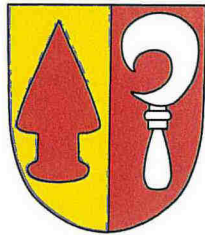


Stand: 20.01.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



Gemeinde Friesenheim
Ortenaukreis

**Bebauungsplan und
örtliche Bauvorschriften
„Industriegebiet Friesenheim II,
1. Änderung“**

Begründung mit Umweltbericht

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. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1 Anlass der Aufstellung	4
1.2 Art des Bebauungsplans	4
1.3 Verfahrensart	4
1.4 Aufstellungsverfahren	4
2. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG.....	5
2.1 Erforderlichkeit der Planung.....	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2 Gebietsgröße	7
3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung	8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	11
4.1 Raumordnung	11
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	11
4.3 Schutzgebiete	12
4.4 Wasserschutzgebiete / Wasserschutzzonen / Überschwemmungsgebiete	12
4.5 Immissionen	13
4.6 Flughafen Lahr (LHA)	13
4.7 Bestehende Bebauungspläne.....	14
TEIL B PLANUNGSBERICHT	15
5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
5.1 Leitbild	15
5.2 Sektorale Konzepte.....	15
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1 Bebauung	15
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3 Bauweise.....	16
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5 Größe der Baugrundstücke.....	17
6.6 Verkehr.....	17
6.7 Technische Infrastruktur	17
6.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	19
von Boden, Natur und Landschaft	19
6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
6.10 Immissionsschutz.....	20
6.11 Erneuerbare Energien.....	21
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	21
7.1 Dachgestaltung	21
7.2 Außenwände	21
7.3 Einfriedungen	21
7.4 Werbeanlagen.....	21
7.5 Boden Anpassungen	22
7.6 Stellplätze.....	22
8. AUSWIRKUNGEN.....	22
9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	22
9.1 Bodenordnung.....	22
9.2 Entschädigungen	22
10. KOSTEN UND FINANZIERUNG.....	22
11. FLÄCHENBILANZ	23
12. RECHTSGRUNDLAGEN	23
TEIL C UMWELTBERICHT	24
13. EINLEITUNG	24
13.1 Rechtsvorschriften	24
13.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes.....	24
13.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen.....	24

14.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	26
14.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	26
14.2	Beschreibung der Umwelt	26
15.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	31
15.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	32
15.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	32
15.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	32
15.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	33
15.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ artenschutzrechtliche Betrachtung	33
15.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	35
15.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	35
15.8	Wechselwirkungen	36
16.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	36
16.1	Minimierung von Eingriffen im Zuge der Bauphase:	36
16.2	Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen:	36
16.3	Ausgleichsmaßnahmen	37
17.	ERMITTLUNG DES AUSGLEICHS-/KOMPENSATIONSBEDARFES	38
17.1	Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	38
17.2	Eingriff in das Schutzgut Boden	40
17.3	Gesamtdefizit:	41
18.	AUSGLEICHSMAßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	42
19.	ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	42
20.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	42
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		44
21.	EINLEITUNG	44
22.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	44
22.1	Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung	44
23.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	44
23.1	Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung	45
24.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	45
25.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	45

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt die Erweiterung des Industriegebiets an der ‚Industriestraße / Bohmattenstraße‘. Zur Realisierung soll für den Bereich „Industriegebiet Friesenheim II, 1.Änderung“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 23.02.2015 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Friesenheim II, 1. Änderung“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.02.2015 sowie textliche Erläuterungen, konnten in der Zeit vom 16.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.03.2015 von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 12.10.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.09.2015 wurde vom 02.11.2015 bis zum 23.12.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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.

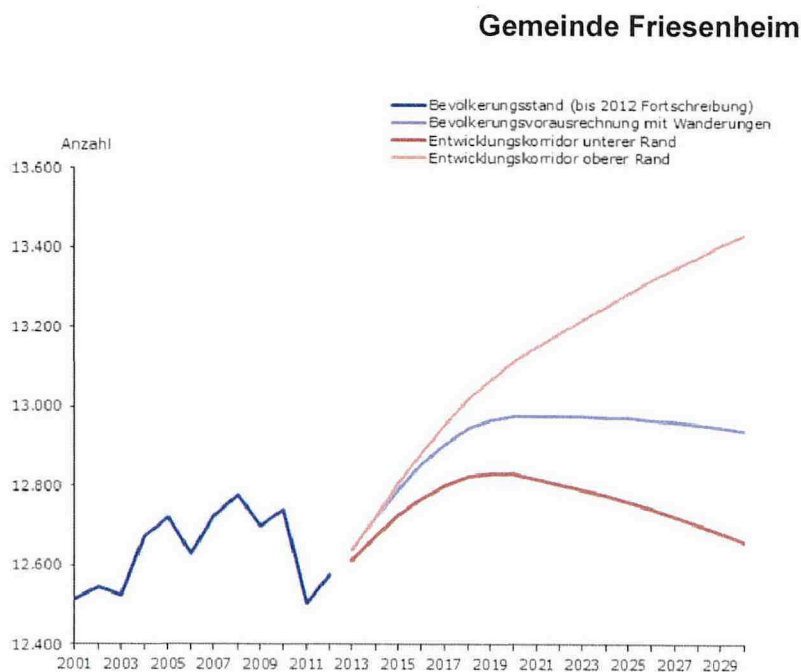
2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische 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 Industrie- und Gewerbebedürfnisse der Betreiber berücksichtigt werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung erfolgt.

- Bereitstellen von Baugrundstücken für Gewerbetreibende.
Hierzu werden die Baugrundstücke als ‚Gewerbegebiet‘ und als ‚Industriegebiet‘ festgesetzt und die Bebauung mit Gewerbe- und Industriebauten ermöglicht werden.
- Abrunden und Fortschreiben der bestehenden Bebauung an den Straßen „Industriestraße / Bohmattenstraße“
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft
Zu diesem Zweck werden nach Norden und Osten öffentliche Grünflächen festgesetzt, die auch für die Entwässerung der Oberflächenabflüsse dienen.

2.1 Erforderlichkeit der Planung

Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)



Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Abbildung 1 - Einwohnerentwicklung bis 2030

Quelle: Statistisches Landesamt
Baden-Württemberg 2014

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, um die Bevölkerung mit Wohnraum und Gewerbeeinrichtungen zu versorgen. Um die Nachfrage nach

Gewerbe- und Industrieflächen in Friesenheim zu decken, ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Industriegebiet Friesenheim II geplant.

Die Entwicklung der Gemeinde Friesenheim zeigt seit 2011, dass der Standort für Gewerbetreibende immer attraktiver wird und eine hohe Nachfrage an Gewerbeflächen besteht. Durch das ebene Gelände und die bestehende Anbindung an die A5 und B3 (ca. 2,5 km bzw. 1,0 km entfernt) und die Nähe zum Flughafen Lahr (ca. 1,5 km entfernt), ist der Standort für verschiedene Gewerbebranchen höchst interessant.

Seit 2011 nimmt die Bevölkerung der Gemeinde Friesenheim stark zu. Um diesen Trend fortzusetzen und angemessene Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, wird ein Bebauungsplan „Industriegebiet Friesenheim II, 1.Änderung“ mit einem Gewerbe- und Industriegebiet entwickelt.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Industriegebiets zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

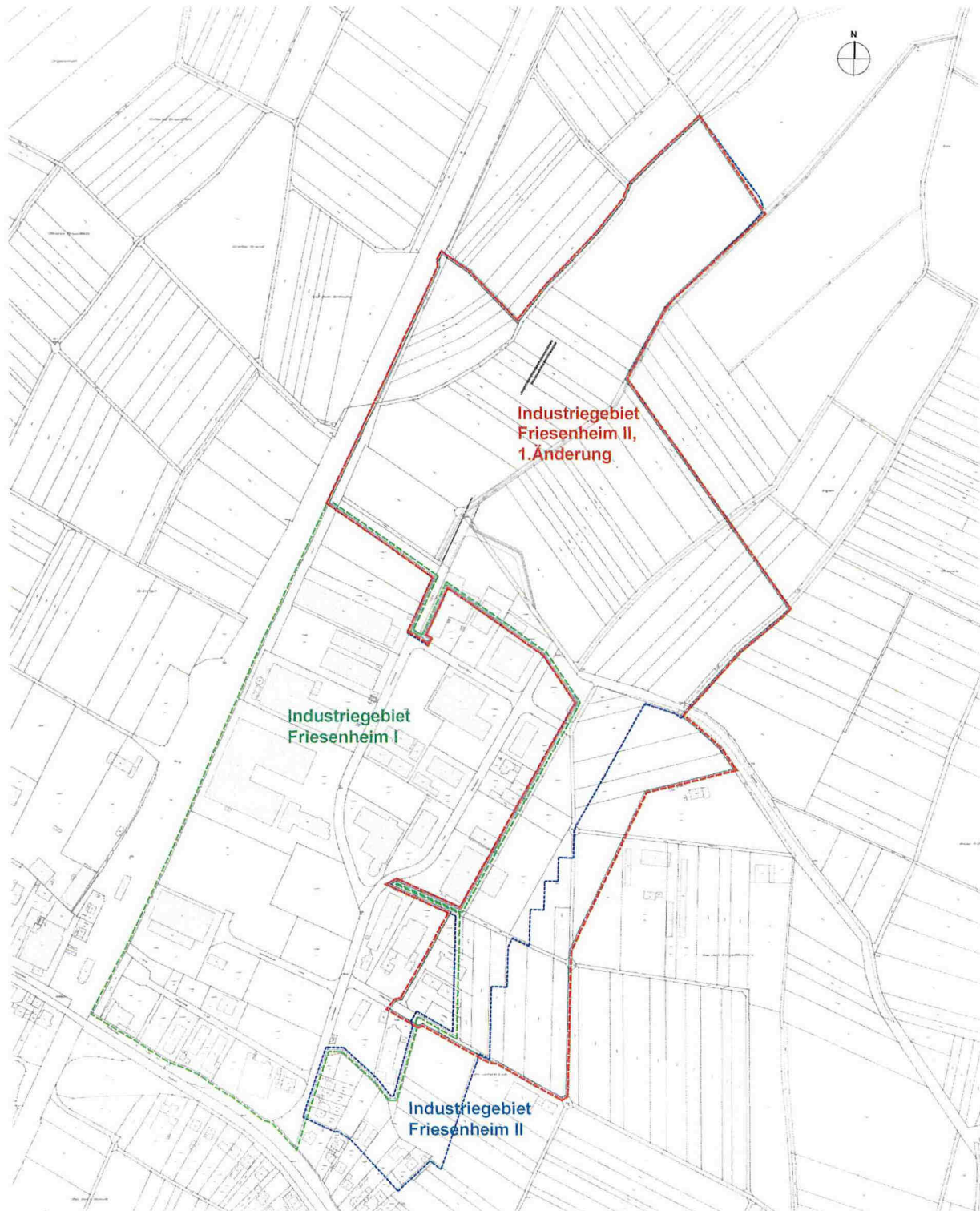


Abbildung 2 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 20,3 ha (203.652 m²).

3.3 Beschreibung des Gebiets und seiner Umgebung

3.3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Friesenheim etwa 1.900 m vom Ortskern in westlicher Richtung. Das Plangebiet befindet sich an den Straßen „Industriestraße / Bohmatenstraße“ und ist gekennzeichnet durch bereits umgebende bestehende Gewerbebauten. Der Geltungsbereich wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.



Abbildung 3 - Luftbild des Plangebiets (Geltungsbereich schematische Darstellung)

3.3.2 Nutzungen

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

3.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand als wohl in Gemeindebesitz.

3.3.4 Erschließung

Über die Straßen „Industriestraße / Bohmattenstraße“ ist das Plangebiet bereits von Süden her angebunden.

3.3.5 Ver- und Entsorgung

Das vorhandene Industriegebiet I der Gemeinde Friesenheim östlich der Bahnlinie entwässert im Trennsystem. Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal mit Ableitung zur zentralen Kläranlage der Gemeinde Friesenheim zugeführt.

Das Regenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und über mehrere Ausläufe den vorhandenen Grabensystemen (4 Entwässerungsgräben) zugeleitet.

3.3.6 Altlasten

a) Kommunale Altablagerung "Bei den Ziegellöchern", u. a. Flst.-Nr. 8540, Obj.-Nr. 01021
Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Industriegebiet Friesenheim II" ist das Grundstück Flst.-Nr. 8540, welches der "Teilbereich A" der kommunalen Altablagerung "Bei den Ziegellöchern" ist, betroffen.

Bei der Teilfläche A der kommunalen Altablagerung "Bei den Ziegellöchern" handelt es sich um die Verfüllung von Lehmgruben in den Jahren von ca. 1936 bis ca. 1985.

Die Zusammensetzung wurde mit ca. 25 % Hausmüll, 25 % Erdaushub und 50 % Bauschutt im Rahmen der "Orientierenden technischen Erkundung" ermittelt. Die Erkundungsergebnisse sind in den Berichten der "Ingenieurgesellschaft für Umweltschutz" vom 5. Juli 1993 und vom 10. August 1994 zusammengefasst.

Die kommunale Altablagerung wurde am 20. Oktober 1994 bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" auf "BN 2" in "B = Belassen zur Wiedervorlage", Kriterium Entsorgungsrelevanz" bewertet und entsprechend im "Fach- Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

b) Kommunale Altablagerung "Bombenrichter Im See", Flst.-Nrn. 8942 und 8943, Obj.-Nr. 01333

Im bisherigen Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Industriegebiet Friesenheim II" liegt die kommunale Altablagerung "Bombenrichter Im See".

Bei dieser Altablagerung handelt es sich um zwei verfüllte Bombenrichter im Gewann "Im See". Zur Wiederverfüllung wurde Erdaushub vermischt mit Bauschutt und hausmüllähnliche Abfälle verwendet.

Die Erkundungsergebnisse einer "Gefahrverdachtserkundung" unter Berücksichtigung der damaligen Nutzung sind in dem Bericht des "Institut für angewandte Geologie", Willstätt vom 31. Januar 2000 zusammengefasst.

Die kommunale Altablagerung wurde am 17. Februar 2000 im Landratsamt Ortenaukreis verwaltungsintern hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades "Boden - Grundwasser" auf "BN 2" in "B = Belassen zur Wiedervorlage", Kriterium Entsorgungsrelevanz" bewertet und entsprechend im "Fach- Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)" dokumentiert.

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung des Grundstückes, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbei-

tung kommt aber dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Erdarbeiten, Bebauung, Nutzungsänderung).

Die Einstufung in "Belassen zur Wiedervorlage" ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die Altablagerung ist damit im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Aus Sicht der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung stellt die künftige Nutzung der Grundstücke der o. g. Altablagerungen als Industriegebiet keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar, so dass derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Bei Einzelbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen "Bei den Ziegellöchern" und "Bombentrichter Im See" ist für Erdarbeiten eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich. Das Landratsamt Ortenaukreis, untere Bodenschutzbehörde, ist jeweils zu beteiligen.

3.3.7 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist weitgehend eben ausgebildet und weist im Mittel eine Höhe von ca. 152,5 m+NN auf.

3.3.8 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Erschließungsbereich sind mit Schotter befestigte landwirtschaftliche Wege sowie eine Zufahrtsstraße zur nördlich gelegenen Kiesgrube vorhanden, die bis zu 1 m über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

Der geologischen Karte nach sind im Bereich des geplanten Industriegebiets sog. "Rheinkiese" im Tieferen Untergrund vorhanden, die von wechselnd mächtigen "Auesedimenten" überlagert werden. In den Aufschlüssen wurde folgender Untergrundaufbau festgestellt:

Das geplante Industriegebiet "Friesenheim II" befindet sich in einem flachen Gelände, dessen Untergrund aus einer zwischen ca. 1,3 und ca. 2,6 m dicken Schicht aus bindigen bis gering bindigen bzw. lössartigen Böden der Decklage und der Zwischenschicht aufgebaut wird, die als bedingt tragfähig einzustufen sind. Die feinkörnigen Erdstoffe weisen eine vergleichsweise geringe bis mittlere Scherfestigkeit sowie verhältnismäßig starke bis mittlere starke Zusammendrückbarkeit auf. Ferner sind sie stark wasser- und frostempfindlich.

Darunter folgen die i. d. R. gut tragfähigen Rheinkiese, die im Übergangsbereich zur Zwischenschicht bedingt tragfähige Sand- und Schlufflagen aufweisen. Durch die vergleichsweise geringen wasserdurchlässigen Böden der Decklage und Zwischenschicht herrschen bereits bei mittleren Grundwasserständen gespannte Grundwasserverhältnisse. Die Druckhöhe des Grundwasserspiegels steigt im extremen Hochwasserfall (Bemessungswasserstand) über die bestehende GOF an. Die Erschließung des Industriegebietes soll von Süden her über die Bohmattstraße und die Industriestraße sowie von Südosten her über eine ca. 450 m lange neue Zufahrtstraße erfolgen.

Im Zuge der Erschließung soll die bestehende Zufahrtstraße zum nördlich gelegenen Kieswerk umgelegt werden. Die geplanten Oberkanten des späteren Straßenniveaus sollen einheitlich ca. 153,5 m+NN liegen, weshalb Geländeanschüttungen nach Abschieben des Oberbodens von ca. 0,5 bis 1,5 m erforderlich sind.

Erfahrungsgemäß weisen die Rheinkiese im oberflächennahen Bereich einen mittleren Durchlässigkeitsbeiwert von zwischen ca. $1 \times 10^{-3} \text{ m/s} \leq k_f \leq 1 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ auf, wobei bei Anschneiden von so genannten "Rollkieslagen" ggf. auch noch deutlich höhere Durchlässigkeiten auftreten können.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

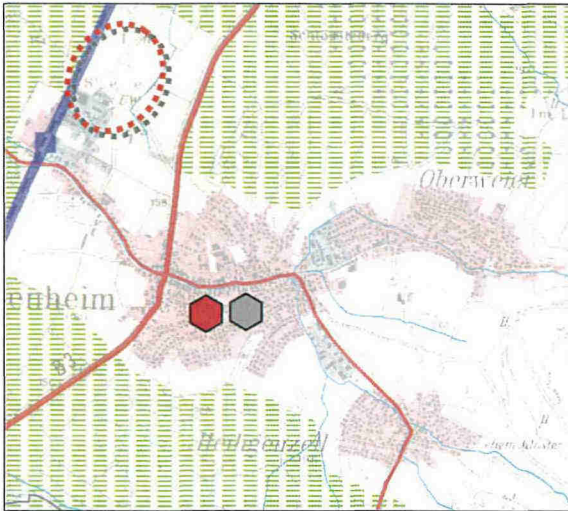


Abbildung 4 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Nord, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand September 2013

Der Planbereich befindet sich nord-westlich des Kernbereichs Friesenheim.

Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb der ausgewiesenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

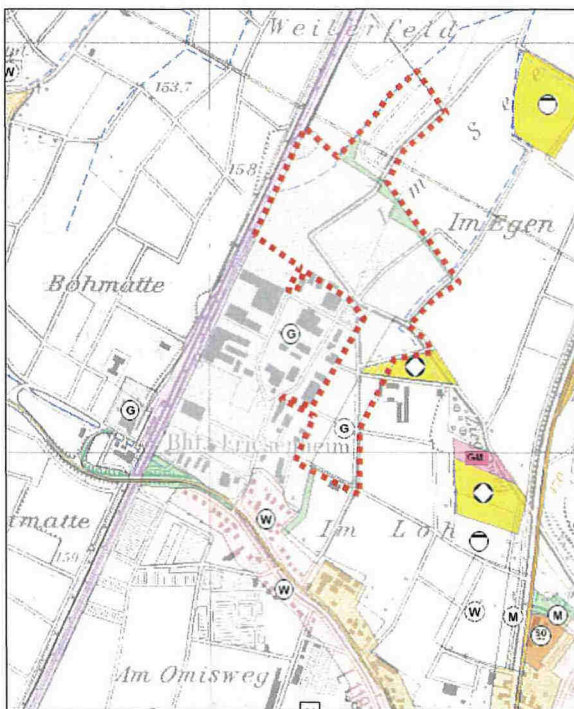


Abbildung 5 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Geltungsbereich (rot) schematische Darstellung)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Friesenheim zu beachten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist das Plangebiet bereits als Gewerbegebiet definiert. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.

4.3 Schutzgebiete

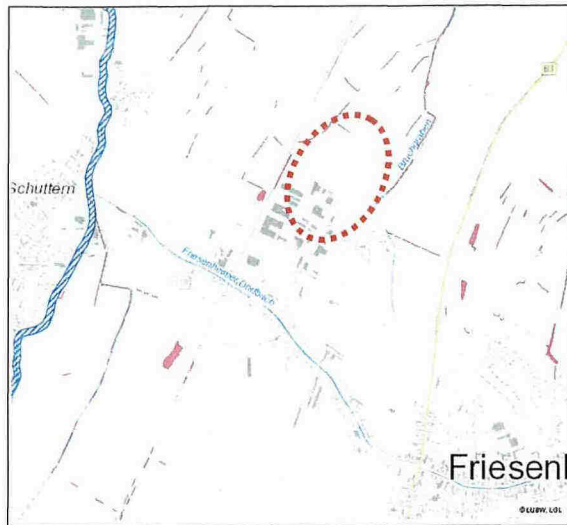


Abbildung 6 - Naturräume des Plangebiet Stand: 2014

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet 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 die im Bebauungsplan „Industriegebiet Friesenheim II, 1.Änderung“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

4.4 Wasserschutzgebiete / Wasserschutzzonen / Überschwemmungsgebiete

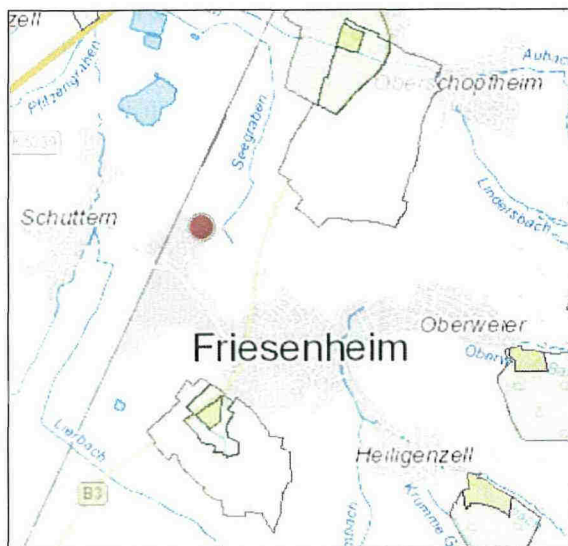


Abbildung 7 - Wasserschutzgebiete

Der Planbereich befindet sich nicht in Wasserschutzzonen oder im Überschwemmungsgebiet.

Die Hochwassergefahrenkarten in Baden-Württemberg beruhen auf dem EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (HWRM-RL), dem Wasserhaushaltsgesetz der Bundesrepublik Deutschland (WHG) und dem Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG).

Für den Planungsbereich bestehen keine Hochwassergefahren gemäß der Richtlinie hundertjähriges Hochwasser (HQ100).

Der östlich gelegene „Bruchgraben“ führt auch bei Starkregen oder anderen Hochwasserereignissen kein Hochwasser. Südlich gelegen befindet sich der „Friesenheimer Dorfbach“. Dieser ist mindestens 200 m und wirkt sich bei Hochwasser nicht auf den Geltungsbereich aus.

4.5 Immissionen

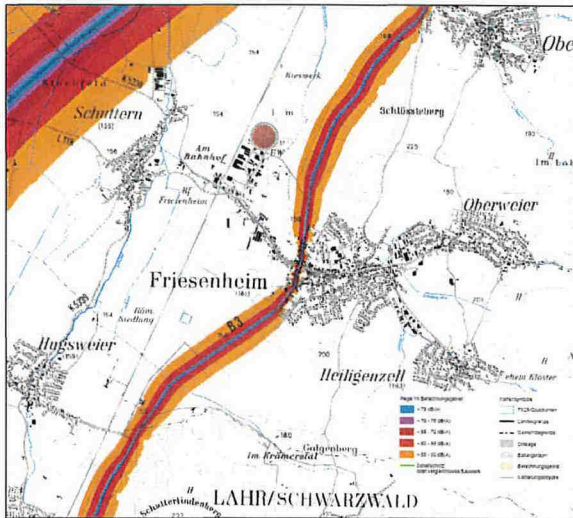


Abbildung 8 - Lärmkartierung



Abbildung 9 - Lärmkarte: Eisenbahn-Bundesamt 2014
(Geltungsbereich schematische Darstellung)

4.6 Flughafen Lahr (LHA)

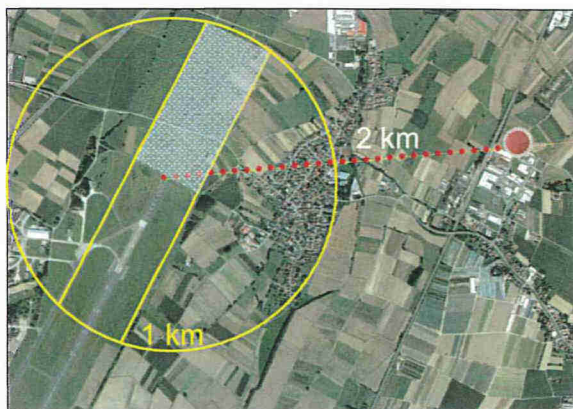


Abbildung 10 – Entfernung Landebahn – Plangebiet
ca. 2km

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 3 (B3) oder der Bundesautobahn 5 (A5).

Landwirtschaft

Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

Schienenverkehrslärm

Die Immissionen der angrenzenden Bahntrasse belaufen sich zwischen 60-70 db (A). Am westlichen Rand 70 bis über 75 db (A) (Tag-Abend-Nacht (L_{DEN})).

Das Plangebiet ist direkt betroffen von den Immissionen durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn.

Bauschutzbereich für den Flugverkehr

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörden ist gem. § 12 Abs. 3 und 4 LuftVG erforderlich, wenn Bauwerke (auch Kräne, Antennen, Masten u. Ä.) folgende Begrenzung überschreiten sollen:

Nach Anhörung der Deutschen Flugsicherung (DFS), könnten Bauwerke je nach Lage die Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes Lahr durchdringen, wenn sie eine Höhe von 177,0 m ü. NN (ca. 22 m ü. Grund) überschreiten. Diese Bauvorhaben müssen durch die DFS geprüft werden.

4.7 Bestehende Bebauungspläne

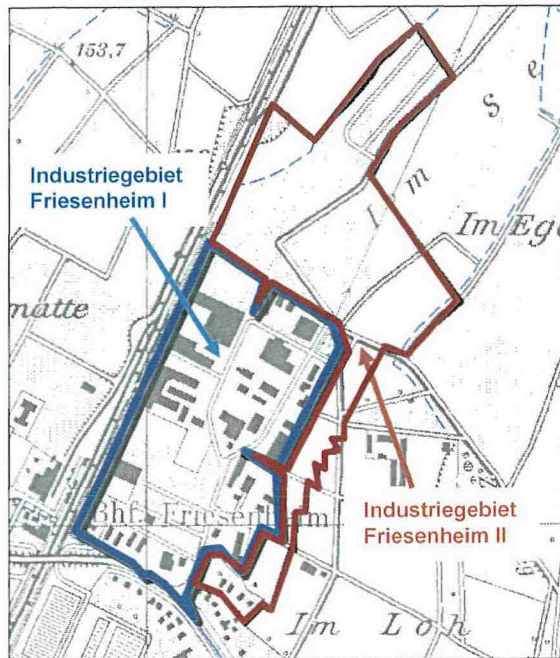


Abbildung 11 – bestehende Bebauungspläne

Industriegebiet Friesenheim I (blau)
Datum des Inkrafttretens 29.10.1979

Industriegebiet Friesenheim II (rot)
Datum des Inkrafttretens 23.05.2002

Die Festsetzungen der oben aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne werden im vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Abweichend hiervon

- wird die Höhe der Gebäude auf OK 177,0 m+NN festgesetzt. Hintergrund sind die Bestimmungen des Bau-schutzbereichs für den Flugverkehr (vgl. Punkt 4.6).
- Dachneigung auf max. 45 Grad festgesetzt, um eine moderne, ökonomische wie ökologische und zukunftsorientierte Bauweise von Gewerbebauten zu ermöglichen.
- Anzahl der Vollgeschosse entfällt. Da eine Deckelung für die Höhe der Gebäude ausgewiesen wird und die GRZ i.V.m. GFZ ausreichend ist, um die gewünschte Kubatur von Gewerbebauten zu erhalten.

Teil B Planungsbericht

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Leitbild

Entwickelt werden soll ein Gewerbe- und Industriegebiet mit nachhaltigen Gewerbe- und Industrieentwicklungen für die Gemeinde Friesenheim. Die vorhandenen Gewerbebauten des Industriegebiet Friesenheim I werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugebiet durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen an den Rändern in die Landschaft eingebunden werden.

Für die Grundstücke 9100/33, 9100/62, 9100/25, 9100/47 und dem Straßenbereich 8505 (teilweise) im südlichen Bereich des Plangebiets wird der bestehende Bebauungsplan Industriegebiet Friesenheim I durch den Bebauungsplan Industriegebiet Friesenheim II, 1.Änderung überlagert werden, damit die Grundstücke und Gebäude nur einem Bebauungsplan unterliegen.

Desweiteren werden bei der 1. Änderung die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen ausgespart. Diese werden weiterhin den Bestimmungen des Bebauungsplan „Industriegebiet Friesenheim II“ unterliegen. Mit diesem Vorhaben werden die neuen Bestimmungen nur für die Gewerbe- und Industrieflächen geltend gemacht. Eine Anpassung der Regelungen und Bestimmungen auf das vorhandene Wohngebiet kommt somit nicht zum Tragen.

5.2 Sektorale Konzepte

5.2.1 Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der angrenzenden Flächen wird durch Lagerhallen und Gewerbebauten geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung weiterhin harmonisiert werden und um das neu angrenzende Gebiet erweitert.

5.2.2 Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Straßen „Industriestraße / Bohmattenstraße“. Der Neubau von weiteren öffentlichen Straßen ist vorgesehen, um das Plangebiet in Gänze zu erschließen.

5.2.3 Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Arbeiten dienen. Aus diesem Grund wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

Der Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden.

Ebenso könnte der Ortsrand von Friesenheim durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter am Ortszentrum bzw. in Wohngebieten liegen. Darüber hinaus soll das für Friesenheim erforderliche neu zu schaffende gewerbliche ortsnahe Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen reduziert werden. Zum anderen entspricht die Ansiedlung von den genannten Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf der Baugebietsfläche auf eine Betriebswohneinheit je Grundstück begrenzt. Zusätzlich dürfen die Wohnbauten nicht einzeln errichtet werden, sondern sind mit den Gewerbebauten baulich zu verbinden und müssen als Einheit ersichtlich sein.

Das Gewerbegebiet/Industriegebiet soll auch in Zukunft diese Funktion beibehalten und sich nicht (eigenständig) zu einem Mischgebiet entwickeln. Daher ist eine Begrenzung der Wohneinheiten sinnvoll. Durch die Verbindung von Gewerbe- und Wohnbauten wird das Gebiet für „reines Wohnen“ unattraktiv gehalten (siehe dazu auch 6.10).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie der Baumassenzahl bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die Baumassenzahl (BMZ) wird mit 6,0 festgesetzt. Die BauNVO gibt einen höheren Wert vor, von diesem hier abgesehen wird, da sich das geplante Gebiet in einer Ortsrandlage befindet und die Gemeinde eine überschaubare Größe aufweist. Eine komplette Ausnutzung der BMZ ist hier aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar, da der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt werden soll.

6.3 Bauweise

Durch die abweichende offene Bauweise (ao) der BauNVO werden Gebäudelängen über 50 m zulässig. Dieses entspricht der heutigen ökonomischen Bauweise von Gewerbeanlagen, die auch zukunftssicher sind und auf dynamische Prozesse der Wirtschaft reagieren können.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen werden keine planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen richtet sich dann nach §§ 12, 14 BauNVO.

6.5 Größe der Baugrundstücke

Die Größe der Baugrundstücke wird auf mindestens 1.500 m² festgesetzt. Dadurch soll erreicht werden, dass in diesem Gebiet klassische Wohnbaugrundstücke nicht entstehen können. Auch der Etablierung von kleineren Gewerbebetrieben soll mit dieser Maßnahme entgegengewirkt werden.

6.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Industriestraße / Bohmattenstraße“.

6.6.1 ruhender Verkehr

Im Straßenraum werden Parkmöglichkeiten ausgewiesen.

6.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger können Gehwege im Geltungsbereich benutzen. Diese werden mit angelegt, um eine sichere Durchwegung des Plangebiets zu ermöglichen.
Radfahrer können die Straßen und Wege mit benutzen. Das Plangebiet wird nicht als Durchfahrtsgebiet angelegt. Dadurch ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen auf niedrigem Niveau bleibt und den Radfahrern ein sicheres Befahren des Gebiets ermöglicht wird.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Gewerbegebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist es, ein Gewerbegebiet mit einer hochwertigen Qualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes 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.

Durch die geplante Umwidmung der öffentlichen Fläche (Flst.-Nr. 8489) in Privateigentum ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Energieversorgers zu beachten und einzutragen. Diese Forderung ergibt sich aus dem geltenden Konzessionsvertrag zwischen der Gemeinde Friesenheim und dem Energieversorgungsunternehmen.

6.7.2 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die Straßen „Industriestraße / Bohmattenstraße“ mit Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Stromversorgung ist durch o.g. Unternehmen sichergestellt. Diese Versorgung erfolgt von der Umspannstation im Industriegebiet selbst (Flst. Nr. 9100/18).

Im südwestlichen Bereich des räumlichen Geltungsbereichs auf dem Grundstück Flst. Nr. 8966 verläuft eine Erdgas-Mitteldruckleitung VGM 225 PE der bnNetze GmbH für die Erdgasversorgung der Gemeinde Schuttern. Im Hinblick auf die übergeordnete Bedeutung der Leitung muss diese Trasse grundbuchrechtlich gesichert werden, und im Bebauungsplan ein Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, mit einer Schutzstreifenbreite von 2,0 m

beidseits der Leitung, festgesetzt werden. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Leitung von Bebauung und massiver Bepflanzung (z. B. durch Bäume) freizuhalten. Ebenfalls dürfen keine Aufschüttungen und Abgrabungen erfolgen. Der Bestand und der sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden.

6.7.3 Wasser

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde Friesenheim. Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist in ausreichender Dimensionierung vorhanden. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.7.4 Entwässerung

Das bestehende Entwässerungsnetz (Trennkanalisation) wird auch bei der Erweiterung „Industriegebiet II“ der Gemeinde Friesenheim fortgeführt. Dabei werden die bestehenden Kanäle in den neuen Erschließungsstraßen verlegt und an das bestehende Grabensystem angeschlossen.

a) Schmutzwasserkanalisation

Für die geplante Schmutzwasserableitung werden neue Schmutzwasserkanäle in Richtung Norden ausgebaut, welche nördlich des Erschließungsgebietes an den Abwassersammler der Gemeinde Friesenheim angeschlossen werden. Der vorhandene Abwasserkanal ist ausreichend, um die zusätzlichen Abwassermengen ableiten zu können. Das anfallende Abwasser ist ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.

b) Regenwasserabflüsse

Das im Einzugsbereich anfallende Niederschlagswasser ist über die geplanten Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen zu sammeln und in Richtung Norden zu den bestehenden Entwässerungsgräben abzuleiten. Für die Verlegung eines Regenwasserkanals in Verlängerung der Industriestraße wurde ein entsprechendes Leitungsrecht vorgesehen.

Entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben sowie im Bereich der Grünflächen sind Regenwasserrückhaltungen anzuordnen, um bei Starkniederschlagsereignissen das Niederschlagswasser zu fassen und gepuffert über die Grabensysteme ableiten zu können. Die verschiedenen Gräben im Bereich der Grünflächen erhalten jeweils eine Verbindung, um eine gleichmäßige Belastung der Entwässerungsgräben und eine Optimierung der Regenwasserrückhaltung im Gesamtgebiet zu erhalten. Die erforderlichen Detailplanungen werden im Zuge der weitergehenden Erschließungsplanungen erarbeitet und mit dem LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt. Ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren bzw. ggf. ein Benehmen wird entsprechend ausgearbeitet. Das anfallende Niederschlagswasser ist ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten und darf nicht auf das Bahngelände gelangen.

c) Regenwasserbehandlung

Die im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasserabflüsse sind modifiziert zu erfassen und abzuleiten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen

- Unbelasteten Oberflächenwasserabflüssen (z. B. aus Dachflächen und PKW-Stellplätzen)
- Belasteten Oberflächenwasserabflüssen (z. B. aus Umschlags- und Verkehrsflächen mit Lkw- und Staplerverkehr)

Die unbelasteten Oberflächenwasserabflüsse sind den in den öffentlichen Grünflächen gelegenen Entwässerungsgräben zuzuführen.

Die Einleitung der unbelasteten Oberflächenwasserabflüsse in den Regenwasserkanal kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn keine direkte Anschlussmöglichkeit an die in den öffentlichen Grünflächen gelegenen Entwässerungsgräben besteht.

Die belasteten Oberflächenwasserabflüsse sind in den Regenwasserkanal einzuleiten. Gegebenenfalls ist vor der Regenwasserableitung eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage im öffentlichen Bereich auszubauen und zu betreiben.

d) Versickerung

Im Einzugsbereich des „Industriegebietes II“ wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik im Jahr 2012 ein geotechnischer Bericht ausgearbeitet. Gemäß diesem geotechnischen Bericht ist aufgrund der vorgefundenen Untergrundverhältnisse sowie der hohen Grundwasserstände eine Versickerung vor Ort nicht möglich.

6.7.5 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz des „Industriegebiet Friesenheim I“ angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist.

Darüber hinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

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

6.8.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen und Aufbauten sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden. Dadurch wird nicht nur der Boden und das Grundwasser vor Metallionen geschützt, sondern bei Beschädigungen der Dachhaut (und somit auch der Beschichtung) keine negativen Auswirkungen auf die Tierwelt und dem Menschen gewährleistet.

(§ 3 Abs. 8 und 15 Gefahrstoffverordnung - GefStoffV vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 3. Februar 2015 (BGBl. I S. 49))

6.8.2 Versiegelung

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau errichtet werden. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenteil verwendet werden. Zur Herstellung versickerungsfähiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Versickerungsfähigkeit

wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

6.8.3 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage.

An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

Durch eine bedachte Leuchtkörperauswahl können die genannten negativen Effekte zu einem gewissen Teil vermieden werden. Zum Schutz der Wirbellosentiere ist es notwendig, eine geeignete Lampenkonstruktion auszuwählen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang die Lichtkonzentration auf die infrastrukturellen Einrichtungen. Eine Beleuchtung darüber hinaus ist sowohl energetisch, ökonomisch als auch ökologisch nicht wünschenswert. Eine Abstrahlung ins Umland oder gar nach oben soll unbedingt vermieden werden.

Aus den genannten Gründen wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.9.1 Private Grünflächen

Auch die Belange des Umweltschutzes, des erforderlichen Ausgleichs und der örtlichen Grün- und Freiraumkonzeption können nicht isoliert betrachtet werden. Daher wird empfohlen, die nicht überbaubaren Flächen mit Pflanzungen oder Rasenflächen auszubilden (gem. LBauO). Dieses Vorhaben dient auch als verbindendes Element zur bereits bestehenden Bebauung. Ein allgemeines oder übergeordnetes Pflanzkonzept wird nicht aufgestellt. Die Gestaltung der privaten Grünräume ist dem Eigentümer überlassen. Allerdings soll darauf geachtet werden, dass nur regionaltypische Pflanzen zum Einsatz kommen.

6.10 Immissionsschutz

Damit die Qualität des Gewerbegebiets dauerhaft gewährleistet werden kann, sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz für Gewerbegebiete einzuhalten.

(Immissionsrichtwert (IRW) gem. TA Lärm Ziffer 6.1 b Tags (6:00 bis 22:00 Uhr): 65 dB(A). Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 50 dB(A) gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen in dem Baugebiet nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig entstehenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches

Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm 98) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

6.11 Erneuerbare Energien

§ 14 (3) BauNVO: Solaranlagen

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen i. S. d. Abs.1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Dachgestaltung, Einfriedungen und zu Werbeanlagen gemacht.

7.1 Dachgestaltung

Zulässig sind alle Dachformen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik mit einer Dachneigung von maximal 45 Grad.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft der bestehenden Gewerbebauten in Friesenheim aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur von Gewerbe- und Industriebauten Rechnung getragen werden.

7.2 Außenwände

Durch Reflektionen der Außenwände durch das Sonnenlicht oder durch Anstrahlen mittels Lichtquellen kann die Verkehrssicherheit durch Blendwirkung negativ beeinträchtigt werden. Daher werden leuchtende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

7.3 Einfriedungen

Für die Sicherung der Firmengelände sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 3,0 m vom Boden gemessen zulässig.

Für die Ausgestaltung der straßenseitigen Einfriedung der Grundstücke sind lebende Hecken oder Strauchpflanzungen, Holzzäune sowie Drahtgeflecht mit Rahmen aus Rohr- oder Winkelisen zulässig. Diese sind zu begrünen (z.B. Schling- oder Kletterpflanzen) oder zu bepflanzen. Damit wird eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft ermöglicht und der Ortsrand begrünt.

Damit Tiere bei der Durchwanderung des Plangebiets nicht verletzt werden, wird die Verwendung von Stacheldraht ausgeschlossen.

7.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselnden bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig, zum Schutz vor wirbellosen und

nachtaktiven Tieren. Diese sollen in ihrem arttypischen Verhalten weder beeinträchtigt noch gestört werden.

7.5 Bodenanpassungen

Für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Baugrundstücken werden Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

7.6 Stellplätze

Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern bzw. Besuchern dienen.

Auf den Grundstücken sind im eigenen Interesse der Firmeninhaber ausreichend Parkmöglichkeiten für Besucher und Angestellte vorzusehen.

8. Auswirkungen

Die landwirtschaftlich geprägten Flächen im Erweiterungsgebiet gehen verloren.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

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

9.2 Entschädigungen

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

10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

Straßenbau	etwa 970.000 €
Kanalisation	etwa 1.110.000 €
Wasserversorgung	etwa 100.000 €
Ausgleichsmaßnahmen aus Ökokonto	etwa 0 €
Gesamt	etwa 2.180.000 €

Für den Bau der Straßen im Plangebiet fallen Kosten in Höhe von etwa 2,2 Mio € an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Erweiterung Industriestraße für das Jahr 2016 vorgese-

hen. Für diesen Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt eingestellt worden.

11. Flächenbilanz

Bruttobauland		20,37 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	1,51 ha	7,4%
- Verkehrsfläche	etwa	1,37 ha	6,7%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,01 ha	0,0%
- technische Einrichtungen	etwa	0,13 ha	0,6%
Grünlandflächen	etwa	4,87 ha	23,9%
- landwirtschaftliche Flächen	etwa	2,88 ha	14,1%
- Grünflächen	etwa	1,99 ha	9,8%
Nettobauland	etwa	17,00 ha	83,5%

12. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)

Teil C Umweltbericht

13. Einleitung

13.1 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.

13.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Für das Industriegebiet "Friesenheim II" besteht seit dem Jahr 2002 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Im Zuge der 1. Änderung werden für das Industriegebiet "Friesenheim II" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Plangebietes geschaffen.

Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 2,6 ha, das Gesamtgebiet weist eine Fläche von ca. 20,3 ha auf. Das zur gewerblichen Nutzung vorgesehene Plangebiet liegt östlich der Bahnlinie Karlsruhe-Basel, ca. 1,9 km vom Ortskern der Gemeinde Friesenheim entfernt. Durch die Ausweisung des Industriegebietes wird Bauland für Gewerbetreibende bereitgestellt. Hierzu werden die Baugrundstücke als Gewerbegebiet bzw. als Industriegebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), über die zulässige Gebäudehöhe sowie über die Baumassenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl im Industriegebiet "Friesenheim II 1. Änderung" wird mit 0,8 festgesetzt. Die Baumassenzahl beträgt 6,0.

13.3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und übergeordneten Planungen

13.3.1 Naturschutzgesetz BW / Wassergesetz BW

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

Im Plangebiet sind jedoch verschiedene nach § 32 NatSchG BW geschützte Biotope vorhanden.

Es handelt sich um nachfolgend genannte Biotopflächen:

Biotop Nr. 176 133 17 60 73 - Röhricht und Hecken östliche der Bahn

Biotop Nr. 176 133 17 60 74 - Hecke O Bahn "in C"

Biotop Nr. 176 133 17 60 77 - Röhrichte N Friesenheim zwischen Bahn und B 3

Biotop Nr. 176 133 17 60 72 - Weidenhecke an der östlichen Bahnböschung
 (dieses Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes)

Ferner liegt das Plangebiet im Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord.

Die o.g. geschützten Biotopflächen nach § 32 NatSchG BW liegen nicht im Bereich der geplanten Erweiterung. Wasserschutzgebiete im Sinne § 24 WG BW sind nicht betroffen.

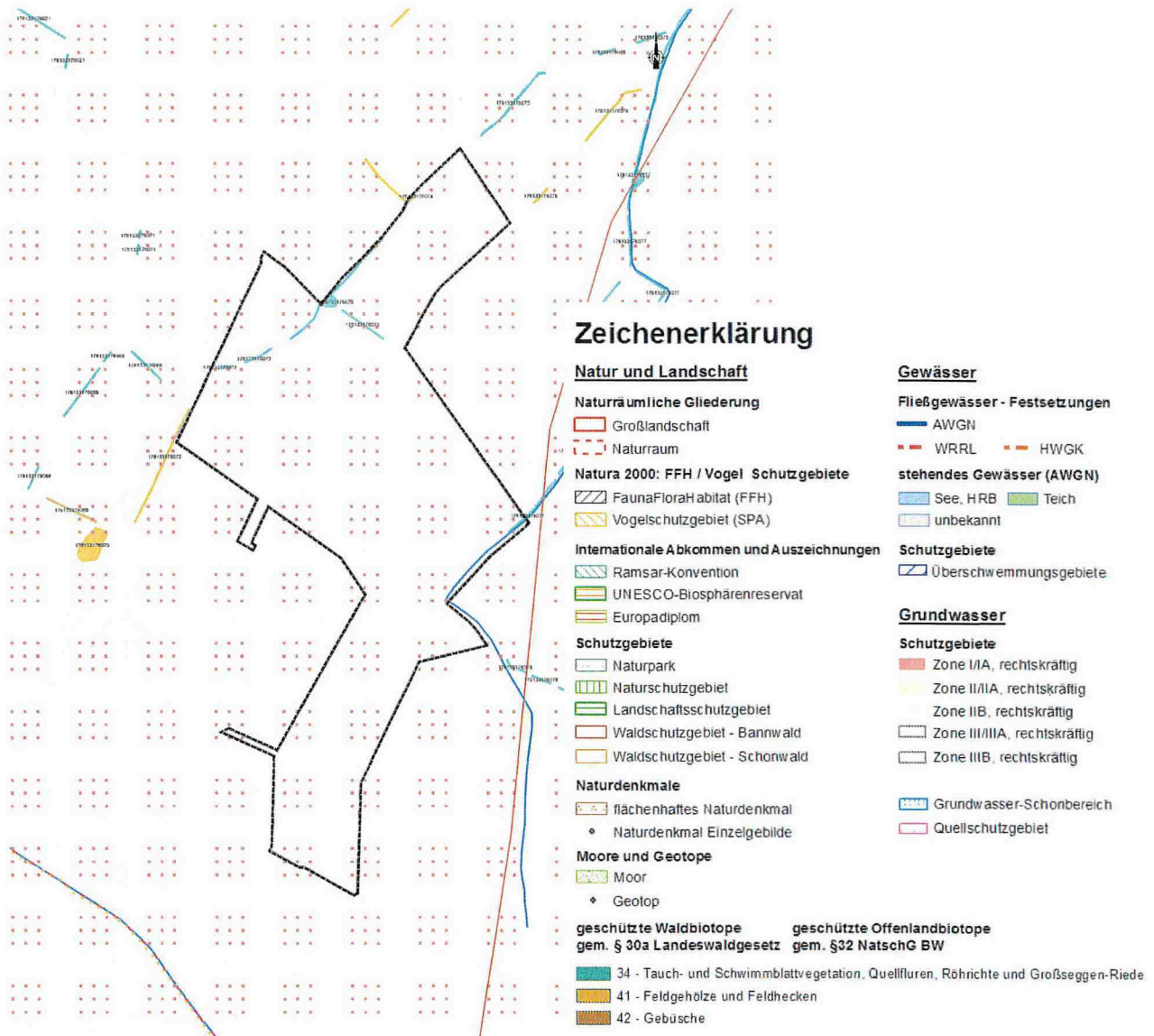


Abbildung 12 – Lageplan mit Umweltdaten

13.3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist das Plangebiet bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

14. Beschreibung des Bestandes

14.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das zur Ausweisung vorgesehene Baugebiet schließt an das im Süden bzw. Westen bereits vorhandene "Industriegebiet Friesenheim I" an. Das Plangebiet wird heute im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Ein Großteil der Flächen weist Ackernutzung auf. Nördlich und östlich des geplanten Industriegebietes bestimmen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen das Umfeld des Plangebietes. Im Westen verläuft die Bahnlinie Karlsruhe-Basel. Wohngebiete sind im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Im Gebiet befindet sich der Ziegelweg, der zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie auch zur Erschließung des bestehenden Industriegebietes und dem Kiessee der Fa. Uhl dient. Eine Vorbelastung des Plangebietes ist durch die vorhandene gewerbliche Nutzung des "Industriegebietes I" bereits gegeben.

Der Ziegelweg sowie die weiterführenden landwirtschaftlichen Wege besitzen auch als Fahrrad- bzw. Spazierweg eine Erholungsfunktion.

14.2 Beschreibung der Umwelt

14.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,9 km nord-westlich des Ortszentrums von Friesenheim im Anschluss an das bestehende "Industriegebiet Friesenheim I". Der Planbereich ist heute weitgehend unbebaut.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägten ebenen Landschaftsbereich, der nur durch einzelne Bäume und Gebüsch-/Gehölzgruppen gegliedert wird. Landwirtschaftliche Nutzflächen bestimmen auch das Umfeld des Plangebietes in Richtung Norden und Osten. Im Süden schließt das vorhandene Gewerbe-/Industriegebiet an. Der Siedlungsrand ist nicht in die Landschaft eingebunden.

14.2.2 Boden/Wasserhaushalt

◆ Boden

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Mittleren Oberrhein-Tieflandes und hier innerhalb der Offenburger Rheinebene. Das Plangebiet selbst ist noch weitgehend unbebaut.

Gemäß der geologischen Karte weisen die Böden im Plangebiet sogenannte Rheinkiese im tieferen Untergrund auf. Diese Rheinkiese sind von wechselnd mächtigen Auesedimenten überlagert. Diese bindigen bis gering bindigen bzw. lössartigen Böden der Decklage und der Zwischenschicht weisen eine Stärke von ca. 1,3 bis ca. 2,6 m auf. Die Bewertung der Böden im Plangebiet erfolgt entsprechend der Bodenschätzkarte.

Als Bodenfunktionen werden bewertet:

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

Gemäß der Bodenschätzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugeordnet werden. Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit be-

wertet wird. Die Ertragsfähigkeit im Plangebiet liegt im nördlichen Bereich zwischen mittel bis hoch, wobei dem größten Teil eine mittlere Wertigkeit zugewiesen werden kann.

Im südlichen Bereich wird die natürliche Ertragsfähigkeit als hoch eingestuft, zu den bereits bebauten Bereichen werden keine Angaben gemacht.

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 liegt zwischen gering und sehr hoch. Im südlichen Bereich wird die Wertigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf mit mittel bis sehr hoch eingestuft. Auch hier werden keine Angaben zu den bereits bebauten Grundstücken getroffen.

Das Filter- und Puffervermögen wurde entsprechend der Bodenschätzkarte vorwiegend mit hoch eingestuft. Das Filter und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

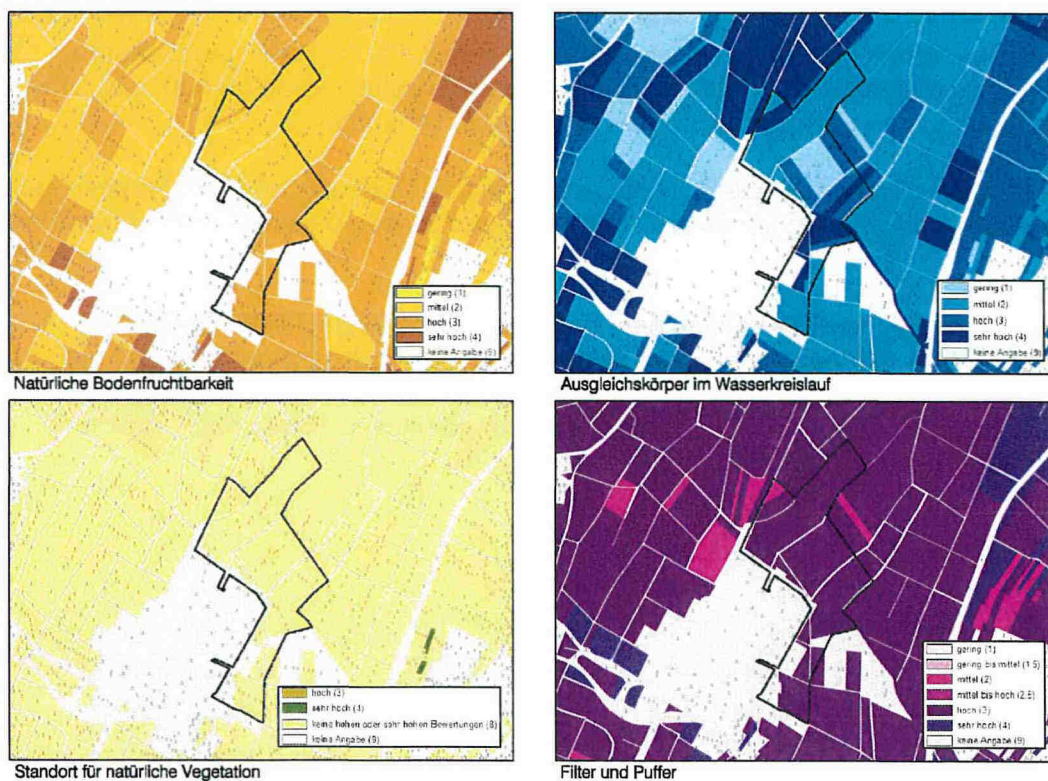


Abbildung 13 - Bodenschätzkarte

◆ Wasserhaushalt

a) Oberflächenwasser

Im Plangebiet (nördlicher Bereich) befinden sich verschiedene Entwässerungsgräben, die das Plangebiet durchziehen.

b) Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt zwischen 1,0 m bis 2,0 m zum Teil kleinflächig auch unter 1 m.

14.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt in der Oberrheinischen Tiefebene. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen hier bei ca. 9,5° C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 700 mm. Als Offenlandfläche dient das Plangebiet der Kaltluftbildung.

14.2.4 Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20,3 ha.

Neben der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurden auch die Biotoptypen für das Gesamtgebiet erfasst und dargestellt.

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass das Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Dies gilt sowohl für den Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes als auch für den Erweiterungsbereich.

Neben der ackerbaulichen Nutzung sind im nördlichen Bereich auch Hochstaudenfluren, Feldgehölze, Gebüsche mittlerer Standorte, Entwässerungsgräben sowie im geringen Umfang bebaute Flächen und versiegelte Straßen und Wege vorhanden.

Im südlichen Bereich dominieren ebenfalls die Ackerflächen. Daneben sind hier Flächen mit Ruderalvegetation, ein Parkwald sowie eine Fettweide und bereits befestigte Flächen zu verzeichnen.

Der Großteil der o.g. Flächen besitzt eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Ackerflächen, bebaute Flächen). Die Hochstaudenfluren, die Ruderalvegetation und die Fettweide sowie der Parkwald weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf. Den Gehölzbeständen sowie dem Ufer- und Schilfröhricht im nördlichen Planbereich kann eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet werden.

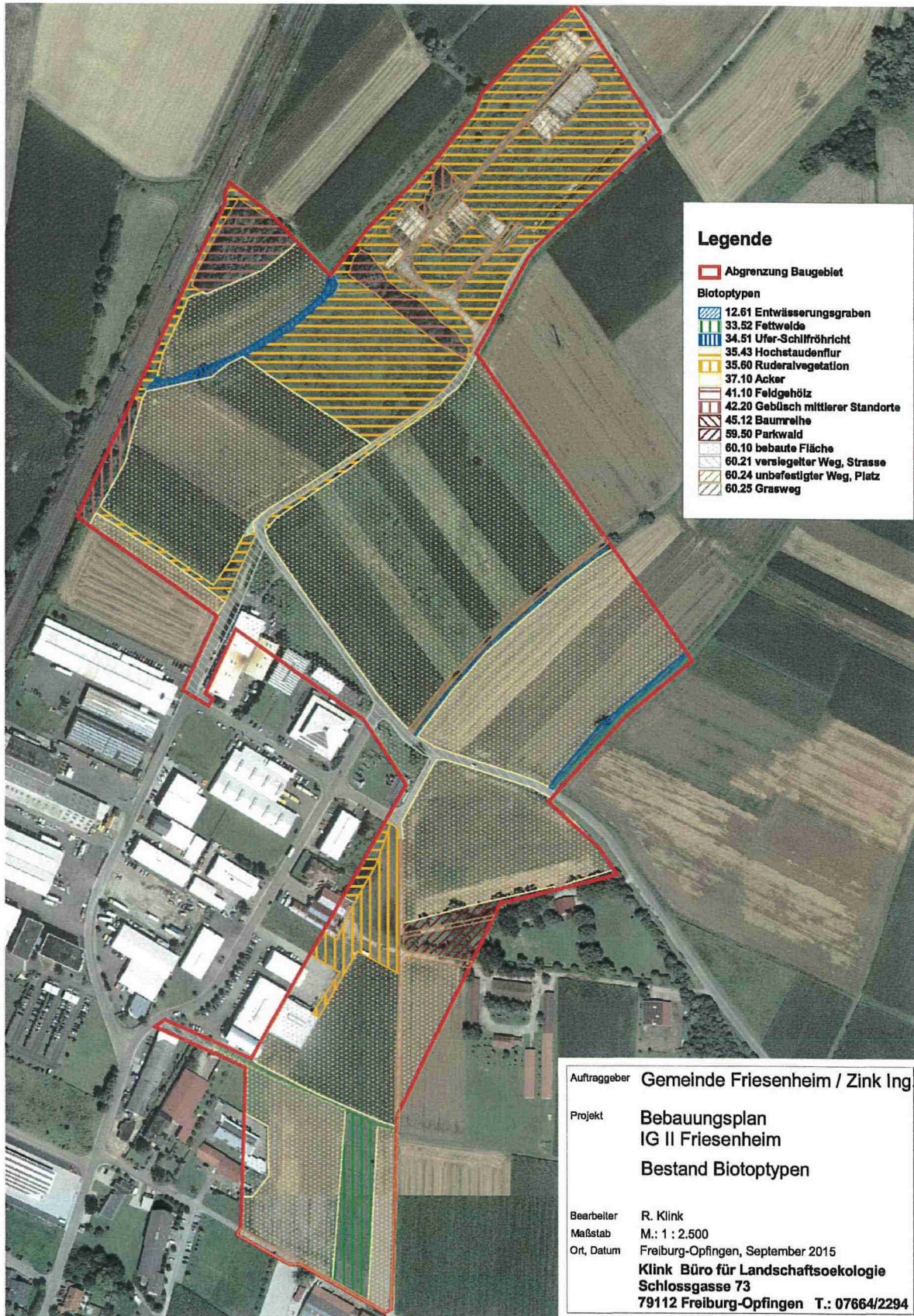


Abbildung 14 - Karte - Biotypen

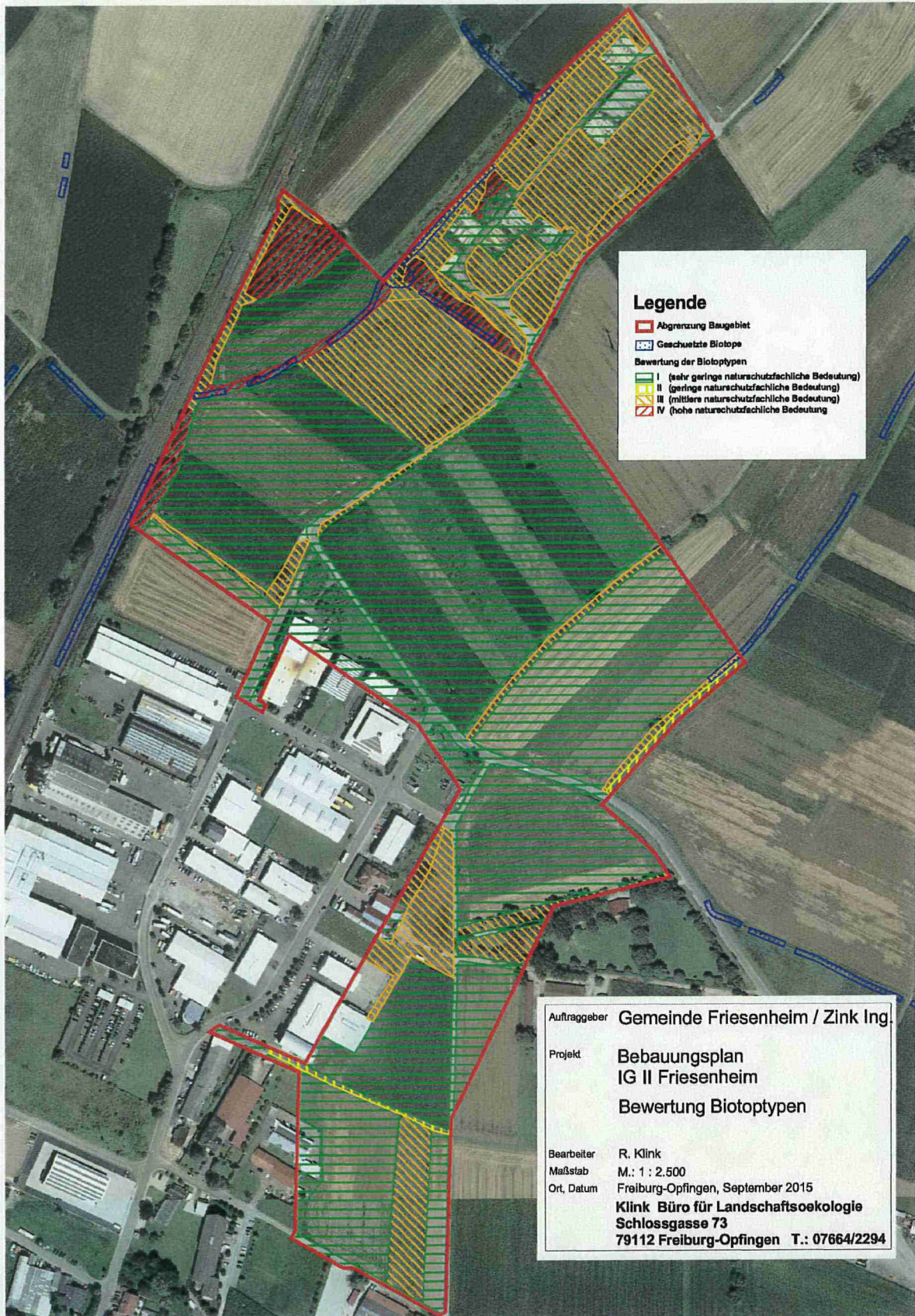


Abbildung 15 - Karte - Biotopbewertung

14.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

15. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

Die hier vorgenommene Bewertung bezieht sich ausschließlich auf den Erweiterungsbereich im südöstlichen Planungsbereich. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Bereich des "Industriegebietes Friesenheim II" wurden bereits im Bebauungsplan von 2002 abgehandelt. Auf eine neuerliche Bewertung des Eingriffes für den bereits genehmigten Bebauungsplanbereich wird deshalb - in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis- verzichtet.

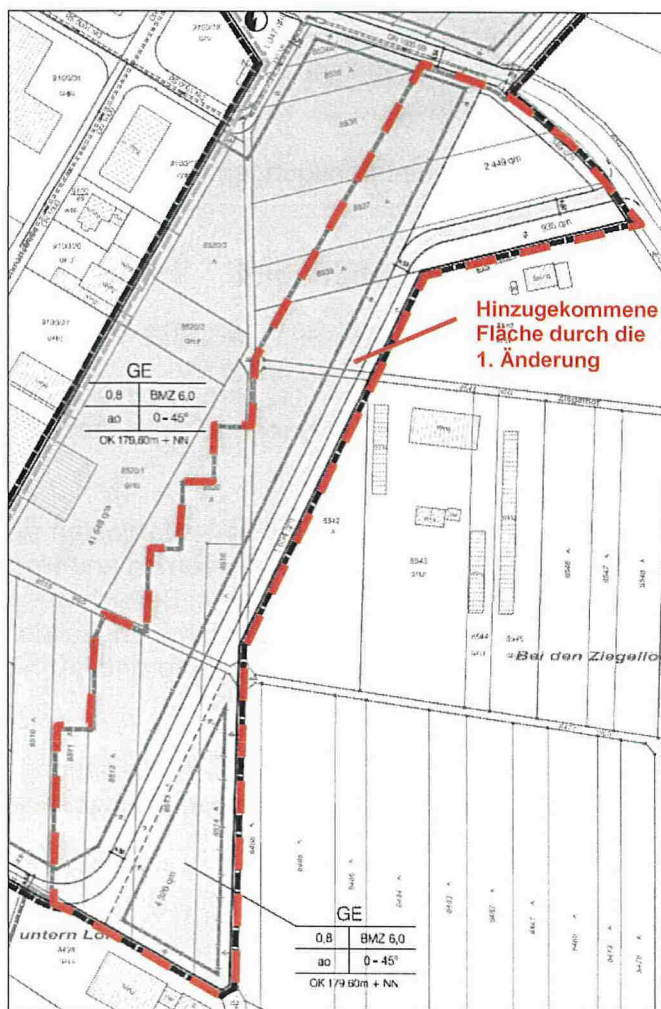


Abbildung 16 - Lageplan - Erweiterungsfläche

Die Änderung des Bebauungsplanes macht auch eine artenschutzrechtliche Betrachtung erforderlich. Diese wurde im Jahr 2015 für das Gesamtgebiet durchgeführt und ist Bestandteil des Umweltberichtes.

15.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Plangebiet (Erweiterungsbereich) sind keine Wohnbebauungen vorhanden. Der Bebauungsplan lässt jedoch je Grundstück eine Betriebswohnung zu.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind hierbei die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz für Gewerbegebiete einzuhalten. Hierdurch kann die Qualität des Gewerbegebietes dauerhaft gewährleistet werden. Gleichzeitig darf die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig entstehenden Gewerbebetrieben führen. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz genannten Immissionsrichtwerten nachweist. Zwischen dem Wohngebäude im Bereich des Ziegelhofs bzw. dem Wohngebäude im Bereich des landwirtschaftlichen Hofes südlich des Plangebietes ist ein relativ großer Abstand (zwischen 60 und 70 m) vom Baugebiet vorhanden.

Das Plangebiet selbst besitzt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion. Der in Richtung Norden verlaufende Wirtschaftsweg wird an die neue Erschließungsstraße angeschlossen. Die Nutzungsmöglichkeit als Spazier- oder Radweg bleibt somit bestehen. Im Plangebiet befindet sich auch eine kleine Parkwaldfläche, die sich an das östlich gelegene Grundstück des Hundesportvereins anschließt. Der verkehrliche Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Industriestraße bzw. über den Ziegelweg.

Das Schutzgut Mensch erfährt keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

15.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet und hier die Erweiterungsfläche ist im Anschluss an die im Westen bereits vorhandene bzw. genehmigte Industrie- bzw. Gewerbefläche vorgesehen. Mit der geplanten Erweiterung wird der Rand des bestehenden Gewerbe-/Industriegebietes weiter in Richtung Osten verschoben. Die hier vorhandene, vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

Zur Einbindung des Gewerbe-/Industriegebietes in Richtung Osten bzw. Nordosten sieht die Planung die Ausweisung eines Grünstreifens und die Pflanzung von Bäumen und Hecken vor. Die östlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzanpflanzungen im Bereich des Hundesportvereins bzw. des Ziegelhofes tragen zur weiteren Einbindung des Plangebietes bei. Eine Bepflanzung in Richtung Süden bzw. in Richtung Nordwesten ist aufgrund der hier vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Gewerbeflächen nicht erforderlich.

Eine Vorbelastung des Plangebietes ist durch die bestehende gewerbliche Bebauung sowie durch die bereits vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen und die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des Plangebietes bereits gegeben.

15.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in baustellenbedingte und anlagebedingte Auswirkungen unterschieden.

Während der Bauphase kommt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im Bereich der Erweiterungsfläche aufgrund von Bauarbeiten und Baustellenverkehr zu Bodenverdichtungen. Ferner kann es zu Schadstoffeinträgen kommen.

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen hervorgerufen. Diese Vollversiegelungen erfolgen im Bereich der Gebäude und der Straßen.

Durch die Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen bzw. für die natürliche Vegetation zur Verfügung. Auch die Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Aufgrund der heute größtenteils unversiegelten Flächen im Plangebiet und hier im Bereich der Erweiterungsfläche ist die Versiegelungsrate als relativ groß zu bezeichnen. Nur im Bereich der bestehenden Wege sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Durch den Bebauungsplan wird die Möglichkeit geschaffen, unbebaute Flächen zu bebauen bzw. Straßenflächen auszuweisen. Die mögliche Bodenversiegelung wird mit 0,8 im Bereich der Baugrundstücke angegeben. Die verbleibenden Flächen auf den privaten Baugrundstücken bleiben als offene Flächen erhalten. Hier erfolgt keine wesentliche Veränderung der Bodenfunktionen.

Keine negativen Veränderungen ergeben sich im Bereich der Grünflächen sowie im Bereich der zu erhaltenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist im Plangebiet und hier im Erweiterungsbereich als erheblich einzustufen.

15.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

15.4.1 Oberflächenwasser

Im Erweiterungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

15.4.2 Grundwasser

Durch die Realisierung des Planvorhabens verringert sich anlagebedingt die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche. Es kommt zum Wegfall von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion im Bereich der Bebauung und der Straßen.

Zur Eingriffsminderung wird das anfallende Oberflächenwasser in Regenwasserkanäle in den Erschließungsstraßen gesammelt und in Richtung Norden den bestehenden Entwässerungsgräben zugeleitet. Entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben sowie im Bereich der Grünflächen sind Regenwasserrückhaltungen anzuordnen, um bei Starkniederschlagsereignissen das Niederschlagswasser zu fassen und gepuffert über die Grabensysteme ableiten zu können.

Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert.

15.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften/ artenschutzrechtliche Betrachtung

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich vor allem durch den Verlust von Flächen und die Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Lärm- und Schadstoffemissionen.

Während der Bauphase ist im Plangebiet und hier im Erweiterungsbereich mit Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm) zu rechnen. Der schwerwiegendste Eingriff erfolgt jedoch anlagebedingt durch die Neuversiegelungen von unbebauten Flächen. Durch die geplante

Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Im Erweiterungsbereich handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen. Neben den Ackerflächen sind auch eine Fettweide sowie ein Parkwald von der Maßnahme betroffen. Durch die vorgesehene Durchgrünung bzw. Eingrünung des Erweiterungsbereiches mit Einzelbäumen und Heckenpflanzungen kann der Eingriff in den Gehölzbestand gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Mit der Umsetzung des Baugebietes sind auch Eingriffe in die Fauna verbunden. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus der Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten "Industriegebiet II" 1. Änderung in Friesenheim, Büro Klink).

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken. Von den überprüften Tierarten mit potentiell Vorkommen oder nachgewiesenem Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 29 Arten streng geschützt. 21 weitere, als besonders geschützt eingestufte Arten haben ebenfalls ein potentielles oder nachgewiesenes Vorkommen.

Fledermäuse

Für 4 Fledermausarten (Graues Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um sporadische Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Alle 4 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung Wohnstuben oder Sommerquartiere besitzen.

Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere im bestehenden Industriegebiet sind nicht wahrscheinlich.

Avifauna

Als streng geschützte Vogelart kommt der Mäusebussard als Nahrungsgast im Gebiet vor. Der Graureiher als seltene, besonders geschützte Art kommt ebenfalls vor. Wiesenbrüter konnten nicht beobachtet werden. Sie besitzen im Gebiet aktuell ungünstige Lebensraumbedingungen (zu intensive Bewirtschaftung der sehr geringen Grünlandfläche).

Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten nutzen den Hochstauden-, Röhricht- und Gehölzbestand sowie die Ackerflächen sporadisch als Nahrungsraum. Sie werden durch die geplante Maßnahme wenig beeinträchtigt und können auf die im Norden vorhandenen Offenlandflächen ausweichen, so dass der vorhandene Vogelbestand erhalten bleiben kann.

Amphibien und Reptilien

Im Bereich der Holzlagerfläche konnten Erdkröten (2 adulte Tiere) beobachtet werden. Das Vorkommen von Zauneidechsen wird für den nordwestlichen Randbereich entlang der Bahn und für die Brachfläche um den Holzlagerplatz nördlichen Teil des Planungsgebietes angenommen. Eine konkrete Beobachtung erfolgte jedoch nicht.

Die Erdkröte und eventuell weitere potentiell betroffene Amphibien können in die als Ausgleichsmaßnahme geplanten renaturierten Grabenbereiche am West- und Nordrand des Baugebiets ausweichen.

Im Bereich der Grabenaufweitungen ist außerhalb von Feuchtstrukturen eine vegetationsarme Fläche anzulegen. Hier kann Lebensraum für die Zauneidechse entstehen. Lesesteinhaufen und Totholzhaufen werden als Strukturelemente eingerichtet. Vor den Lesesteinhaufen/Steinriegel werden Sandflächen eingebracht, die zur Eiablage dienen. Die Totholzhaufen dienen als Versteckplätze. Die Maßnahmen sollten als CEF-Maßnahme zeitlich der Baugebietserschließung vorgezogen werden.

Libellen

Im Bereich des Grabensystems mit Röhrriech und Gehölzen südwestlich der Holzlagerfläche konnte die Plattbauchlibelle (*Libellula depressa*) beobachtet werden. Eine Gefährdung des Lebensraums besteht nicht, da die Art sowie andere potentiell vorkommende Libellenarten in die als Ausgleichsmaßnahme geplanten renaturierten Grabenbereiche am West- und Nordrand des Baugebiets ausweichen können.

Tagfalter, Wildbienen, Muscheln

Für die streng und besonders geschützten Tagfalterarten, Wildbienen, Muscheln und Käfer mit potentiell Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumausbildungen im Gebiet von geringerer Bedeutung.

Durch die geringe Ausbildung von Wirtschaftsgrünland ist ein Vorkommen streng und besonders geschützter Tagfalter (*Wiesenknopf-Ameisenbläulinge*, *Grosser Feuerfalter*) nicht gegeben.

Fazit

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Vorbelastung durch bestehende Baugebiete und Straßen wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Attraktivität als Lebensraum festgestellt.

Die Erdkröte und eventuell weitere potentiell betroffene Amphibien, sowie Libellen können in die als Ausgleichsmaßnahme geplanten renaturierten Grabenbereiche am West- und Nordrand des Baugebiets ausweichen.

Im Bereich der Grabenaufweitungen ist außerhalb von Feuchtstrukturen eine vegetationsarme Fläche anzulegen. Hier kann Lebensraum für potentiell vorhandene Zauneidechsen entstehen. Die Maßnahmen sollten als CEF-Maßnahme zeitlich der Baugebietserschließung vorgezogen werden.

Unter dieser Voraussetzung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht keine Beeinträchtigung zu erwarten.

15.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

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

Anlagebedingt führt das geplante Baugebiet durch weitere Versiegelungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit.

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

Positiv auf das Klima wirken sich die geplanten Baumpflanzungen im Plangebiet und die Ausweisung von Grünstreifen in den Randbereichen des Plangebietes aus.

15.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen. Kulturgüter sind nach heutigem Kenntnisstand keine innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden. Eventuell vorhandene Leitungen werden durch den Bau, die Anlage und den Betrieb des Planungsvorhabens nicht beeinträchtigt oder werden verlegt.

15.8 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 Vorhabensgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

16. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens

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.

16.1 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 Hecken außerhalb der Brutzeit (Oktober bis einschl. Februar)

16.2 Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen:

- Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörper zur Straßenbeleuchtung
Durch die Verwendung von UV-anteilarmer Beleuchtungskörper, z.B. LED-Leuchten und Natriumdampf-Hochdruckleuchten wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert. Dies ist vor allem aufgrund der angrenzenden freien Landschaft von Bedeutung: Ferner führt die Verwendung von LED-Leuchten zu einer Reduzierung des Stromverbrauches.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser
Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und den in Richtung Norden verlaufenden Gräben zugeleitet.

Entlang der vorhandenen Entwässerungsgräben sowie im Bereich der Grünflächen sind Regenwasserrückhaltungen anzuordnen, um bei Starkniederschlagsereignissen das Niederschlagswasser fassen und gepuffert über das Grabensystem ableiten zu können. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser reduziert.

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
Die Verwendung wasserdurchlässiger Belagsarten führt zu einer Verringerung der Abflussrate. Dadurch werden Abflussspitzen verringert. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung gemindert werden. Aus diesem Grund sind PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster usw.) und einem entsprechenden Unterbau auszuführen.

16.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich
Die Gemeinde Friesenheim kann gem. § 178 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer verpflichten, die vorgesehenen Pflanzgebote umzusetzen. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken / innere Durchgrünung
Auf den privaten Grundstücken sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Ferner sind private Stellplatzanlagen mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Durch die Baumpflanzungen wird eine Durchgrünung des Baugebietes erzielt und das Kleinklima verbessert.
- Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Bereich
Entlang der östlichen / nordöstlichen Gebietsgrenze (Erweiterungsbereich) ist eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.
Zur Eingrünung des Baugebietes sind hier hochstämmige Laubbäume sowie Heckenpflanzungen vorgesehen.
In den Grünflächen sind zusätzlich Gräben zur Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwasserableitung vorgesehen.

17. Ermittlung des Ausgleichs-/Kompensationsbedarfes

17.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

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

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

Stufe	Tiere / Pflanzen							
	vorher [ha]				nachher [ha]			
	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)	Biototyp	Biotopwert	Fläche in ha	Punkte (P x ha)
A								
B					Baumpflanzungen im Bereich Bauland 20+ 80 x 38	6*	0,38	2,28
					im Bereich öffentliche Grünfläche 20 + 80 x 10	4*	0,10	0,40
					Gebüsch zur Eingrünung	15*	0,20	3,00
C	Parkwald	16	0,216	3,456				
	Fettweide	13	0,374	4,862				
D	Grasweg	6	0,01	0,06	Grünfläche / öffentlich	6	0,31	1,86
					Grünfläche - privat	6	0,37	2,22
E	Acker	4	2,00	8,00	landwirtschaftliche Flächen	4	0,45	1,80
	Weg - unbefestigt	3	<u>0,04</u>	<u>0,12</u>	Verkehrsflächen - Straßen	1	0,35	0,35
			2,64	16,498	Bauflächen	1	<u>1,16</u>	<u>1,16</u>
					Fasadenbegrünung/ Dachbegrünung	-		
							2,64	13,07
	Kompensationsdefizit:				34.280 Punkte			

Hinweis : * = Flächenüberschneidung
 ** = Gesamtfläche: ohne Aufhebungsbereich

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

Neben der Bewertung des Eingriffs im Bereich der Erweiterungsfläche ist auch der Wegfall von Ausgleichsflächen und Maßnahmen aus dem Bebauungsplan von 2002 zu werten und auszugleichen.

Die entfallenden Flächen sind im nachfolgenden Lageplan rot coloriert dargestellt.

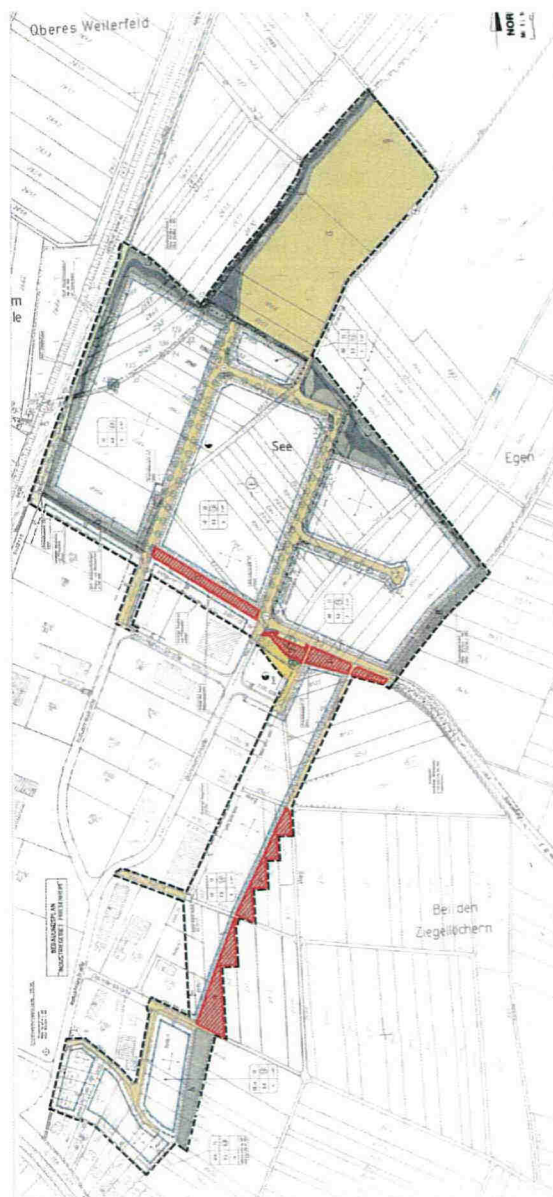


Abbildung 17 - Lageplan - Bebauungsplan 2002

Der Vergleich der beiden Bebauungspläne ergibt ein Ausgleichdefizit von ca. 0,62 ha.

Der Wert dieser Maßnahmen berechnet sich wie folgt:
 Der Ausgangswert der Flächen wird mit 4 Ökopunkten bei Ackerflächen und 13 Punkten bei Wiesenflächen angesetzt.

Das Entwicklungsziel ist / war eine Grünfläche mit Gehölzgruppen bzw. eine Streuobstwiese (16 Punkte).

Hieraus resultiert folgende geplante Aufwertung (Bebauungsplan 2002):

Acker in Grünflächen mit Gehölzgruppen
 0,14 ha x 12 = 1,68

Acker in Streuobstwiese
 0,30 ha x 12 = 3,60

Wiese in Grünflächen mit Gehölzgruppen
 0,18 ha x 3 = 0,54

Dies ergibt ein auszugleichendes Defizit von 58.200 Ökopunkten.

Ferner wird auf die Pflanzung von 42 Bäumen im öffentlichen Straßenbereich verzichtet.
 Dies ergibt ein auszugleichendes Defizit von 25.200 Ökopunkten.
 Die Festsetzung zur Durchgrünung des Plangebietes auf privaten Grundstücken bleibt bestehen. Auf eine Festsetzung der genauen Lage (Baum- und Strauchpflanzungen entlang den Straßen) wird verzichtet.

Das Gesamtdefizit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen beträgt somit 117.680 Punkte.

17.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung).
 Für die Bewertung werden die Angaben aus der Bodenschätzkarte herangezogen.

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt ausschließlich für den Erweiterungsbereich.

Aktuelle Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen vor dem Eingriff			Zukünftige Nutzung	Fläche in ha	Bewertungsklassen nach dem Eingriff		
		NB	AW	FP			NB	AW	FP
Grünflächen/ landwirtschaftliche Flächen/ Gehölzflächen	2,60	3	4	3	landw. Flächen	1,03	3	4	3
					Grünflächen				
					Rückhaltegraben	0,10	2	4	3
Weg unbefestigt	0,04	0,5	1	0,5	Bauflächen Straßen	1,51	0	1	0

Hinweis: Beim Schutzgut AW wird auf Grund der Rückhaltung die Bewertung der zukünftigen Nutzung mit 1 angesetzt.

Ermittlung der Wertestufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte

vor dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	3 - 4 - 3	3,33	13,32
	0,5 - 1 - 0,5	0,66	2,64

$$\begin{array}{rcl}
 2,60 \text{ ha} \times 13,32 & = & 34,63 \\
 0,04 \text{ ha} \times 2,64 & = & 0,11
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 2,60 \text{ ha} \times 13,32 \\ 0,04 \text{ ha} \times 2,64 \end{array}} \right\} 347.400 \text{ Punkte}$$

nach dem Eingriff	Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen	Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte
	3 - 4 - 3	3,33	13,32
	2 - 4 - 3	3,00	12,00
	0 - 1 - 0	0,33	1,32

$$\begin{array}{rcl}
 1,03 \text{ ha} \times 13,32 & = & 13,72 \\
 0,10 \text{ ha} \times 12,00 & = & 1,20 \\
 1,51 \text{ ha} \times 1,32 & = & 1,99
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} 1,03 \text{ ha} \times 13,32 \\ 0,10 \text{ ha} \times 12,00 \\ 1,51 \text{ ha} \times 1,32 \end{array}} \right\} 169.100 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit Boden: 178.300 Punkte

Erläuterung

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

17.3 Gesamtdefizit:

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Schutzgut Pflanzen und Tiere:} & 117.680 \text{ Punkte} & \\
 \text{Schutzgut Boden:} & 178.300 \text{ Punkte} & \\
 \left. \vphantom{\begin{array}{rcl} \text{Schutzgut Pflanzen und Tiere:} \\ \text{Schutzgut Boden:} \end{array}} \right\} & & 295.980 \text{ Punkte}
 \end{array}$$

18. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für einen vollständigen Ausgleich aller Eingriffe (Defizit Schutzgut Boden und Schutzgut Tiere und Pflanzen) sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt 178.300 Punkte. Dieses Defizit kann durch die Kalkung versauerter Waldböden ausgeglichen werden. Diese Kalkung wird vom LRA Ortenaukreis anerkannt. Es werden je m² gekalkter Waldboden 0,3 Ökopunkte berechnet. Dem entspricht die Kalkung einer Fläche von ca.60 ha (Hub-schrauberalkung). Waldbiotope, Gewässerläufe usw. sind auszusparen.

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere beträgt 117.680 Punkte. Dieses Defizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen.

Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Friesenheim

Es handelt sich um den Maßnahmenkomplex „Oberschopfheimer Allmend Wässerwiesen“ Die Maßnahme sieht die Umwandlung von Ackerstilllegungsflächen in Grünland und die Wiederaufnahme der Wiesenwässerung in Oberschopfheim vor. Durch die Maßnahme ergeben sich insgesamt Ökopunkte im Wert von 4.895.492 Punkten.

Das Kompensationsdefizit von 117.680Punkten ist aus dem Ökokonto abzubuchen.

19. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Gemeinde Friesenheim hat die Umweltauswirkungen, die sich durch die Maßnahme ergeben, zu überwachen. Sofern Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden. Die Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden jährlich über einen Zeitrahmen von drei Jahren auf ihre Vitalität geprüft.

20. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Friesenheim plant die Ausweisung des Bebauungsplanes "Industriegebiet II, 1. Änderung" mit einer Fläche von insgesamt 20,3 ha. Für das nördliche und südwestliche Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2002. Der neue Bebauungsplan sieht eine Erweiterung im südlichen Planbereich um ca. 2,6 ha vor.

Für diese Erweiterungsfläche wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Betroffenheit der nördlichen und südwestlichen Flächen wurde im Bebauungsplan von 2002 abgehandelt. Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung werden die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplanes (Erweiterungsbereich) auf die verschiedenen Schutzgüter bewertet.

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 es sich beim Plangebiet (Erweiterungsbereich) um einen vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaftsbereich handelt. Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden sowie im Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser sowie in das Schutzgut Landschaftsbild und das Schutzgut Klima werden planintern gemindert. Die Eingriffe in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften sowie in das Schutzgut Boden können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Zum Ausgleich des Restdefizits sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Neben dem Ausgleich des Defizits aus der Erweiterung des Plangebietes sind auch die entfallenden Maßnahmen aus dem Bebauungsplan von 2002 auszugleichen. Auch hier sind externe Ausgleichsmaßnahmen heranzuziehen.

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

Teil D Zusammenfassende Erklärung

21. Einleitung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzu zufügen.

Die Gemeinde Friesenheim beabsichtigt die Erweiterung des Industriegebiets an der ‚Industriestraße / Bohmattenstraße‘. Zur Realisierung soll für den Bereich „Industriegebiet Friesenheim II, 1.Änderung“ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

22. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 09.02.2015 sowie textliche Erläuterungen, konnten in der Zeit vom 16.03.2015 bis 17.04.2015 im Rathaus eingesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 29.09.2015 wurde vom 02.11.2015 bis zum 23.12.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

22.1 Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden in den Beteiligungen keine Anregungen vorgetragen, die in der Planung berücksichtigt werden müssten.

23. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden erfolgte zeitgleich mit der vom 16.03.2015 bis einschließlich 17.04.2015 stattfindenden frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die weitere Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 02.11.2015 bis zum 23.12.2015.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.10.2015 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

23.1 Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Behördenbeteiligung

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange wurde verschiedene Anregung aufgenommen.

Nach Anhörung der Deutschen Flugsicherung (DFS), könnten Bauwerke je nach Lage die Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes Lahr durchdringen, wenn sie eine Höhe von 177 m ü. NN (ca. 22 m ü. Grund) überschreiten. Diese Bauvorhaben müssen durch die DFS geprüft werden. Dieser Anregung wurde entsprochen und die max. zulässige Bauhöhe aufgenommen.

Im Umfeld des Bebauungsplans „Industriegebiet II, 1. Änderung“ befinden sich die amtlichen Grundwassermessstellen 105/11 6-3 und 104/116-9. Für diese Grundwassermessstellen wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1970 bis 2015 die niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt. Diese Grundwasserstände wurden mit aufgenommen und sind Bestandteil der Begründung und der Hinweise.

Nach eingegangener Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde wurde zum Thema Niederschlagswasserableitung ein Gespräch geführt um den Umgang mit den Oberflächenwasserabflüsse zu erörtern. Die Ergebnisse wurden in den Festsetzungen aufgenommen.

Die Belange der Deutschen Bahn AG wurden berücksichtigt. Hierzu wurden seitens der Deutschen Bahn die Sicherung und den Umgang mit den angrenzenden Gleiskörper aufgezeigt.

Auch die Belange der Stromversorgungsunternehmen zum Umgang mit Oberleitungen wurden vollumfänglich berücksichtigt und Festsetzungen zu Abständen und Maximalhöhen der Gebäude im Bereich von Oberleitungen aufgenommen.

24. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Teil C der Begründung) dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Bereits der Ursprungsplan setzte für den hier betroffenen Bereich Gewerbeflächen, Verkehrsflächen und Grünflächen fest. Eingriffe waren somit bereit zulässig.

25. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung von Standortalternativen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Das etablierte Gewerbegebiet wird lediglich geringfügig erweitert und den neuen Gegebenheiten angepasst.

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Die Fläche ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung weiterhin für eine gewerbliche Nutzung, festgesetzt in einem Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen eine Regelung des Bestandes und eine Festlegung über die zukünftige Nutzung. Dabei werden die Schutzansprüche der Umgebung hinreichend berücksichtig.

sichtigt. Anderweitige Entwicklungen auf dieser Fläche würden mit unverhältnismäßigen Aufwendungen einhergehen können. Die Nutzung der Fläche gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da weiterhin Bedarf an gewerblicher Ansiedlung besteht, wurde die Planung entsprechend aufgestellt und das Planungsziel entsprechend formuliert und festgesetzt.

Friesenheim, **14. März 2016**



[Handwritten signature]
Armin Roesner
Bürgermeister

Lauf, 20.01.2016 Jä-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser *[Handwritten signature]*