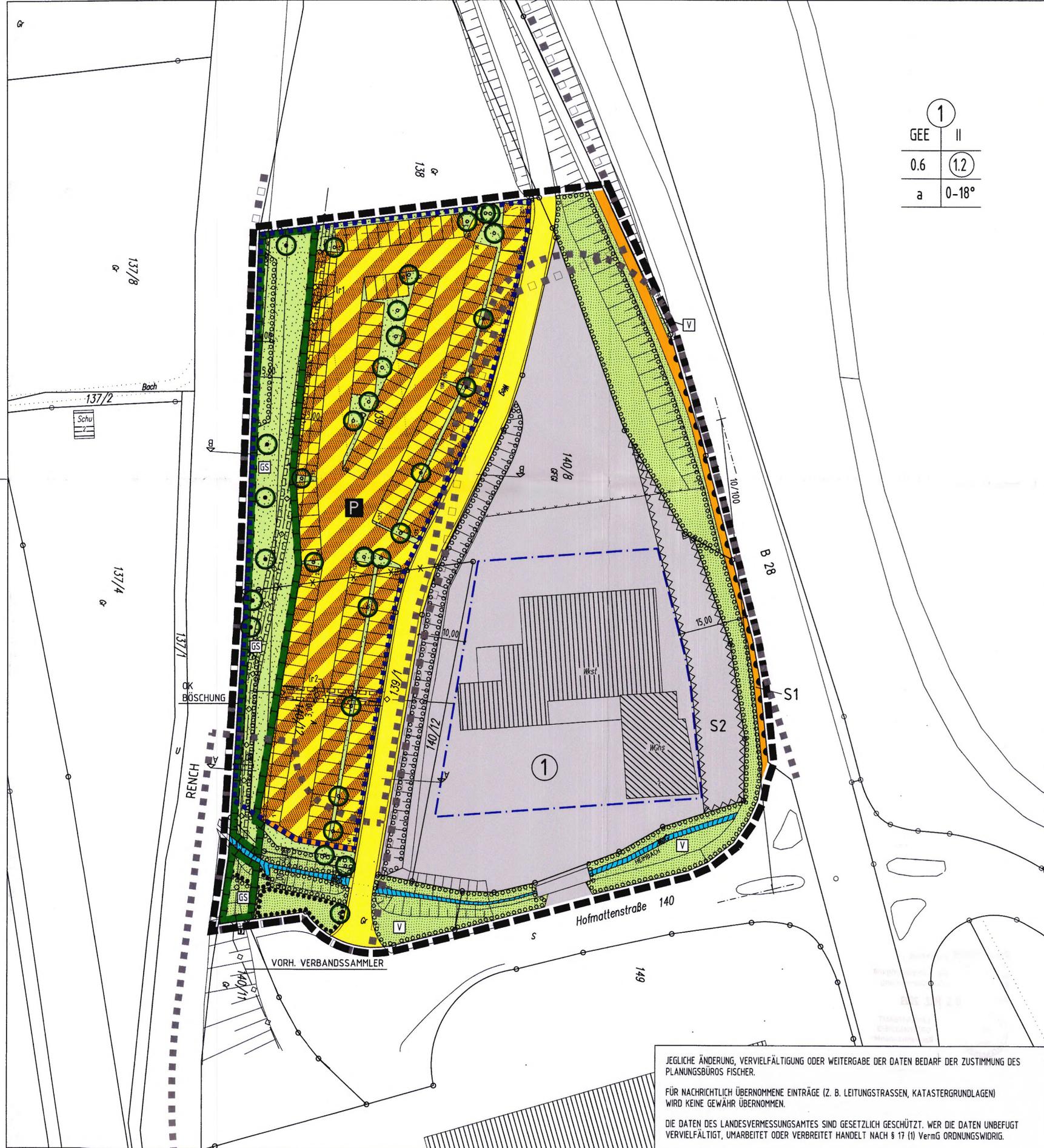
Bebauungsplan
 Änderungsplan genehmigt
 gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
 § 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 05. MRZ. 2009



LANDRATSAMT
 ORTENAUKREIS
 - Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]



1	II
0.6	1.2
a	0-18°

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- GEE EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEBIET GEE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0.6 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- a ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB UND § 23 Abs. 3 BauNVO)
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- FUSSWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P PARKPLÄTZE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ALS BESTANDTEIL DER VERKEHRSFLÄCHE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
- WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- HOCHWASSERGEFÄHRDETES GEBIET (§ 9 Abs. Nr. 6a BauGB)
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

- 0-18° DACHNEIGUNG ALS MINDEST-/HÖCHSTMASS

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) UNTERIRDISCH

HINWEISE

- BESTEHENDE GEBÄUDE, LT. KATASTERPLAN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE BESTAND
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES GEWERBEBEBIET "HOFMATTEN"
- ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HALDENHOF"

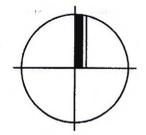
JEDLICHE ÄNDERUNG, VERVIELFÄLTIGUNG ODER WEITERGABE DER DATEN BEDARF DER ZUSTIMMUNG DES PLANUNGSBÜROS FISCHER.
 FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE EINTRÄGE (Z. B. LEITUNGSTRASSEN, KATASTERGRUNDLAGEN) WIRD KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN.
 DIE DATEN DES LANDESVERMESSUNGSAMTES SIND GESETZLICH GESCHÜTZT. WER DIE DATEN UNBEFUGT VERVIELFÄLTIGT, UMARBEITET ODER VERBREITET HANDELT NACH § 17 (1) VermG ORDNUNGSWIDRIG.

NUTZUNGSSCHABLONE

1	2	1 = ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2 = ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
3	4		
5	6	3 = GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	4 = GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
		5 = BAUWEISE	6 = DACHNEIGUNG

STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

ÄND. UND ERWEIT. B-PAN GEWERBEBEBIET "HOFMATTEN" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



ZEICHNERISCHER TEIL
 AUFGESTELLT
 NACH § 2 Abs. 1 BauGB VOM 21.12.2006
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG
 OPPENAU, DEN 13.06.2008
 DER BÜRGERMEISTER

VOM 09.06.2008
 AM 13.06.2008

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
 NACH § 3 Abs. 1 BauGB VOM 21.12.2006
 BEKANNTMACHUNG AM 05.09.2008

VOM 08.09.2008
 BIS 22.09.2008

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
 NACH § 3 Abs. 2 BauGB VOM 21.12.2006
 IN DER ZEIT
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

VOM 03.11.2008
 BIS 03.12.2008
 AM 24.10.2008

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
 NACH § 10 Abs. 1 BauGB VOM 21.12.2006
 § 74 LBO VOM 08.08.1995,
 § 4 Abs. 1 GemO VOM 24.07.2000
 OPPENAU, DEN 26.01.2009
 DER BÜRGERMEISTER

AM 26.01.2009

GENEHMIGT
 NACH § 10 Abs. 2 BauGB VOM 21.12.2006

AUSFERTIGUNG
 ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES PLANES SOWIE DIE ZUGEHÖRIGEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UNTER BEACHTUNG DES VORSTEHENDEN VERFAHRENS MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES GEMEINDERATES DER STADT OPPENAU ÜBEREINSTIMMEN.
 OPPENAU, DEN 26. Jan. 2009
 DER BÜRGERMEISTER

RECHTSVERBINDLICH
 NACH § 10 Abs. 3 BauGB VOM 21.12.2006
 DURCH BEKANNTMACHUNG
 OPPENAU, DEN
 DER BÜRGERMEISTER

VOM

PLANUNGSBÜRO FISCHER
 79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32, TEL. 0761/70342-0, FAX. 70342-24
 email info@planungsbuerofischer.de, www.planungsbuerofischer.de

ORIGINAL-MABSTAB 1 : 500

PLAN NR.:	DATUM: 30.05.08	GEÄNDERT: 09.06.08 29.08.08 20.10.08	FERTIGUNG: 3
PROJ. NR.: 0908108	BEARB.: JFG/SJ		ANLAGE: 4
			BLATT: 1

Fertigung: ...3.....Anlage: ...2.....Blatt: ...1-12.....

Schriftliche Festsetzungen

zur Änd. u. Erw. des Bebauungsplans

Gewerbegebietes "Hofmatten" der Stadt Oppenau,

OT Ramsbach (Ortenaukreis)

Hinweis: Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hofmatten" wurde 1982 erstellt. Da die Bebauungsvorschriften veraltet sind, wurden diese für den Änderungsbereich insgesamt neu gefasst, wobei sie für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes inhaltlich weitestgehend so übernommen wurden.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE

(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, die nach § 6 BauNVO aufgrund ihrer Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig wären und das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 1.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind allgemein zulässig.
- 1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind nur nachfolgend aufgeführte oder ähnliche Betriebe zulässig:
- Kraftfahrzeugwerkstätten
 - Heizungsbetriebe
 - Blechnereien
 - Karosseriebau
 - Busunternehmen
 - Maurergeschäft
- 1.1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Vergnügungstätten wie Diskotheken, Spielhallen, Spielotheken und Spielcenter nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)

- 1.2.1 Die geplanten Stellplätze sind entsprechend der Festsetzung 1.1 der Örtlichen Bauvorschriften anzulegen.

1.3 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.3.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang dem Heimbach sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 3.5, 3.8 und 3.9 durchzuführen.

1.4 Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.4.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" entlang der Rench sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 3.4, 3.6 und 3.7 durchzuführen.
- 1.4.2 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Maßnahmen nach den Festsetzungen unter Pkt. 3.1, 3.2 und 3.3 durchzuführen.

1.5 Fläche für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

Der mäßig ausgebaute Heimbach ist in seinem Verlauf zu erhalten. Eine ökologische Aufwertung des Fließgewässers erfolgt durch Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen nach den Festsetzungen unter Pkt. 3.5.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind den Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

2.2 Gebäudehöhe

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Von der Zahl der Vollgeschosse ist eine Ausnahme nur zulässig, wenn es betriebstechnisch erforderlich ist und die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

2.2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe für eingeschossige Gebäude wird mit max. 4,00 m, für zweigeschossige Gebäude mit max. 7,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Straße, in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, von der aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für das gesamte Planungsgebiet wird die abweichende (a) Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, d.h. es sind Baukörper mit einer Gesamtlänge von 100 m zulässig.

4 Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB, die der gewerblichen Nutzung des Baugebiets dienen, sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Baugebietes auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche entlang der B 28 nicht zulässig.

5 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen im Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Gewerbefläche sind pro 1000 m² mindestens 3 einheimische Laubbäume (s. Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die Bäume sind auf der gesamten Grundstücksfläche zu verteilen.

5.2 Grüneinbindung des Gewerbegebietes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Einbindung des Gewerbegebietes sind in dem im Plan dargestellten Flächen standortgerechte Sträucher und Bäume anzupflanzen und zu pflegen. Bei den Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.3 Anpflanzung von Bäumen - Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Eingrünung des Parkplatzes sind gemäß Planeintrag standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 aus der Artenliste innerhalb der privaten Grünflächen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

5.4 Anlage von sonstigen Bepflanzungen – Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen im Bereich des Parkplatzes, die nicht geschottert sind, sind mit niedrigen, standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen oder als Wiesenflächen anzulegen. Eine dauerhafte Pflege der privaten Grünflächen ist durchzuführen.

5.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Rench sind gemäß Planeintrag standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

5.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang dem Heimbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang dem Heimbach sind gemäß Planeintrag standortgerechte einheimische Sträucher und Bäume südlich des Parkplatzes als dichte Bepflanzung und südlich des Gewerbegebietes in lockeren Gruppen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf dem nicht mit Gehölzen bestehenden Flächen südlich des Gewerbegebietes (max. 40 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen. Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.7 Erhalt von Bäumen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume (Ufergehölze und Obstbäume) entlang der Rench im Bereich des 10,00 m breiten Gewässerschutzstreifens sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

5.8 Erhalt von sonstigen Pflanzungen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Wiesenflächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.9 Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang dem Heimbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die standortgerechten Ufergehölze am Heimbach im Mündungsbereich in die Rench sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

5.10 Erhalt von sonstigen Bepflanzungen südlich des Heimbachs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation südlich des Heimbaches ist zu erhalten und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutz" ausgewiesenen Flächen östlich der Rench in einer Breite von 10,00 m ab Böschungsoberkante müssen folgende Maßnahmen/Verbote eingehalten werden:

- Verbot des Umbruchs von vorhandenem Dauergrünland
- Verbot von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO):
zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune.
- Verbot des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen
- Gärtnerische und ähnliche Nutzungen sind im Gewässerrandstreifen unzulässig
- Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind gewässertypische, einheimische Gehölze locker (vorwiegend auf den Böschungen) anzupflanzen.

7 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

(§ 9 Abs. 6a BauGB)

7.1 Der Parkplatz wird entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" als überschwemmungsgefährdetes Gebiet festgesetzt. Der Parkplatz ist mit einer Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1 Entlang des Gewässerschutzstreifens ist im Bereich des Parkplatzes in nördlicher Richtung verlaufend ein Leitungsrecht – Ir1 – zugunsten des GVV (Verbandssammler) ausgewiesen.

8.2 Im Bereich des Parkplatzes ist vom bestehenden Gebäude des Autohauses Roth in westlicher Richtung ein Leitungsrecht – Ir2 – (Schmutzwasser) mit Anschluss an den Verbandssammler ausgewiesen.

9 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen – S1

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

9.2 Von Bebauung freizuhaltende Flächen – S2

Die im Plan eingetragenen und mit S2 bezeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung sowie Nebenanlagen freizuhalten.

10 Anschluss von anderen Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.1 Zufahrtsverbot

Entlang der B 28 wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Eine Zufahrt von der B 28 zu dem westlich angrenzenden Grundstück des Planungsgebietes ist nicht zulässig.

11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11.1 Bauanträge, welche den Bereich der Altablagerung "Hofmatt" (Flst.Nr. 140/8, 140/12) betreffen, sind dem LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur fachtechnischen Stellungnahme vorzulegen.

12 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i.V.m. § 1a BauGB und § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Planungsgebietes und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage des Parkplatzes entstehen, zuzuordnen.

13 Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten müssen auf privaten Grundstücken angepflanzt werden:

Bei Hecken sind mind. 10 Arten zu verwenden.

Große heimische Bäume

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Quercus petraea</i>	- Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde

Kleine bis mittelgroße heimische Bäume

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere

Heimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i> ^o	- Haselnuss
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i> *	- Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i> *	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rhamnus catharticus</i>	- Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Sambucus racemosa</i> *	- Traubenholunder
<i>Viburnum lantana</i> *	- Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i> *	- Gewöhnlicher Schneeball

Die nachfolgenden **Ufergehölze** müssen im Bereich der ausgewiesenen Pflanzstreifen entlang der Rench und dem Heimbach gepflanzt werden:

Heimische Bäume:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix alba</i>	- Silberweide
<i>Ulmus glabra</i>	- Bergulme

Heimische Sträucher:

<i>Corylus avellana</i> ^o	- Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i>	- Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> *	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Salix triandra</i>	- Mandelweide
<i>Sambucus racemosa</i> *	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i> *	- Gewöhnlicher Schneeball

*Die mit * gekennzeichneten Sträucher / Bäume sind giftig.
Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.*

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung**

- 1.1 Die Dachneigung wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.2 Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden.
- 1.3 Dachaufbauten sind bei flachgeneigten Dächern nicht zulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

- 2.1 Die befestigten Flächen auf dem privaten Grundstück sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Zulässige Belagsarten sind: Wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Schotterterrassen. Die befestigten Stellplätze sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen anzulegen.

3 Einfriedigungen

- 3.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Die Gesamthöhe der Einfriedigung richtet sich nach dem Nachbarrecht.
- 3.2 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweise und Bestimmungen des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg -

1.1 Hochwasserschutz

- 1.1.1 Der Parkplatz ist als überschwemmungsgefährdetes Gebiet zu kennzeichnen und entsprechend zu sichern. Die Wasserspiegelhöhen bei einem HQ 100 sind in den Schnitten A-A und B-B dargestellt.

1.2 Altlasten

- 1.2.1 Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich die kommunale Altablagerung "Hofmatt", Flst.Nr.140/8 und 140/12 (Obj.-Nr. 00992) der Stadt Oppenau.

Die Altablagerung wurde im Rahmen der landeseinheitlichen Altlastenbearbeitung historisch erkundet. Demnach handelt es sich bei der Altablagerung um ein Gelände, auf dem von ca. 1927 – ca. 1938 Erdaushub und Bauschutt (ca. 80 %) sowie Haus- und Sperrmüll (ca. 20 %) abgelagert wurden. Das Gesamtvolumen der Ablagerung beläuft sich auf ca. 6.000 m³.

Im Zuge eines Bauvorhabens auf dem Grundstück Flst.Nr. 140/8 Mitte der 80er Jahre wurde ein erheblicher Teil der Altablagerung ausgegraben. Bei den Aushubarbeiten wurden Ablagerungen bis ca. 2,0 m Tiefe im Untergrund festgestellt. Die Ablagerungen waren durch eingestreute Ziegelsteine erkennbar. Reste von organischem Material oder besondere Gerüche seien dabei nicht aufgetreten. Die Ergebnisse der "Historischen Erkundung" sind im Bereich des Büros Enmotec GmbH, Riegel a.K., vom 8. Februar 1993 dokumentiert. Dieser liegt der Stadt Oppenau vor.

Die Altablagerung "Hofmatt" wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der "Historischen Erkundung" bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 18. März 1993 auf Beweisniveau BN 1 in "B = Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Eine Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Für die Altablagerung "Hofmatt" besteht grundsätzlich eine weitergehende bauleitplanungsrechtliche Ermittlungspflicht. Im vorliegenden Fall sind auf den betroffenen Grundstücken u.E. weitere Maßnahmen nur dann erforderlich, wenn bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung (z.B. Tiefbaumaßnahmen; Umnutzung in höherwertigere Nutzung) geplant ist.

Bauanträge, welche den Bereich der Altablagerung "Hofmatt" (Flst.Nr. 140/8; 140/12) betreffen, sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zur fachtechnischen Stellungnahme vorzulegen.

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

1.3 Bodenschutz - Allgemeine Bestimmungen

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial schonend und unter sorgfältiger Trennung von humosen Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und - soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist - auf dem Baugelände zwischen zu lagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden, der nicht durch Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterialien oder andere Abfälle verunreinigt sein darf.

Die Erdarbeiten dürfen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begründungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

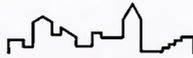
2 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg – Ref. Denkmalpflege

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Planungsbereich zutage treten oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten, ist gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz das RP Freiburg, Ref. 25, Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Freiburg, den 30.05.2008 LIF-ta-ba
09.06.2008
06.10.2008 FEU-ta
20.10.2008 LIF-ba

Oppenau, den 26. Jan. 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

☐ 108Sch05.doc



Grieser, Bürgermeister

~~Debauungsplan~~

Änderungsplan genehmigt
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

05. MRZ. 2009



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
zur Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten"
der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

Fertigung: ...3.....
Anlage: ...3.....
Blatt:1-24

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hofmatten" der Stadt Oppenau sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines PKW-Parkplatzes für die im Gewerbegebiet ansässige Fa. Doll geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da der Parkplatz dringend benötigt wird und auf dem Betriebsgelände auch aufgrund der Auftragsituation keine Flächen zur Verfügung stehen.

2 Übergeordnete Planung

Der Bereich des Gewerbegebietes ist in der rechtswirksamen 4. Änderung des FNP des GVV Oberes Renchtal ausgewiesen.

Der Parkplatz ist i.R.d. anstehenden FNP-Fortschreibung entsprechend auszuweisen. Ein Beschluss zur Fortschreibung des FNP wurde im GVV bereits gefasst.

Der B-Plan ist somit nicht aus dem FNP entwickelt und muss genehmigt werden.

3 Geltungsbereich

Der B-Plan Gewerbegebiet "Hofmatten" auf Gemarkung Ramsbach aus dem Jahr 1982 wird im Bereich der Flst-Nrn. 139, 140/8 und 140/12 geändert bzw. erweitert. Im nordwestlichen Bereich ragt in den Geltungsbereich ein Teilbereich des rechtskräftigen B-Plan "Haldenhof". Mit Inkrafttreten der Änderung und Erweiterung des B-Plans Gewerbegebiet "Hofmatten" wird der B-Plan "Haldenhof" in diesem Teilbereich aufgehoben.

4 Städtebauliche Konzeption

Im Gewerbegebiet "Hofmatten" ist seitens der Fa. Doll die Anlage eines PKW-Parkplatzes für Mitarbeiter vorgesehen. Diese Fläche soll Stellplatzflächen für ca. 200 PKW bieten. Sie steht in räumlichem Bezug zum vorhandenen Betriebsgelände der Fa. Doll.

Die Fa. Doll hat einen dringenden Bedarf an PKW-Stellplätzen und kann diesen aufgrund der gestiegenen Auftragslage und dem damit verbundenen Platzbedarf nicht auf dem eigenen Betriebsgelände ausweisen. Daher wurde versucht, in räumlicher Nähe eine Fläche für diesen geplanten Parkplatz zu finden. Da der rechtskräftige B-Plan in einem Teilbereich der Fläche noch eine Vorbehaltsfläche für eine künftige Trasse der Umgehung B 28 vorsah, wurde eine Änderung bzw. Erweiterung des B-Plans erforderlich.

Das unmittelbar an den geplanten Parkplatz angrenzende bestehende Autohaus Roth entspricht in seiner Grundstücksabgrenzung und im Gebäudebestand nicht mehr dem rechtskräftigen B-Plan. Da es auch hier zwischenzeitlich zu einer Neuordnung der Grundstücksgrenzen kam, wurde dieser Bereich in die Änderung mit einbezogen. Da es sich bei dem Betrieb um Bestand handelt, wurde weitestgehend versucht, die Festsetzungen hierzu zu übernehmen. Dabei hat sich gezeigt, dass das Baufenster in seiner Form dem tatsächlichen Bestand angepasst werden musste. Die Größe insgesamt wurde in etwa beibehalten, ebenso wie die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Parkplatzes geschaffen.

Grundlage der Änderung und Erweiterung des B-Plans war eine detaillierte Bestandsaufnahme, die auch die Oberkante der Böschung zur Rench definiert, die wiederum wichtig war zur Festsetzung des Gewässerrandstreifens.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt von der Hofmattenstraße über die Zufahrt zur Steinenbachbrücke. Vorgesehen ist die Anlage von ca. 200 Stellplätzen für PKWs. Die Fahrgassen sollen dabei in Splitfugenpflaster, die Parkstände in Kies mit Schotter angelegt werden.

Der Umweltbericht sowie die Bebauungsvorschriften treffen im Einzelnen noch detaillierte Aussagen zur Gestaltung und Einbindung des Parkplatzes sowie zur Gestaltung des Gewässerschutzstreifens.

Im Bereich des Gewerbegebietes wurden die Festsetzungen weitestgehend beibehalten. Da die Bebauungsvorschriften aus dem Jahr 1982 inzwischen veraltet sind, wurden diese für den Änderungsbereich neu gefasst, dabei inhaltlich weitestgehend beibehalten.

5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

5.1 Einleitung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1,52 ha, liegt südlich von Ramsbach zwischen Rench und der Bundesstraße 28 in der Talaue. Die Rench bzw. die Bundesstraße 28 grenzen im Westen bzw. Osten direkt an.

Im Süden des Planungsgebietes fließt der Heimbach, der an dieser Stelle in die Rench mündet.

Mit der Anlage eines Parkplatzes für Mitarbeiter soll dem Wunsch der südlich liegenden Fa. Doll entsprochen werden.

Die Erschließung der Parkplatzfläche erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg und die Hofmattenstraße von der Bundesstraße 28 und ist bereits vorhanden.

Im Norden grenzen an das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) an.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung des Parkplatzes geschaffen werden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

Westlicher Teilbereich

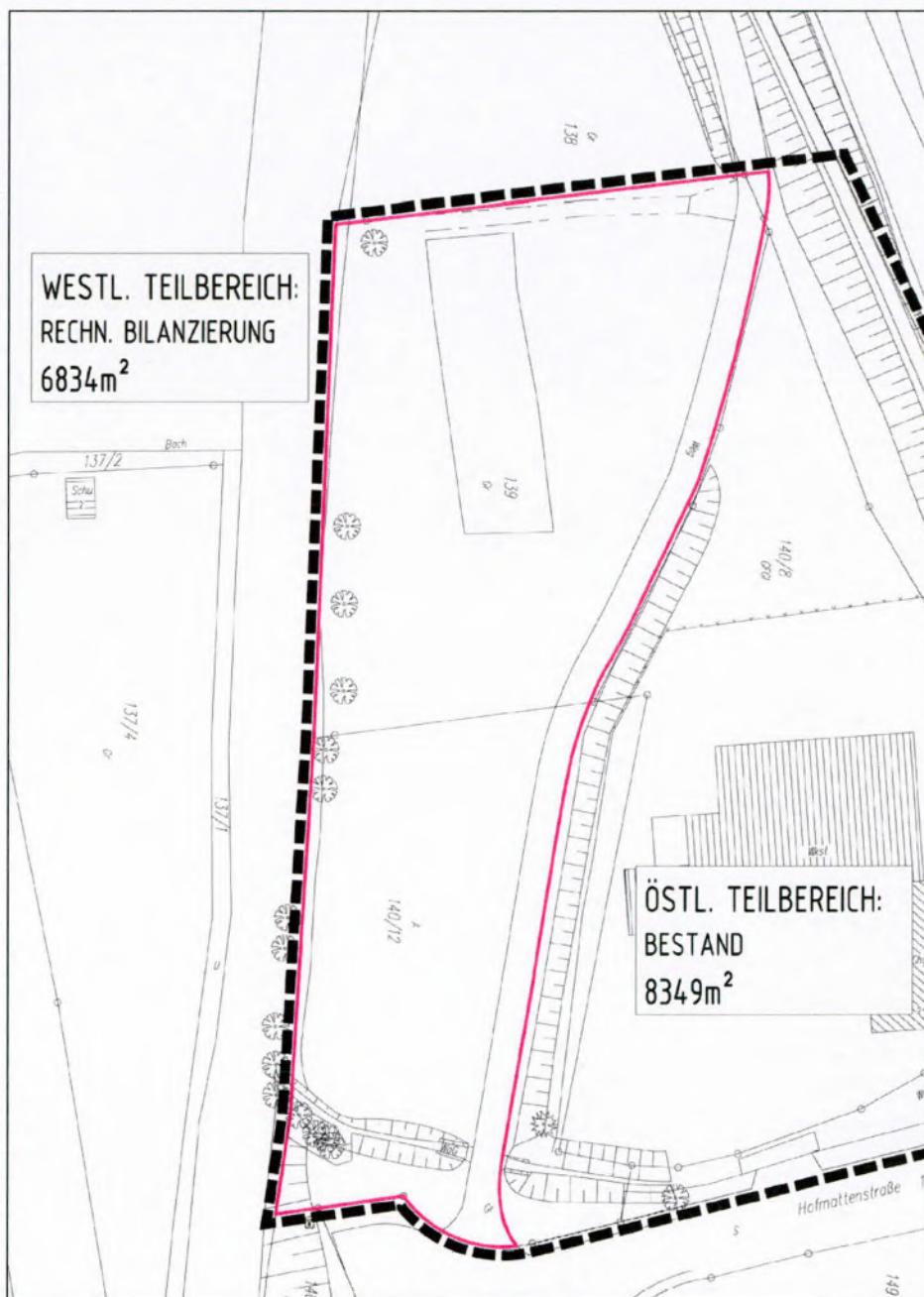
Bei dem westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um Flächen, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

Ca. 0,68 ha (ca. 45 % der Gesamtfläche) werden neu überplant. Die durch die Neuausweisung entstehenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden rechnerisch bilanziert und geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt. Des Weiteren wird der ggfs. erforderliche Ausgleichsbedarf außerhalb des Bebauungsplanes dargelegt und geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Östlicher Teilbereich

Bei dem östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (ca. 0,84 ha, ca. 55 % der Gesamtfläche) handelt es sich um Flächen, die bereits bebaut sind und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hofmatten" liegen. Da sich gegenüber dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hofmatten" keine Veränderungen und somit keine neuen Eingriffe ergeben, ist eine rechnerische Bilanzierung im Rahmen des Umweltberichts nicht erforderlich. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe (Bebauung) vor der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind.

Plan: Abgrenzung der Teilbereiche



5.2 Planerische Vorgaben

5.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

5.2.2 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotope.

5.2.3 Sonstige Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 21 NatSchG	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG	/
c)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 22 des NatSchG	/
d)	Flächenhafte Naturdenkmale nach § 24 des Naturschutzgesetzes	/
e)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
f)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
g)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG	/
h)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	●
i)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
j)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
k)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

5.2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 10 NatSchG dar.

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

5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

5.3.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Renchhau und ist geprägt durch die Fließgewässer Rench und Heimbach.

Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, überwiegend Grünland und ein asphaltierter Wirtschaftsweg. Es handelt sich dabei um für den Naturraum typische ebene Freiflächen in der Renchhau. Die Rench, ein Fließgewässer I. Ordnung, grenzt direkt im Westen an.

Der östliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes wird bereits durch einen Gewerbebetrieb (Autohaus) genutzt. Von diesem wie auch von der östlich angrenzenden Bundesstraße 28 gehen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus. Auf das Schutzgut Mensch wirkt sich im Untersuchungsgebiet auch negativ das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit seinen Lärm- und Schadstoffbelastungen aus.

Da bereits durch bestehende Nutzungen, wie auch durch die westlich verlaufende Bundesstraße 28 und das südlich angrenzende Gewerbegebiet, Vorbelastungen vorhanden sind, kann das **Schutzgut Mensch** nur mit **mittlerer bis geringer Wertigkeit** eingestuft werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört zur Bodengesellschaft „Schwarzwald“ - Untereinheit „Talauen des Grundgebirgs-Schwarzwald aus kristallinen Gesteinen“. In der Bodengesellschaft dominieren hauptsächlich Auengley-Braunerden, Auenboden und Auengley. Daneben kommen Braunerden, Brauner Aueboden, Auenregosol, Naßgley und Niedermoor vor. Es ist schwach kiesiger schluffig-sandiger Lehm sowie schluffig-lehmiger und lehmiger Sand über kiesigem Sand und Kies zu finden.

Bewertung der Bodenfunktion der ausgewiesenen Flächen nach Heft 31 [Umweltministerium Baden-Württemberg]

westlicher Teilbereich

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
SL 5 AI 45/52	2	3	2	3	mittlere Bedeutung 44 % der Fläche
SL 4 AI 48/48	2	3	3	4	mittlere Bedeutung 30 % der Fläche
L II a 2 56/49	2	3	4	4	hohe Bedeutung 15 % der Fläche

Ca. 11 % der des westlichen Teilbereichs sind bereits als asphaltierter Weg ausgebaut. Die Flächen besitzen aufgrund der Bodenversiegelung für das Schutzgut nur eine sehr geringe Bedeutung (Wertstufe I).

Gesamtbewertung:

Standort für natürliche Vegetation:	geringe Bedeutung
Standort für Kulturpflanzen:	mittlere Bedeutung
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	geringe bis hohe Bedeutung
Filter- und Puffervermögen:	mittlere bis hohe Bedeutung

Bewertung des Schutzgutes „Boden“ - Bestand / westlicher Teilbereich

Wertstufe I	0,08 ha	0,08 haWE
Wertstufe II	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe III	0,50 ha	1,50 haWE
Wertstufe IV	0,10 ha	0,40 haWE
Wertstufe V	0,00 ha	0,00 haWE
Summe	0,68 ha	1,98 haWE

Dem **Schutzgut Boden** wird eine **mittlere Bedeutung (Stufe III)** zugeordnet.

Schutzgut Wasser

Nach der geowissenschaftlichen Übersichtskarte von Baden-Württemberg „Durchlässigkeitsklassen“¹ liegt die Klasse 3 „h-Junge Talfüllungen, RWg Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme, g-Schotter ungegliedert etc.“ – im Planungsgebiet vor.

Dieser Grundwasserleiter besitzt eine hohe Wertigkeit (Stufe B) für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

Dem **Teilschutzgut Grundwasser** wird für den westlichen Teilbereich des Planungsgebietes eine **hohe Wertigkeit (Stufe B)** zugeordnet.²

Im Westen tangiert die Rench, ein Fließgewässer I. Ordnung das Planungsgebiet. Bei der Rench handelt es sich um ein naturnahes Fließgewässer mit standortgemäßer z. T. lückige Ufervegetation.³

Aufgrund der Linienführung, des schmalen Gehölzsaums, des schmalen Gewässerrandstreifens und der Wanderhindernisse wird die Rench als beeinträchtigt eingestuft.⁴

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze fließt der Heimbach, der an dieser Stelle in die Rench mündet. Es handelt sich um ein relativ tief liegendes Fließgewässer mit einem regelmäßigen Quer- und Längsprofil, das im Böschungsbereich durch Steinsatz stark befestigt ist. Die Sohle des Heimbaches ist jedoch nicht verbaut. Der Bachabschnitt ist somit als mäßig ausgebaut einzustufen. Nur im westlichen Abschnitt sind im Mündungsbereich in die Rench standortgerechte Ufergehölze vorhanden.

Aufgrund des Vorkommens und der Ausprägung von Rench und Heimbach kann dem **Teilschutzgut Oberflächengewässer** für das Planungsgebiet eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet werden.

Das **Schutzgut Wasser** wird insgesamt mit einer **mittleren bis hohen Wertigkeit (Stufe C - B)** eingestuft.

Schutzgut Klima

Der westliche Teilbereich ist gekennzeichnet durch einzelne Grünlandflächen und eine kleine Ackerfläche in der Renchtaue. Grünlandflächen wie auch die Gehölzbestände entlang der Fließgewässer sind im Hinblick auf das Kleinklima positiv zu bewerten.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Kaltluftleitbahn des Renchtales; besitzt jedoch keine siedlungsrelevante Auswirkung.

Dem **Schutzgut Klima** wird für den westlichen Teilbereich des Planungsgebietes aufgrund der Lage in einer Hauptkaltluftleitbahn eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet.⁵

¹ vgl. LGRB 1998: Geowiss. Übersichtskarten Baden-Württemberg

² vgl. Tabelle 5, Bewertungsrahmen für das Teilschutzgut Grundwasser, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

³ vgl. Oberflächengewässer, Regionalverband Südl. Oberrhein, Heft 15

⁴ vgl. Übersichtskartierung des morphologischen Zustandes der Fließgewässer in Ba-Wü 1992/93

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Bei ca. 11% der Fläche des westlichen Teilbereichs handelt es sich um asphaltierte Flächen (Wirtschaftsweg). Diese Flächen sind ohne Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt und besitzen nur eine sehr geringe Wertigkeit.

Der Heimbach, bei dem es sich um einen mäßig ausgebauten Bachabschnitt handelt, besitzt aufgrund seines Ausbauzustandes und eines z. T. fehlenden Ufergehölzbestandes eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Da es sich bei der Landwirtschaftsfläche um eine Wirtschaftswiese mittleren Standortes handelt, werden diese Flächen in die Wertstufe III (mittlere Wertigkeit) eingeordnet. Dagegen besitzt die kleine Ackerfläche nur eine sehr geringe bis geringe Wertigkeit für das Schutzgut.

Für das Arten- und Biotoppotenzial von hoher Bedeutung und daher unbedingt schützenswert sind die standortgerechten Ufergehölzbestände und die Hochstaudenfluren entlang der Rench bzw. dem Heimbach.

⁵ vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Plan:
Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt" – Bestand / westlicher Teilbereich

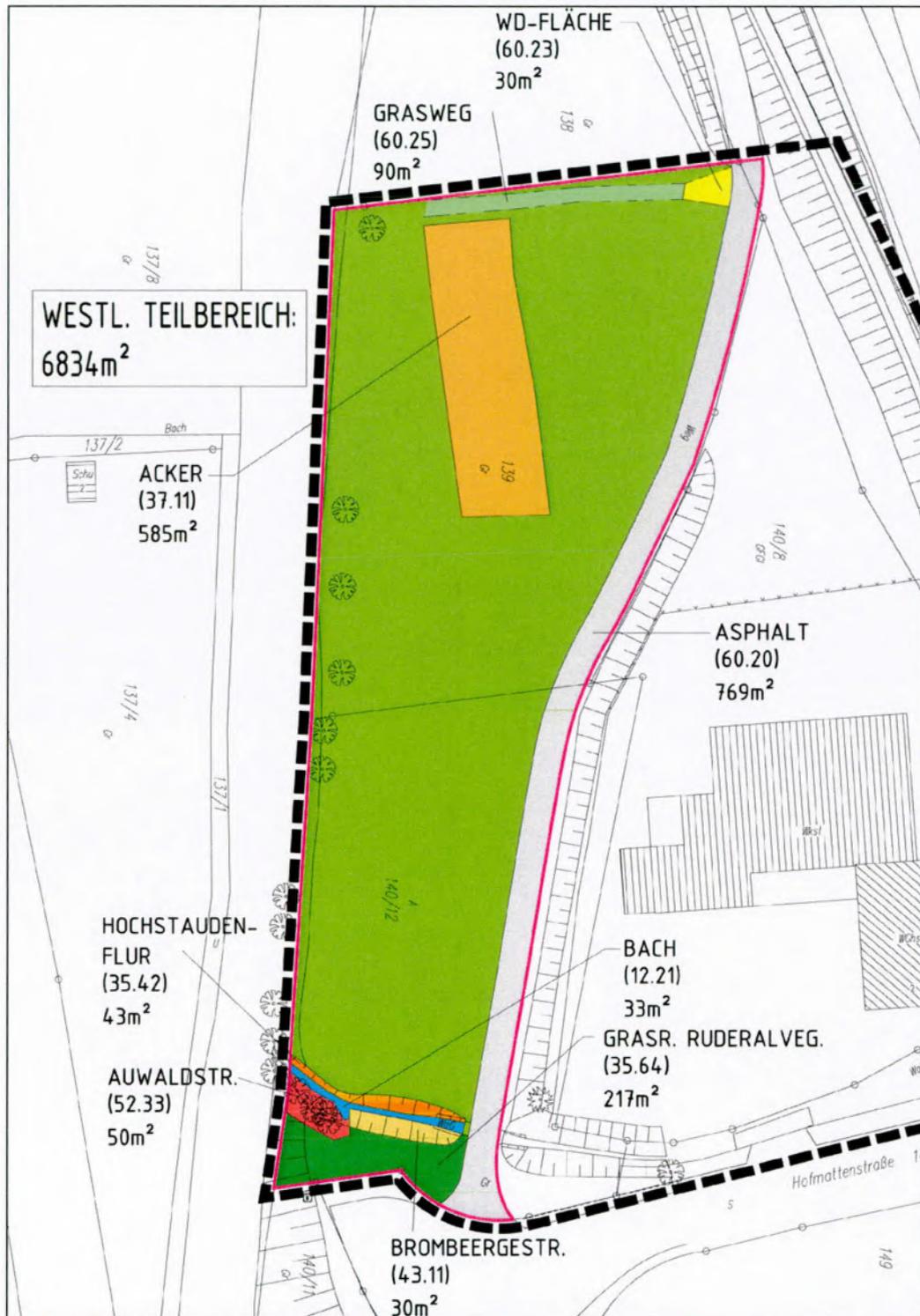


Tabelle A:**Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung des Bestandes / westlicher Teilbereich³**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Mäßig ausgeb. Bachabschnitt (12.21)	III	16	8 - 27	-	-	16	33	528
2	Gewässerbegl. Hochstaudenflur * (35.42)	IV	21	13 - 53	0,8	-	17	43	731
3	Brombeergestrüpp (43.11)	III	11	9 - 18	-	-	11	30	330
4	Gewässerbegl. Auwaldstreifen (52.33)	IV	26	16 - 45	-	-	26	50	1.300
5	Grasr. ausd. Ruderalveg.** (35.64)	III	11	9 - 15	0,8	-	9	217	1.953
6	Wirtschaftswiese mittl. Sto (33.40)	III	13	-	-	-	13	4.987	64.831
7	Acker (37.11)	I	4	4 - 8	-	-	4	585	2.340
8	Grasweg (60.25)	II	6	-	-	-	6	90	540
9	Fläche-Wassergeb.Decke (60.23)	I	2	2 - 4	1,5	-	3	30	90
10	Straße Asphalt (60.20)	I	1	-	-	-	1	769	769
11	Obstbäume 4 Stck. x 100 cm (45.10 - 45.30b)	+ I	+ 5	3 - 5	-	-	+ 4	(400)	1.600
12	Laubbäume an der Rench 2 Stck x 100 cm (45.10 - 45.30b)	+ I	+ 5	3 - 5	-	-	+ 5	(200)	1.000
	Summe							6.834	76.012

* mäßig beeinträchtigt

** mäßig durch Fahrspuren beeinträchtigt

Dem **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** wird für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine **geringe bis mittlere Wertigkeit (Stufe D – C)** zugeordnet.

3

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

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Der westliche Teilbereich des Planungsgebiets befindet sich in einem für die Erholung wertvollen Naturraum. Es ist zum einen geprägt durch die für die Renchaue typische Grünlandfläche wie auch durch die angrenzende Rench mit ihrem Ufergehölzbestand.

Aufgrund der Vorbelastungen (östlich und südlich angrenzendes Gewerbegebiet, Erschließungsstraße, östlich verlaufende stark frequentierte Bundesstraße 28) ist jedoch die Nutzung dieser Fläche für den Erholungssuchenden stark eingeschränkt.

Da das Planungsgebiet sich in der Renchaue befindet, ist es weithin sichtbar.

Dem **Schutzgut Landschaft und Erholung** wird aufgrund der Nutzung und Vorbelastungen eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet.

5.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.3.2.1 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

Schutzgut Mensch

Es ist davon auszugehen, dass sich durch den geplanten Parkplatz das Verkehrsaufkommen erhöhen wird und es dadurch zu einer verstärkten Lärmbelastung für den Menschen kommen wird.

Diese Mehrbelastungen sind jedoch aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastungen durch die östlich tangierende Bundesstraße 28 und die angrenzenden Gewerbeflächen als gering anzusehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Durch den Bau des Parkplatzes werden ca. 3.833 m² neu befestigt. Dabei handelt es sich um eine Verbreiterung der vorhandenen Straße in Asphalt und der Anlage eines Parkplatzes in Splitterfugenpflaster (Zufahrt) und Schotter (Stellplätze). Die für den Parkplatzausbau erforderliche Erschließung ist bereits vorhanden.

Gegenüberstellung befestigter Flächen

Belagsart	Bestand	Planung
Asphaltfläche	769 m ²	861 m ²
Fugenpflaster / wassergeb. Decke / Schotter	30 m ²	3.771 m ²
Summe	799 m²	4.632 m²
Neu befestigte Fläche: 3.833 m²		

Bewertung des Schutzgutes "Boden" - Planung / westlicher Teilbereich

Wertstufe	I	0,46 ha	0,46 haWE
Wertstufe	II	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	III	0,19 ha	0,57 haWE
Wertstufe	IV	0,03 ha	0,12 haWE
Wertstufe	V	0,00 ha	0,00 haWE
Summe		0,68 ha	1,15 haWE

Bestand 1,98 haWE

Planung 1,15 haWE

Ausgleichsdefizit 0,83 haWE

Durch die Anlage des Parkplatzes gehen die Funktionen des Schutzgutes Boden weitgehend verloren.

Somit kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit überwiegend **mittlerer Wertigkeit (Stufe III)**.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet ist stark von dem angrenzenden Fließgewässer Rench und dem im Süden des Untersuchungsgebietes verlaufenden Heimbach geprägt. Entsprechend den Vorgaben wurde zur Rench ein 5,00 m breiter Gewässerschutzstreifen ausgewiesen.

Durch die Anlage des Parkplatzes ist mit **keinen Eingriffen** in das **Teilschutzgut Oberflächengewässer** zu rechnen.

Wie im Absatz Schutzgut Boden dargelegt wurde, werden ca. 3.833 m² neu befestigt. Die Eingriffe in das **Teilschutzgut Grundwasser** wurden durch die Anlage des Parkplatzes in wasserdurchlässigen Belagsarten minimiert.

Die rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Wasser kann der Tabelle: Fachliche Bewertung entnommen werden.

Schutzgut Klima

Durch den Bau des Parkplatzes werden ca. 3.833 m² neu befestigt.

Da sich das Planungsgebiet im Renchtal in einer Kaltluftleitbahn ohne direkte Siedlungsrelevanz befindet, ist nur mit Beeinträchtigungen des Kleinklimas zu rechnen. Denn versiegelte Flächen heizen sich gegenüber der freien Landschaft stärker auf und die kühlende Verdunstung fehlt. Abgase aus Verkehr, die bei der Parkplatzbenutzung entstehen, sind weitere Belastungsfaktoren.

Die **Auswirkungen** auf das **Schutzgut Klima** sind **gering** einzustufen.

Die rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Klima kann der Tabelle: Fachliche Bewertung entnommen werden.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit **geringer bis mittlerer Wertigkeit (Stufe D - C)** im Umfang von insgesamt ca. 3.833 m² neu befestigt werden.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes jedoch nicht möglich (s. Kapitel 8.2). **Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von ca. 25.610 Werteinheiten** (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt. Dies entspräche z.B. einer Ackerfläche (4 Wertstufen, 37.10) von ca. 2.134 m², die in eine extensive Streuobstwiese (16 Wertstufen, 33.43 / 45.40b) umgewandelt werden müsste.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Eingriffe in das **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**, dem eine **mittlere Wertigkeit (Stufe C)** zugeordnet wird, werden durch Baumpflanzungen minimiert.

Die rechnerische Bilanzierung für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung kann der Tabelle: Fachliche Bewertung entnommen werden.

5.3.2.2 Nullvariante

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

5.3.3 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

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

5.3.3.1 Schutz des Oberbodens

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

5.3.3.2 Reduzierung des Versiegelungsgrades

Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich des Parkplatzes kann zu einer Verringerung der Abflussrate führen. Dadurch werden Abflussspitzen bei Starkregen verringert und das Kanalnetz entlastet. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung minimiert werden.

5.3.3.3 Erhalt von standortgerechten Vegetationsbeständen

Die nachfolgend aufgeführten Vegetationsbestände sind zur Vermeidung von Eingriffen zu erhalten und zu pflegen.

Erhalt von Bäumen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Bäume (Ufergehölze und Obstbäume) entlang der Rench im Bereich des 5,00 m breiten Gewässerschutzstreifens sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Erhalt von sonstigen Pflanzungen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Wiesenflächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind zu erhalten. Es ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen, mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang dem Heimbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die standortgerechten Ufergehölze am Heimbach im Mündungsbereich in die Rench sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen.

Erhalt von sonstigen Bepflanzungen südlich des Heimbachs

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation südlich des Heimbaches ist zu erhalten und zweimal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

5.3.4 Alternativenprüfung

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

5.3.5 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

Nachfolgend sind Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

Anpflanzung von Bäumen - Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Eingrünung des Parkplatzes sind gemäß Planeintrag standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 aus der Artenliste innerhalb der privaten Grünflächen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Anlage von sonstigen Bepflanzungen - Parkplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die privaten Grünflächen im Bereich des Parkplatzes, die nicht geschottert sind, sind mit niedrigen, standortgerechten Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen oder als Wiesenflächen anzulegen. Eine dauerhafte Pflege der privaten Grünflächen ist durchzuführen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gewässerschutzstreifen östlich der Rench

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Rench sind gemäß Planeintrag standortgerechte, einheimische Sträucher und Bäume anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang dem Heimbach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang dem Heimbach sind gemäß Planeintrag standortgerechte einheimische Sträucher und Bäume südlich des Parkplatzes als dichte Bepflanzung und südlich des Gewerbegebietes in lockeren Gruppen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden.

Auf dem nicht mit Gehölzen bestehenden Flächen südlich des Gewerbegebietes (max. 40 %) ist eine extensive Wiesenpflege durchzuführen. Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.3.6 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Plan B:

Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt" – Planung / westlicher Teilbereich

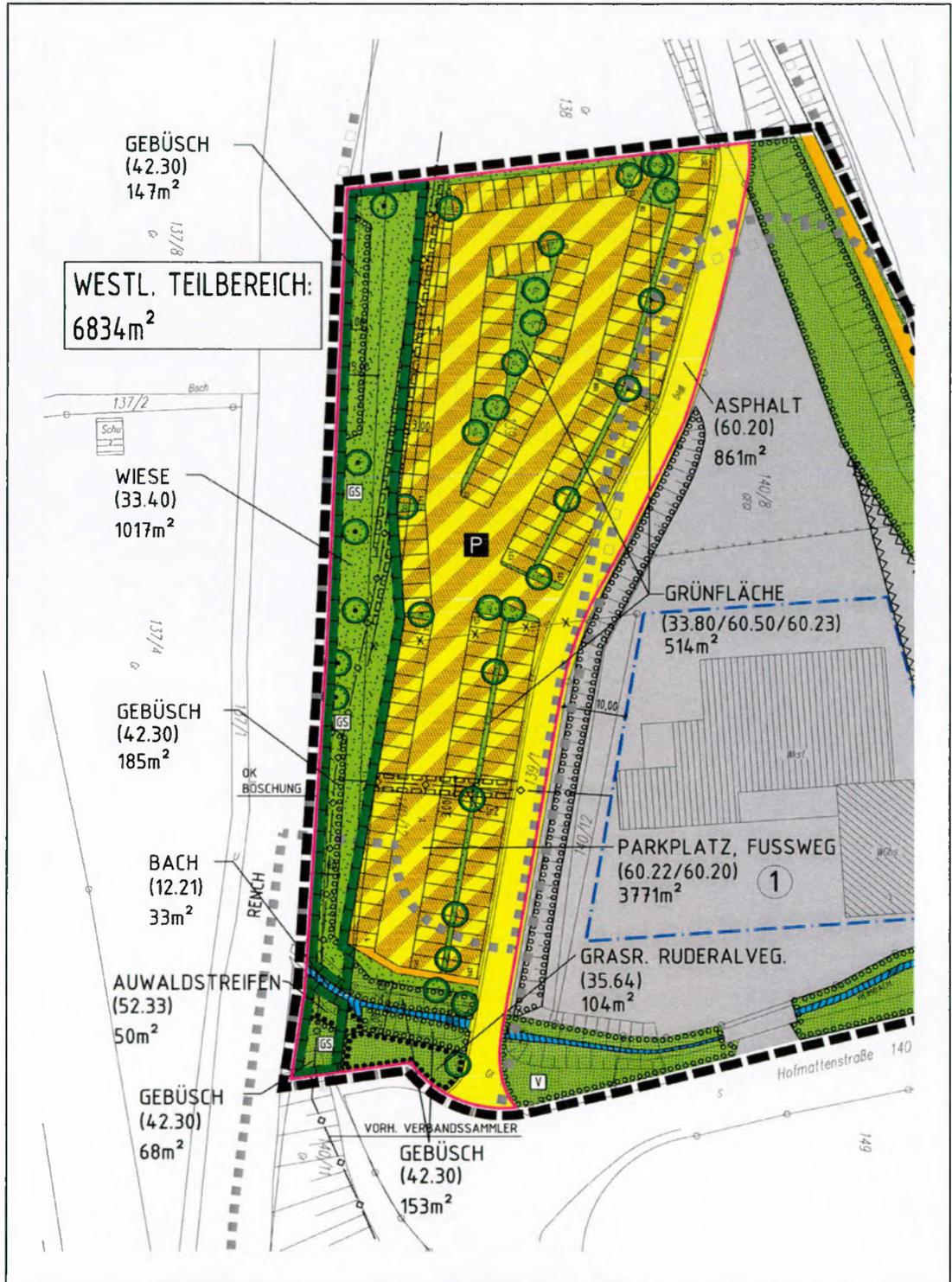


Tabelle B:**Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung der Planung / westlicher Teilbereich⁶**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Mäßig ausgeb. Bachabschnitt / Bestand (12.21)	III	16	8 - 27	-	-	16	33	528
2	Gewässerbegl. Auwaldstreifen / Bestand (52.33)	IV	26	16 - 45	-	-	26	50	1.300
3	Gebüsch feuchter Sto. (42.30)	IV	21	-	-	-	21	484	10.164
4	Grasr. ausd. Ruderalveg. / Bestand (35.64)	III	11	-	-	-	11	104	1.144
5	Wirtschaftswiese mittl. Sto / Bestand (33.40)	III	13	-	-	-	13	1.017	13.221
6	Grünfläche * (33.80 / 60.50 / 60.23)	I	3	-	-	-	3	514	1.542
7	Straße - Asphalt (60.20)	I	1	-	-	-	1	861	861
8	Parkplatz Zufahrt - Fugenpfl. Stellplätze, Fußweg -Schotter (60.22 / 60.20)	I	2	-	-	-	2	3.771	7.542
9	Obstbäume - Erhalt 4 St. x 100 cm (45.10 - 45.30b)	+ I	+ 5	3 - 5	-	-	+ 4	(400)	1.600
10	Laubbäume an der Rench - Erhalt 2 St. x 100 cm (45.10 - 45.30b)	+ I	+ 5	3 - 5	-	-	+ 5	(200)	1.000
11	Bäume 25 St. x (12+80 cm) (45.10 - 45.30b)	+ I	+ 5	3 - 5	-	-	+ 5	(2.300)	11.500
	Summe							6.834	50.402

* 2/3 Bodendeckerbepfl. / Rasenansaat mit Biotopwert: 4
1/3 Schotterfläche mit Biotopwert: 2

Bilanzwert Bestand	76.012 WE
Bilanzwert Planung	50.402 WE
Ausgleichsdefizit	25.610 WE

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben.

Es ergibt sich ein **rechnerisches Defizit von 25.610 Werteinheiten** (LfU-Verfahren).

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

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

Stufe	Boden		Wasser		Klima / Luft		Pflanzen/Tiere		La.bild/Erholung		Bedeutung
	vorher [ha] 0,68	nachher [ha] 0,68									
A → v											besondere
ab											besondere
B → IV	0,40	0,12					2.031	11.464			besondere
bc			2,70	0,99		0,99 *4				0,99 *4	allgemeine
C → III	1,50	0,57			1,80		67.642	14.893	1,80		allgemeine
cd				0,93 *2							allgemeine
D → II							540				geringe
de						0,56 *2					geringe
E → I	0,08	0,46 *1	0,08	0,09 *3	0,08	0,09 *3	5.799	24.045	0,08	0,46 *1	geringe
Defizit	1,98 haWE	1,15 haWE	2,78 haWE	2,01 haWE	1,88 haWE	1,64 haWE	76.012 WE	50.402 WE	1,88 haWE	1,45 haWE	
	- 0,83 haWE		- 0,77 haWE		- 0,24 haWE		- 25.610 WE		- 0,43 haWE		

*1: befestigte Flächen *2: wasserdurchl. Belagsart *3: Asphaltfläche *4: Aufwertung durch Bepflanzung

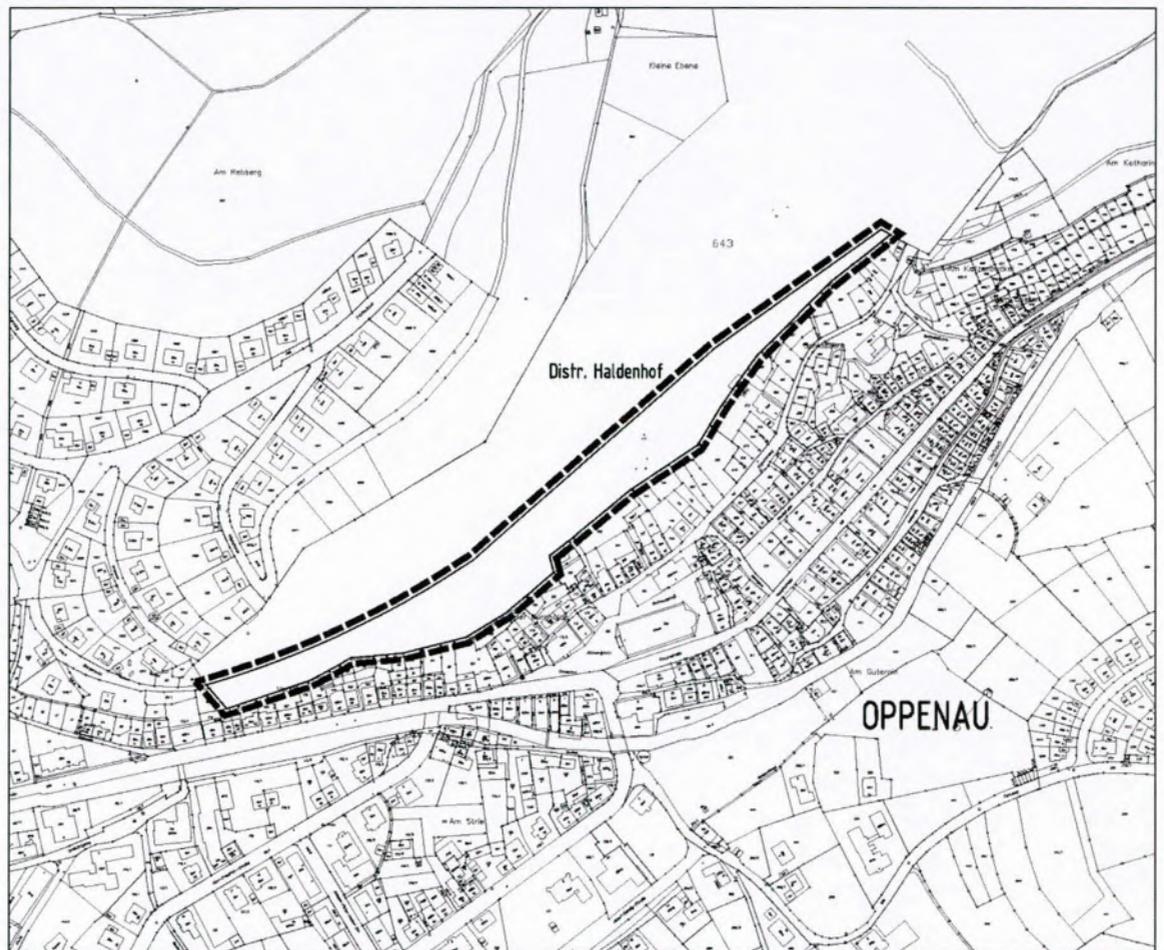
5.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich rechnerische Ausgleichsdefizite für

- das Schutzgut Boden 0,83 haWE
- das Schutzgut Wasser 0,77 haWE
- das Schutzgut Klima/Luft 0,24 haWE
- das Schutzgut Pflanzen/Tiere 25.610 WE (LfU-Verfahren)
- das Schutzgut Landschaftsbild/
Erholung 0,43 haWE.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt wird eine von der Stadt Oppenau bereits durchgeführte Maßnahme in Ansatz gebracht.

Plan:



Es handelt sich dabei um Abholzung eines Mischwaldbestandes mit überwiegend Nadelbaumanteil (59.22, Biotopwert 12) im Distrikt Haldenhof angrenzend an die Siedlungsfläche, der Kernstadt Oppenau im Bereich "An der Burghalde" und "Schlossberg".

Die Fläche wurde nach dem Abholzen mit einzelnen Kirschbäumen bepflanzt. In Ansatz kam daher der Biotoptyp: Magerwiese mit Streuobst (33.43/45.40c) mit einem Gesamtbiotopwert 17.

Ziel der Maßnahme ist:

- eine ökologische Aufwertung (Wertsteigerung um 5 WE/m²) vgl. B-Plan Änd. u. Erw. "Hubackermatt" der Stadt Oppenau
- die dauerhafte Offenhaltung der Landschaft in diesem Bereich angrenzend zur Siedlungsfläche.

Die Ausgleichsfläche besitzt eine Gesamtgröße von ca. 1,2 ha. Als Ausgleich für Eingriffe bei dem Bebauungsplan Änd. u. Erw. "Hubackermatt" der Stadt Oppenau wurde bereits eine Fläche von 6.000 m² beansprucht.

	Flächengröße	Aufwertungspotential
Gesamtgröße	12.000 m ²	60.000 WE
beansprucht für B-Plan Änd. u. Erw. "Hubackermatt"	6.000 m ²	30.000 WE
zur Verfügung stehende Fläche	6.000 m ²	30.000 WE

Die noch zur Verfügung stehende Fläche der Ausgleichsmaßnahme im Distrikt Haldenhof wird für die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt bei dem B-Plan Änd. u. Erw. GE "Hofmatten", bei dem es sich um ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 25.610 WE handelt, in Ansatz gebracht.

Wie schon dargelegt, wirkt sich die bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme auch positiv auf das Landschaftsbild aus. Ein Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung ist daher gegeben.

Für den Ausgleich bei den Schutzgütern Boden und Wasser wird eine monetäre Regelung⁷ in Ansatz gebracht.

$$0,83 \text{ haWE} \times 4.166 \text{ €/haWE} = 3.457,78 \text{ €}$$

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft sind vernachlässigbar.

5.5 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt⁸ zugrunde gelegt.

5.6 Monitoring

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

⁷ "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung", Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006

⁸ vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

Der erste Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind im Abstand von 5 Jahren Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Ufergehölzpflanzungen entlang der Rench und des Heimbaches
- Unterhaltung des Gewässerschutzstreifens (extensive Wiesenpflege)
- Eingrünung des Parkplatzes
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes

5.7 Zusammenfassung

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

Durch das geplante Vorhaben im westlichen Bereich im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden und Wasser, wie der Tabelle: Fachliche Bewertung zu entnehmen ist.

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 25.610 Werteinheiten (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, beim Schutzgut Boden von 0,83 haWE und beim Schutzgut Wasser von 0,77 haWE.

Die unter Pkt. 5.4 erläuterte Maßnahme außerhalb des Planungsgebietes im Distrikt Haldenhof wird als Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen- und Tierwelt und Landschaftsbild/Erholung in Ansatz gebracht. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden monetär ausgeglichen.

6 Entwässerung

Die Entwässerung der gesamten Parkplatzanlage erfolgt direkt ins Erdreich über

1. Kiesbelag im Stellplatzbereich
2. Splittfugenpflaster im Fahrbahnbereich
3. Schotterbelag in den beiden Entwässerungsgraben zwischen den Pkw-Stellplatzreihen an der Straße
4. Grünflächen mit Rasen sowie Anpflanzungen von Hecken und Bäumen im restlichen Grundstücksbereich

Rechts und links der Einfahrt wurde jeweils für jeden der beiden Entwässerungsgraben ein Überlauf eingebaut. Beide Überläufe wurden in der Mitte der Einfahrt zusammengefasst und über ein PVC-Rohr Durchmesser 150 bis hinter die Böschung an der Rench geführt.

7 Hochwasserschutz

Der Parkplatz wird entsprechend der Darstellung im "Zeichnerischen Teil" als überschwemmungsgefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 6a festgesetzt. Der Parkplatz ist mit einer Beschilderung entsprechend zu kennzeichnen. Die Wasserspiegelhöhen bei einem HQ100 sind in den Schnitten A-A und B-B, die Bestandteil des B-Plans sind, eingetragen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die obere Fläche (Schnitt A-A) bei einem 100-jährigen Hochwasser ca. 10 cm überströmt wird und die Fläche (Schnitt B-B) ab einem Hochwasserereignis HQ10 überschwemmt wird und bei einem Hochwasser HQ100 ca. 70 cm unter Wasser steht.

8 Aussagen zur Überschwemmungsgefährdung

Das Planungsgebiet gilt als überschwemmungsgefährdeter Bereich. Durch entsprechende Bepflanzungsmaßnahmen wird verhindert, dass im Hochwasserfall Autos weggeschwemmt werden. Des Weiteren ist der Parkplatz mit einer Beschilderung zu versehen, die auf die Hochwassergefährdung hinweist.

9 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche</u>	ca.	1,52 ha	=	100,0 %
- Verkehrsfläche	ca.	0,12 ha	=	7,9 %
- Parkplatz	ca.	0,38 ha	=	25,0 %
- öffentliche Grünfläche	ca.	0,21 ha	=	13,8 %
- priv. Grünfläche	ca.	0,18 ha	=	11,8 %
- Wasserfläche	ca.	0,01 ha	=	0,6 %
- eingeschränktes Gewerbegebiet	ca.	0,62 ha	=	40,9 %

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung

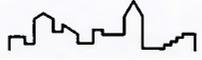
Grenzregelung

Erschließung

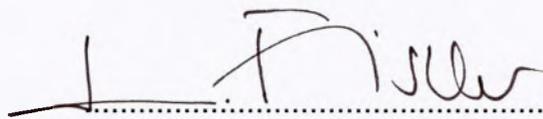
sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 30.05.2008 LIF/FEU-ta-ba
09.06.2008
06.10.2008
16.10.2008 FEU-ta
20.10.2008 LIF-ba

Oppenau, den 26. Jan. 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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



Planer

☐ 108Beg07.DOC



Grieser, Bürgermeister

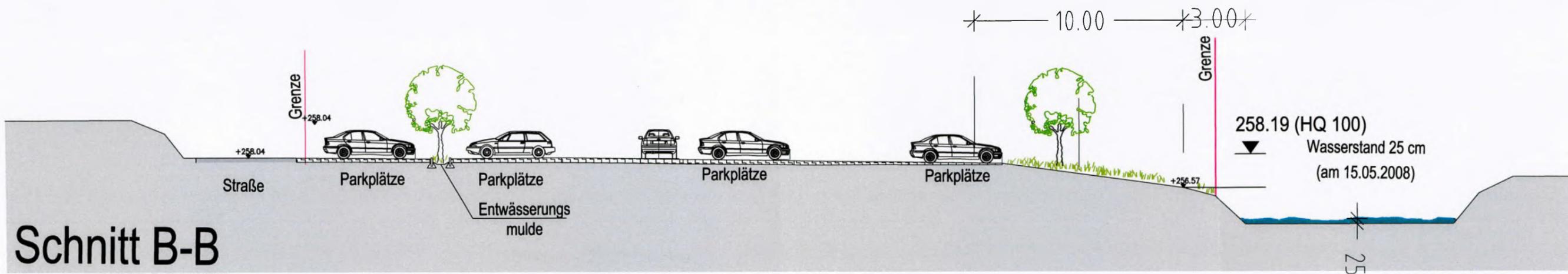
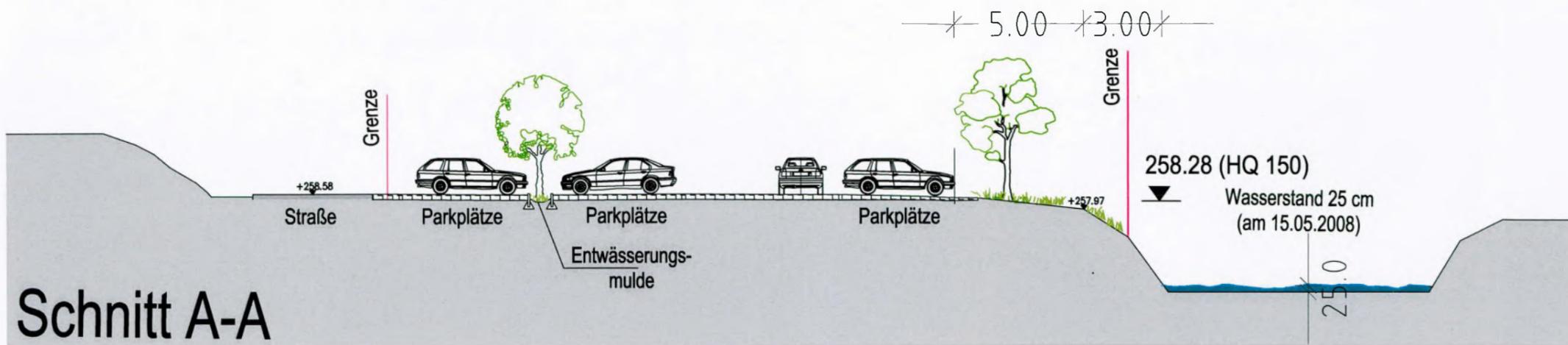
Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **05. MRZ. 2009**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -





Edgar Feger GmbH
 BAUUNTERNEHMUNG UND ZIMMEREI
 Hans-Peter Gutzeit
 Dipl.-Ing. (FH)
 Architekt
 Am Wiesenbach 2
 77704 Oberkirch-Zusenhofen
 Tel. 07805/9958-0, Fax 07805/9958-20

STADT OPPENAU			
PROJEKT: ÄND. UND ERWEIT. BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGBEIT "HOFMATTEN"			
SCHNITTE A - A UND B - B			
DATUM: 28.08.08	GEÄND.: 22.09.08	PLANGR: 420 x 297	FERTIGUNG: 3
PROJ NR.: 0900008			ANLAGE: 5
BEARB.: LF/60			MAßST.: 1:200
PLANUNGSBÜRO FISCHER			
79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32 TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24 email info@planungsbueroefischer.de			Stadtplanung Architektur Landschaftsplanung Baulanderschließung

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **05. MRZ. 2009**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

[Handwritten signature]

Fertigung: ...3.....
Anlage:6.....
Blatt:1-2.....

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Hofmatten" und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften der Stadt Oppenau, OT Ramsbach (Ortenaukreis)

1 Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Mit der Änderung und Erweiterung des B-Plans wird der "Zeichnerische Teil" durch ein Deckblatt im Bereich der Flst.Nrn. 139, 140/8 und 140/12 geändert. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines PKW-Parkplatzes für die im Gewerbegebiet ansässige Fa. Doll geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da der Parkplatz dringend benötigt wird und auf dem Betriebsgelände auch aufgrund der Auftragsituation keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wurde nach Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte und nach Abwägung der vorgebrachten Belange in der vorliegenden Fassung als Satzung beschlossen. Dabei wurden bei der Ausweisung des Baugebietes und der Berücksichtigung von Umweltbelangen insbesondere folgende Gesichtspunkte in die Abwägung eingestellt:

- Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst wurden. Die in der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung festgestellten Defizite werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes und außerhalb durch die Maßnahme im Distrikt Haldenhof ausgeglichen.
- Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung erfolgt die Entwässerung der gesamten Parkplatzanlage über Kiesbelag, Splittfugenpflaster bzw. Grünflächen direkt ins Erdreich.
- Der Parkplatz wird als überschwemmungsgefährdeter Bereich festgesetzt. In den Schnitten, die Bestandteil des B-Plans sind, sind die Wasserspiegelnhöhen bei einem HQ 100 eingetragen.

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

- In der Fassung der B-Planänderung zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB war entlang der Rench ein 5 m breiter Gewässerschutzstreifen vorgesehen.
 - Aufgrund eingegangener Anregungen des RP Freiburg, Abt. 5 Umwelt wurde die Parkplatzkonzeption zur Offenlage nochmals überarbeitet und der Gewässerschutzstreifen auf 10,00 m verbreitert.

Freiburg, den 26.01.2009 LIF-ba

Oppenau, den 26. Jan. 2009

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer
(☐ 108Erk01.DOC)



Grieser, Bürgermeister

RAMSBACH

Fertigung: 3

Anlage: 7

Blatt: 1

OPPENAU

STADT OPPENAU, OT. RAMSBACH

ÄND. UND ERWEIT. B-PAN GEWERBEGBIET "HOFMATTEN"
ÜBERSICHTSPLAN

PLAN NR.: DATUM: 29.02.08 GEÄND.: 30.05.08

PROJ NR.: 0908108 BEARB. LIF/GO MABST.: 1 : 5000

PLANUNGSBÜRO FISCHER

79100 FREIBURG, GÜNTERSTALSTR. 32
TEL. 0761 / 70342-0 FAX. 70342-24
email info@planungsbuerofischer.de


Stadtplanung
Architektur
Landschaftsplanung
Baulanderschließung

 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
"HALDENHOF"

 ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
GEWERBEGBIET "HOFMATTEN"

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES "HOFMATTEN"