

Fertigung: ...**3**.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 – 24.....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

zum

- **Bebauungsplan "Kleinoberfeld I" – Neuaufstellung und**
  - **den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften**
- der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Ortenaukreis)**
- 

### **1 Grund der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen südlich der L 104 im Ortsteil Grafenhausen.

Die Flächen sind durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" und 2 Änderungs- und Erweiterungsverfahren vollständig überplant. Sie sind bereits zu einem Großteil bebaut mit gewerblichen Einrichtungen aller Art.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" von 1983 und auch die im Deckblattverfahren durchgeführten Änderungen von 1997 und 2008 in einem aktuellen Plan zusammengeführt werden:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" vom 10.05.1983
- 1. Änd. u. Erw. vom 17.02.1997 mit Erweiterung im Südosten (Sägewerk) um ca. 0,6 ha
- 2. Änd. u. Erw. vom 09.06.2008 mit Erweiterung um die Lagerfläche.

Dabei werden im einzelnen nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen neugefasst, generell aber die Zielsetzungen und Festsetzungen von 1983 als Grundlage beibehalten und weiterentwickelt. Räumliche Erweiterungen sind nicht geplant. Vielmehr wird die Fläche im Nordosten, die mit dem Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" überplant ist, aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herausgenommen.

Die darüber hinaus durchgeführten Änderungen – z.B. der Verzicht auf innere Erschließungswege – entspricht dem Ziel einer effizienten Flächennutzung im Innenbereich. Damit wird die Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen im Außenbereich vermieden.

Zu dem Bebauungsplan wird ein vereinfachter Umweltbericht gemäß § 2 BauGB erstellt.

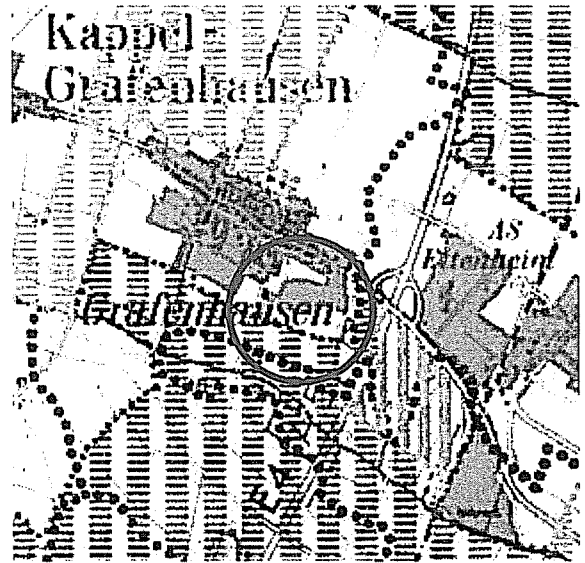
## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet selbst liegt in keinem durch den Regionalplan Südlicher Oberrhein RVSO 1995 ausgewiesenen Schutzbereich wie Regionaler Grünzug, Regionale Grünzäsur oder einem Vorrangbereich wertvoller Biotop. Nach Süden schließt sich allerdings ein Regionaler Grünzug an (siehe auch nebenstehenden Planausschnitt).

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und ausgewiesenen Überschwemmungsbereichen.

Insgesamt steht die vorliegende Bebauungsplanung im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".



### 2.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als gewerbliche Baufläche dargestellt (siehe auch nebenstehenden Planausschnitt). Daher kann die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden und bedarf somit gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht der Genehmigung durch das Landratsamt.



### 2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich 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.

#### 2.4 Besonders geschützte Biotope

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

### 3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst gewerbliche Bauflächen längs der Gewerbestraße im Südosten des Ortsteils Grafenhausen. Südlich des Weges grenzt der im Regionalplan ausgewiesene Regionale Grünzug an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt durch den Tramweg und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" von 1994 im Norden, die Gewerbestraße im Osten und den Bebauungsplan "Kleinoberfeld II" bzw. dem Feldweg auf Flst.Nr. 3014 im Süden.



Übersichtsplan

Damit werden die Flächen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" von 1983 und die 1. und 2. Änderung und Erweiterung in das Plangebiet mit einbezogen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" werden nicht mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

## 4 Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" von 1983 werden auch die im Deckblattverfahren durchgeführten Änderungen von 1997 und 2008 in einem aktuellen Plan zusammengeführt.

Dabei werden im einzelnen nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen neugefasst, generell aber die Zielsetzungen und Festsetzungen von 1983 als Grundlage beibehalten und weiterentwickelt. Räumliche Erweiterungen sind nicht geplant.

Grundsätzlich werden die Festsetzungen im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" einschließlich der 1. und 2. Änderung und Erweiterung möglichst unverändert übernommen. Jedoch sind aufgrund des aktuellen Bedarfs im Wesentlichen folgende Änderungen vorgesehen:

1. Auf den Weg und die damit verbundene Zäsur im Norden (GE 1 und GE 2) wird verzichtet.
2. Der Tramweg bildet künftig die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Die von dem Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" erfassten Flächen werden nicht mehr mit einbezogen.
3. Die Trassenführung der Gewerbestraße wird aktualisiert.
4. Das Pflanzgebot im Norden längs des Tramweges entfällt.
5. Das Pflanzgebot nördlich der Gewerbestraße entfällt.

### 4.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird wie bisher gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es erfolgt eine Unterteilung in 4 Gewerbegebiete GE 1 - 4. Diese werden durch die Vorgabe bestimmter zulässiger Nutzungen differenziert.

Betriebswohnungen i.S.v. § 8 Abs.3 BauNVO werden wie bisher nur ausnahmsweise und nur zu beiden Seiten der Gewerbestraße bis zu einer Grundstückstiefe von 30 m zugelassen. Damit soll das Konfliktpotential möglichst gering gehalten werden.

Entsprechend dem Plankonzept von 1983 sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur in der „Zentralzone“ im GE1 längs der Gewerbestraße zulässig. Wenn sich Produktions-/Lagerräume von Verwaltungsbereichen jedoch nicht trennen lassen, kann auf diese Gliederung auch verzichtet werden. Diese Konzeption von 1983 wird beibehalten bzw. übernommen.

Einzelhandelsbetriebe werden nicht generell ausgeschlossen, da das Gebiet überwiegend bebaut ist und Einzelhandel an verschiedenen Stellen bereits vorhanden ist. Die Entwicklung bestehender Betriebe könnte gefährdet werden.

Dem steht auch nicht entgegen, die vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsangebote entlang der Hauptverkehrsachsen zu erhalten und systematisch weiterzuentwickeln, um hierdurch eine Aufwertung der beiden Ortskerne inklusive historischer Ortslagen für Touristen und die eigene Bevölkerung zu erreichen. Auch in den letzten Jahren siedelten sich zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht im Gewerbegebiet an.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zugelassen.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der Absicht, im Baugebiet gewerbliche Nutzungen anzusiedeln. Vergnügungsstätten widersprechen diesem gewünschten Gebietscharakter, Tankstellen erhöhen das Verkehrsaufkommen deutlich.

Vergnügungsstätten widersprechen zudem durch ihre finanzielle Unabhängigkeit dem Ziel der Gemeinde, das Areal für gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Gemäß dem Bebauungsplan von 1983 erfolgt nördlich der Gewerbestraße eine Zonierung, die auch auf dem Plan graphisch dargestellt ist.

- a) Verkehrszone  
Straßenverkehrsfläche mit Gehwegen, Besucherparkplätzen
- b) Zentralzone - GE 1  
Bürobauten und Sozialbauten, betriebsbedingte Wohnungen, Betriebszufahrt, Stellplätze der Verwaltung und Grünflächen
- c) Lager- und Produktionszone - GE 2  
Hallen, Lagerflächen, Werkhöfe
- d) Randzone am Tramweg

#### **4.1.1 Gewerbegebiet GE 1**

In diesem sog. "zentralen Bereich" sollen vorwiegend Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Demgegenüber werden in den rückwärtigen Grundstücksteilen im GE 2 die Produktions- und Lagerzonen angeordnet.

Diese Unterteilung wird aber dahingehend eingeschränkt, dass sich die Nutzungen im GE 1 und GE 2 auch auf die jeweils andere Zone erstrecken können, wenn eine Trennung nicht möglich ist.

Im GE 1 werden auch Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen.

#### **4.1.2 Gewerbegebiet GE 2**

In dieser sog. "Produktions- und Lagerzone" sollen vorwiegend gewerbliche Betriebs-, Produktions-, Lager- und Nebengebäude untergebracht werden. Deshalb werden die im GE1 ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht zugelassen.

Verwaltungsgebäude sind jedoch zulässig, wenn sich die Nutzungen nicht trennen lassen (s. GE 1).

#### 4.1.3 Gewerbegebiet GE 3

Entgegen der Gliederung zwischen GE 1 (zentraler Bereich) und GE 2 (Produktion) wird südlich der Gewerbestraße eine Unterteilung in dieser Form nicht festgelegt. Auf Teilflächen (30 m-Bereich) werden Betriebswohnungen etc. entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen.

#### 4.1.4 Gewerbegebiet GE 4

Das Gewerbegebiet GE 4 wird wie mit der 2. Änderung und Erweiterung festgesetzt als Lagerplatz ausgewiesen, dessen Belag wasserdurchlässig ausgeführt werden muss. Gebäude sind nicht zulässig. Deshalb werden auch keine Baugrenzen ausgewiesen.

Im Süden ist eine Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Bäumen festgesetzt.

Aufgrund der Hochwassergefährdung im GE 4 ist bei der Lagerung von Gütern die VAwS (Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) zu beachten.

#### 4.2 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des Bedarfs und der angrenzenden Bebauung wurde die Höhenentwicklung baulicher Anlagen 1983 durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe festgelegt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) wurden in Bezug zur Höhe der erschließenden Straße festgelegt. Die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) wird für die Baugebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) einheitlich festgesetzt.

Diese Höhenfestsetzungen von 1983 werden für die Firsthöhe übernommen, für die Wandhöhe entsprechend den heutigen Erfordernissen von 6,50 m auf 9,50 m erhöht. Sie sind auch aus der schematischen Darstellung der Zonierung ersichtlich (Schemaschnitt).

##### Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen wurden aus dem Bebauungsplan von 1983 übernommen. Außer dem Verzicht auf die Option zur Unterteilung (Zäsur) von GE 1 und GE 2 sind keine Änderungen geplant.

Die Freifläche im Süden (GE 4) wird weiterhin als Lagerfläche genutzt und entsprechend ausgewiesen. Auch künftig ist keine bauliche Nutzung vorgesehen. Deshalb werden auch keine Baugrenzen ausgewiesen.

#### 4.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird die mit "a" bezeichnete abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird aber nicht beschränkt.

Damit werden für Gewerbebetriebe angemessene Gebäudelängen über 50 m möglich.

#### 4.4 Verdachtsflächen für Altstandorte

Im Planungsgebiet liegt 1 Verdachtsfläche für Altablagerungen. Es handelt sich dabei um

- Grundstück Flst.-Nr. 5896

#### 4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung wurden Festsetzungen bezüglich der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Festsetzungen werden für den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung übernommen.

#### 4.6 Grünordnung

Eine Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft erfolgt in Osten und Süden durch die Ausweisung von Pflanzgeboten. Die 1983 und in den beiden Änderungen und Erweiterungen festgesetzten Pflanzgebote werden hier auch in diese Änderung übernommen.

Die im Planungsgebiet vorhandenen bzw. geplanten Grünstrukturen, die sich auf den Bereich an der Gewerbestraße und am Gebietsrand konzentrieren, werden dauerhaft gesichert durch die Ausweisung von Pflanzgeboten in Verbindung mit dem schematischen Eintrag der größtenteils bereits vorhandenen Baumanpflanzungen. Im Norden längs des Tramweges und nördlich der Gewerbestraße wird auf eine dichte Eingrünung verzichtet, da die angrenzenden Flächen nicht zur freien Landschaft orientiert sind.

Die Grünflächen bzw. die flächenhaften Pflanzgebote am Rand des Planungsgebietes sichern nicht nur die vorhandenen Anpflanzungen, sondern auch eine Eingrünung der Gewerbegebiete und der Lagerfläche zur freien Landschaft hin.

Die Aussagen des Umweltberichtes sind zu beachten.

#### 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Regelungen zu Werbeanlagen wurden im Bebauungsplan von 1983 nicht getroffen und sollen auch mit dieser Änderung nicht aufgenommen werden.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden von dem rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der Änderungen und Erweiterungen übernommen. Auf die differenziert herzustellenden Dachneigungen für Verwaltungs- und Produktionsgebäude wie im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung festgesetzt und die Erfordernis von Dachüberständen oder spezielle Ziegeleindeckung wird verzichtet zugunsten einer einheitlichen Regelung.

Ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten gewerblichen Bauflächen wurden bisher nicht festgelegt, da an den zur freien Landschaft orientierten Rändern der gewerblichen Flächen Pflanzgebote festgelegt wurden.

Lediglich die für das GE 4 (Lagerplatz) festgelegten Maßnahmen wurden übernommen.

Um langfristige Bodenkontaminationen durch die Versickerung zu vermeiden, sind Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden. Ausgenommen von dieser Regelung sind hinsichtlich des Dachflächenanteils deutlich untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen, Erker u.ä.

## 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.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG).

### 5.1 Einleitung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst Flächen südlich der L 104 im Ortsteil Grafenhausen.

Die Flächen sind durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" und 2 Änderungs- und Erweiterungsverfahren vollständig überplant. Sie sind bereits zu einem Großteil bebaut mit gewerblichen Einrichtungen aller Art.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" von 1983 und auch die im Deckblattverfahren durchgeführten Änderungen von 1997 und 2008 in einem aktuellen Plan zusammengeführt werden:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kleinoberfeld" vom 10.05.1983
- 1. Änd. u. Erw. vom 17.02.1997 mit Erweiterung im Südosten (Sägewerk) um ca. 0,6 ha
- 2. Änd. u. Erw. vom 09.06.2008 mit Erweiterung um die Lagerfläche.

Dabei werden im einzelnen nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen neugefasst, generell aber die Zielsetzungen und Festsetzungen von 1983 als Grundlage beibehalten und weiterentwickelt. Räumliche Erweiterungen sind nicht geplant. Vielmehr wird die Fläche im Nordosten, die mit dem Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang Grafenhausen" überplant ist, aus dem Geltungsbereich dieser Änderung herausgenommen.

Die darüber hinaus durchgeführten Änderungen – z.B. der Verzicht auf innere Erschließungswege, Verzicht auf Grünzäsuren, Vereinfachung der Pflanzgebote – entspricht dem Ziel einer effizienten Flächennutzung im Innenbereich. Damit wird die Inanspruchnahme neuer landwirtschaftlich genutzter Freiflächen im Außenbereich vermieden. In der folgenden Betrachtung bzw. Bilanzierung werden nur die Änderungen und ihre Auswirkungen betrachtet.

Zu dem Bebauungsplan wird ein vereinfachter Umweltbericht gemäß § 2 BauGB erstellt.



## 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) Bundesnaturschutzgesetz/BNatSchG).

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

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 Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 Naturschutzgesetz/NatSchG besonders geschütztes Biotop.

### 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 Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/

#### **5.2.4 Regionalplan**

*Siehe 2.1 Regionalplan!*

#### **5.2.5 Flächennutzungsplan**

*Siehe 2.2 Flächennutzungsplan!*

#### **5.2.6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

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

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

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

#### **5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich bereits um Gewerbe- und Verkehrsflächen bzw. um landwirtschaftliche Flächen in einer Zwischennutzung.

Der im Süden des Planungsgebietes verlaufende Wirtschaftsweg Flst.Nr. 3014 kann von Erholungssuchenden genutzt werden. Weitere Erholungseinrichtungen außer Gastronomie sind nicht vorhanden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen im Norden, Westen, Osten und Süden an das Planungsgebiet an. Im Nordosten schließt das Baugebiet „Östlicher Ortseingang Grafenhausen“ an.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Verlärmungsbereich der Autobahn A 5. Vorbelastungen von Lärm- und Schadstoffimmissionen von Seiten der Gewerbe- und Verkehrsflächen sind daher zum Teil gegeben.

###### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

## Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt in der Straßburg-Offenburger Rheinebene und gehört zur Mahlberg-Kippenheimweiler Platte. Diese gehört zur naturräumlichen Einheit 2 Niederterrasse (Regionalverband Südlicher Oberrhein/RVSO 1995).

Die Niederterrasse ist aus Schottern der Würmeiszeit aufgebaut, die meist von mehr oder weniger mächtigen Lössdecken überlagert sind.

Hauptsächlich bestehen die Bodengesellschaften aus Parabraunerde und Pseudogley-Parabraunerde. Die überwiegenden Bodenarten bestehen aus schwach kiesigem, sandig-lehmigem Schluff und schluffigem Lehm über kiesigem tonigen Lehm, vereinzelt aus schluffigem Lehm über Schluff und über feinsandigem Schluff.<sup>1</sup>

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim (ARGE Landschaftsplan Ettenheim 1996) trifft in Bezug auf die Erfüllung der Bodenfunktion die Aussage:

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

Dem Schutzgut Boden wird somit potentiell eine hohe Wertigkeit (Stufe **B**) zugeordnet. Da jedoch Vorbelastungen durch Gewerbenutzungen, Auffüllungen, Leitungen etc. im Planungsgebiet vorliegen, besitzt das Schutzgut Boden tatsächlich nur eine **mittlere bis hohe** Wertigkeit (Stufe **bc**). Betrachtet werden nur die Flächen, bei denen eine weitere Versiegelung möglich ist. Dies betrifft in erster Linie die öffentlichen Flächen (öffentliche Grün-, Verkehrs- und Wegeflächen), die in die private Nutzung übergehen. Nach wie vor ist bei den Gewerbeflächen von einer maximalen Versiegelung von 80 % der Flächen (0,5 + 50%) auszugehen.

**Tabelle 1: betroffene Flächen / Massen**

			Alt <sup>2</sup>	Neu <sup>3</sup>
Öffentl. Grünflächen	gesamt	= ca.	1.075 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Verkehrsrün	gesamt	= ca.	800 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Wegeflächen (versiegelt)	gesamt	= ca.	220 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche		= ca.	2.095 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Differenz „Alt“ / „Neu“		= ca.	1.995	m <sup>2</sup>
Mögliche künftige Neuversiegelung 80 %		= ca.	1.596	m <sup>2</sup>
Künftige Grünfläche		= ca.	399	m <sup>2</sup>
Differenz „Alt“ / „Neu“ Grünfläche		= ca.	-1.775	m <sup>2</sup>
Priv. Pflanzgebote		= ca.	9.200 m <sup>2</sup>	2.290 m <sup>2</sup>
Differenz „Alt“ / „Neu“		= ca.	- 6.910	m <sup>2</sup>
Bäume Parkplätze/Straße		= ca.	38 Stck	38 <sup>4</sup> Stck

Massen --- siehe Abbildungen 1 und 2!

<sup>1</sup> Bodenübersichtskarten von Baden-Württemberg, 1 : 200000, Blatt CC 7910 Freiburg – Nord, 1994

<sup>2</sup> BP „Gewerbegebiet Kleinoberfeld“, 10.05.1983

<sup>3</sup> Änderung BP „Kleinoberfeld I“

<sup>4</sup> 17 Stck. vorhandene + 21 Stck. geplante (1 Baum je 4 Stellplätze)

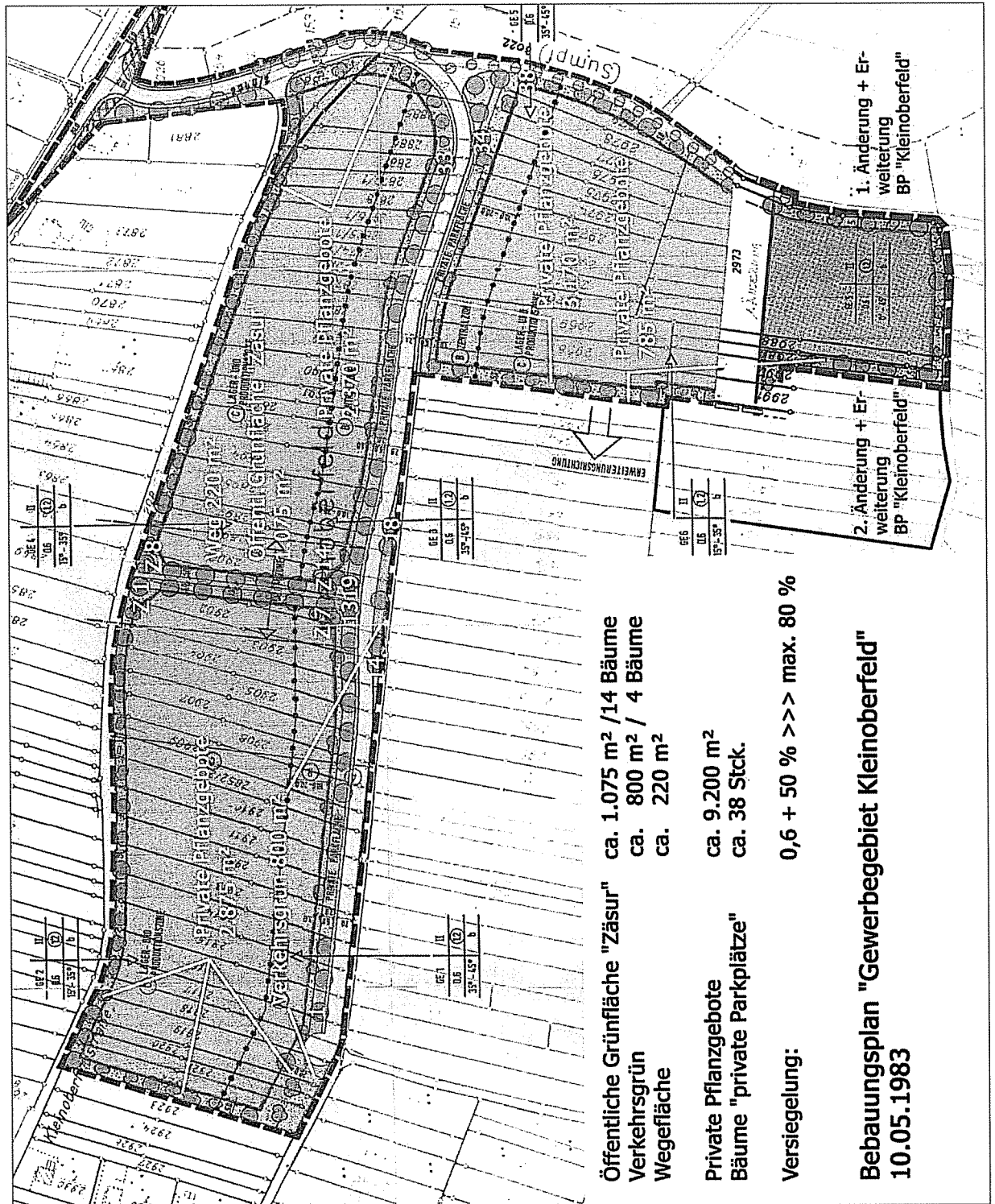


Abbildung 1: BP „Gewerbegebiet Kleinoberfeld“ vom 10.05.1983 (alt)

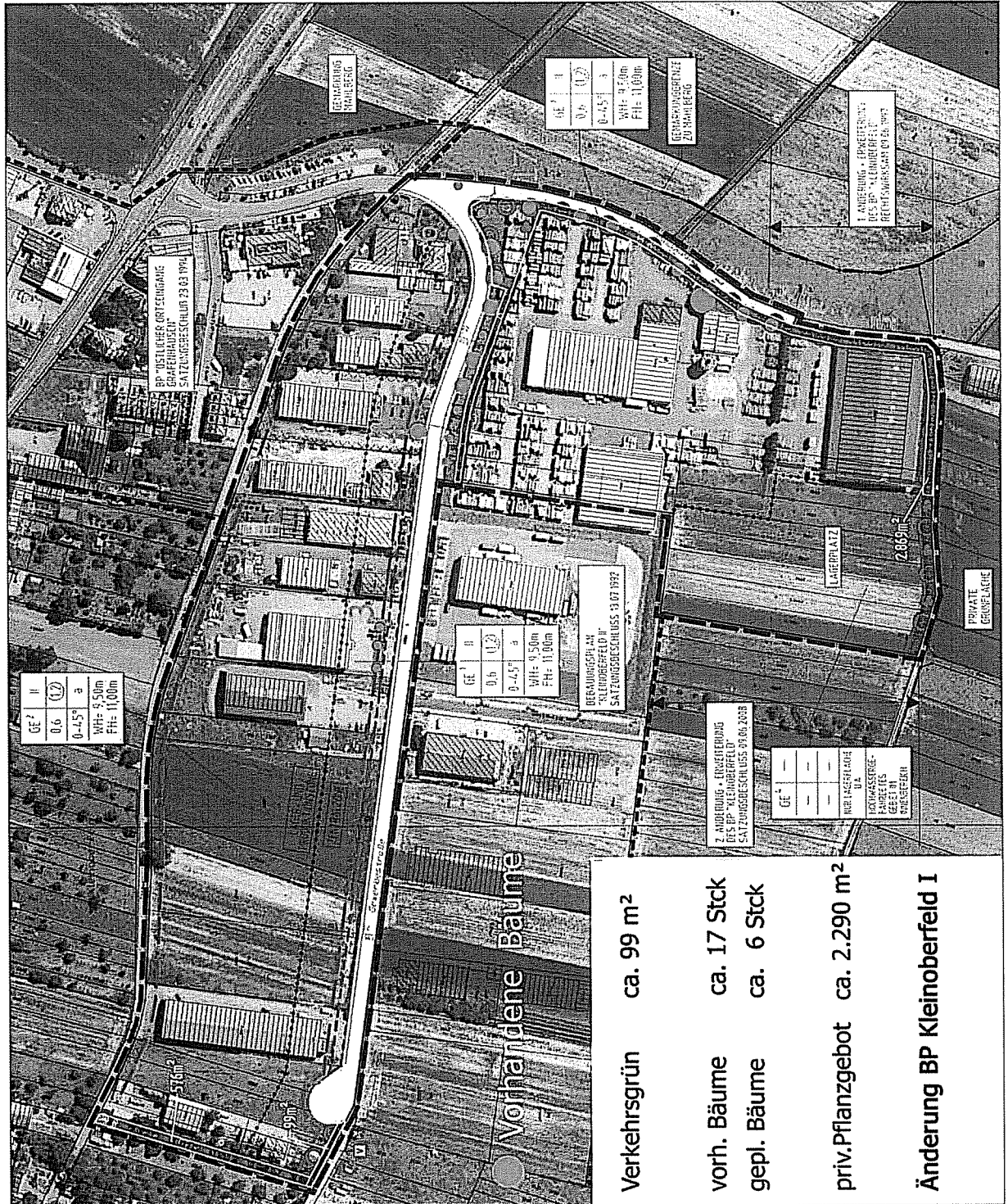


Abbildung 2: Änderung BP „Kleinoberfeld I“ - Neuaufstellung

**Tabelle 2:** Bestand - Bewertung des Schutzgutes "Boden":

Wertstufe	I	0,022 ha	0,022 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III - IV	0,188 ha	0,658 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
<b>Summe</b>		<b>0,210 ha</b>	<b>0,680 haWE</b>

### Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich eines Grundwasserleiters des Lockergesteins der Klasse 3<sup>5</sup>. Es handelt sich dabei um Schotter des Riss-Wurm-Komplexes des Rheintals, welcher eine **sehr hohe** Wertigkeit (Stufe **A**) besitzt.

Oberflächengewässer befinden sich keine im Untersuchungsgebiet.

Dem **Teilschutzgut Grundwasser** wird für das Untersuchungsgebiet eine **sehr hohe** Wertigkeit (Stufe **A**) zugeordnet.

### Schutzgut Klima

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein zum Teil siedlungsnahes Kaltluftentstehungsgebiet, welches aufgrund der vorherrschenden südwestlichen Hauptwindrichtung im Rheintal für die angrenzende Ortslage keine nennenswerte siedlungsrelevante Bedeutung besitzt<sup>6</sup>.

Da bereits ein Großteil der Fläche als Gewerbefläche genutzt werden, sind klimatische Vorbelastungen gegeben. Denn die Flächen heizen sich gegenüber der freien Landschaft stärker auf und die kühlende Verdunstung ist reduziert.

Das **Schutzgut Klima** wird daher in eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit (Stufe **D - C**) eingestuft. Die Eingriffe können vernachlässigt werden.

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

<sup>6</sup> vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

## Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Tabelle 3: Schutzgut „Pflanzen- und Tierwelt“ – Bewertung des Bestandes<sup>7</sup>

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	
1	öffentl. Grünfläche (60.50)	I	4	4-8	-	-	5	1.075,0	5.375,00
2	Verkehrsgrün (60.50)	I	4	4-8	-	-	4	800,0	3.200,00
3	Wegefläche (60.21)	I	1	-	-	-	1	220,0	220,00
4	Privates Pflanzgebot*1 (60.50)	I	4	4-8	-	-	4	9.200,0	36.800,00
5	Bäume - Parkstreifen gepl. 21 Stck x (10+70cm) (45.10-45.30a)	+I	8	4-8	-	-	8	1.680,0	13.440,00
6	Bäume - Parkstreifen vorh. 17 Stck x (10+70cm) (45.10-45.30a)	+I	8	4-8	-	-	8	1.360,0	10.880,00
	<b>Summe</b>							<b>11.295,0</b>	<b>69.915,00</b>

\*1: Bewertung als Grünfläche, da keinerlei Angaben zur Ausgestaltung der Flächen vorliegen (prozentuale Angabe: Gehölze / Bäume, prozentuale Angabe: Rasenflächen, Angaben zum Saatgut und zur Größe der zu pflanzenden Gehölze) und da private Pflanzgebote nicht mehr als Ausgleich anerkannt werden.

Das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** besitzt aufgrund der gegebenen Vorgaben nur eine **sehr geringe** Wertigkeit (Stufe I).

### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet ist von der landwirtschaftlichen Nutzung und den bestehenden Gewerbeflächen geprägt.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung** wird aufgrund der Strukturarmut und des anthropogenen Einflusses (Gewerbeflächen, landwirtschaftliche Zwischennutzungen etc.) eine **sehr geringe** Wertigkeit (Stufe E) zugeordnet.

## 5.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

### Schutzgut Mensch

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

<sup>7</sup> vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

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

*Einhaltung der Lärmwerte*

*Einhaltung der Immissionswerte*

*Einhaltung des Arbeitsschutzes*

*Schaffung einer äußeren Eingrünung nach Süden und Osten*

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

### **Schutzgut Boden**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit zur Versiegelung weiterer Flächen geschaffen.

**Tabelle 4: Planung - Bewertung des Schutzgutes "Boden"**

Wertstufe	I	0,160 ha	0,160 haWE
Wertstufe	II	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	III - IV	0,050 ha	0,175 haWE
Wertstufe	IV	0,000 ha	0,000 haWE
Wertstufe	V	0,000 ha	0,000 haWE
<b>Summe</b>		<b>0,210 ha</b>	<b>0,335 haWE</b>

Flächen --- siehe Tabelle

Bestand	0,680 haWE
<u>Planung</u>	<u>0,335 haWE</u>
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>0,345 haWE</b>

Durch die weitere Versiegelung von Gebäude- und Verkehrsflächen gehen die Funktionen des Schutzgutes Boden im Bereich der zusätzlichen, überbaubaren Fläche verloren. Somit kommt es hier zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer mittleren bis hohen Wertigkeit (Stufe **bc**). Es entsteht insgesamt ein **Ausgleichsdefizit von 0,345 haWE**.



### Schutzgut Wasser

Dem **Teilschutzgut Grundwasser** wird eine **sehr hohe** Wertigkeit (Stufe **A**) zugeordnet (Grundwasserleiter des Lockergesteins Klasse 3 Schotter des Riss-Wurm-Komplexes des Rheintals)<sup>8</sup>.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die weitere mögliche Neuversiegelung von 1.596 m<sup>2</sup>.

### Schutzgut Klima

Das **Schutzgut Klima** wird in eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit (Stufe **D - C**) eingestuft wird.. Es liegen zwar keine siedlungsrelevanten Kaltluftentstehungsgebiete vor, es sind aber doch Beeinträchtigungen des Lokalklimas nicht ganz auszuschließen.

### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Ausweisung des Vorhabens werden Lebensräume von geringer Bedeutung auf 1.596 m<sup>2</sup> neu versiegelt.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein **Ausgleichsdefizit von 5.203 Ökopunkten** für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (s. Kapitel 5.3.5.2).

### Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Eingriffe in das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**, dem eine **sehr geringe** Wertigkeit (Stufe **E**) zugeordnet wird, werden durch die Eingrünung des Planungsgebietes nach Westen, Osten und Süden zum angrenzenden Regionalen Grünzug minimiert.

### 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).

### 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).

<sup>8</sup> vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

### **Reduzierung des Versiegelungsgrades**

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

#### **5.3.4 Alternativenprüfung**

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

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **5.3.5 Ausgleichsmaßnahmen**

##### **5.3.5.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes**

Es sind grundsätzlich standortgerechte, einheimische Gehölze gemäß der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Vorschriften des Nachbarrechts sind zu beachten.

##### **Baumanpflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An den im Zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot - Baum bezeichneten Stellen muss ein Laubbaum gepflanzt werden.

Zur Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebietes sind an den im Zeichnerischen Teil dargestellten Standorten heimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) aus der Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von 2 x 2 m anzulegen und mit Rasen/Wiese bzw. Bodendeckern zu bepflanzen. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Standortabweichungen durch die Berücksichtigung von Zufahrten etc. sind zulässig.

##### **Äußere Eingrünung im Westen, Osten und Süden (private Pflanzgebote)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem ausgewiesenen breiten flächenhaften Pflanzgeboten im Westen, entlang der Gewerbestraße, im Osten und Süden des Planungsgebietes sind heimische Laubgehölze der Artenliste zu pflanzen mit einer Flächendeckung von 50 %. Die Gehölzstrukturen sind vom Eigentümer fachgerecht anzulegen.

Die Gehölze sind auf Dauer durch den privaten Eigentümer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen. Zufahrten über diese Pflanzflächen sind zulässig.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (extensive Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist. Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

### **Verkehrsgrün**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der als "Verkehrsgrün" ausgewiesenen Fläche sind heimische Laubgehölze der Artenliste in 3 Gruppen zu pflanzen mit einer Flächendeckung von 50 % der Fläche. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (extensive Wiesen- / Rasenflächen) abgestimmt ist. Eine extensive Wiesen- / Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

### **Randeingrünung beim GE 4 – private Grünfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Süden des Planungsgebietes sind angrenzend an das GE 4 in einem 5,0 m breiten Streifen standortgerechte, heimische Laubbäume (StU 12/14; 3xv.) oder Sträucher aus der Artenliste auf den ausgewiesenen privaten Grünflächen anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zur Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheibe ist ausreichend zu dimensionieren.

### **Begrünung der unbebauten Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Unbebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellflächen, Zugänge, Hof- und Lagerflächen.

## 5.3.5.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 5: Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt" – Bewertung des Vorhabens<sup>9</sup>

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert	
1	öffentl. Grünfläche (60.50)	I	4	4 - 8	-	-	5	0,0	0,00
2	Verkehrsgrün (60.50)	I	4	4 - 8	-	-	4	100,0	400,00
3	Wegefläche (60.21)	I	1	-	-	-	1	0,0	0,00
4	Privates Pflanzgebot (33.80/)	I	4	4 - 8	-	-	4	2.290,0	9.160,00
5	Bäume - Parkstreifen gepl.*1 21 Stck x (10+70cm) (45.10-45.30a)	+ I	8	4-8	-	-	8	1.680,0	13.440,00
6	Bäume - Parkstreifen vorh. 17 Stck x (10+70cm) (45.10-45.30a)	+ I	8	4-8	-	-	8	1.360,0	10.880,00
3	Versiegelung Gewerbe (60.10/60.20)	I	1	-	-	-	1	1.596,0	1.596,00
3	Grünfläche Gewerbe*2 (60.50)	I	4	4 - 8	-	-	4	7.309,0	29.236,00
	<b>Summe</b>							<b>11.295,0</b>	<b>64.712,00</b>

\*1: Die Vorhaltefläche für Parkplätze an der Gewerbestraße hat eine Gesamtlänge von 630 lfm (Straßenrand, 420 lfm + 210 lfm). Wenn man davon ausgeht, dass nur 50 % der Länge als Stellflächen hergestellt werden, ergeben sich 315 lfm. Bei einer Stellplatzbreite von 2,50 m ergeben sich somit 126 Stellplätze. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, d.h. es sind 21 Bäume zu pflanzen!

\*2: 399 m<sup>2</sup> + 6.910 m<sup>2</sup> nicht zu versiegelnde Flächen.

Bestand	69.915,00 ÖP
Planung	64.712,00 ÖP
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>5.203,00 ÖP</b>

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 5.203 Ökopunkte für das Schutzgut Floa / Fauna. Für das Schutzgut Boden / Wasser ist ein Ausgleichsbedarf von 0,345 haWE gegeben, der über folgende monetäre Regelung<sup>10</sup> ausgeglichen werden kann:

$$0,345 \text{ ha WE} \times 4.166 \text{ € / haWE}^* = 1.437,27 \text{ €}.$$

$$1.437,27 \text{ € entsprechen } 5.750 \text{ Ökopunkten } (1.437,27 \text{ €} \times 4 \text{ ÖP / €} = 5.749,08 \text{ ÖP})$$

<sup>9</sup> vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

<sup>10</sup> vgl. S. 19, „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, UM Umweltministerium Baden-Württemberg, Juni 2006 - \* (= 50.000 € : 12)

Somit ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf von:

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut <b>Boden/Wasser</b>	<b>5.749 Ökopunkte</b>
• ein Ausgleichsplus f. das Schutzgut <b>Pflanzen- u. Tierwelt</b>	<b>5.203 Ökopunkte</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf:</b>	<b>10.952 Ökopunkte</b>

Das Teilschutzgut Grundwasser besitzt eine hohe Wertigkeit. Die zu erwartenden Eingriffe sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bei einem Gewerbegebiet erheblich.

Die Schutzgüter Klima und Landschaftsbild haben eine mittlere bis geringe bzw. geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes können die Eingriffe in die Schutzgüter minimiert werden.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden wird in Kap 5.3.5.3 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes ausgeführt.

### 5.3.5.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 10.952 Ökopunkten beim Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt und beim Schutzgut Boden/Wasser.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden / Wasser und das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist noch zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde zu benennen (Ökokonto).

## 6 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die "Ökokontoverordnung" vom 19. Dezember 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

### 6.1 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.

Die Ersatzmaßnahme wird im Jahr der Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt. Im Folgejahr wird die Abnahme der Streuobstanlage durch den Naturschutzbeauftragten vorgesehen.

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren. Insbesondere sind zu überprüfen:

- Versiegelungsgrade
- Umgang mit Boden und Oberboden
- Einhaltung der erlaubten Schallschutzwerte
- Einhaltung der erlaubten Emissionswerte
- Anlage und Entwicklung der Ein- und Durchgrünung (Pflanzgebote)

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

## 6.2 Zusammenfassung

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

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

Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit von ca. 10.952 Ökopunkte für die Schutzgüter Pflanzen-/Tierwelt, Wasser und Boden.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden / Wasser und das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist noch zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde zu benennen (Ökokonto).

Diese Ausgleichsmaßnahme ist rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

## 7 Erschließung

### 7.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Baugrundstücke erfolgt im Wesentlichen über die Gewerbestraße.

Die Gewerbestraße ist im Nordosten über die ausgebaute Einmündung an die L 103 angebunden.

Öffentliche Maßnahmen bezüglich der verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen, da es sich lediglich um eine Änderung rechtskräftiger Bebauungspläne handelt.

Die Erschließung der Lagerfläche (GE 4) erfolgt über das östlich angrenzende Firmengelände des Sägewerks.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen. Darüber hinaus sind sie lediglich im Bereich der Gewerbestraße auf den eingetragenen "Flächen für Stellplätze" zulässig.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

Die gewerblichen Bauflächen sind bereits weitestgehend bebaut, werden gewerblich genutzt und die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Änderungen des Leitungsnetzes sind hier nicht erforderlich.

Die bisher noch nicht bebauten Flächen können an die Kanalisation (Trennsystem) und die weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen in der Gewerbestraße angeschlossen werden.

Es handelt sich um ein bebautes Gebiet, bei dessen ursprünglicher Planung eine qualifizierte Fachingenieur-Planung nach Auskunft der Gemeinde vorlag. Von dieser Bebauungsplanänderung werden die Entwässerungsanlagen nicht tangiert, so dass auch keine Änderungen erforderlich sind. Eine Regenwasserbehandlungsanlage kann im Gebiet realisiert werden. Der Standort wird im weiteren Verfahren geprüft.

Zuständig für die Entwässerungsanlagen ist der Abwasserzweckverband Südliche Ortenau mit Sitz in Ettenheim.

Die Verbandskläranlage steht auf Kappeler Gemarkung.

Zuständig für die Energieversorgung ist die EnBW, Regionalzentrum Rheinhausen.

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserversorgungsverband Kappel-Grafenhausen – Rust.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen ist derzeit nicht flächendeckend an die Gasversorgung angeschlossen.

Die Ausführung des Lagerplatzes ist wasserdurchlässig und erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis.

## 8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 9,69 ha	100,0 %
Gewerbeflächen gesamt, davon	ca. 8,98 ha	92,7 %
- GE1	ca. 1,47 ha	
- GE2	ca. 3,67 ha	
- GE3	ca. 2,87 ha	
- GE4	ca. 0,97 ha	
Verkehrsflächen (inkl. Verkehrsgrün)	ca. 0,67 ha	6,9 %
Grünflächen	ca. 0,04 ha	0,4 %

## 9 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Kappel-Grafenhausen.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplans keine zusätzlichen öffentlichen Maßnahmen (z.B. Erschließung, Begrünung) erforderlich werden, werden diesbezüglich voraussichtlich keine Kosten anfallen.

## 10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan sollte Grundlage sein für  
Grenzregelung  
Erschließung,

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig  
werden.

Freiburg, den 21.07.2010 BU-ba  
30.05.2011  
28.11.2011 BU-HAR-ba  
12.04.2012

Kappel-Grafenhausen, den *24.04.2012*


**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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



.....  
Planer

(☒ 123Beg08.DOC)

  
.....  
Paleit, Bürgermeister