

Stand: 23.05.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Gemeinde Ohlsbach
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung
und Erweiterung“**

Begründung

Markierte Textpassagen sind Änderung gegenüber der frühzeitigen Beteiligung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	12
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2	Raumordnung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4	Immissionen	13
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise	18
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	18
6.5	Verkehr	18
6.6	Technische Infrastruktur	18
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung	19
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	20
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	20
7.3	Werbeanlagen	21
8.	AUSWIRKUNGEN	21
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	21
8.2	Verkehr	21
8.3	Ver- und Entsorgung	21
8.4	Natur Landschaft Umwelt	21
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	21
9.1	Bodenordnung	21
9.2	Entschädigungen	22
9.3	Kosten und Finanzierung	22
10.	FLÄCHENBILANZ	22
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	22
TEIL C	UMWELTBERICHT	23
12.	EINLEITUNG	23
12.1	Rechtsvorschriften	23
12.2	Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes	23
12.3	Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen	23
12.4	Hinweis zur Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Scherersmatt III“	26
13.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	27
13.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	27

Begründung

13.2 Beschreibung der Umwelt	28
14. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	36
14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	36
14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	37
14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	37
14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	38
14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	38
14.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	39
14.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	40
14.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	41
14.9 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen	41
14.10 Störfallschutz	41
14.11 Nullvariante	41
14.12 Alternativenprüfung	42
15. MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMABNAHMEN	42
16. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBEWERTUNG	44
16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	44
16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden	45
16.3 Wegfall von Ausgleichsmaßnahmen aus dem genehmigten Bebauungsplan	46
16.4 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Plangebietes einschließlich der Maßnahme aus dem Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“	46
17. AUSGLEICHSMABNAHMEN AUßERHALB DES PLANGEBIETES	47
18. ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	48
19. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	48
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	49

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 – FLURKARTE MIT GELTUNGSBEREICH	9
ABBILDUNG 2 - LUFTBILD DES BEBAUUNGSPLANES (GELTUNGSBEREICH BP „AUF DER SCHERERSMATT III“ MIT ERWEITERUNGSBEREICH, SCHEMATISCHE DARSTELLUNG)	10
ABBILDUNG 3 - REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG)	12
ABBILDUNG 4 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH - BERGHAUPTEN - OHLSBACH ©GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW,11/2017 (AUSZUG)	13
ABBILDUNG 5 - "AUF DER SCHERERSMATT II" I. D. F. DER 2. ÄNDERUNG MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN VOM 10.10.2005	14
ABBILDUNG 6 - "AUF DER SCHERERSMATT III", DATUM DES INKRAFTTRETENS AM 23.09.2011	14
ABBILDUNG 7 - PLANUNG GROSSMANN ARCHITEKTEN 2018	16
ABBILDUNG 8 - LAGEPLAN UMWELTDATEN	24
ABBILDUNG 9 - REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG)	25
ABBILDUNG 10 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH - BERGHAUPTEN - OHLSBACH ©GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW,11/2017 (AUSZUG)	25
ABBILDUNG 11 - FLURKARTE MIT GELTUNGSBEREICH	26
ABBILDUNG 12 - LAGEPLAN MIT LUFTBILD - GELTUNGSBEREICH BPLAN „AUF DER SCHERERSMATT III 1. ÄNDERUNG“	27
ABBILDUNG 13 - BLICK VON WESTEN IN RICHTUNG OHLSBACH	28
ABBILDUNG 14 - BODENSCHÄTZKARTE LGRB FREIBURG	29
ABBILDUNG 15 - GESAMTBEWERTUNG SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT, REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN	31
ABBILDUNG 16 - KARTE BESTAND BIOTOPTYPEN	33
ABBILDUNG 17 - KARTE BEWERTUNG BIOTOPTYPEN	34
ABBILDUNG 18 - KARTE UNTERSUCHUNGSBEREICH	36
ABBILDUNG 19 - BEBAUUNGSPLAN BÜRO FISCHER – AUSZUG AUS DER BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	40
ABBILDUNG 20 - LAGEPLAN BANNWALD „RIESENWALD“	47

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Ohlsbach beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebiets „Auf der Scherersmatt III“ für die ortsansässige Firma WTO GmbH. Die Firma beabsichtigt eine Erweiterung seiner Betriebsgebäude, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Gemeinde Ohlsbach hat bei diesem Vorhaben ein besonderes Interesse daran die Firma weiterhin am Standort zu halten.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für den Erweiterungsbereich wird der qualifizierte Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“ nach § 30 Abs. 1 BauGB geändert und erweitert. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.3 Verfahrensart

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage der Gemeinde Ohlsbach am westlichen Ortsrand. Für den Planbereich existiert teilweise ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Im Vorfeld stellt sich die Frage, ob für die Verfahrensart die Anwendung des § 13 a BauGB in Betracht gezogen werden kann. Hierzu gibt es unterschiedliche juristische Meinungen.

Bei den Flächen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes mit der Erweiterungsfläche kann von einer Fläche im Sinne des § 30 Abs. 1 und 2 ausgegangen werden. Die Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung ist im vorliegenden Fall gegeben. (vgl. nur VG Berlin Urt. v. 15.11.2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a Rn. 35).

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichts wird dazu klargestellt:

„(...) Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert werden. Dies folgt aus der Gesetzesystematik, dem Sinn und Zweck des § 13a BauGB sowie aus der Gesetzesbegründung (...).“

(4. Senat vom 04.11.2015 – BverwG 4 CN 9.14, RN. 23)

Ein Bebauungsplan kann somit gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung geändert werden. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich bei der Überplanung dieses Bereichs, der bereits mit einem Bebauungsplan geplant ist, um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Begründung

Eine Maßnahme der Innenentwicklung ist grundsätzlich auch dann gegeben, wenn der geltende Bebauungsplan durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll.

(Krautzberger in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 2015, § 13a Rz 30 mit Verweis auf VG Berlin, Urteil vom 15.11.2011 - 13 A 184.08 - in juris Rz 30)

Dabei ist allerdings zu beachten, dass der Gesetzgeber hierbei insbesondere Gebiete versteht, wie

„innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Bundestags-Drucksache Nr. 16/2496, S. 12).

Der VGH Baden-Württemberg hat daher in einer Entscheidung, gleichwohl dass es in dieser keinen Bebauungsplan gab, festgestellt, dass hinsichtlich der Maßnahmen der Innenentwicklung Gebiete in Betracht kämen, wie

„ (...) Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) darstellen sowie brachgefallene Flächen und *vorhandene Bebauungsplangebiete im Siedlungsbereich* (vgl. *BT-DS 16/2496, S. 12*). *Das mag noch größere Flächen innerhalb der besiedelten Ortslage, die allseits von baulicher Nutzung umgeben sind* (vgl. *BayVerfGH, Entscheidung vom 13.07.2009, Vf.3- VII-09-NVwZ-RR 2009, 825*) *ebenso einschließen wie Hinterlandbebauung an der Grenze zum Außenbereich* (vgl. *Krautzberger, aaO, Rn 31 f.*) *oder unbebaute Flächen am Ortsrand, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind* (vgl. *§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB; Spannowski in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auflage, § 13a Rn 13*).“ (VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 27.01.2011- 8 S 1712/09 - in juris Rz 167).

Daraus ergibt sich, dass auch bei einem vorhandenen Bebauungsplan eine Änderung dieses Bebauungsplans nach § 13a BauGB nur dann möglich sein dürfte, wenn sich das Plangebiet innerhalb eines Siedlungsbereichs befindet oder zumindest eine gewisse bauliche Vorprägung besteht. Vorliegend besteht die Problematik darin, dass das Plangebiet des Bebauungsplans sich nicht im Siedlungsbereich, sondern „auf der grünen Wiese“ befindet. Nach den oben aufgeführten Kriterien dürfte daher die Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht möglich sein.

Um das Vorhaben vom Beginn an rechtssicher zu gestalten, wird ableitend aus den o. g. Rechtsprechungen, der Bebauungsplan im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung und Erweiterung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 18.12.2017 sowie textliche Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 05.02.2018 bis einschließlich 05.03.2018 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, werden mit Schreiben vom 30.01.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden werden ebenfalls von der Planung unterrichtet.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2018 wurde vom 02.07.2018 bis zum 15.08.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.06.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.05.2018 aufgefordert.

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

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

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Firma WTO GmbH ist auf die Entwicklung und Herstellung von stehenden und angetriebenen Präzisionswerkzeughaltern für Drehzentren und Drehmaschinen spezialisiert.

Das derzeitige Betriebsgelände ist komplett ausgenutzt. Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, ist die Firma dringend auf die Erweiterung ihrer Produktionsanlagen und der Lagerflächen angewiesen.

Die Planung selbst dient dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Aus einzelbetrieblicher Sicht sind die Betriebserweiterungen jeweils notwendig zur Verbesserung der Betriebsabläufe und Erweiterung der Produktion.

2.2 Artenschutz

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

Hierzu wird durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 5).

Fazit: (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung)

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und die intensive landwirtschaftliche Nutzung wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Die geplante Bebauung

und die damit verbundene Flächenversiegelung führen jedoch zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten, der ausgeglichen werden muss.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

2.3 Hochwasserschutz

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

Da die Bauleitplanung der Erweiterung eines ansässigen Betriebs dient, kann von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis Abt. Bauamt §78 Abs. 2 Nr. 1 WHG bestätigt werden.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können (§78 Abs. 2 Nr. 1 WHG).

Die weiteren Untersuchungen zur Kompensation des Hochwassers wurden durch das Büro Wald + Corbe Consulting GmbH durchgeführt.

Im Zuge der geplanten Erweiterung der Firma WTO, Ohlsbach, muss der Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“ erweitert werden. Der Geltungsbereich der Erweiterung erstreckt sich ins Überschwemmungsgebiet beim Hochwasser HQ100, was zu einem Verlust an Retentionsvolumen führt, der auszugleichen ist. Entsprechend den Auswertungen führt die geplante Erweiterung beim HQ100 zu einem Retentionsraumverlust von 241 m³.

Im Zuge der Bearbeitung hat sich gezeigt, dass hinsichtlich der zugrunde liegenden digitalen Geländedaten im Bereich der WTO und der südlich davon gelegenen Bebauung gegenüber dem tatsächlichen Bestand Unterschiede bestehen und das bestehende DGM durch eine großräumige zusätzliche Vermessung aktualisiert werden musste.

Auf dieser aktualisierten Datengrundlage wurden hydraulische 2-D-Berechnungen für das HQ100 durchgeführt. Die hydraulischen Berechnungen bzw. die Darstellung der Ergebnisse zeigen die jeweiligen Fließwege des Wassers und die Überflutungsbereiche, anhand derer der Retentionsraumverlust durch die geplante Überbauung ermittelt werden kann.

Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes kann durch eine Erhöhung der bereits bestehenden Retentionswirkung in der Überflutungsfläche westlich der Bahnlinie hergestellt werden. Entlang der Gemarkungsgrenze mit Ortenberg verläuft im dortigen Gelände zwischen dem Ohlsbach und der Kinzig ein Weg und Graben in West-Ostrichtung, der ein Fließhindernis darstellt und den breitflächigen Abfluss über die Talaue kontrolliert. Durch eine leichte Erhöhung der dortigen Böschungsoberkante oder des Weges um ca. 10 cm kann der Wasserstand im dortigen Rückstaubereich angehoben und dadurch zusätzliches Stauvolumen erzeugt werden.

Auszug: Wald + Corbe Consulting GmbH, Wasserrwirtschaftliches Fachgutachten zum Retentionsausgleich, 17.Mai 2018 (vgl. Anlage 4)

Durch die Erhöhung der Böschungsoberkante ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten. Auch wird der Hochwasserabfluss und

Begründung

die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden und die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Ohlsbach mit den Flst.-Nrn. 2128/18, 2130 und 2131 hat eine Größe von etwa 1,89 ha (18.890 m²) und wird begrenzt

- im Norden: Hauptstraße (L99),
- im Osten: Gewerbeflächen (Fa. WTO GmbH),
- im Süden: landwirtschaftliche Fläche,
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche.

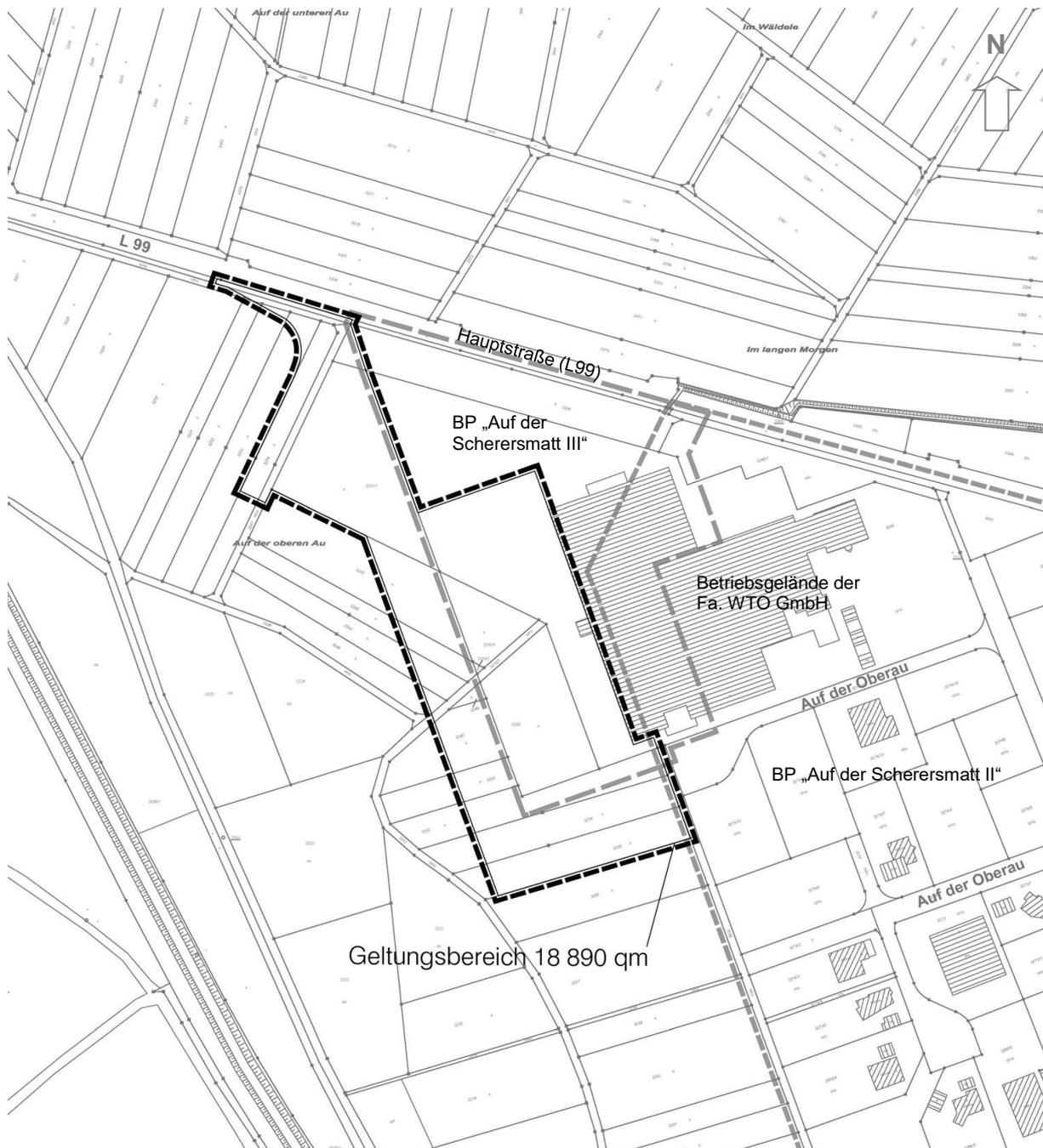


Abbildung 1 – Flurkarte mit Geltungsbereich

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ohlsbach etwa 700 m vom Ortskern in westlicher Richtung. Über die Hauptstraße (L 99) ist das Plangebiet angebunden und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Gewerbebauten der Firma WTO GmbH.

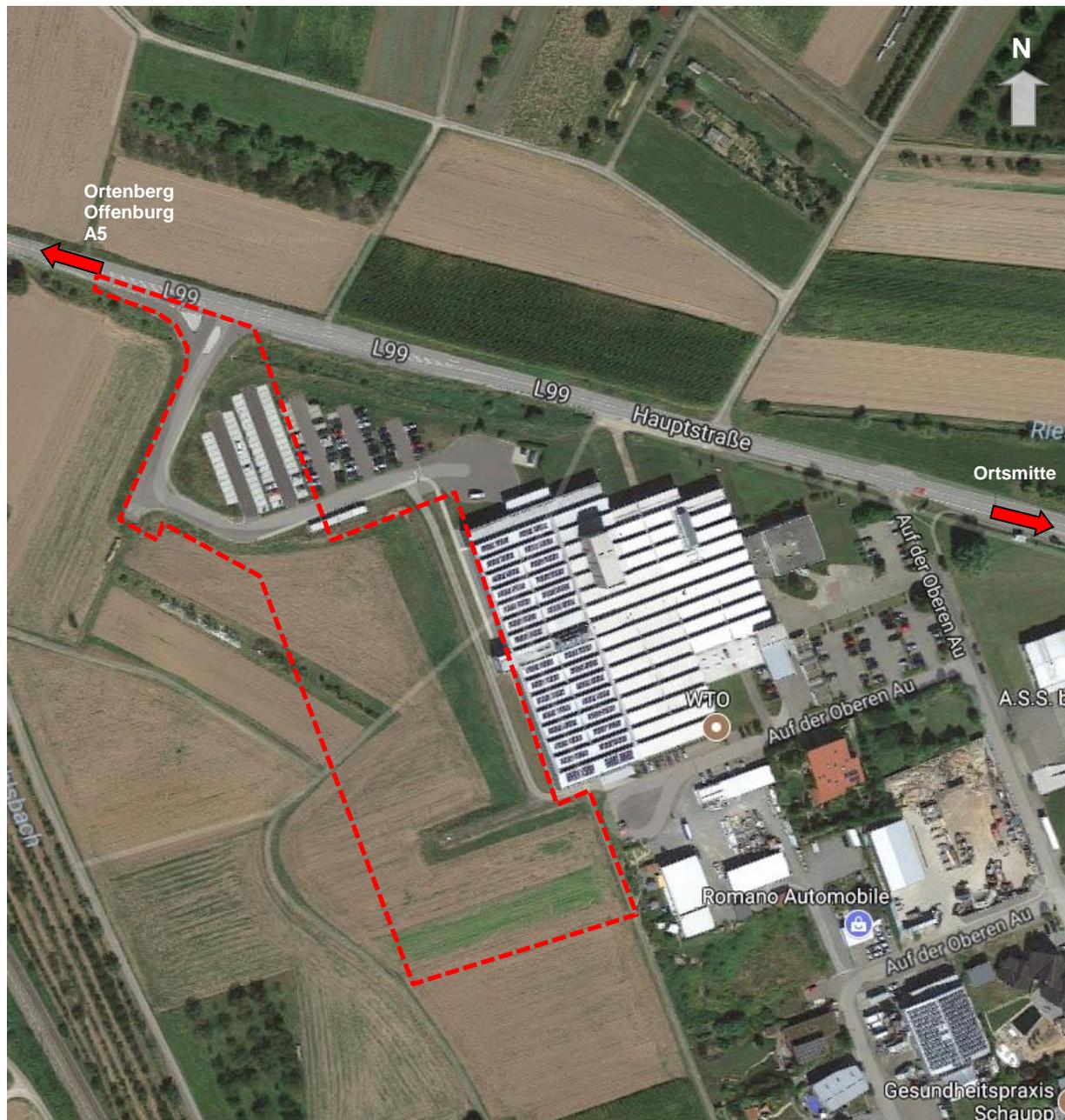


Abbildung 2 - Luftbild des Bebauungsplanes (Geltungsbereich BP „Auf der Scherersmatt III“ mit Erweiterungsbe- reich, schematische Darstellung)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden westlich als landwirtschaftliche Flächen und östlich als Gewerbefläche genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.2.4 Topographie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet, wobei sich das Firmengelände und die bestehende Stichstraße ca. 2 m über den landwirtschaftlichen Flächen befindet.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.2.6 Erschließung

Über die Hauptstraße (L 99) ist das Plangebiet bereits von Norden her angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Hauptstraße‘ sowie in der Straße ‚Auf der Oberen Au‘ verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Mitte/Nord.

Waldflächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Wasserschutzgebietszone

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III, III a sowie III b. Der Bebauungsplan steht den Zielen des Wasserschutzes nicht entgegen.

In der Zone III ist alles verboten was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund.

Grundwasser-Messstelle Nr. 130/115-5

Höchster gemessener Grundwasserstand (HW) = 164,24 m +NN

Mittlerer gemessener Grundwasserstand (MW) = 160,83 m +NN

Grundwasserstand (05.06.2017) = 160,38 m +NN

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

4.2 Raumordnung

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

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.



Abbildung 3 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Der Planbereich befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ohlsbach.

Die Fläche liegt am Rand der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

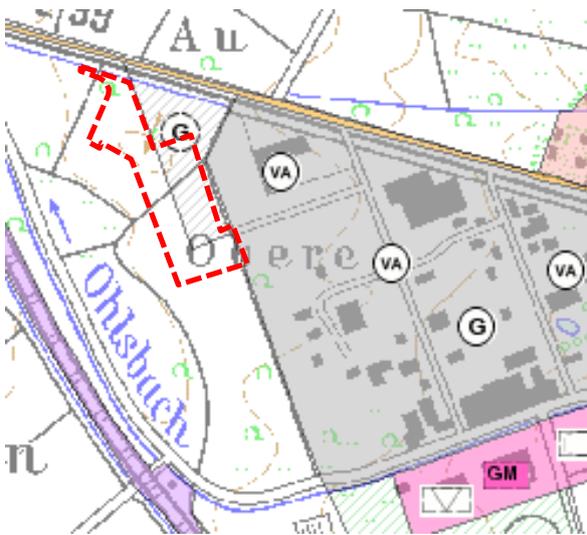


Abbildung 4 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach
©Geoportal Raumordnung BW,11/2017 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung und Erweiterung“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach zu beachten.

Im Flächennutzungsplan ist der Plan- und Erweiterungsbereich teilweise als Gewerbefläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNPs im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

4.4 Immissionen

Landwirtschaft

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

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5 (A5).

Schieneilärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG.

Nutzungskonflikte

Erhöhte Nutzungskonflikte, die durch die Erweiterung der Gewerbeanlagen, sind nicht zu erwarten. Im näheren und mittleren Umfeld befinden sich keine Bauten mit Wohnnutzung oder andere schutzbedürftige Anlagen oder Einrichtungen.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

In den vergangenen Jahren wurde für das Gelände der Firma WTO GmbH mehrere Bebauungspläne erstellt, die teilweise unterschiedliche Festsetzungen getroffen haben.

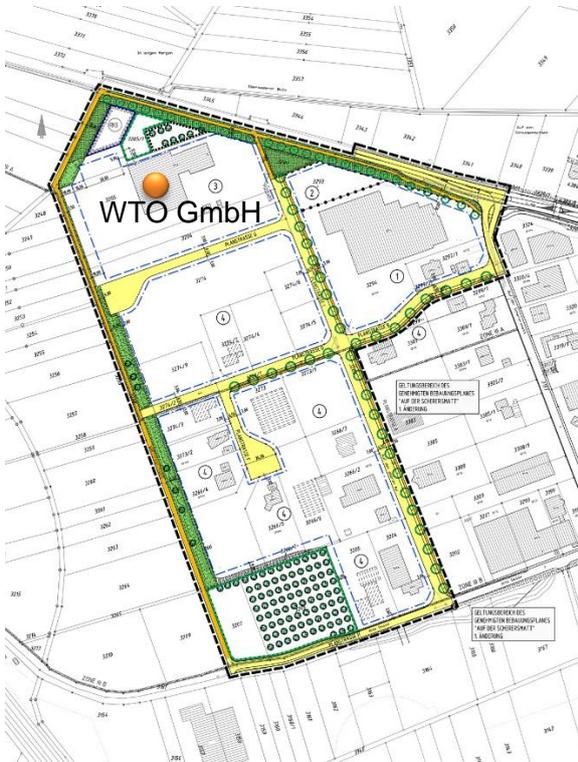


Abbildung 5 - "Auf der Scherersmatt II" i. d. F. der 2. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan vom 10.10.2005

Festsetzungen (Auswahl)

- Gewerbegebiet
- Vollgeschosse III
- GRZ 0,8
- GFZ 1,4
- abweichende Bauweise bis 140 m
- Dachneigungen
Gewerbebauten 0 - 30°
Wohn- und Bürogebäude
Flachdach 0 - 8°
Flachgeneigtes Dach 25 - 35°
Steildach 40 - 45°
- Wandhöhe
Gewerbebauten max. 8,50 m
Wohn- und Bürogebäude max. 12,00 m
Garagen max. 3,00 m

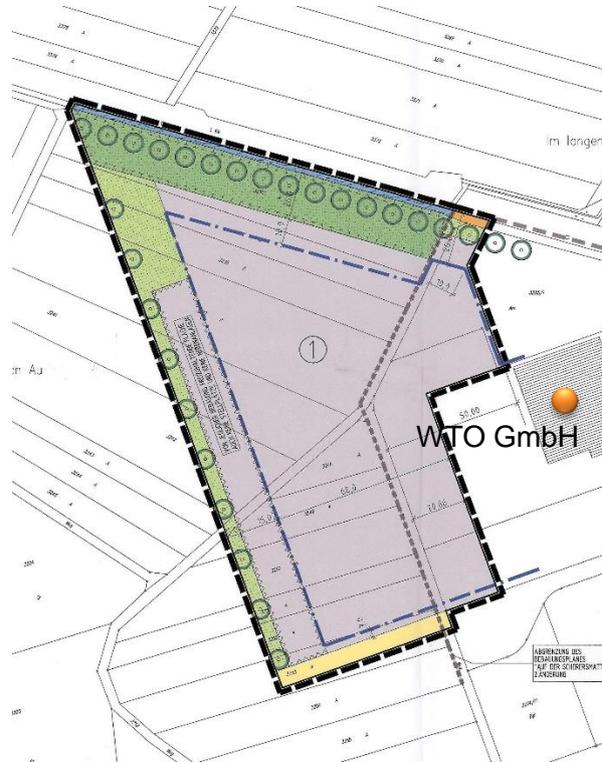


Abbildung 6 - "Auf der Scherersmatt III", Datum des Inkrafttretens am 23.09.2011

Festsetzungen (Auswahl)

- Gewerbegebiet
- Vollgeschosse III
- GRZ 0,8
- GFZ 1,6
- abweichende Bauweise bis 190 m
- Dachneigung 0-45°
- Wandhöhe
Gewerbebauten max. 8,50 m
Wohn- und Bürogebäude max. 12,00 m
Garagen max. 3,00 m
- Ausnahme bei Gewerbebauten für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Bauteile wie Aufzüge, Silos, Kräne, Lager etc. Firsthöhen bis zu max. 22,00 m zugelassen werden, sofern die Grundfläche max. 220 m² beträgt.
- Größe der Werbeanlagen max. 6,00 m Länge und 1,50 m Höhe

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Firma WTO GmbH so gelenkt werden, dass eine städtebauliche und gestalterische Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird. Die Planung entspricht dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch die vorliegende Planung wird gesichert, dass die künftigen Entwicklungen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt. Das Gesamtkonzept des Gewerbegebiets wird dabei fortgeschrieben.

Ziel ist es dem Betrieb die notwendigen Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und somit den Standort in Ohlsbach langfristig zu sichern.

Die Fa. WTO ist ein mittelständisches Unternehmen mit ca. 240 Mitarbeitern und mit Hauptsitz in Ohlsbach, welches auf die Entwicklung und Herstellung von Präzisionswerkzeughaltern für CNC Drehzentren spezialisiert ist. Die Jahresproduktion betrug 2017 ca. 52.000 Werkzeughalter. Durch innovative Produkte und die fortwährende Internationalisierung des Vertriebes verzeichnet das Unternehmen ein stetiges Wachstum.

Durch Erschließung neuer Märkte, konsequenten Ausbau vorhandener Kundenbeziehungen und neue Produkte erreichen wir derzeit ein Wachstum von ca. 10 - 15% pro Jahr. Das Marktvolumen wird in den nächsten fünf Jahren prognostiziert auf eine Steigerung auf ca. 90.000 Werkzeughalter pro Jahr.

Spätestens im Jahr 2019 wird das maximale Produktionsvolumen von ca. 65.000 Werkzeughalter erreicht sein, welches mit den vorhandenen Produktionsflächen trotz permanenter Effizienzsteigerungen realisierbar ist. Die vorhandenen Büroräumlichkeiten sind zum jetzigen Zeitpunkt bereits voll ausgenutzt und können nicht erweitert werden. Das Unternehmen benötigt zusätzliche Büroräume um die Administration dem steigenden Produktionsvolumen anpassen zu können und einen neuen Bereich für E-Commerce aufzubauen.

Um die Produktionskapazitäten dem steigenden Marktvolumen anzupassen, ist für die Fa. WTO eine Erweiterung der Produktionsflächen und Büroräume am Standort Ohlsbach ab Ende 2019 unbedingt erforderlich. Durch Investition in modernste Produktionstechnologien, ökologische Nachhaltigkeit, die Umsetzung des „Industrie 4.0“ Gedankens und E-Commerce, könnte das Unternehmen seine Wettbewerbsfähigkeit am Standort auch in einem immer stärker werdenden globalen Markt, behaupten.

Für 2022 projektierte Zahlen:

- Anzahl Mitarbeiter: ca. 300 (+60)
- Jahresproduktion: ca. 90.000 Werkzeughalter

Mit der vorgesehenen Erweiterung der Produktionsfläche um ca. 8.500 m² und die Schaffung neuer Büroräume könnte das geplante Wachstum für voraussichtlich 7 Jahre umgesetzt werden. Dadurch könnten ca. 80 neue Arbeitsplätze am Standort geschaffen werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die bestehende Firma wird um eine neue Produktionshalle (ca. 8.500 m²) und einem im Norden angrenzenden Bürogebäude erweitert.

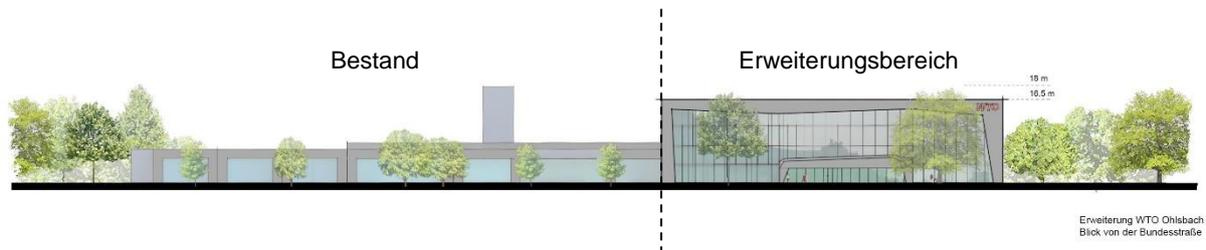


Abbildung 7 - Planung Grossmann Architekten 2018

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss wurde bereits im nördlichen Bereich durch die Errichtung von weiteren Parkplätzen und einer Anlieferstraße realisiert (vgl. Abb. 3). Über diese Verkehrsfläche wird der Erweiterungsbereich angebunden. Auch über die südliche Stichstraße mit Wendeschleife „Auf der Oberen Au“, ist eine Erschließung der Erweiterungsfläche bereits realisiert. Weitere Erschließungen sind nicht vorgesehen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dieser Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung des Gewerbegebiets auf dem Gelände der Firma WTO GmbH und wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Für gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird festgesetzt, dass je Betrieb und Grundstück maximal eine Wohnung zugelassen werden kann und dies auch nur, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet ist, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung soll der Anteil der durch Wohnnutzungen genutzten Flächen im Gewerbegebiet begrenzt und der Charakter des Gewerbegebietes gewahrt werden, um die knappen verfügbaren Gewerbeflächen vorrangig den gewerblichen Nutzungen zur Verfügung stellen zu können.

In der Zwischenzeit wurden die verschiedenen Einzelgrundstücke zu einem Gesamtgrundstück zusammengefasst. Somit wird klargestellt, dass auf dem Betriebsgelände der Fa. WTO auch nur eine Betriebsleiterwohnung entstehen kann.

Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des Versandhandels unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Diese Festsetzung dient dazu, Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel im Ortskern und damit die Bedeutung des Ortskerns insgesamt negativ beeinflussen. Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen auf die Innerortslagen konzentriert werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da eine Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu Immissionsschutzkonflikten mit gewerblicher Produktion, Verarbeitung und Lagerung führen kann und die Gewerbebetriebe dadurch einschränken würde.

Außerdem werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, um die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern. Außerdem erfolgt der Ausschluss der Nutzungen, da die Ansiedlung von Vergnügungsstätten regelmäßig zu negativen Standortbedingungen (Abwertung) oder Nachbarschaftskonflikten führt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenfalls ausgeschlossen. Die aufgeführten Nutzungen sollen sich im Ortskern ansiedeln, um auch die Erreichbarkeit von mobilitätseingeschränkten Anwohnern zu gewährleisten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das zulässige Maß der überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebiets wird im Hinblick auf eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke auf 80 % festgesetzt (GRZ 0,8).

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzte GFZ von 1,6 des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III“ gilt auch für den Erweiterungsbereich. Dadurch wird die Bebauung mit der Bestandsbebauung harmonisiert.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ und GFZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH).

Das weitläufige Gelände kann von mehreren Seiten angefahren werden. Um eine Klarheit über die Gebäudehöhe zu erhalten, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nunmehr in Meter über Normalnull (m +NN) angegeben.

Als Referenzpunkt bzw. -höhe wird die Angabe der EFH der Gewerbehallen angewendet. Diese beträgt **165,63 m +NN**. Geplant wird eine neue Fertigungshalle, die zukunftsfähig den Ansprüchen einer „Industrie 4.0“ folgt. Auch im Büro- bzw. Verwaltungsbau wird mit neuester Technik, architektonischen Ansprüchen und an einem gesunden Arbeitsumfeld gearbeitet. Daher wird für die geplanten vier Etagen eine max. Höhe mit 4 m je Geschoss geplant.

Die max. zulässige GH für Bürogebäude wird somit auf 182,2 m+NN festgesetzt.

Die max. zulässige GH für Werkshallen wird auf 176,2 m+NN festgesetzt.

Eine Überschreitung der generellen Höhenbegrenzung der Baukörper kann bis zu weiteren **1,5 m (Büro: 183,6 m +NN, Werkshalle: 177,5 m+NN)** dann zugelassen werden, wenn es sich um Bauteile technischer Anlagen handelt, welche in Bezug auf die Gesamtbaumaßnahme sich unterordnen (z. B. Fahrstuhlschacht, Klimageräte, Lüftungsauslässe u. ä.).

Die Gesamthöhe von ca. 18,0 m für Baukörper wird nicht überschritten.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht eine Gebäudelänge bis 50 m. Durch die Art der Gewerbehallen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die Gebäudelänge kann mehr als 50 m betragen.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie überdachte Stellplätze für alle Arten von Zweirädern (z.B. Fahrrad, Moped, Motorrad usw. - auch elektrisch betrieben) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten. Garagen gem. § 12 BauNVO sind nicht gewünscht.

6.5 Verkehr

6.5.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Hauptstraße‘ (L 99) im Norden und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz und über die Straße ‚Auf der Oberen Au‘ von Süden und Osten her.

6.5.2 Ruhender Verkehr

Für die Mitarbeiter und Besucher bestehen bereits Parkplätze um Süden bzw. Osten. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks wurden ca. 127 zusätzliche Parkplätze angelegt.

6.5.3 Fußgänger und Radfahrer

Das Plangebiet ist bereits durch mehrere Fußwege an das örtliche Fußwegenetz eingebunden. Nach Norden besteht eine Verbindung zum Ortskern über die Straße ‚Auf der Oberen Au‘. Der Bau weiterer Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Energieversorgung

Das Plangebiet ist bereits mit elektrischem Strom versorgt. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.2 Trinkwasser

Die Wasserversorgung für das Gewerbegebiet wird durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung des Ortsnetzes sichergestellt.

6.6.3 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die bestehende Ortskanalisation entlang der L 99 am nördlichen Rand bzw. entlang in der Straße ‚Auf der Oberen Au‘ am südöstlichen Rand des Planungsgebietes.

Im Nordwesten des Planungsgebietes ist ein Regenklärbecken errichtet. Zuständig für die Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband „Raum Offenburg“ mit Sitz in Offenburg.

Das als belastet eingestufte Niederschlagswasser der Verkehrs- und Umschlagplätze ist gedrosselt zum Ortskanal abzuleiten. Vor der Einleitung in den Ortskanal ist die Einstufung der Niederschlagswasser gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW durchzuführen und ggf. auf dem Grundstück eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen und zu betreiben.

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

6.6.4 Telekommunikation

Für das Plangebiet besteht bereits ein Telekommunikationsnetz an diesen Erweiterungen angebunden werden können. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist ggf. die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.6.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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

6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.7.1 Grundwasserschutz

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

6.7.2 Beleuchtung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise

Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

7.1.1 Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die angrenzende Dachlandschaft im Gewerbegebiet aufgenommen und weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an eine zeitgemäße Gewerbearchitektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 45° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen.

7.1.2 Außenwände

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

7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

7.2.1 Freiflächen

Insbesondere bei Gewerbeflächen mit hoher Lieferfrequenz durch LKWs, ist nicht auszuschließen, dass Verunreinigungen in den Boden gelangen können. Aus Gründen des Grundwasserschutzes müssen daher **Bodenbeläge von** Lager- und Hofbereiche in wasserundurchlässiger Weise ausgeführt werden.

7.2.2 Einfriedungen

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Höhe der Einfriedungen darf höchstens 3,0 m betragen, um den Versicherungsschutz bei Gewerbebauten zu gewährleisten. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

7.3 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 25 m² festgelegt und dient lediglich der Eigenwerbung (z.B. Stellenangebote). Werbung für eine dritte Partei bedarf einer Sondergenehmigung durch die Gemeinde.

Die Darstellung von Firmenlogos wird nicht auf die 25 m² angerechnet. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudehöhe sind nicht zugelassen.

Lichtwerbung am Himmel (Lichtbooster), schrille, flackernde und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie schnellbewegliche oder mit Sondereffekten ausgestattete Werbeanlagen sind aufgrund ihrer störenden und aufdringlichen Wirkung nicht zulässig.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Gebiet auch bislang als Gewerbegebiet genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

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

8.2 Verkehr

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

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und teils bebaut. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der angrenzenden Straße vorhanden.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

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

9.2 Entschädigungen

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

9.3 Kosten und Finanzierung

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

10. Flächenbilanz

Bruttobauland		1,89 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,15 ha	8,2%
andere Flächen			
- Grünfläche	etwa	0,01 ha	0,5%
- Fläche im ausgewiesenen HQ100-Bereich	etwa	0,49 ha	25,7%
Nettobauland	etwa	1,73 ha	91,3%

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Teil C Umweltbericht

12. Einleitung

12.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

12.2 Anlass und Erfordernis - Kurzdarstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ohlsbach beabsichtigt die Erweiterung des Gewerbegebietes „Auf der Scherersmatt III“.

Durch die Ausweisung des Plangebietes erhält die ortsansässige Firma WTO GmbH die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Betriebsgebäude am vorhandenen Standort, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 1,89 ha groß.

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

Die Grundflächenzahl wird im Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt, die maximale Geschossflächenzahl liegt bei 1,6. Die Höhe der Gebäude wird über die Angabe der Höhe über Normalnull definiert, wobei die max. zulässige GH für Bürogebäude auf 182,2 m+NN und für Werkshallen auf 176,2 m+NN festgesetzt wird.

Als Referenzpunkt bzw. -höhe wird die Angabe der EFH der Gewerbehallen angewendet (165,63 m + NN).

12.3 Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen

Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Geschützte Biotopflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und FFH- / SPA-Gebiete bzw. Flächen die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Maßnahme nicht betroffen.

Der Planbereich befindet sich jedoch in der Wasserschutzzone III, III a sowie III b des Wasserschutzgebietes Ortenberg - Ohlsbach.

Begründung

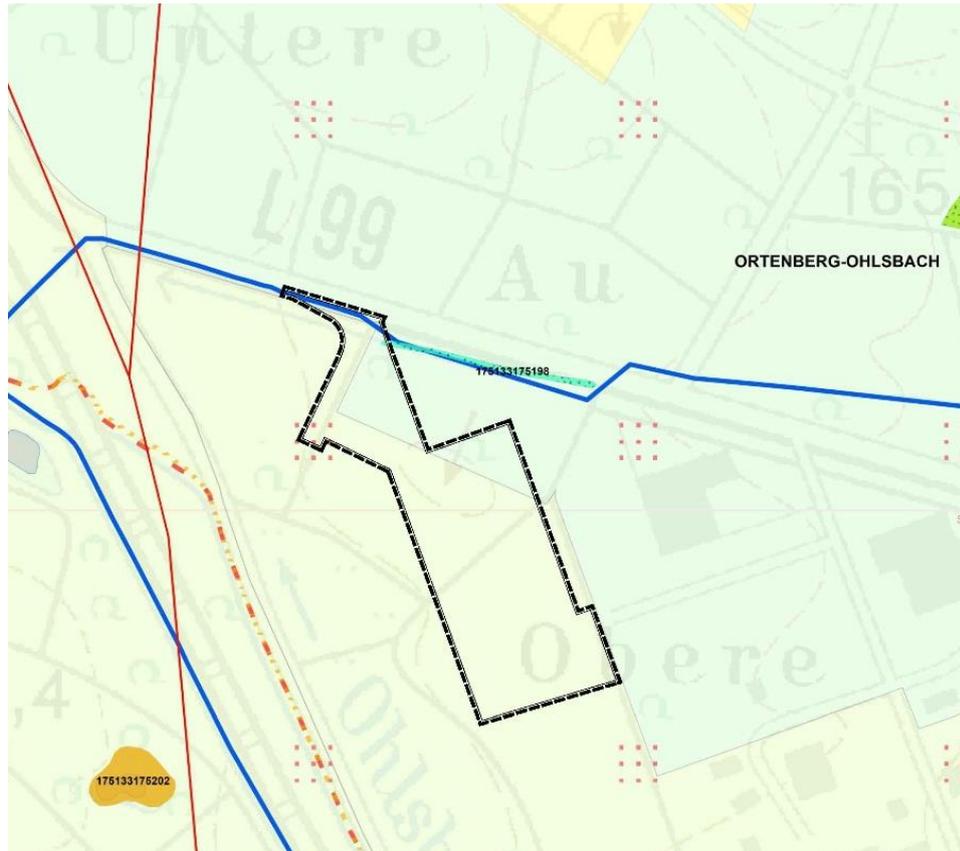


Abbildung 8 - Lageplan Umweltdaten

Zeichenerklärung

Natur und Landschaft

Naturräumliche Gliederung

--- Naturraum

Natura 2000

▨ FaunaFloraHabitat (FFH)

▨ FFH-Mähwiese

▨ Vogelschutzgebiet (SPA)

Internationale Abkommen und Auszeichnungen

▨ Ramsar-Konvention

▨ UNESCO-Biosphärenreservat

▨ Europadiplom

Schutzgebiete

▨ Naturpark

▨ Nationalpark Schwarzwald

▨ Naturschutzgebiet

▨ Landschaftsschutzgebiet

▨ Waldschutzgebiet - Bannwald

▨ Waldschutzgebiet - Schonwald

Naturdenkmale

▨ Naturdenkmal flächenhaft

- Naturdenkmal Einzelgebilde

Moore und Geotope

▨ Moor

- Geotop

geschützte Waldbiotope gem. § 30 a LWaldG BW

▨ 21 - Offene Felsbildungen, Steilwände, Block-/Geröllhalden, Abbauf. u. Aufschüttungen

▨ 33 - Wiesen und Weiden

▨ 34 - Tauch- und Schwimmblattvegetation, Quellfluren, Röhrichte und Großseggen-Riede

▨ 36 - Heiden, Mager-, Sand- und Trockenrasen

▨ 41 - Feldgehölze und Feldhecken

Oberflächengewässer

Fließgewässer

— AWGN

--- WRRL --- HWGK

stehendes Gewässer (AWGN)

▨ Teich, Weiher, Altwasser, Hülbe

▨ See, Baggersee, Stausee, HRB

▨ unbekannt

Schutzgebiete

▨ Überschwemmungsgebiete

Grundwasser

Schutzgebiete

▨ im Verfahren od. fachtechn. abgegrenzt

▨ Zone I und II bzw. IIA, rechtskräftig

▨ Zone IIB, rechtskräftig

▨ Zone III und IIIA, rechtskräftig

▨ Zone IIIB, rechtskräftig

▨ Grundwasserschonbereich

▨ Quellenschutzgebiet

Regionalplan



Abbildung 9 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ohlsbach. Die Fläche liegt am Rande der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand – Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

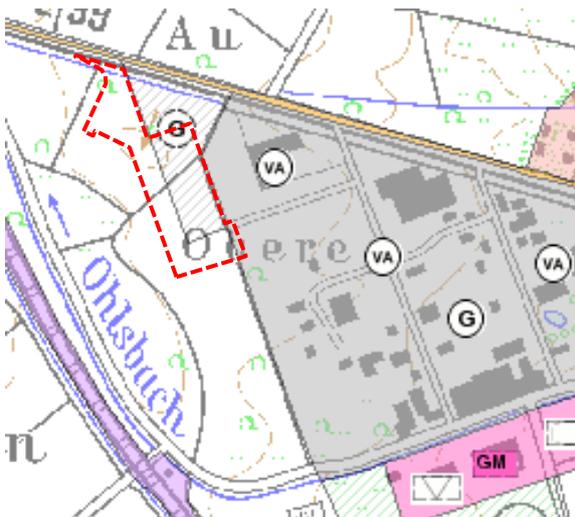


Abbildung 10 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach ©Geoportal Raumordnung BW,11/2017 (Auszug)

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten - Ohlsbach ist das Plangebiet nur teilweise als Gewerbefläche enthalten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Eine Änderung des FNP im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

12.4 Hinweis zur Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Scherersmatt III“

Der vorliegende Bebauungsplan kann in zwei Bereiche unterteilt werden:
Der östliche Bereich (gelb markiert) liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Auf der Scherersmatt III“ mit entsprechenden Angaben zur Bebauung und zum Ausgleich. Der westliche Teil ist unbeplant und wird heute landwirtschaftlich genutzt.

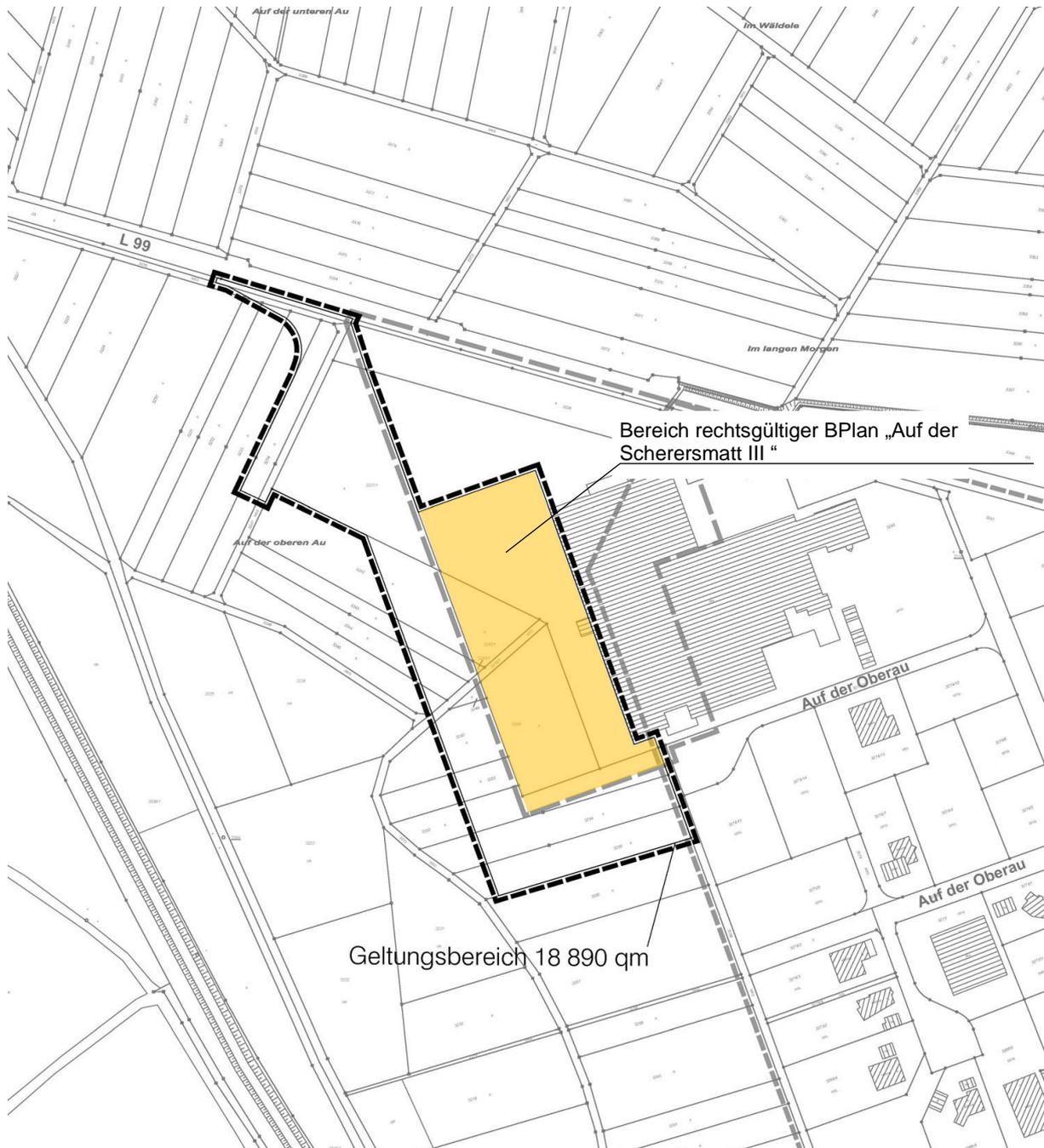


Abbildung 11 - Flurkarte mit Geltungsbereich

13. Beschreibung des Bestandes

13.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Die zur Ausweisung vorgesehene Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Ohlsbach.



Abbildung 12 - Lageplan mit Luftbild - Geltungsbereich BPlan „Auf der Scherersmatt III 1. Änderung“

Im Norden begrenzt die Hauptstraße (L99 – Verbindungsstraße zwischen Ohlsbach und Ortenberg) das Plangebiet. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten befinden sich die vorhandenen Gebäude der Firma WTO. Das Plangebiet d.h. die noch unbebauten Flächen werden weitestgehend landwirtschaftlich genutzt (vorwiegend Ackerflächen). Die Erreichbarkeit des Gebietes ist über die L 99 (Hauptstraße) gegeben, von der eine Lärm- und Schadstoffbelastung ausgeht.

Im Plangebiet befindet sich bereits eine Zufahrt (Anlieferstraße) und ein Parkplatz.

Westlich des Plangebietes verläuft ein Wirtschaftsweg, der auch von Radfahrern und Spaziergängern genutzt werden kann. Das Plangebiet selbst besitzt keine Erholungseinrichtungen.

13.2 Beschreibung der Umwelt

13.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der bebauten Ortslage von Ohlsbach. Der Planbereich und sein Umfeld besitzen hier eine für das Kinzigtal typische abwechslungsreiche Nutzungsstruktur. Der Planbereich selbst weist bereits bauliche Nutzungen auf. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Zufahrt sowie ein Parkplatz. Nach Süden hin ist die Fläche unbebaut. Das ebenflächige Plangebiet wird hier landwirtschaftlich genutzt.

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes ist aber auch das Umfeld und hier vor allem die im Osten anschließende bereits vorhandene Bebauung der Firma WTO zu beachten. Das Plangebiet weist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im Gebiet als auch im Umfeld eine Beeinträchtigung auf.



Abbildung 13 - Blick von Westen in Richtung Ohlsbach

13.2.2 Boden / Wasserhaushalt

Boden

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Mittleren-Oberrhein-Tieflandes zum Schwarzwald.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Zufahrt und des Parkplatzes unversiegelt.

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

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

Nach der Bodenübersichtskarte sind im Ausgangsbereich des Kinzigtals hauptsächlich Pseudogley-Parabraunerde, Parabraunerde und Gley-Parabraunerde vorhanden. Es liegt schwach kiesig sandig-lehmiger Schluff und schluff-sandiger Lehm über schwach kiesigem tonigem Lehm, vereinzelt sandiger Lehm über Sand und Kies vor.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

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

Begründung

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

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

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

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

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

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

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als mittel bewertet werden.

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

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

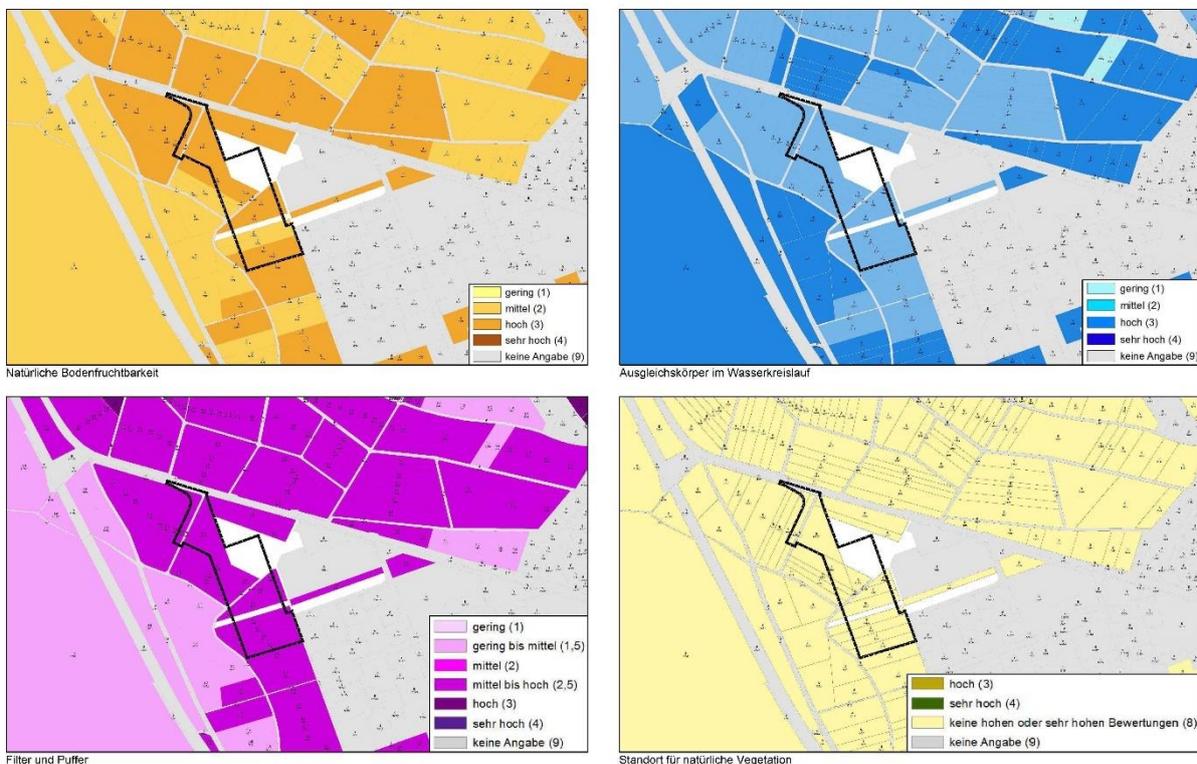


Abbildung 14 - Bodenschätzkarte LGRB Freiburg

Wasserhaushalt

- *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet befindet sich ein kleines Teilstück eines Entwässerungsgrabens (Riesenwaldbach). Dieser verläuft am nördlichen Planungsrand entlang der L 99.

- *Grundwasser*

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III, III a sowie III b des Wasserschutzgebietes Ortenberg - Ohlsbach.

In der Zone III ist alles verboten, was zur Verunreinigung oder geschmacklichen Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnte. Hierzu gehört das Einleiten von Abwasser, von Kühl- und Kondenswasser oder auch von Niederschlagswasser (außer Niederschlagswasser von Dächern) in den Untergrund.

Im Bereich der Grundwasser-Messstelle Nr. 130/115-5 beträgt der höchste gemessene Grundwasserstand (HW) = 164,24 m +NN und der mittlere gemessene Grundwasserstand (MW) = 160,83 m +NN.
Der Grundwasserstand am (05.06.2017) wurde mit 160,38 m +NN gemessen.

13.2.3 Klima

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich des Mittleren-Oberrhein-Tieflandes zum Schwarzwald. Das Klima ist mild und allgemein warm und gemäßigt. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei ca. 10,2 °C. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 740 mm/a.

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

Gemäß der Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft des Regionalplanes „Südlicher Oberrhein“ liegt der Planungsbereich zum Teil in einem Freiraumbereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken (Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein - REKLISO).

Die vorhandene Bebauung sowie die nördlich angrenzende Landesstraße stellen eine Vorbelastung dar.

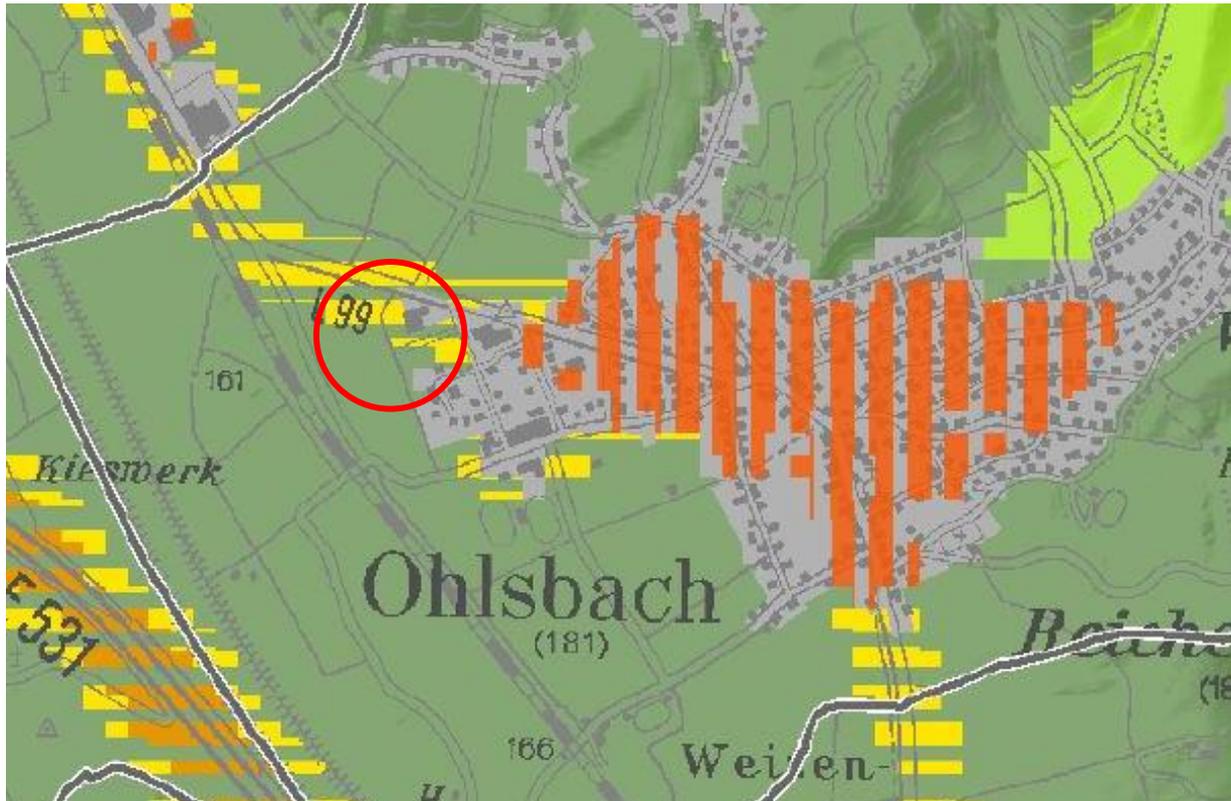


Abbildung 15 - Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft, Regionalplan südlicher Oberrhein

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft

(4 - 5) Hohe bis sehr hohe Bedeutung
 Klimatisch sehr wichtiger Freiraumbereich
 - mit besonderer thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion
 - und sehr hoher Empfindlichkeit
 [vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - hohe Priorität -]

(3) Mittlere Bedeutung
 Klimatisch wichtiger Freiraumbereich
 - mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion
 [vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 - niedrige Priorität -]

(o.B.) Ohne Bewertung
 Sonstige Freiraumbereiche
 Siedlungsflächen

Besondere Belastungsrisiken

Freiraumbereich mit stark erhöhten Luftbelastungsrisiken
 [vgl. REKLISO Zielsetzung A1 - hohe Priorität]

Freiraumbereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken
 [vgl. REKLISO Zielsetzung A1 - niedrige Priorität]

Siedlungsflächen mit stark erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken
 [vgl. REKLISO Zielsetzung A2 - hohe Priorität]

Siedlungsflächen mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken
 [vgl. REKLISO Zielsetzung A2 - niedrige Priorität]

Bereich mit zusätzlichen potenziellen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch verminderten Luftaustausch
 Potenziell austauscharme Bereiche
 [vgl. REKLISO Zielsetzung B3 und C3]

13.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,46 ha.

13.2.5 Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Bestandskartierung wurde für den Erweiterungsbereich außerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Auf der Scherersmatt III“ durchgeführt. Für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches sind die bestehenden Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes zu beachten.

Die aktuelle Nutzung im Erweiterungsbereich kann in zwei Bereiche unterteilt werden – den nördlichen bereits bebauten Bereich und den mittleren und südlichen, landwirtschaftlich geprägten Bereich.

Im nördlichen bereits bebauten Bereich befinden sich ein Parkplatz sowie eine befestigte Zufahrtsstraße zu den bestehenden Betriebsgebäuden. Zwischen den Parkreihen ist eine Grünfläche mit Neupflanzung vorhanden. Um den Parkplatz und die Zufahrtsstraße schließt artenarmes, gemulchtes Grünland an.

Hier befindet sich entlang der L 99 auch ein kleines Teilstück des wasserführenden, mit Binsen und Hochstauden bestandenen Entwässerungsgrabens (Riesenwaldbach).

Im mittleren / südlichen Bereich dominieren Ackerflächen.

Als weitere Biotoptypen sind hier ein Gartengrundstück (Teilfläche eines Feldgartens mit Niederstammobst und Holzlager) sowie ein Grasweg zu nennen.

Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Erdweg. Die Böschungen weisen einen artenarmen, gemulchten Grünlandbestand auf.

Die vorhandenen Biotoptypen sind größtenteils von sehr geringer / geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nur ein sehr kleiner Teil weist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Hierzu zählen das Grabenteilstück im Norden sowie ein Einzelbaum.

Die Zuordnung ist den nachfolgenden Karten (Abb. 8 und 9) zu entnehmen.

Begründung

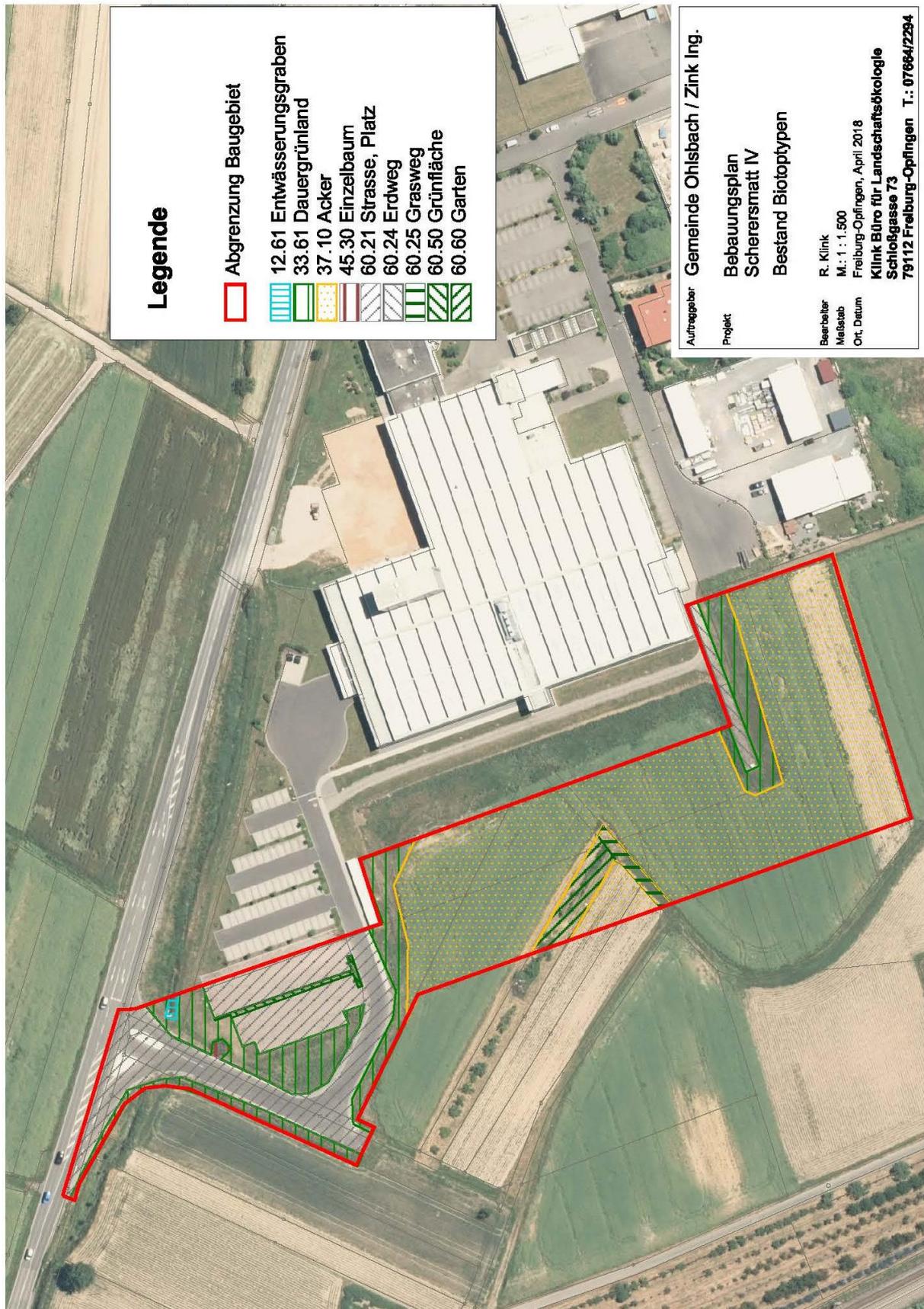


Abbildung 16 - Karte Bestand Biotoptypen

Begründung

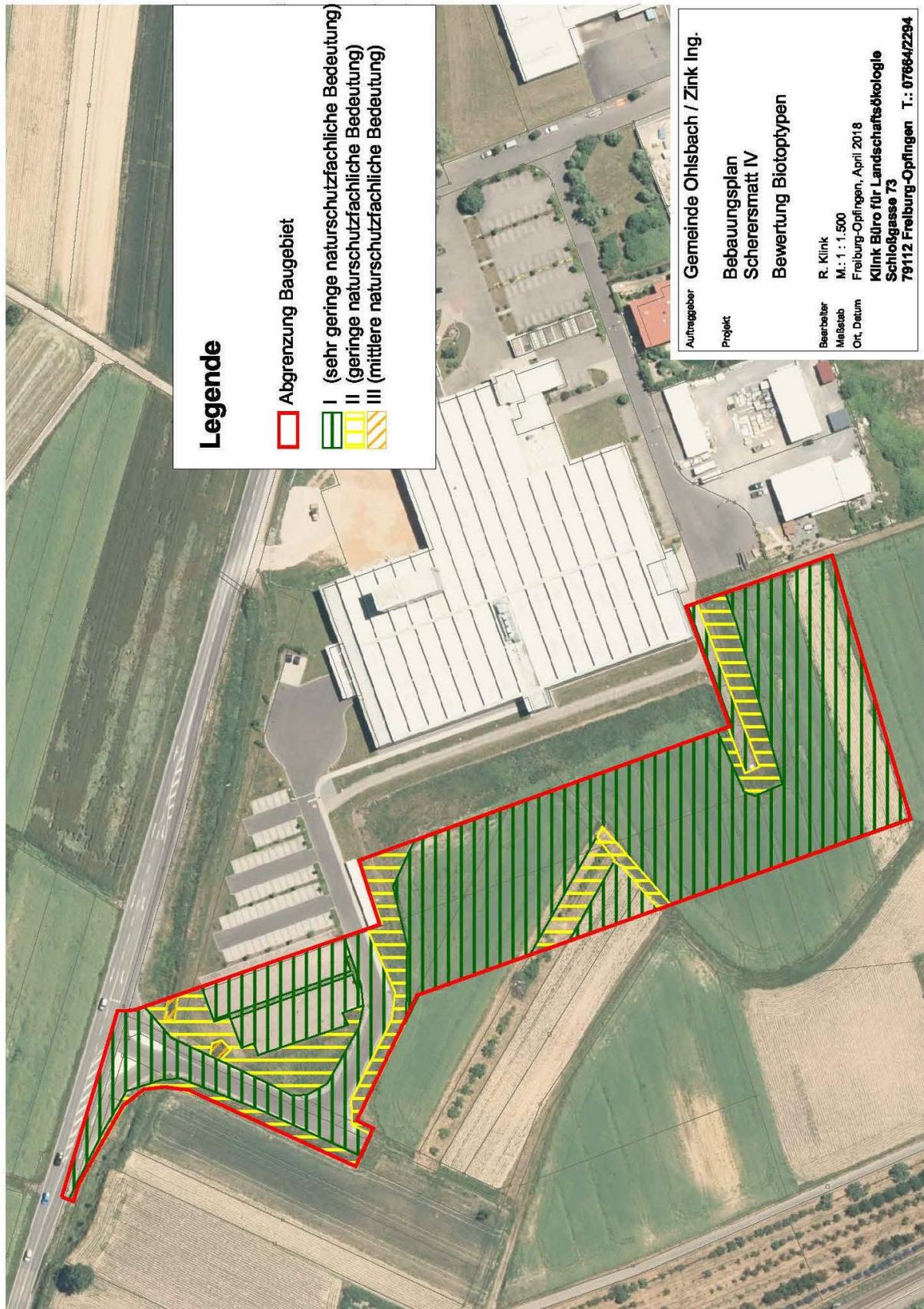


Abbildung 17 - Karte Bewertung Biotoptypen

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben (artenschutzrechtliche Betrachtung, Büro Klink, Freiburg 26.4.2018).

Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst dargestellt.

Fledermäuse

Für die 4 Fledermausarten (Bechsteinfledermaus, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Braunes Langohr) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Alle 4 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben besitzen.

Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere sind im geplanten Baugebiet nicht zu erwarten.

Avifauna

Von den 9 streng geschützten Vogelarten mit potentiell Vorkommen kommt der Rote Milan nach eigener Beobachtung gelegentlich als Nahrungsgast im Gebiet vor. Feldlerche, Baumpieper und Braunkehlchen haben als seltene besonders geschützte Vogelarten ein potentiell Vorkommen. Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebiets auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ungünstige Brut- und Nahrungsbedingungen. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich.

Reptilien

Das Vorkommen der Zauneidechse ist in Anbetracht der geringen Lebensraumstrukturen in den landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht zu erwarten. Es wurden keine Tiere beobachtet.

Tagfalter, Wildbienen, Käfer

Für die streng und besonders geschützten Tagfalterarten, Wildbienen und Käfer mit potentiell Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumausbildungen im Gebiet von geringerer Bedeutung. Das Vorkommen des Juchtenkäfers ist schon aufgrund seiner extremen Seltenheit und des eher untypischen Lebensraum (typisch sind Altholzbestände im Auwald) sehr unwahrscheinlich.

13.2.6 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen. An Sachgütern sind im Plangebiet Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

14. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Bewertet wird hierbei nur der Eingriff in die Erweiterungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Ferner ist zu beachten, dass sich im nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche bereits ein Parkplatz und eine Zufahrt befinden.

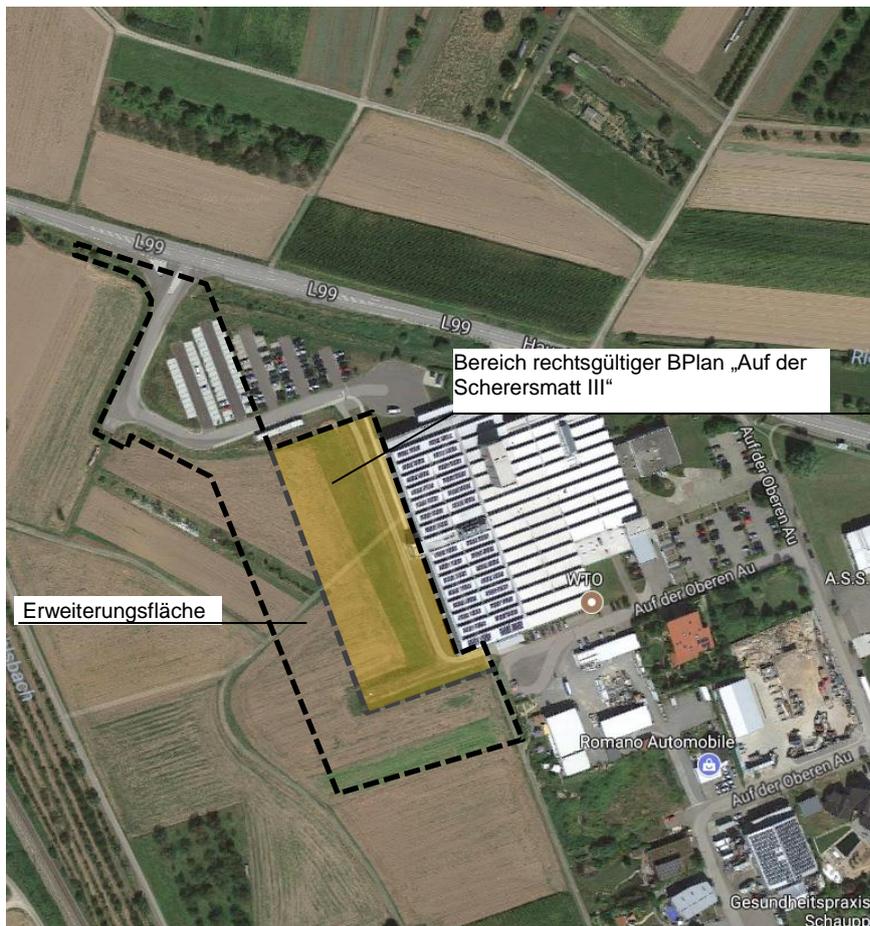


Abbildung 18 - Karte Untersuchungsbereich

14.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird heute durch die landwirtschaftliche Nutzung und den bereits vorhandenen Parkplatz sowie die Zufahrt bestimmt.

Durch die vorgesehene Bebauung gehen die noch unbebauten Flächen für die Landwirtschaft verloren.

Direkte Auswirkungen (bau- und betriebsbedingt) auf Wohngebiete sind nicht gegeben. Im näheren Umfeld befinden sich auch keine schutzbedürftigen Anlagen oder Einrichtungen.

Der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entstehende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr erfolgt über die L 99. Auf Grund des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der L 99 ist eine Mehrbelastung vernachlässigbar.

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

Das Plangebiet ist bereits durch mehrere Fußwege an das örtliche Fußwegenetz angebunden. Nach Norden besteht eine Verbindung zum Ortskern über die Straße „Auf der Oberen Au“. Der Bau weiterer Fuß- und Radwege ist nicht vorgesehen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg im Westen liegt außerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet prinzipiell gut für die Erweiterung der bestehenden Firma WTO geeignet und eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten ist.

14.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist grundsätzlich empfindlich gegenüber Veränderungen vor allem im Hinblick auf Neubebauungen.

Die geplante Maßnahme sieht eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Bebauung vor. Hierdurch wird der Ortsrand von Ohlsbach weiter nach Westen verschoben. Die hier vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen.

Der Ortsrand von Ohlsbach wird jedoch bereits heute durch Bebauung bestimmt.

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

14.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

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

Vollversiegelungen erfolgen im Wesentlichen im Bereich der geplanten Gebäude.

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

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

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

Bei einer Teilversiegelung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zum Beispiel auf Stellplätzen) bleiben die Bodenfunktionen hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser in eingeschränktem Umfang erhalten, wobei die vorhandenen Böden eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf aufweisen.

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

Um eine ausreichende wirtschaftliche Ausnutzung des Baugebietes zu erhalten – wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgelegt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können somit ca. 1,51 ha überbaut werden.

Die verbleibende Fläche des Baugrundstückes ist als offene Fläche zu erhalten. Hier erfolgt keine / bzw. keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Ferner ist zu beachten, dass der östliche Bereich des zur Genehmigung vorliegenden Bebauungsplanes bereits Bestandteil des Bebauungsplanes „Auf der Scherersmatt III“ ist. Eine Bebauung ist hier bereits möglich.

Die eigentliche Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha.

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

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

14.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

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

Die vorliegende Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme (Eingriffsbereich) von insgesamt 1,54 ha. Von den 1,54 ha beanspruchter Fläche können durch die Errichtung von Gebäuden usw. ca. 1,232 ha dauerhaft beansprucht d.h. versiegelt werden. Die verbleibende Fläche dient als Grünfläche.

14.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

Anlagebedingt führt die Maßnahme zu einem Verlust an Flächen, die für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung stehen bei gleichzeitig vermehrtem Oberflächenwasserabfluss. Die zulässige neuversiegelte (vollversiegelte) Fläche umfasst insgesamt ca. 1,232 ha, d.h. ca. 80 % der Gebietsfläche (bezogen auf die Erweiterungsfläche).

Um die Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu mindern, müssen Stellplätze, und Hofflächen mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden. Sie weisen eine gewisse Durchlässigkeit für Niederschläge auf. Für die unversiegelt bleibenden Flächen ist keine Veränderung gegeben.

Zum Schutz des Grundwassers wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen, um eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung zu verhindern.

Oberflächenwasser

Das im Plangebiet vorhandene kleine Teilstück des südlich der L 99 verlaufenden Entwässerungsgrabens (Riesenwaldbach) bleibt erhalten. Hier erfolgt kein Eingriff.

Das Plangebiet (der Geltungsbereich der Erweiterung) erstreckt sich außerdem ins Überschwemmungsgebiet beim Hochwasser HQ100, was zu einem Verlust an Retentionsvolumen führt. Dieses Retentionsvolumen ist auszugleichen.

Der Ausgleich des Retentionsraumverlustes kann durch eine Erhöhung der bereits bestehenden Retentionswirkung in der Überflutungsfläche westlich der Bahnlinie hergestellt werden.

Entlang der Gemarkungsgrenze mit Ortenberg verläuft im dortigen Gelände zwischen dem Ohlsbach und der Kinzig ein Weg und Graben in West-Ostrichtung, der ein Fließhindernis darstellt und den breitflächigen Abfluss über die Talaue kontrolliert. Durch eine leichte Erhöhung der dortigen Böschungsoberkante oder des Weges um ca. 10 cm kann der Wasserstand im dortigen Rückstaubereich angehoben und dadurch zusätzliches Stauvolumen erzeugt werden.

14.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen.

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

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

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften werden vorwiegend intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Daneben sind in kleinerem Umfang auch Grünflächen – vorwiegend Dauergrünland - und ein Gartengrundstück (Feldgarten mit Niederstammobst und Holzlager) betroffen. Im Planbereich befinden sich außerdem ein kleines Grabenteilstück, ein Einzelbaum, ein Gras- und ein Erdweg sowie Straßen und Plätze (Parkplatz).

Die betroffenen Biotoptypen weisen im Wesentlichen eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Lediglich der Entwässerungsgraben und der Einzelbaum sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Grünflächen und das Gartenland sowie der Grasweg besitzen eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Der Entwässerungsgraben und der Einzelbaum können erhalten werden. Hier ist kein Eingriff geplant. Auch die vorhandene Zufahrt und der bestehende Parkplatz bleiben erhalten.

Die Eingriffsbewertung ist in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung auf Seite 24 dargestellt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III 1. Änderung“ den alten Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“ überlagert. Diese Überlagerung ermöglicht eine Überbauung einer im genehmigten Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme – Randeingrünung nach Westen).

Diese Ausgleichsmaßnahme entfällt. Die Maßnahme ist im Zuge des neuen Bebauungsplanes auszugleichen.

Begründung

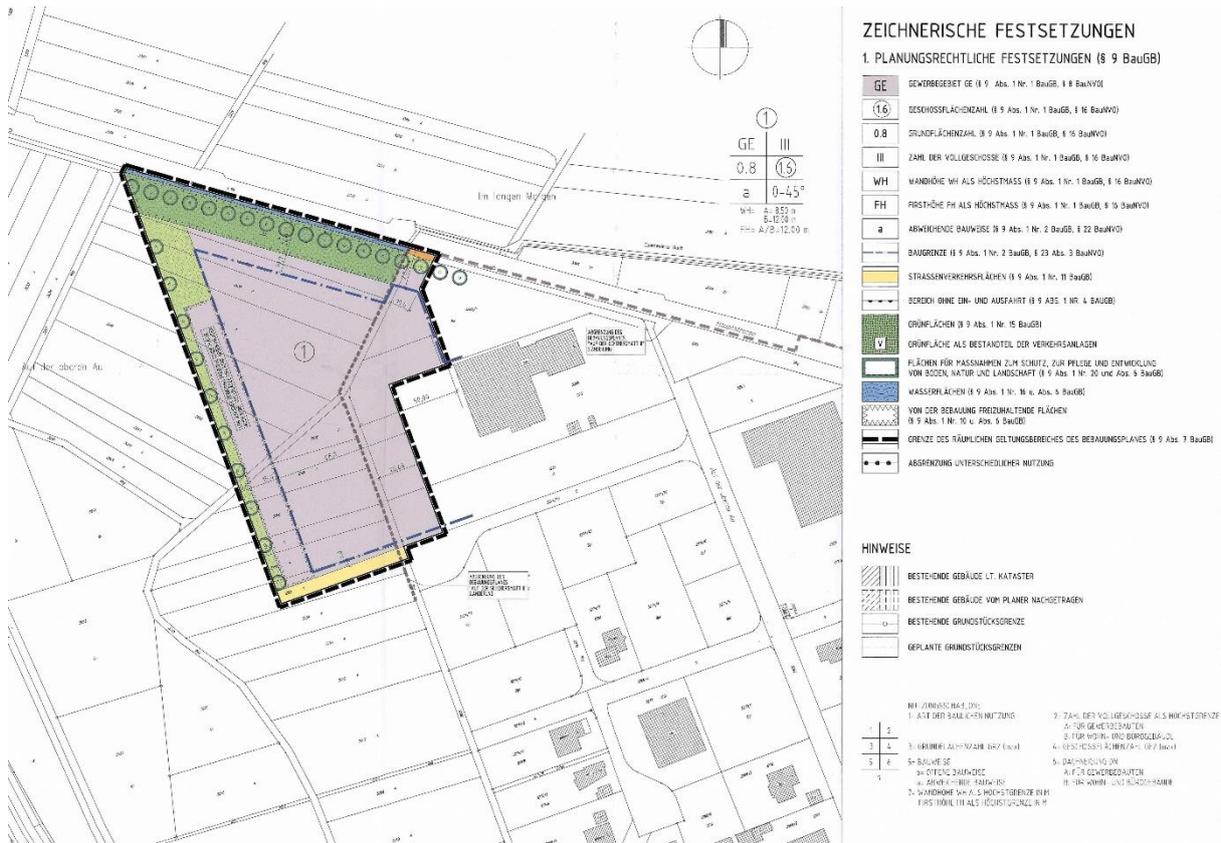


Abbildung 19 - Bebauungsplan Büro Fischer – Auszug aus der Begründung mit Umweltbericht

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der artenschutzrechtlichen Betrachtung (Büro Klink, Freiburg 26.04.2018). Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Fazit: (Auszug aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung)

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete und die intensive landwirtschaftlichen Nutzung wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung führen jedoch zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen von Pflanzen- und Tierarten, der ausgeglichen werden muss.

14.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

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

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

Anlagenbedingt führen die geplanten Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit. Auf Grund der großflächigen Versiegelung ist

auch eine Beeinträchtigung des Lokalklimas nicht gänzlich auszuschließen – auch im Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung.

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

14.8 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

14.9 Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Biologische Vielfalt

Der Begriff der biologischen Vielfalt oder Biodiversität steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen Organisationsebenen, von den Arten bis hin zu den Ökosystemen. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Nutzung und durch die Nutzung als Parkplatz und Zufahrt für die bereits vorhandene Betriebsfläche der Firma WTO.

Wechselwirkungen

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

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

14.10 Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereiches von Störfallbetrieben.

14.11 Nullvariante

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, würde es kurzfristig zu keiner Veränderung der heutigen Nutzung kommen. Das Plangebiet (mittlere und südlicher Bereich) würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine Erweiterung des Betriebes der ortsansässigen Firma WTO (zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit) wäre nicht möglich.

14.12 Alternativenprüfung

Alternativen sind auf Grund der vorhandenen Situation (Erweiterung der Firma WTO am vorhandenen Standort), der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

15. Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

➤ **Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:**

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

➤ **Maßnahmen zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen:**

- Verwendung von UV-anteilarmeren Beleuchtungskörper
Durch die Verwendung von UV-anteilarmeren Beleuchtungskörper (zum Beispiel LED-Leuchten) wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches.
- Reduzierung der Flächenversiegelung
Eine Reduzierung der Flächenversiegelung ist durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien (Belag und Aufbau) im Bereich von Zufahrten und ihren Stellplätzen zu erzielen.

Hierdurch kann die Grundwasserneubildung zum Teil erhalten werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Gewerbeflächen mit hoher Lieferfrequenz durch LKWs, nicht auszuschließen ist, dass Verunreinigungen in den Boden gelangen können. Aus Gründen des Grundwasserschutzes müssen daher Bodenbeläge von Lager- und Hofflächen in diesen Bereichen in wasserundurchlässiger Weise ausgeführt werden.

- **Schutz des Grundwassers und des Bodens**
Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.
- **Schaffung von Grünflächen**
Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 werden Freiflächen geschaffen. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen (siehe LBO § 9 - die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein). Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Stein- schotter zu beachten.
- **Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- / Ortsbildes**
Bei der Gestaltung der Außenwände werden Leuchtfarben und reflektierende Materialien ausgeschlossen.

16. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

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

Bewertet wird nur der Eingriff in die Erweiterungsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Stufe	Tiere /Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha/ Stück	Punkte (P x ha)
A								
B	Einzelbaum	6*	0,125*	0,750	Einzelbaum	6*	0,125*	0,750
C	Entwässerungsgraben	11	0,002	0,022	Entwässerungsgraben	11	0,002	0,022
D	Gartenland	6	0,034	0,204	Garten	6	0,056	0,336
	Dauergrünland	6	0,250	1,500	Dauergrünland	6	0,250	1,500
	Grasweg	6	0,030	0,180				
E	Ackerfläche	4	0,878	3,512	Parkplatz / Zufahrt	1	0,316	0,316
	Grünfläche	4	0,008	0,032	Baufläche	1	<u>0,916</u>	<u>0,916</u>
	Erdweg	3	0,022	0,066			1,540	3,840
	Versiegelte Flächen (Straße / Platz)	1	<u>0,316</u>	<u>0,316</u>				
			1,540	6,582				
	Kompensationsdefizit				27.420 Punkte			

*Hinweis: * = Flächenüberschneidung

Hinweis zur Tabelle:

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

16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

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

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Ackerflächen, Grünflächen, Gehölzbestand, Obstwiese	1,224	2,8	2,0	2,5	Grünflächen	0,308	2	2,0	2,5
befestigte Flächen	0,316	0	0	0	Bebauung	1,232	0	0	0

Ermittlung der Wertstufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	2,8 – 2,0 – 2,5	2,43	9,72
	0 – 0 – 0	0	0

$$\left. \begin{array}{l} 1,224 \text{ ha} \times 9,72 = 11,897 \\ 0,316 \text{ ha} \times 0,00 = 0,000 \end{array} \right\} 11,897 = 118.970 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	2,8 – 2,0 – 2,5	2,43	9,72
	0 – 0 – 0	0	0

$$\left. \begin{array}{l} 0,308 \text{ ha} \times 9,72 = 2,994 \\ 1,232 \text{ ha} \times 0,00 = 0,000 \end{array} \right\} 2,994 = 29.940 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit: 89.030 Punkte

Erläuterung

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

16.3 Wegfall von Ausgleichsmaßnahmen aus dem genehmigten Bebauungsplan

Im genehmigten Bebauungsplan „Scherersmatt III“ ist als Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Plangebietes eine Randeingrünung nach Westen vorgesehen.

Auszug aus Bebauungsplan Planungsbüro Fischer, Freiburg:

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze sind im Bereich der privaten Grünfläche einheimische Laubbäume oder Obstgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

Diese Randeingrünung kann bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr realisiert werden.

Die Maßnahme ist deshalb im Zuge der 1. Änderung des Bauungsplanes auszugleichen.

Bewertung der Maßnahme nach Bebauungsplan „Scherersmatt III“:

Ausgangszustand Acker - 4 Wertpunkte

Zielbiotop Wirtschaftswiese - 13 Wertpunkte

Aufwertung: 9 Punkte bei einer Fläche von ca. 1600 m² = 14.400 Wertpunkte

Bäume 10 Stück x (12+80cm) x 5 Punkte = 4.600 Wertpunkte

Aufwertung des Bestandes durch die Maßnahme gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan:
19.000 Wertpunkte.

Diese 19.000 Wertpunkte sind im Zuge des neuen Bebauungsplans auszugleichen.

16.4 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Plangebietes einschließlich der Maßnahme aus dem Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“

Gesamtdefizit:

Schutzgut Tiere und Pflanzen 27.420 Punkte

Schutzgut Boden 89.030 Punkte

Maßnahme gem. Bebauungsplan 19.000 Punkte

„Auf der Scherersmatt III“

135.450 Punkte

Das Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

17. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

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

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie für die nicht realisierte Maßnahme aus dem Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III“ beläuft sich auf 135.450 Punkte.

Dieses Defizit kann durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Ohlsbach ausgeglichen werden. Das Ökokonto umfasst einen Gesamtpunktstand von 2.183.748 Punkte

Maßnahme Ökokonto:

Ausweisung des Bannwaldes „Riesenwald“

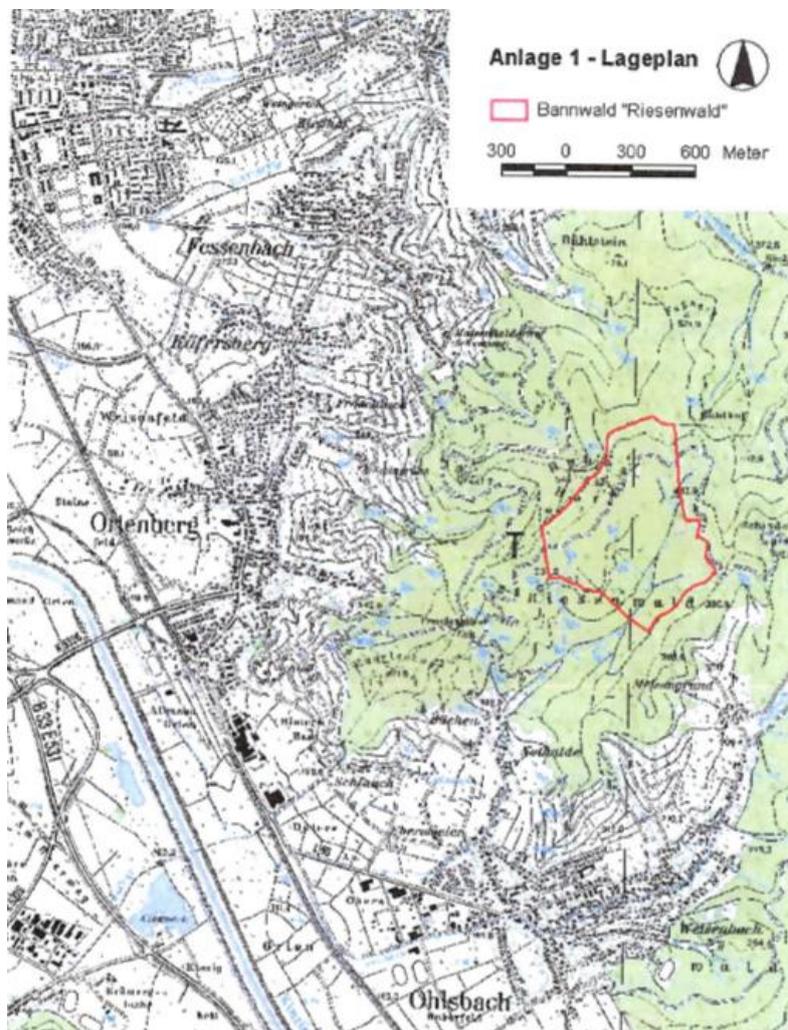


Abbildung 20 - Lageplan Bannwald „Riesenwald“

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

18. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

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

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung“ sind im Wesentlichen dem Ökokonto der Gemeinde Ohlsbach entnommen. Diese Maßnahmen sind bereits ausgeführt. Eine Überwachung ist hierfür nicht erforderlich.

19. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Ohlsbach plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Scherersmatt III, 1. Änderung“ um der ortsansässigen Firma WTO GmbH die Möglichkeit zur Erweiterung ihrer Betriebsgebäude am vorhandenen Standort zu geben.

Das Plangebiet ist ca. 1,89 ha groß.

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

Berücksichtigung finden folgende Schutzgüter:

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

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

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

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

Teil D Zusammenfassende Erklärung

Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Ohlsbach,

.....

Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 23.05.2018 Jä



Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser