

Stand: 07.09.07

Fertigung: 3

Anlage: 3

Blatt: 1 - 30



Stadt Oppenau

- Stadtteil Ramsbach -

**Bebauungsplan „Hubackermatt“
Änderung und Erweiterung**

Begründung

ZiNK
I N G E N I E U R E

**Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau**
Poststraße 1 77886 Lauf
Tel. 07841-7030 Fax. 07841-70380

Inhalt	Seite
1. Verfahrensvermerke	3
2. Anlass der Änderung und Erweiterung	3
3. Ziele und Zwecke der Änderung und Erweiterung	4
4. Geltungsbereich und Beschreibung des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Rahmenbedingungen	5
4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Änderungen zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan	6
7.1 Art der Nutzung	6
7.2 Maß der Nutzung	7
7.3 Bauweise	7
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
7.5 Leitungsrechte	7
7.6 Grünkonzept	8
7.7 Verkehrskonzept	8
8. Gestalterische Vorschriften	9
9. Maßnahmen zur Verwirklichung	9
9.1 Entwässerung	9
9.2 Wasserversorgung	11
9.3 Stromversorgung	11
10. Kenndaten der Planung	12
11. Umweltbericht	13
11.1 Einleitung	13
11.2 Beschreibung des Bestandes	14
11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)	18
11.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	18
11.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens	20
11.6 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung	22
11.7 Zusammenfassung der Bilanzierung	25
11.8 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	27
11.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	27
Anhang	
1 - Bestandslageplan	28
2 - Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereichs	29

1. Verfahrensvermerke

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“ wurde am 25.09.2006 in einer öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Oppenau beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 04.12.2006 bis 15.01.2007.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.01.2007 bis 01.03.2007 an der Planaufstellung beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.04.2007 einschließlich seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in der öffentlichen Sitzung am 21.05.2007 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.06.2007 ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.04.2007 einschließlich seiner Begründung wurde vom 18.06.2007 bis 18.07.2007 ausgelegt.

In der öffentlichen Sitzung am 24.09.2007 wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.10.2007 tritt der Bebauungsplan „Hubackermatt“ in der Fassung vom 07.09.2007 in Kraft.

2. Anlass der Änderung und Erweiterung

Im Gewerbegebiet „Hubackermatt“ im Stadtteil Ramsbach bestehen von zwei Gewerbebetrieben Erweiterungsabsichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hubackermatt“ aus dem Jahre 1988 steht diesen Vorhaben entgegen.

Die Stadt Oppenau will die gewerbliche Entwicklung vorantreiben. Deshalb hat der Gemeinderat das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Hubackermatt“ eingeleitet.

3. Ziele und Zwecke der Änderung und Erweiterung

Die Baumöglichkeiten für Gewerbebetriebe sind in der Stadt Oppenau weitestgehend erschöpft. Auch das Gewerbegebiet „Hubackermatt“ im Ortsteil Ramsbach ist mittlerweile bebaut.

Mit der Planung sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe geschaffen werden. Dadurch können die Standorte gesichert sowie die Arbeitsplätze im Ort erhalten werden. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung wird außerdem eine zusätzliche Baumöglichkeit für die Neuansiedlung eines kleinen Betriebes geschaffen.

4. Geltungsbereich und Beschreibung des Geltungsbereichs der Änderung und Erweiterung

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe der Änderung und Erweiterung beträgt etwa 3,3 ha und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ramsbach (Stand: Januar 2006):

Flst. Nr. 70/5, 70/15 (Teil), 70/42, 70/43 (Teil), 272 (Teil), 273 (Teil), 274 (Teil), 275, 278 (Teil), 281, 281/1 (Teil) 282.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Ramsbach, im Gewann „Höfle“. Begrenzt wird das Plangebiet

- *im Osten* durch die Klärwerkstraße und Neuensteiner Straße sowie das Gelände der Verbandskläranlage,
- *im Süden* durch das Wohngebiet „Hubackermatt“,
- *im Westen* durch den „Hubackerweg“ sowie die Hofstelle auf Grundstück Flst. Nr. 70/15 und das Wohngebäude auf Grundstück Flst. Nr. 53/1 und
- *im Norden* durch Grundstück Flst. Nr. 52.

4.2 Rahmenbedingungen

Die Stadt Oppenau liegt im Renchtal, im nördlichen Talschwarzwald. Der Baugrund wird von jungen, örtlich setzungsempfindlichen Talablagerungen gebildet.

Im Regionalplan „Südlicher Oberrhein 1995“ wird der Stadt Oppenau die Versorgungsfunktion als Kleinzentrum zugewiesen. Außerdem ist die Stadt als Siedlungsbereich außerhalb von Entwicklungsachsen und als Gewerbestandort festgelegt.

Die Stadt Oppenau mit den Ortsteilen Ibach, Lierbach, Maisach und Ramsbach liegt im ländlichen Raum und hat etwa 5.000 Einwohner (Stand: September 2006). Der Ortsteil Ramsbach hat etwas mehr als 1.000 Einwohner.

Zusammen mit der Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach bildet die Stadt Oppenau den Gemeindeverwaltungsverband „Oberes Renchtal“.

Von der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“ sind keine Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiete berührt. Im Plangebiet sind keine besonders geschützten Biotop gemäß § 32 NatSchG (früher: § 24 a NatSchG) betroffen. Des Weiteren sind weder FFH- noch Vogelschutzgebiete oder regionale Grünzüge von der Planung berührt. Zwischen dem Ortsteil Ramsbach und der Gemeinde Lautenbach im Norden ist im Regionalplan „Südlicher Oberrhein 1995“ eine Grünzäsur festgelegt.

Das Gelände des Plangebietes ist ein leicht nach Westen ansteigender Hang. Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Grünland genutzt, der Änderungsbereich als Gewerbegebiet.

Die Fläche westlich und nördlich des Plangebietes wird als Grünland genutzt. Außerdem befinden sich westlich ein landwirtschaftlicher Betrieb und ein Wohngebäude entlang des Hubackerwegs Nordöstlich ist der Standort der Verbandskläranlage. Im Osten schließen das bestehende Gewerbegebiet „Hubackermatt“ sowie die „Renchtalbahn“ an. Östlich der Bahnlinie wiederum fließt die Rench in nördlicher Richtung. Etwa 250 m weiter östlich verläuft die Bundesstraße 28 von Kehl nach Freudenstadt. Im Süden liegt das Wohngebiet „Hubackermatt“, das vom Gewerbegebiet „Hubackermatt“ durch eine 20 m breite Grünfläche getrennt ist.

Das Plangebiet wird vom Hubackermattgraben und Otschenbächle durchflossen. Für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist deshalb eine Verlegung der beiden Fließgewässer notwendig. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes fanden hierzu Besprechungen zwischen der Stadt Oppenau und dem Landratsamt Ortenaukreis statt. Die wasserrechtliche Genehmigung zur naturnahen Verlegung des Hubackermattgrabens und des Otschenbächles wurde von der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz) am 07.12.2006 erteilt.

Im Bereich der Erweiterungsfläche verläuft eine Wasserversorgungsleitung in nördlicher Richtung zu den Gebäuden Hubackerweg Nr. 3 und Nr. 4. Von der Bärenburgstraße zur Neuensteiner Straße (Grundstück Flst. Nr. 273) verläuft ebenfalls eine Wasserleitung (DN 100). Vom Grundstück Flst. Nr. 70/15 (Hubackerweg Nr. 2) verläuft eine Schmutzwasserleitung in östlicher Richtung zur Neuensteiner Straße.

Das Grundstück Flst. Nr. 70/5 wird im westlichen Randbereich von einer 0,4 kV-Freileitung überquert.

4.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.06.1988 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hubackermatt“. Letzterer wird im Bereich der Überlagerung durch den Bebauungsplan „Hubackermatt“ Änderung und Erweiterung ersetzt. Die nördliche Erweiterungsfläche ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Renchtal“ als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6. Städtebauliches Konzept

Vorgesehen ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Westen. Dadurch erhalten die beiden ansässigen Betriebe Erweiterungsmöglichkeiten. Im Norden ist die Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen der Kläranlage und dem Wohngebäude Hubackerweg 3 geplant.

Durch die Erweiterung wird es notwendig, den Hubackermattgraben sowie das Otschenbächle zu verlegen. Wo möglich, wird entlang der beiden Fließgewässer ein Gewässerrandstreifen von 5 m festgesetzt.

7. Änderungen zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan

7.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) wird in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes an die Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst und im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen modifiziert.

Bereits im Bebauungsplan „Hubackermatt“ vom 16.06.1988 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dadurch sind die möglichen Emissionen

Diese Einschränkung wird in der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“ beibehalten. Das heißt, es sind weiterhin nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Diese Einschränkung erfolgt, um der Schutzwürdigkeit der benachbarten Wohnnutzung südlich und westlich des Plangebietes gerecht zu werden.

Ausgeschlossen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke. Das eingeschränkte Gewerbegebiet soll der Unterbringung von produzierenden Gewerbebetrieben dienen. Aus diesem Grund werden die oben genannten Betriebe und Anlagen ausgeschlossen.

Aus dem gleichen Grund sind die ausgeschlossenen Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Hubackermatt“.

7.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hubackermatt“. Für die Bauherren ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich der Baumöglichkeiten. Die Festsetzung zur Geschossflächenzahl (GFZ) wurde gestrichen, da die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse zur geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichen.

7.3 Bauweise

Die Bauweise war bislang als offene Bauweise festgesetzt. Im Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung wird nunmehr die abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Verlegung des Hubackermattgrabens wird der bestehende Graben in der Neuensteiner Straße nicht mehr benötigt und kann verfüllt werden. Statt dessen sollen hier Stellplätze für die Mitarbeiter des bestehenden Gewerbebetriebes angelegt werden.

7.5 Leitungsrechte

Die Schmutzwasserleitung zum Wohngebäude auf Grundstück, Flst. Nr. 70/15 (Hubackerweg 2) wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes unterbrochen und muss verlegt werden. Die neue Lage ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Erweiterung der Firma Erdrich vorgesehen. Zu Gunsten der Stadt Oppenau soll die Trasse der Schmutzwasserleitung mit einem Leitungsrecht (Breite = 4 m) belastet werden (LR1).

Im Bereich der Brücke über das Otschenbächle auf dem privaten Grundstück Flst. Nr. 282. Um die Leitung zu sichern, wird die Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Oppenau belastet (LR2).

Entlang des Hubackerwegs verläuft eine 0,4 kV-Freileitung und überquert den Randbereich von Grundstück Flst. Nr. 70/5. Bei einer Bebauung des Grundstücks soll die Freileitung verlegt und verkabelt werden. Zu Gunsten der SÜWAG Netzservice GmbH soll die Fläche mit einem Leitungsrecht belastet werden, um die Verlegung zu sichern (LR3).

Die Wasserversorgungsleitung zu den Gebäuden Hubackerweg 3 und 4 liegt in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes auf den Grundstücken Flst. Nr. 70/5 und 70/42. Die Trasse wird mit einem Leitungsrecht (Breite = 3 m) zu Gunsten der Stadt Oppenau belastet (LR4).

7.6 Grünkonzept

Im Süden besteht bereits eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 20 m. Die Grünfläche trennt das Wohngebiet vom Gewerbegebiet „Hubackermatt“. Der verlegte Hubackermattgraben wird künftig in dieser Grünfläche, zwischen Bebauung und Erdwall, verlaufen.

Entlang des Otschenbächles wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dadurch wird das Plangebiet zur landwirtschaftlich genutzten Fläche klar definiert. Im Gewerbegebiet wird durch die Grünfläche eine hohe Lebensqualität für Beschäftigte und Besucher geschaffen.

7.7 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits über die ‚Klärwerkstraße‘ und die ‚Neuensteiner Straße‘ erschlossen. Die nördliche Erweiterung wird über eine gemischte Verkehrsfläche an die ‚Neuensteiner Straße‘ angeschlossen. Die Erschließungsstraße sowie die Brückenbauwerke über den Hubackermattgraben und das Otschenbächle sind bereits hergestellt.

Die Breite der Erschließungsstraße wird durch die vorhandenen Brückenbauwerke mit maximal 5 m vorgegeben.

Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw ist dadurch nur eingeschränkt möglich. Auf Grund der guten Einsehbarkeit und der Kurzen Strecke ist dieser Umstand jedoch vertretbar. Darüber hinaus ist nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die vorhandene Straßenbreite reicht für das Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen und auch Last- bzw. Sattelzügen. Allerdings muss in diesem Fall eine Wendemöglichkeit auf dem Privatgrundstück geschaffen werden.

Da die Brückenbauwerke bereits bestehen, wäre die Herstellung neuer Brücken für die Erschließung eines Gewerbegrundstückes unverhältnismäßig.

8. Gestalterische Vorschriften

Das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohngebäuden sowie am nördlichen Ortsausgang des Ortsteils Ramsbach. Deshalb werden gestalterische Vorschriften aufgestellt, insbesondere zu Dacheindeckung, Einfriedungen, Werbeanlagen und Niederspannungsfreileitungen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Entwässerung

9.1.1 Vorhandene Entwässerung

Das vorhandene Einzugsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über einen separaten Schmutzwasserkanal bis zur Verbandskläranlage des Gemeindeverwaltungsverbandes „Oberes Renchtal“, welche an die Gebietserweiterung angrenzt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle gesammelt und in die vorhandenen Gräben bzw. im weiteren Verlauf in die Rench abgeleitet.

Innerhalb des Gebietes verlaufen der Hubackermattgraben und das Otschenbächle östlich an der Kläranlage vorbei bis zur Rench. Künftig soll der Hubackermattgraben südlich des Plangebietes in die Rench abgeleitet werden. Auch der Verlauf des Otschenbächle wird geändert und soll innerhalb des Gebietes im öffentlichen Grün mäandrierend angelegt werden.

9.1.2 Geplante Entwässerung

9.1.2.1 Schmutzwasserabfluss

Das Haupteinzugsgebiet, das durch die Änderung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“ betroffen ist, ist bereits an die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Neuensteiner Straße angeschlossen.

Für die Gebietserweiterung nordwestlich des Erschließungsgebietes ist ein Schmutzwasserkanal bis zur Kreuzung des Otschenbächles vorhanden. Dieser Kanal weist nur eine sehr geringe Sohlentiefe auf. Für die Abwasserableitung ist an dieser Stelle gegebenenfalls ein Pumpwerk erforderlich.

Vom Gebäude auf Flst. Nr. 70/15 verläuft ein Kanalanschluss über das Gelände bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal in der Neuensteiner Straße. Im Zuge der Gebietserweiterung wird die Umlegung dieses Kanalanschlusses und des bestehenden Schmutzwasserkanals erforderlich.

Die noch nicht an die Ortskanalisation angeschlossenen Grundstücke Flst. Nr. 53/1 und Flst. Nr. 52 können über eine Pumpenstation und eine Sammeldruckleitung, welche im öffentlichen Grünstreifen verläuft, an die Ortskanalisation angeschlossen werden.

9.1.2.2 Oberflächenwasserableitung

Das vorhandene Erschließungsgebiet ist bereits größtenteils ausgebaut. Die Oberflächenwasserableitung der vorhandenen Bebauung ist an die Regenwasserkanalisation in der Neuensteiner Straße angeschlossen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt in die bestehenden Entwässerungsgräben bzw. direkt in die Rench.

Auch das Oberflächenwasser der Erweiterungsflächen ist über die bestehenden Entwässerungsgräben bzw. über das vorhandene Regenwasserkanalnetz abzuleiten. Durch das Abhängen des Hubackermattgrabens in die Rench und durch den naturnahen Ausbau des Otschenbächles mit mäandrierendem Verlauf ist das Otschenbächle in der Lage, zusätzliches Oberflächenwasser aus der Gewerbegebietserweiterung abzuleiten. Durch den naturnahen Ausbau des Otschenbächles wird Volumen zur Regenwasserrückhaltung gewonnen.

Aus früheren Baumaßnahmen im Gebiet ist bekannt, dass der vorhandene Boden Lehmschichten aufweist, die eine örtliche Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ohne Bodenaustausch kaum ermöglichen.

9.1.2.3 Regenwasserbehandlung

Die vorhandenen Gebiete des Bebauungsplanes sind an der Ortskanalisation angeschlossen.

Vor dem Auslauf in die Rench kann zur gegebenen Zeit der Ausbau einer Regenwasserbehandlungsanlage erfolgen. Für die Gewerbegebietserweiterung westlich des Otschenbächles ist gegebenenfalls eine Schmutzfangzelle zu berücksichtigen. Die Lage der Schmutzfangzelle ist an die Entwässerung des Betriebes anzupassen und ist vom Grundstückseigentümer herzustellen.

Alternativ besteht auch die Möglichkeit, einen Regenwasserkanal bis zum bestehenden Regenwasserkanal der Stadt Oppenau nördlich der Kläranlage zu verlegen. Dort könnte später dann eine Regenwasserbehandlungsanlage für das Gesamteinzugsgebiet erstellt werden. Im Bereich des Auslaufs des Regenwasserkanals in die Rench stehen ausreichend Flächen für die Errichtung einer Regenwasserbehandlungsanlage zur Verfügung.

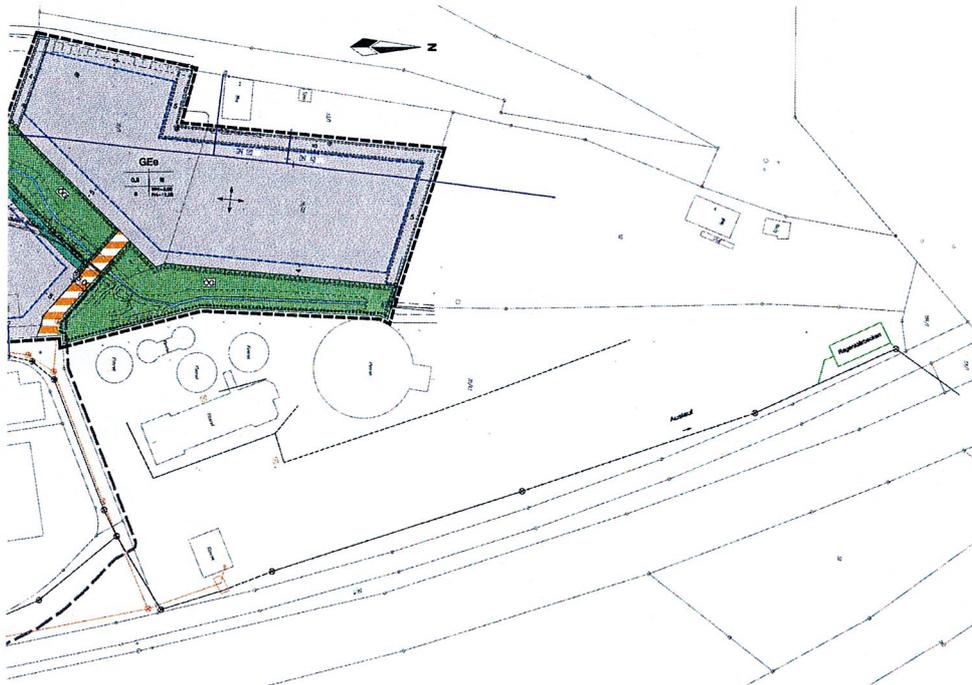


Abbildung 1 - Mögliche Lage der Regenwasserbehandlungsanlage

9.2 Wasserversorgung

Die durch den geplanten Neubau der Firma Erdrich unterbrochene Wasserversorgungsleitung im Grundstück Flst. Nr. 273 wird zwischen dem Grundstück Flst. Nr. 271 und 169 mit der vorhandenen Leitung verbunden.

Die weiter nach Norden zu den Gebäuden Hubackerweg 2, 3 und 4 verlaufende Wasserversorgungsleitung wird zwischen den Hausanschlüssen Hubackerweg 2 und 3 unerbrochen. Statt dessen wird die Wasserversorgungsleitung für die Gebäude Hubackerweg 3 und 4 im Bereich der Stichstraße an die bestehende Wasserversorgung angeschlossen.

9.3 Stromversorgung

Das Grundstück Flst. Nr. 70/5 wird im westlichen Randbereich von einer 0,4 kV-Freileitung überquert. Bei einer Bebauung des Grundstücks soll diese Freileitung verlegt und verkabelt werden. Außerdem soll an der Otschenbächlebrücke eine Kabelkreuzung für Leerrohre (1 x DN 100 und 1 x DN 175) vorgesehen werden.

10. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich	33.000 m ²
Verkehrsfläche	220 m ²
Wasserfläche	5.530 m ²
Private Grünfläche	380 m ²
<u>Öffentliche Grünfläche</u>	<u>1.990 m²</u>
eingeschränktes Gewerbegebiet	24.880 m²

11. Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie §1 a BauGB bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet nach § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

11.1.2 Kurzdarstellung des Planinhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Hubackermatt vorgesehen.

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Ramsbach im Gewann „Höfle“.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt in nördlicher/westlicher Richtung. Die Erweiterung des Baugebietes erlaubt die Vergrößerung bestehender Betriebe sowie die Neuansiedlung eines kleinen Betriebes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Wand- und Gebäudehöhe geregelt. Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximale Wandhöhe beträgt 8,0 m und die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) 12 m.

11.1.3 Ziele des Umweltschutzes

11.1.3.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Bundesnaturschutzgesetz nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele unter Anderem durch die Anwendung von § 18 - Eingriffe in Natur und Landschaft, § 19 - Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen und § 21 - Verhältnis zum Baurecht, berücksichtigt.

11.1.3.2 Naturschutzgesetz/Wassergesetz BW

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der 4. Abschnitt „Schutz von Natur und Landschaft“ zu beachten, d. h. es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesonderte Vorschriften zur Anwendung kommen.

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (§ 26 - Naturschutzgebiete, § 27 - Nationalparks, § 28 - Biosphärengebiet, § 29 - Landschaftsschutzgebiete, § 30 - Naturparks, § 31 - Naturdenkmale, § 32 - besonders geschützte Biotop und § 33 - geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor.

Schutzgebiete nach FFH-Richtlinien sind ebenfalls nicht betroffen.

Es ist außerdem kein Wasserschutzgebiet i. S. § 24 WG BW betroffen.

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes ‚Oberes Renchtal‘ als gewerbliche Baufläche enthalten. Die Erweiterung des Gewerbegebietes entspricht somit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

11.2 Beschreibung des Bestandes

11.2.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Allgemein

Unter dem Schutzgut Mensch ist die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten - z. B. die Erholungsfunktion - zu nennen.

Bestand

Der Planungsbereich ist zum Teil bereits bebaut. Die zur Erweiterung vorgesehene Fläche liegt nördlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes und wird landwirtschaftlich genutzt.

Im näheren Umfeld der geplanten Erweiterungsfläche befinden sich ein landwirtschaftlicher Hof sowie ein Wohngebäude, deren Wohnqualität bei der Erweiterung und Nutzung des Gewerbegebietes zu beachten ist. Zur Erholung dient der westlich des Plangebietes verlaufende Hubackerweg.

11.2.2 Beschreibung der Umwelt

11.2.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Allgemein

Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum Einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum Anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume.

Bestand

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die bereits bestehende Bebauung (Gewerbegebiet/Wohnbebauung/Kläranlage) geprägt. Positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben die Wiesen- und Weidenflächen, die sich entlang des Hubackerweges bis an die Wohnbebauung erstrecken.

Auch das Otschenbächle sowie Teilbereiche des Hubackermattgrabens tragen durch ihre abschnittswise vorhandenen Gehölzbepflanzung zur Landschaftsgestaltung und Erlebnisvielfalt bei.

11.2.2.2 Boden

Allgemein

Das Schutzgut Boden besitzt die unterschiedlichsten Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen.

Bestand

Der Bebauungsplan umfasst einen Teil des bereits bestehenden Baugebietes sowie die Erweiterungsfläche. Die Änderungsfläche (bestehendes Baugebiet) weist durch Bebauung mit Gebäude und Straßen bereits starke Veränderungen im Bereich der Böden auf. Diese anthropogen stark beeinflussten Böden sind nur noch von eingeschränkter Bedeutung. Nur der Erweiterungsbereich ist noch unbebaut. Der Boden ist hier noch weitgehend unverändert vorhanden. Es handelt sich um lehmigen Sand, in Teilbereichen auch stark lehmigen Sand.

11.2.2.3 Wasser

Allgemein

Auch das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierbei sind zunächst die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Als Schutzziele sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Oberflächengewässer vorhanden. Es handelt sich hierbei um den Hubackermattgraben sowie um das Otschenbächle. Der Hubackermattgraben verläuft vom bestehenden Wohn-Baugebiet in Richtung Norden der Rench zu. Hierbei quert er das vorhandene Gewerbegebiet. Das Otschenbächle verläuft von Westen kommend entlang der bestehenden gewerblichen Bebauung.

Westlich des Klärwerkes mündet das Otschenbächle in den Hubackermattgraben.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für die Grundwasserneubildungsrate ist je nach Bestand unterschiedlich.

Die Erweiterungsflächen sind unversiegelt. Die Grundwasserneubildungsfunktion ist hier nahezu unbeeinträchtigt, wobei die Grundwasserneubildungsrate bei Grünland höher einzustufen ist, als bei Ackerflächen.

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes sind große Flächen versiegelt. Diese bereits versiegelten Flächen besitzen keine Bedeutung für die Grundwasserneubildungsfunktion.

11.2.2.4 Klima und Luft

Allgemein

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen zu nennen.

Bestand

Das Gebiet ist heute etwa zur Hälfte bereits bebaut. Durch die Bebauung ist eine Vorbelastung gegeben. Diese Vorbelastung ergibt sich aus der gewerblichen Bebauung und dem Straßenverkehr.

Die Restfläche ist noch unbebaut. Diese Flächen tragen zur Produktion von Kalt- und Frischluft bei.

11.2.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Allgemein

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund.

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Ramsbach. Es wird auf der Süd- und Ostseite durch Wohnbebauung und durch gewerbliche Bebauung begrenzt.

Auf der Westseite ist im nördlichen Bereich ein Wohngebäude vorhanden. Nach Süden hin schließen hier Wiesen und Weiden an. Auf der Nordseite ist im Anschluss an das Baugebiet eine Obstbaumwiese vorhanden.

Das Plangebiet selbst dient außerhalb der bereits bebauten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Wiesen- bzw. Weideflächen.

Im Wiesenbereich stehen nur einzelne wenige Obstbäume.

Die ökologische Bedeutung der Wiesenflächen ist als mittel einzustufen.

Von ebenfalls mittlerer ökologischer Bedeutung sind die beiden das Plangebiet kreuzenden Gewässer Otschenbächle und Hubackermattgraben.

Das Otschenbächle fließt von Westen kommend in nördlicher Richtung dem Hubackermattgraben zu. Der Gewässerlauf wurde Anfang der 90er Jahre bereits verlegt.

Auf Grund der topographischen Verhältnisse im oberen Bereich wurden hier Sohlabstürze eingebracht und der Böschungsfuß gesichert. Im weiteren Verlauf nimmt das Gefälle ab, so dass die Sicherungen reduziert bzw. auf Sicherungen verzichtet werden konnte. Entlang des Otschenbächles ist oberhalb der bestehenden Brücke ein lockerer standortgerechter Gehölzbestand vorwiegend aus Feldahorn vorhanden.

Der Hubackermattgraben fließt von Süden kommend der Rench zu. Er ist im Plangebiet weitgehend naturfern ausgebaut. Der Graben verläuft hier geradlinig entlang bzw. innerhalb der Bebauung und besitzt ein weitgehend einheitliches Trapezprofil.

Westlich der Firma Erdrich ist einseitig ein kleiner gewässerbegleitender Gehölzsaum vorhanden. Vor allem entlang der Neuensteiner Straße ist der Gewässerlauf stark eingeeengt und besitzt keine Entwicklungsmöglichkeiten. Unterhalb der Einmündung des Otschenbächles ist der Gewässerlauf auf der westlichen Seite gehölzfrei. Im Einmündungsbereich des ehemaligen Otschenbächles in den Hubackermattgraben (südwestlich der Firma Erdrich) sind kleinere Binsenbestände vorhanden.

Zwischen Gewerbe- und Wohngebiet befindet sich ein Sichtschutzstreifen. Dieser wurde entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan bepflanzt.

Zusätzlich wurde auf einer Breite von ca. 12 m ein Erdwall eingebracht. Hierauf erfolgte die Bepflanzung.

Ein circa 8 m breiter Streifen blieb weitgehend von Bepflanzung frei und dient heute der angrenzenden Bebauung zum Teil als Wiese, Holzlagerplatz usw..

11.2.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Allgemein

Unter Kulturgütern sind Gebäude und Gebäudeteile und andere vom Menschen gestaltete Landschaftsteile, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem oder sonstigem Wert sind, zu verstehen.

Bestand

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

Als Sachgüter sind im Plangebiet hauptsächlich Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Maßnahme (Nullvariante)

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung weiter betrieben werden können.

11.4 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

11.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das vorhandene Wohnbaugebiet „Hubackermatt“ liegt südlich des bereits bestehenden Gewerbegebietes und ist durch einen 20 m breiten Grünstreifen mit Erdwall und entsprechender Bepflanzung abgetrennt. Westlich der Erweiterungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Hof sowie ein Wohngebäude. Sie grenzen zum Teil unmittelbar an die Erweiterungsfläche an.

Während der Bauphase ist vor Allem bei den westlich angrenzenden Gebäuden mit immissionsbedingten Belastungen - insbesondere durch Baumaschinen sowie verkehrsbedingte und visuelle Beeinträchtigungen - zu rechnen.

Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind auf Grund des geringen Abstandes nicht ausgeschlossen, wobei nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierdurch werden die möglichen Emissionen auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt.

Die Erholungsfunktion des Gebietes bleibt durch die Erhaltung des Hubackerweges erhalten.

11.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bereits heute durch die vorhandene Bebauung bestehend aus Wohnbebauung, gewerbliche Bebauung sowie Kläranlage, Bahnlinie und Straßen bestimmt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes führt somit nicht zu einer gänzlichen Veränderung des Landschaftsbildes, auch wenn die traditionelle Ortsrandnutzung durch Wiesen mit einzelnen Obstbaumhochstämmen zurückgedrängt wird.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auch von der Einbindung der Bebauung abhängig. Sie können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden. Hierzu zählt vor Allem die Eingrünung des Gewerbegebietes auf der Nordseite und in großen Bereichen auch auf der Westseite.

11.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich (Erweiterungsfläche) auf Grund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen. Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Negative, anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Durch die Vollversiegelung entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Im Verwendungsbereich der wasserdurchlässigen Beläge erfolgt nur eine Teilversiegelung. Hier bleiben die Bodenfunktionen in eingeschränktem Umfang erhalten.

Im Bereich von Grünflächen, Gewässerläufen werden die Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt.

11.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens kommt es jedoch zum Verlust des Wasserrückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Dies bezieht sich auf den Bereich der Erweiterungsfläche.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in Stellplatzbereichen, Zufahrten usw. wird dieser Eingriff gemindert.

11.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die zukünftige Nutzung der Erweiterungsfläche als Gewerbegebiet und die damit verbundene Überbauung, Versiegelung und Flächeninanspruchnahme werden Lebensräume von geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit überplant. Verloren gehen Wiesen- und Weideflächen, in denen standortspezifische Arten vorkommen, die von mittlerer ökologischer Bedeutung sind.

Die beiden innerhalb des Gebietes vorhandenen Oberflächengewässer - Hubackermattgraben und Otschenbächle - bleiben erhalten. Sie werden jedoch in ihrer Trassenführung zum Teil verändert. Auf Grund der naturnahen Gestaltung der beiden Gewässerläufe einschließlich der Ausweisung von Gewässerrandstreifen wird die ökologische Bedeutung des Otschenbächles und des Hubackermattgrabens deutlich verbessert.

11.4.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Die Bebauung selbst führt zu einer Voll- bzw. Teilversiegelung von natürlichen Oberflächen und somit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und einer Einschränkung des Verdunstungspotentiales.

Auf Grund der geringen Siedlungsausdehnung von Ramsbach insgesamt und der relativ kleinen Erweiterungsfläche sowie der lufthygienisch wirksamen Ausgleichsflächen rings um das Gebiet wird die Bedeutung der verlorengehenden Fläche für das Schutzgut Klima jedoch als gering eingestuft.

11.4.7 Auswirkungen auf die Kultur und sonstigen Sachgüter

Bezüglich der Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Nach heutigem Kenntnisstand bestehen innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturgüter. Die vorhandenen Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden entsprechend verlegt.

11.4.8 Wechselwirkungen

Der räumliche Wirkungsbereich der vorgenannten Umweltauswirkungen bleibt auf das Vorhabensgebiet und dessen Randbereiche beschränkt. Die durch die Planung hervorgerufenen Beeinträchtigungen haben keine weitergehenden Auswirkungen auf den gesamten Ortsbereich.

Über das Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind daher nicht zu erwarten.

11.5 Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Hubackermatt erfährt der Landschaftsbereich Verluste hinsichtlich seiner ökologischen Wertigkeit. Wesentliche Eingriffsfaktoren bilden:

- Flächenverlust durch Überbauung (Biotopfunktionen)
- Dauerhafte Inanspruchnahme von belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung
- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die mit der Planung hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch nachfolgend genannte Maßnahmen zu minimieren, auszugleichen oder an anderer Stelle zu kompensieren.

11.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung des Eingriffes

Zur Vermeidung bzw. Minimierung zu erwartender erheblicher anlagebedingter Beeinträchtigungen sind, bezogen auf alle Schutzgüter, die im Folgenden genannten grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

- Eingrünung des Gewerbegebietes auf der nördlichen und nordwestlichen Seite.
- Fortführung des vorhandenen Erdwalles in westlicher Richtung einschließlich Bepflanzung.
- Erhaltung des vorhandenen Grünstreifens zwischen bestehendem Gewerbegebiet Hubackermatt und bestehendem Wohnbaugebiet.
- Befestigung der Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag.
- Erhaltung des ehemaligen Hubackermattgrabens entlang der Kläranlage einschließlich Bepflanzung.

11.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes

Folgende Maßnahmen, die das Planungskonzept begleiten, sind als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen im Bereich von neu anzulegenden Stellplatzflächen sowie im Bereich der Bauflächen zur Durchgrünung und Gliederung des Gebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas. Die Bäume tragen auch zur Einbindung der Baukörper bei.
- Naturnahe Gestaltung des Otschenbächles im Bereich der Verlegungsstrecke einschließlich Bepflanzung und Ausweisung von Gewässerrandstreifen.
- Ausweisung eines Gewässerschutzstreifens entlang des Otschenbächles (ehem. Hubackermattgraben) nördlich der vorhandenen Brücke im Bereich der bestehenden Trassenführung einschließlich Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung.
- Naturnahe Gestaltung des Hubackermattgrabens im Bereich der Verlegungsstrecke.
- Fassadenbegrünungen sind generell wünschenswert. Insbesondere größere ungegliederte Fassaden sind zu begrünen.

11.6 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Bewertung nach Bewertungsmodell LUBW - ehem. LFU - BW)

11.6.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere / Pflanzen			
	vorher [ha]		nachher [ha]	
A				
B	Naturnahe Gewässerabschnitte (32 P): 0,100	3,200	Naturnahe Gewässerläufe (34 P): 0,260	8,840
	Gehölze am Gewässer (20 P): 0,090	1,800	Gehölze am Gewässer (25 P): 0,112	2,800
	Gehölzgruppe (Wall)/Einzelbäume (18 P): 0,168	3,024	Gehölzpflanzungen im Bereich des Baulandes *(14 P): 0,018	0,252
			- Einzelbäume *(20 P): 0,100	2,000
			- Hecke *(16 P): 0,080	1,280
			Gehölzgruppe (Wall) (22 P): 0,173	3,806
C	Wirtschaftswiese (feucht) (15 P): 0,180	2,700	Wiese (15 P): 0,094	1,410
	Wirtschaftswiesen (Weide) (13 P): 1,200	15,600	Gewässerschutzstreifen Hochstaudenflur (16 P): 0,151	2,416
	mäßig naturfern ausgebaute Gewässerabschnitte (10 P): 0,070	0,700		
D	Intensivgrünland (6 P): 0,217	1,302	Garten (6 P): 0,2500	1,500
E	Vorh. Bebauung einschl. Parkplatz, Zufahrten u. Gartenanlagen (1 P): 1,238	1,238	Vorh. Bebauung einschl. Parkplatz, Zufahrten u. Gartenanlagen (1 P): 1,238	1,238
	Asphaltstraße (1 P): 0,022	0,022	Bauflächen (Planung) (1 P): 0,920	0,920
	wassergeb. Weg (2 P) <u>0,015</u> 3,300	<u>0,03</u> 29,616	Wasserdurchl. Belag (2 P): 0,080	0,160
			Fassadenbegrü-nung *(4 P): 0,250	1,000
			Verkehrsflächen (asphaltierte Flächen) (1 P): <u>0,022</u> 3,300	<u>0,022</u> 27,644
		⇒ 296,160,00		⇒ 276.440,00
Komp. defizit	19.720 Punkte			

* Flächenüberschneidung - die Wertstufe der bereits angeführten Flächen wird abgezogen.

11.6.2 Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung

Stufe	Landschaftsbild / Erholung	
	vorher	nachher
A		
B	Bäume /Gehölzgruppen (Wall) } 0,258	Bäume /Gehölzgruppen (Wall) } 0,483
C	Wiesenflächen naturn. Gewässerabschnitte } 1,480	naturnahe Gewässerläufe einschl. Gewässerrandstreifen und Wiese } 0,505
D	mäßig naturferne Gewässerabschnitte } 0,287 Intensivgrünland	Garten } 0,420 Fassadenbegrünung
E	vorhandene Bebauung mit Parkplätzen und Zufahrten einschl. Gartenanlagen Asphaltstraße } 1,275	vorhandene Bebauung mit Parkplätzen und Zufahrten einschl. Gartenanlagen Asphaltstraße/ wasserdurchl. Belag Bauflächen } 1,892
Komp. defizit	$0,287 \times 1 + 0,33 \times 2 + 0,42 \times 1 - 0,225 \times 1 = 1,142 \text{ ha WE}$	

ha WE = ha Werteinheit

11.6.3 Eingriff in die Schutzgüter Klima und Luft

Stufe	Klima / Luft	
	vorher	nachher
A		
B	Gehölze 0,258	Gehölze 0,483
C	Wirtschaftswiesen mäßig naturferne und naturnahe Gewässerabschnitte } 1,767	Gewässerläufe Garten, Wiesenflächen, Gewässerschutzstreifen } 0,755
D		Fassadenbegrünung wasserdurchlässiger Belag } 0,33
E	vorhandene Bebauung mit Parkplätzen u. Zufahrten einschl. Gartenanlagen Asphaltstraße } 1,275	vorhandene Bebauung mit Parkplätzen u. Zufahrten einschl. Gartenanlagen Asphaltstraße Bauflächen } 1,732
Komp. defizit	$0,457 \times 2 + 0,33 \times 1 - 0,225 \times 1 = 1,019 \text{ ha WE}$	

ha WE = ha Werteinheit

11.6.4 Eingriff in das Schutzgut Boden

Stufe	Boden			
	vorher [ha]		nachher [ha]	
A	AW		AW	
B	AW	0,358	AW	0,988
C	AW	1,667	AW	0,250
D	AW		AW	
E	AW	1,275	AW	1,982
Komp. defizit	AW $0,707 \times 2 + 0,08 \times 1 - 0,63 \times 1 = 0,864$			

Stufe	Boden			
	vorher [ha]		nachher [ha]	
A				
B	NB / FP	1,767	NB / FP	0,988
C	NB / FP		NB / FP	0,250
D	NB / FP		NB / FP	
E	NB / FP	1,275	NB / FP	2,062
Komp. defizit	NB / FP $0,787 \times 3 + 0,25 \times 1 = 2,611$ ha WE			
Ergebnis Schutzgut Boden	AW 0,864 ha WE NB/FP 2,611 ha WE $3,475 : 3 = 1,16$ ha WE			

NB = natürliche Bodenfruchtbarkeit
 FP = Filter und Puffer für Schadstoffe

AW = Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 ha WE = ha Werteinheit

11.6.5 Eingriff in das Schutzgut Wasser

Stufe	Wasser	
	vorher	nachher
A		
B	2,025	1,04
C		
D		
E	versiegelte Flächen veränderte Flächen 1,275	versiegelte Flächen (einschl. teilversiegelte Flächen) 2,26
Komp. defizit	0,985 x 3 = 2,955	

ha WE = ha Werteinheit

11.7 Zusammenfassung der Bilanzierung

(Punkt 10.6.1 bis 10.6.5)

	Kompensationsdefizit
Schutzgut Tiere und Pflanzen	19.720 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	1,142 ha WE
Schutzgut Klima und Luft	1,019 ha WE
Schutzgut Boden	1,160 ha WE
Schutzgut Wasser	2,955 ha WE

ha WE = ha Werteinheit

Wie die Bilanzierung aufzeigt, werden die Eingriffe, die durch die geplante Bebauung entstehen, weitgehend durch die flächenmäßig zu erfassenden landschaftspflegerischen Maßnahmen im Gebiet ausgeglichen.

Zum Ausgleich der Restdefizite ist eine Maßnahme außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Es handelt sich hierbei um die Herausnahme eines Waldstückes (Mischwald) aus der allgemeinen forstwirtschaftlichen Waldnutzung (Nutzwald). Diese Maßnahme wurde von der Stadt Oppenau bereits durchgeführt. Die Fläche wird nach dem Abholzen mit einzelnen Bäumen, z. B. Kirschbäumen bepflanzt.

Zukünftig soll eine sehr locker mit Einzelbäumen bestandene Fläche entstehen, die neben der ökologischen Aufwertung (Extensivierung) auch der dauerhaften Offenhaltung der Landschaft dient.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
 6.000 m²
 ⇒ Aufwertung 30.000 Punkte

- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
 pauschal = + 2 Stufen 1,2 ha/WE

- Schutzgut Klima und Luft nicht quantifizierbar

- Schutzgut Boden
 pauschal = + 2 Stufen 1,2 ha/WE

- Schutzgut Wasser
 pauschal = + 2 Stufen 1,2 ha/WE

ZUSAMMENFASSENDE BILANZIERUNG:

	Kompensationsdefizit (Wertung der Maßnahmen im Gebiet)	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	Überschuss / Restdefizit
Schutzgut Tiere und Pflanzen	19.720	30.000	- 10.280
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	1,142	1,2	ausgeglichen
Schutzgut Klima und Luft	1,019	-	nicht quantifizierbar
Schutzgut Boden	1,160	1,2	ausgeglichen
Schutzgut Wasser	2,955	1,2	1,755

Die zusammenfassende Bilanzierung macht deutlich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sowie Boden ausgeglichen wird.

Nur beim Schutzgut Wasser verbleibt ein geringes Restdefizit.

Durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit im Otschenbächle im Planungsbereich sowie durch den Überschuss beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auch der Eingriff in das Schutzgut Wasser ausgeglichen.

11.8 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Stadt Oppenau hat die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich ergeben, zu überwachen.

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

Die Maßnahmen sind 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.

11.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Oppenau plant die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Hubackermatt“.

Das circa 3,3 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Ramsbach und beinhaltet einen Teilbereich des bereits vorhandenen Gewerbegebiets Hubackermatt sowie westlich und nordwestlich anschließende Freiflächen.

Das Gewerbegebiet und die im Süden anschließende Wohnbebauung prägen das Landschaftsbild.

Nach Westen und Norden schließen im Wesentlichen Wiesenflächen an.

Hier verläuft auch der Hubackerweg (außerhalb des Plangebiets), der auch der Erholung dient. Durch die bereits bestehenden gewerblichen Einrichtungen findet sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Erholungsnutzung keine wesentliche Beeinträchtigung statt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird ein weitgehender Ausgleich durch die Renaturierung des Otschenbächles und des Hubackermattgrabens im Plangebiet erreicht.

Wesentliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes
- Erhaltung und Fortführung des vorhandenen Erdwalles, einschl. Bepflanzung
- naturnahe Gestaltung des Otschenbächle und des Hubackermattgraben im Plan-
gebiet

Maßnahme zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen, die außer-
halb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt:

- Herausnahme einer Waldfläche aus der Nutzung als Nutzwald

Mit der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen gilt der Eingriff als kompensiert.

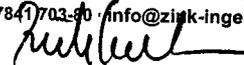
Oppenau,

Thomas Grieser
Bürgermeister

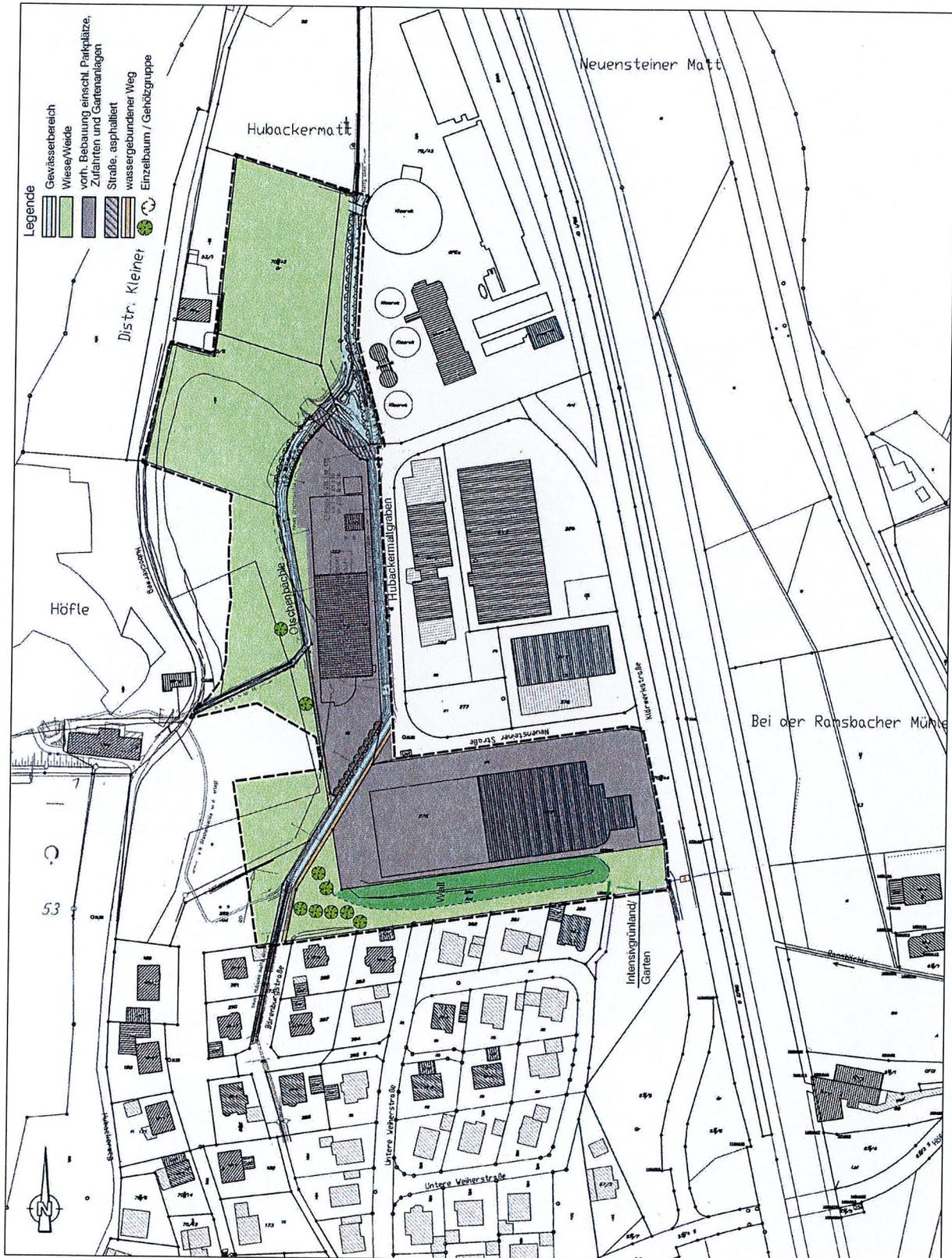
Lauf, 07. Sep. 07 Kr/Zim-we-kp

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-50 · info@zink-ingenieure.de



ANHANG 1 - BESTANDSLAGEPLAN



ANHANG 2 - AUSGLEICHSFLÄCHE AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHS

