

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht**

- **zum Bebauungsplan "Oberfeld" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Oberfeld"**

### **der Gemeinde Neuried, OT Altenheim (Ortenaukreis)**

---

## **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Neuried hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberfeld" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll im OT Altenheim Wohnbauland geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da zum einen nur noch wenig freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber auch eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

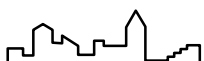
Des Weiteren soll mit dem B-Plan "Oberfeld" ein Teilbereich des seit 1971 rechtskräftigen, inzwischen aber veralteten B-Plan "Gewerbegebiet Im Gewinn Obere Schaflache" städtebaulich neu geordnet, hinsichtlich der vorhandenen wie künftigen Lärmschutzsituation überarbeitet und so planungsrechtlich gesichert werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten im OT Altenheim der Gemeinde Neuried insgesamt sichergestellt werden.

## **2 Übergeordnete Planung**

### **2.1 Regionalplan**

Neuried wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Kleinentrums zugewiesen. Kleinzentren sind laut Regionalplan so anzusetzen, dass sie den künftig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung decken können. Besonders für den ländlichen Raum sind Kleinzentren von erheblicher Bedeutung, da dort die überörtliche Versorgung der Bevölkerung in der Regel durch eine Konzentration der Einrichtungen in einem zentralörtlichen Versorgungssystem - hier der OT Altenheim - gesichert werden kann.



Neuried wird weiterhin als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. In solchen Siedlungsbereichen soll eine dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinde angepasste Entwicklung stattfinden. Die Siedlungstätigkeit soll hier über die Eigenentwicklung hinausgehen.

Darüber hinaus wird Neuried als Schwerpunkt für Gewerbe eingestuft. Die Ausweisung als GE-Standort bedeutet laut Regionalplan "gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur. (bis zu ca. 10 ha)".

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

## 2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplanes "Oberfeld" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt und gilt nach Aussagen der Genehmigungsbehörde somit als entwickelt.

Mit der Verlegung der Gewerbestraße in südlicher Richtung um ca. 30 m reduziert sich die ausgewiesene Wohnbaufläche um ca. 0,27 ha bzw. vergrößert sich die gewerbliche Baufläche nördlich der Gewerbestraße geringfügig um ca. 0,27 ha.

Im Rahmen der Fortschreibung des FNP werden die Abgrenzung zwischen eingeschränkter gewerblicher Baufläche und Wohnbaufläche entsprechend dem B-Plan korrigiert.

## 3 Geltungsbereich

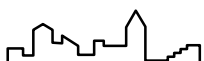
Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst ca. 8,23 ha, liegt am südlichen Ortsrand von Altenheim und grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen bzw. wird künftig durch die neue Südtangente begrenzt. Im Norden und Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet "Obere Schaflache" und im Westen an den Laubertsweg bzw. das bestehende Wohngebiet "Streng".

Im südwestlichen bzw. südlichen Bereich des Planungsgebietes überlagert der B-Plan "Oberfeld" einen Teilbereich des Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Planes "Südtangente Altenheim / Nordtangente Dundenheim mit Anbindung an die B 36", im westlichen Bereich einen Teilbereich des B-Plans "Streng" (Laubertsweg) sowie insgesamt einen Teilbereich des B-Plans Gewerbegebiet im Gewann "Obere Schaflache". Mit Inkrafttreten des B-Plans "Oberfeld" werden diese überlagerten Teilbereiche in den 3 jeweiligen rechtskräftigen B-Plänen aufgehoben.

## 4 Städtebauliche Konzeption

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.



Von den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet kaum zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den genannten Gründen, sind vor allem Tankstellen, aber auch in begrenztem Umfang Anlagen für Verwaltungen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit dem beabsichtigten Gebietscharakter vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebietes an leistungsfähige Straßen.

Für den noch unbebauten Bereich der Holzhandlung Marx zwischen Bestand und Grünzone an der Gewerbestraße wird auf Wunsch des Betriebsinhabers, da eine weitere gewerbliche Entwicklung bzw. Erweiterung hier nicht geplant ist, als Abstufung zum Wohngebiet hin ein Mischgebiet ausgewiesen. Im Mischgebiet werden im Hinblick auf die Flächengröße und die angrenzende Wohnbebauung Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der angrenzenden Nutzung bzw. entsprechend den Aussagen des Lärmschutzgutachtens als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen, wobei im Hinblick auf die im Süden bzw. Norden angrenzende, geplante Wohnbebauung entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte getroffen werden (s. Pkt. 5 Immissionsschutz).

Im Hinblick auf die nördlich und westlich angrenzende vorhandene sowie die geplante Wohnbebauung werden Vergnügungsstätten im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

Des Weiteren werden im GEE im Hinblick auf die knappen Reserven der Gemeinde an gewerblichen Bauflächen im Planungsgebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Die hier ausgewiesenen noch unbebauten gewerblichen Flächen sollten in der Konsequenz auch für eine gewerbliche Nutzung vorgehalten werden, um damit dem Bedarf Rechnung zu tragen. Gleichzeitig wird mit diesem Ausschluss damit der Zielsetzung der Raumordnung entsprochen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand ergeben.

### 4.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) wird zwischen den einzelnen Nutzungszonen (1 – 4a –g und 5) entsprechend der geplanten baulichen Nutzung differenziert.

### 4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe differenziert nach einzelnen Gebäudetypen beschränkt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen im Plangebiet eine Bebauung mit einer Wandhöhe von maximal ca. 3,50 m, 4,80 m bzw. 6,50 m in Abhängigkeit der Geschosszahl zu.

Im Bereich der Nutzungszone 1 sind alternativ in Abhängigkeit der festgesetzten Dachneigung und Wandhöhe 1½-geschossige Gebäude mit steilem Dach sowie 2-geschossige Gebäude mit flacherer Dachneigung bei gleicher Firsthöhe zulässig. Mit dieser Festsetzung, die die Gemeinde auch schon in anderen Baugebieten getroffen hat, wird den Bauherren ein größerer Planungsspielraum gewährt. Im Bereich der Nutzungszone 2 sind auch im Hinblick auf die Lärmschutzsituation eingeschossige Bungalowtypen mit nicht ausgebautem, flachgeneigtem Dach und in der Nutzungszone 3 zweigeschossige Mehrfamilienhäuser für hochwertigen Mietwohnungsbau vorgesehen. In der Nutzungszone 3 wird die 2-Geschossigkeit zwingend festgesetzt, um den Planungswillen der Gemeinde zu dokumentieren, beidseits dieser Haupterschließungsachse eine verdichtete Bebauungsform vorzusehen.

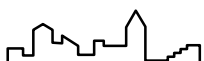
Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, die sich sowohl hinsichtlich dem bestehenden Baugebiet sowie als auch der Ortsrand-situation und dem Landschaftsbild einfügen.

## 4.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.

Damit soll dem erfahrungsgemäßen größeren Bedarf an Einzelhäusern Rechnung getragen werden. Letztlich wird damit auch die Funktionsfähigkeit des Gebietes insbesondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr gesichert.

Dennoch wird durch die überwiegend relativ kleinen Bauplatzgrößen eine angemessene Verdichtung mit einer Bruttowohndichte von ca. 63 WE/ha für das Baugebiet erzielt.



Dem gleichen Ziel dient die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei pro Einzelhaus im Allgemeinen Wohngebiet bzw. pro Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit im Mischgebiet. Im Bereich der Nutzungszone 3 (WA) sind max. 8 Wohneinheiten zulässig. In Wohn- und Geschäftshäusern (Einzelhäusern) im Mischgebiet (Nutzungszone 5) sind max. 3 Wohneinheiten festgesetzt. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass gerade bei kleineren Bauplatzgrößen die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt zum einen über die vorhandenen Erschließungsstraßen, Gewerbestraße (wird teilweise verlegt) und Laubertsweg bzw. über die Verlängerung Plobsheimer Straße, die Richtung Südtangente führt und dort im südlichen Bereich einmündet. Im Vorfeld der Planung wurden Überlegungen angestellt hinsichtlich der vorhandenen und künftigen angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Des Weiteren existieren südlich der bisherigen Gewerbestraße 2 ehemalige verfüllte Bohrlöcher einer früheren Erdölbohrung, die eine bauliche Nutzung dieser Grundstücke erschwert hätten.

Ergebnis dieser Überlegungen war die Verlegung der Gewerbestraße nach Süden. Damit vergrößert sich der Anteil der eingeschränkten Gewerbefläche. Des Weiteren liegen damit die verfüllten Bohrlöcher künftig im Straßenrandbereich / Schrammbord. Mit der Verlegung der Gewerbestraße wird auch eine Verbesserung des Knotenpunktes Laubertsweg / Gewerbestraße / In der Streng erzielt.

Die inneren Erschließungsstraßen (Planstraße 3 und 4) sind in einer Gesamtbreite von 6,00 m vorgesehen.

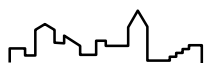
Die vorhandene Erschließungsstraße "Plobsheimer Straße" ist in ihrer Verlängerung hinsichtlich der Ausbaubreite mit 5,00 m Fahrbahn und 1,50 m beidseitigem Gehweg sowie einseitigem 2,00 m breiten Parkstreifen analog dem Bestand vorgesehen.

Die Haupteerschließungsachse, die von Norden von der Gewerbestraße kommend in südlicher sowie westlicher Richtung bis zum Laubertsweg das Baugebiet erschließt, ist mit einer Breite von 5,50 m (inkl. Schrammbord) sowie einseitigem Gehweg und Parkstreifen vorgesehen. Der gleiche Ausbaustand ist für die Verlegung der Gewerbestraße vorgesehen.

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

#### 4.5 Leitungsrecht

Östlich der Planstraße 1 ist entlang einer seitlichen Bauplatzgrenze ein Leitungsrecht (Ir1) zur Führung eines Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Neuried ausgewiesen.



#### 4.6 Grünflächen / Pflanzgebot

Durch die Ausweisung von großzügig dimensionierten Grünflächen (Abstandsflächen zum eingeschränkten Gewerbegebiet und Grünzug im Innenbereich) erfolgt eine Einbindung des Baugebiets in den Landschaftsraum sowie eine Gliederung und Durchgrünung des Gesamtgebiets. Ein separater Kinderspielplatz wurde nicht ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, die öffentlichen Grün- und Freibereiche entsprechend als Aufenthaltsbereiche zu gestalten. Damit wird die Qualität des Baugebietes gesteigert und gleichzeitig die Identifikation der künftigen Bewohner mit ihrem Baugebiet gefördert.

Des Weiteren dient ein Teil der öffentlichen Grünflächen als Rückhalteraum für die Oberflächenentwässerung des Gebietes.

Im Südwesten grenzen an das Baugebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an. Mit der Ausweisung der öffentlichen Grünfläche östlich des Laubertsweges als Abstandsfläche wurde bereits frühzeitig diesem Belang Rechnung getragen.

#### 4.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Nach Rücksprache mit dem E-Werk Mittelbaden wird ein Standort für eine neue Trafostation im Bereich des GEE am Laubertsweg südlich der bestehenden Bebauung ausgewiesen.

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

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro erster Wohneinheit und mit 1 Stellplatz für jede weitere Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Neuried im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Oberfeld" durch die zusätzlichen Parkstreifen zwar großzügig ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden. Die zusätzlichen Parkplätze im Straßenraum dienen als Besucher-Parkplätze.

Mit den einschränkenden Festsetzungen zu Werbeanlagen soll der angrenzenden geplanten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

## 5 Immissionsschutz

### 5.1 Gewerbelärm

**5.1.1** Im Vorfeld des B-Planverfahrens wurden die Betriebe in einem persönlichen Gespräch von der Gemeinde informiert und über evtl. Erweiterungsabsichten befragt. Grundlage des Lärmschutzgutachtens waren eine Bestandsaufnahme und Messungen des Gutachters vor Ort, die die max. Betriebsnutzung, also am ungünstigsten Tag im Jahr angenommen haben. Auf der Grundlage dieser Werte wurden Lärmemissionskontingente festgesetzt, d. h. die Betriebe werden in ihrer derzeitigen Nutzung nicht eingeschränkt. Eine Erweiterung der Betriebe in Richtung Wohnbebauung ist insoweit möglich, dass die festgesetzten Werte eingehalten werden und z.B. zum Wohngebiet keine Gebäudeöffnungen vorgesehen werden bzw. Gebäudeteile mit abschirmender Wirkung vorgesehen werden.

**5.1.2** Im vorliegenden Gutachten wurde sowohl die Situation der bestehenden gewerblichen Betriebe wie auch der geplanten eingeschränkten gewerblichen Nutzung untersucht.

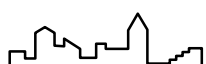
Das Gutachten kam nach eingehender Prüfung mit vorherigem Gespräch mit Verwaltung und den Betrieben sowie Vorortterminen des Gutachters zu folgendem Ergebnis:

"In einem Bebauungsplan können die betrieblichen Randbedingungen bei einzelnen Gewerbebetrieben sowie bei den derzeit unbebauten Gewerbeflächen nicht festgesetzt werden. Es wurde eine Emissionskontingentierung durchgeführt.

Die für die einzelnen Gewerbeflächen festzusetzenden Emissionskontingente müssen gewährleisten, dass in der Nachbarschaft der zu kontingentierenden Gewerbeflächen - auch unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen durch weitere Gewerbeflächen - die jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 nicht überschritten werden. Außerdem sollen die Emissionskontingente auch zukünftig die derzeit von einzelnen Gewerbebetrieben verursachten Geräuschemissionen erlauben.

Im Ergebnis wurden folgende Schallschutzmaßnahmen ermittelt und so im B-Plan festgesetzt:

- 1) Errichtung einer 45 m langen Lärmschutzwand entlang der Südwestseite des Betriebsgrundstücks Flst.-Nr. 3636/5 (Schaudt Motorradtechnik GmbH); diese weist eine Höhe von mindestens 3 m relativ zum Niveau der angrenzenden Hoffläche auf.



- 2) Der vorgesehene Lärmschutzwall wird - zumindest lokal - mit einer Höhe von  $h \geq 3$  m über bestehendem Geländeniveau errichtet. Die Mindesthöhe von 3 m ist entlang der Nordwestseite des Grundstücks Flst.-Nr. 3656/33 (Paradiso GmbH) einzuhalten; weiter südlich ist eine geringere Wallhöhe von  $h \geq 2,5$  m über bestehendem Geländeniveau zulässig. Bei der Dimensionierung dieses Lärmschutzwalles wurde davon ausgegangen, dass schutzbedürftige Einwirkungsorte im Erdgeschoss der dem Wall nächstbenachbarten Häuserzeile eine Höhe von 3,2 m über Geländeniveau aufweisen und in dieser Häuserzeile keine Einwirkungsorte im Dachgeschoss vorliegen.
- Die geometrische Anordnung der bei den rechnerischen Untersuchungen berücksichtigten Wallkrone ist dem Gutachten zu entnehmen.
- 3) Während der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) schöpft der lediglich in Ausnahmefällen anzusetzende nächtliche Betrieb des Absauggebläses der Schreinerei Müll den Immissionsrichtwert "nachts" von 40 dB(A) im Baugebiet nahezu aus. D. h., ohne Reduzierung der Schallemission dieses Gebläses verbleibt für alle übrigen Gewerbeflächen bei Durchführung einer Geräuschkontingentierung ein vernachlässigbar geringes Emissionskontingent. Um derartig niedrige Emissionskontingente während der Nachtzeit zu vermeiden, sollte die Schallemission über die Ausblasöffnung des Absauggebläses der Lackieranlage der Schreinerei Müll durch technische Maßnahmen reduziert werden. In Frage kommt beispielsweise der Ersatz der derzeit vorhandenen, durch die ausströmende Luft zu Vibrationen angeregten, die Ausblasöffnung abdeckenden Metall-Lamellen durch eine nicht klappernde Variante. Möglich ist auch die außenseitige Anordnung eines Umlenkstutzens, um eine gerichtete Schallabstrahlung vom geplanten Wohngebiet weg (in südöstlicher Richtung) zu erzielen. Im Folgenden wird gefordert, dass "nachts" das Absauggebläse nicht mit maximaler Leistung betrieben wird und dass durch die o. g. Maßnahmen die Schallemission der Ausblasöffnung im Betriebszustand "Normalbetrieb" auf einen Wert von  $L_W \leq 78$  dB(A) reduziert wird.

Bei der unter 3) aufgeführten Schallschutzmaßnahme handelt es sich um eine organisatorische technische Maßnahme, die nicht im B-Plan festgesetzt werden kann, aber seitens der Gemeinde mit dem Betrieb entsprechend zu vereinbaren ist.

Des weiteren wird im B-Plan die im Gutachten ermittelte Geräuschkontingentierung für das aufgewiesene GEE festgesetzt.

Die Geräuschkontingentierung hat das Ziel, innerhalb des geplanten "allgemeinen Wohngebiets" die dort maßgebenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte - auch unter Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen Lärmvorbelastung gemäß TA Lärm - einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Außerdem ist dabei sicherzustellen, dass diese Kontingentierung auch im unmittelbar benachbarten, bestehenden "allgemeinen Wohngebiet" westlich des Laubertswegs und südlich der Straße "In der Streng" keine unzulässige Lärmeinwirkung zur Folge hat.



Bei der Festsetzung der Emissionskontingente für einzelne Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets müssen folgende Randbedingungen erfüllt sein:

- Die derzeit bereits betrieblich genutzten Gewerbeflächen sind mit einem Emissionskontingent zu belegen, welches die derzeitige Nutzung der betrachteten Betriebsfläche nicht einschränkt. D. h., das Emissionskontingent muss mindestens gerade eben denselben Immissionsanteil im geplanten "allgemeinen Wohngebiet" erlauben wie für die derzeitige Situation ermittelt.
- Die aus den einzelnen Emissionskontingenten ermittelten Immissionsanteile dürfen auch unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung durch betriebliche Anlagen außerhalb des Plangebiets in der Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht übersteigen.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen wurden für die mit den Großbuchstaben A bis G bezeichneten Gewerbeflächen Emissionskontingente festgesetzt.

Zusätzlich wird einzelnen Richtungssektoren ein Zusatzkontingent  $L_{EK,ZUS}$  zugeordnet. Dieses Zusatzkontingent gibt an, um welchen Betrag die Schallabstrahlung im Vergleich zum  $L_{EK}$  erhöht werden kann, wenn die Schallabstrahlung in einen bestimmten Richtungssektor erfolgt."

- 5.1.3** Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde seitens des Betriebsinhabers der Fa. Marx der Wunsch geäußert, die noch ungenutzte Fläche westlich des Betriebs zur Grünzone hin als Mischgebiet auszuweisen, da eine gewerbliche Erweiterungsabsicht hier nicht besteht. Auf Grundlage dieser Planänderung wurde seitens des Ing.büros Rink ein Nachtrag I zum Immissionsgutachten erstellt, der unter Berücksichtigung dieser geänderten Planungssituation die  $L_{EK}$  überprüft und entsprechend angepasst hat, ebenso wie die festgesetzten Richtungssektoren. Der Nachtrag wird ebenso wie das Immissionsgutachten Bestandteil des B-Plan.

In der Abwägung der eingegangenen Anregungen einzelner Fachbehörden und betroffenen Bürger ist festzustellen, dass die Gemeinde grundsätzlich einen rechtskräftigen B-Plan nach 7 Jahren ändern kann. Der rechtskräftige B-Plan "Obere Schaflache" von 1970 weist für diese Fläche Gewerbegebiet aus, trifft aber keine Einschränkungen zur Art der Betriebe oder Nutzungen.

Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert wird.

Für den B-Plan "Oberfeld" trifft dies nicht zu, da das Gewerbegebiet insgesamt zwar eingeschränkt, die derzeitige Nutzung der bestehenden Betriebe jedoch weiterhin zulässig ist. Darüber hinaus ist aber eine Erweiterung nur innerhalb der festgesetzten Lärmemissionskontingente zulässig.

Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind Teil der Erschließungsmaßnahmen und gehen nicht zu Lasten der Betriebe.

## 5.2 Verkehrslärm

**5.2.1** Im vorliegenden Lärmschutzgutachten wurden die Auswirkungen der Verkehrsbelastung der geplanten Südtangente südlich des Baugebietes untersucht. Das Gutachten hat folgendes ergeben:

"Im Bereich der geplanten Wohnbebauung und des zugehörigen Außenwohnbereichs werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten bzw. unterschritten; allerdings wird vor der Südfassade der in der 1. Bebauungsreihe entlang der Südtangente geplanten Wohnbebauung eine Überschreitung des Orientierungswerts "tags" von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 55 dB(A) "tags" um ca. 3 dB(A) und des Orientierungswerts "nachts" um ca. 4 dB(A) prognostiziert.

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung übersteigt die Verkehrslärmeinwirkung nicht die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Die Überschreitung der Orientierungswerte kann toleriert werden. In der vorliegenden Ausarbeitung wird deshalb auf die Dimensionierung "aktiver" Schallschutzmaßnahmen mit dem Ziel einer Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkung auf das Baugebiet verzichtet.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Südtangente sind "passive" Schallschutzmaßnahmen erforderlich; d. h., um den ins Gebäudeinnere übertragenen Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen, sind Anforderungen an die Luftschalldämmung der Gebäudeaußenbauteile zu stellen."

Auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird aus städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles oder -wand ist an der Südseite der Grundstücke planerisch nicht gewollt. Des Weiteren ist, wie im "Zeichn. Teil" ausgewiesen, parallel zur Südtangente eine öffentliche Grünfläche als Rückhalteraum für die Oberflächenentwässerung ausgewiesen. Auf diese Fläche kann entsprechend den Aussagen des Entwässerungsgutachtens nicht verzichtet werden. Damit würde eine evtl. Lärmschutzwand weiter von der Südtangente abrücken, so das sie in der Konsequenz noch höher sein müsste. Dies würde die Wohnqualität und den Freibereich der südlichen Grundstückszeile erheblich einschränken.

Im Bebauungsplan sind die Fassaden bzw. Flächen zu kennzeichnen, innerhalb derer durch "passive" Schallschutzmaßnahmen der ins Gebäudeinnere übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die in den Lageplänen in Anlage 24 des Lärmschutzgutachtens dem Lärmpegelbereich III (Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A)) zuzuordnenden Flächen entsprechend zu kennzeichnen.

## 6 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

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

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

Im Umweltbericht werden des weiteren Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß § 39 und § 44 BNatSchG getroffen.

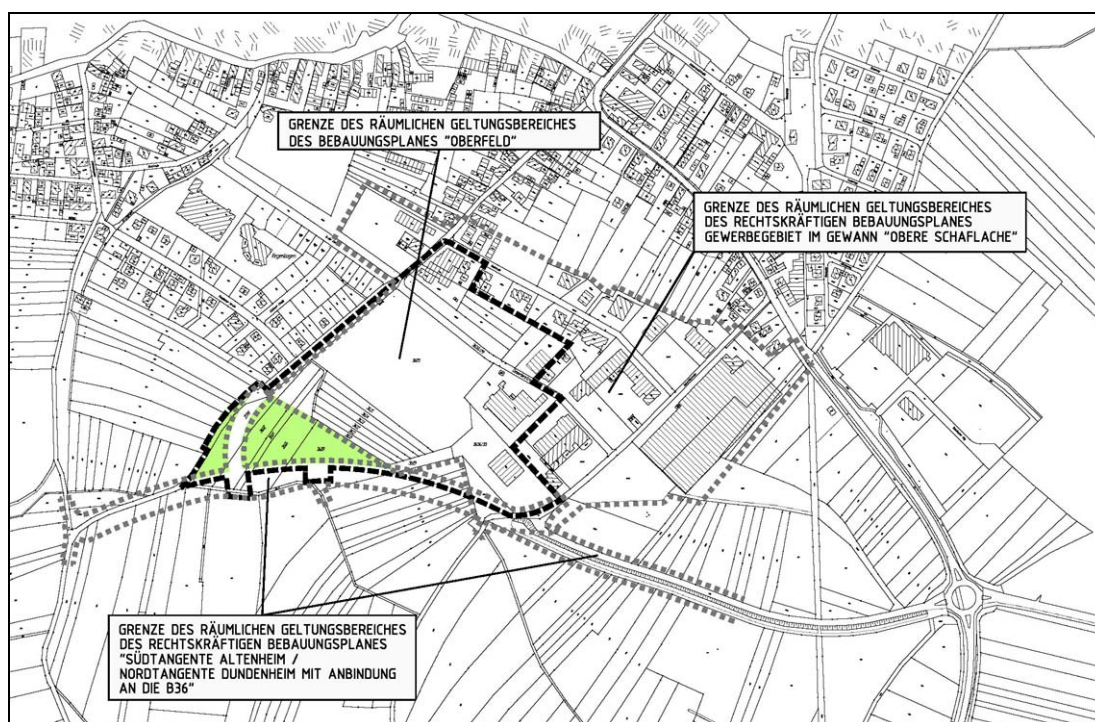
### Scoping

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Vorfeld der Erstellung einer Umweltprüfung festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der umweltschützenden Belange für die Abwägung zu erfolgen hat. Dieser Verfahrensschritt "Scoping" wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde sind keine Anregungen eingegangen.

### 6.1 Einleitung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 8,23 ha, liegt im Süden des Ortsteiles Altenheim der Gemeinde Neuried. Im Norden und Westen grenzt die Ortslage an. Im Süden wird das Planungsgebiet von der Umgehungsstraße tangiert.

## Übersichtsplan



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2011)

Für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "Oberfeld" besteht bereits für den größten Teilbereich ein seit 1971 rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbegebiet im Gewinn "Obere Schaflache"".

Die Abgrenzung dieses rechtskräftigen B-Planes, wie auch die Abgrenzung des südlich angrenzenden rechtskräftigen B-Planes "Südtangente Altenheim/Nordtangente Dudenheim mit Anbindung an die B 36" kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Für die grün hinterlegten Teilflächen besteht derzeit noch kein rechtskräftiger B-Plan.

Die vorliegende Abgrenzung des B-Planes "Oberfeld", bestehend aus einem Wohngebiet, einem Mischgebiet und einem eingeschränkten Gewerbegebiet, war erforderlich, um die vorhandene und künftige Lärmsituation planungsrechtlich zu regeln.

Die Ausarbeitung eines Umweltberichtes mit detaillierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die einzelnen Schutzgüter wurde für den gesamten B-Plan "Oberfeld" durchgeführt, obwohl nur – wie dem Übersichtsplan zu entnehmen ist – für die grün hinterlegten Teilflächen noch kein rechtskräftiger B-Plan besteht. Damit wird den gesetzlichen sich zwischenzeitlich geänderten Vorgaben Rechnung getragen.

Bei der Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut Boden muss Berücksichtigung finden, dass bereits eine GRZ von 0,6 im rechtskräftigen B-Plan "Gewerbegebiet im Gewinn "Obere Schaflache" festgesetzt wurde. Aus diesem Grund wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden getrennt für die grün hinterlegten Teilflächen durchgeführt.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen "Laubertsweg", "Gewerbestraße" und "Industriestraße" sowie über die Umgehungsstraße.

Die Flurstücke Nr. 3636/1, 3636/5, 3656/35, 3656/32 und 3656/33, die im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen, sind bereits bebaut.

Im Südwesten des geplanten Wohngebietes und südlich der Umgehungsstraße grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen, die größtenteils als Acker bewirtschaftet werden, an.

Bei der Bebauungsplanerarbeitung wurde die vorhandene Ortsrandsituation berücksichtigt. Auf eine Grüneinbindung der Wohnbebauung zur freien Landschaft, wie auch auf einen großzügig dimensionierten Grünpuffer zwischen Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung wurde Wert gelegt.

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

## **6.2 Planerische Vorgaben**

### **6.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000"**

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

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

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 32 BNatSchG sind nicht erforderlich.

### **6.2.2 Besonders geschützte Biotop**

Im Planungsgebiet befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

### 6.2.3 Tabelle Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

### 6.3 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte und streng geschützte Arten, die eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen.

Dazu zählen (streng geschützte Arten werden fett gedruckt):

- Arten des **Anhangs A** und B der EG-Artenschutzverordnung (EG-VO 338/07)
- **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie**
- alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1, Spalte 2 und **Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung** (BArtSchV)

Im Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden für die Gemeinden besondere Schutzverantwortungen aus landesweiter Sicht aufgeführt. Nach Aussage des Zielartenkonzeptes verfügt die Gemeinde Neuried im Bereich des Planungsgebietes über die besondere Schutzverantwortung "Ackergebiet mit Standort- und Klimagunst aus tierökologischer Sicht".

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich, wie in Kap. 6.5.1 (Biotoptypenliste) näher aufgeführt, überwiegend um die Habitatsstruktur D 4.1 Lehmäcker (Biotopentyp: Acker, 37.10)

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen, die geprägt sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet.

Des Weiteren befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Besonders geschützte Biotope) im Gebiet bzw. in räumlicher Nähe, die auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten Hinweise geben.

Auch von Seiten der Gemeinde und von Seiten Dritter sind bisher keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten eingegangen.

### 6.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplante Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 14 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist den nachstehenden Kapiteln zu entnehmen.

## 6.5 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

### 6.5.1 Derzeitiger Umweltzustand

#### Schutzgut Mensch

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

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen).

Die Flurstücke Nr. 3636/1, 3636/5, 3656/35, 3656/32 und 3656/33, die im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen, sind bereits bebaut.

Im Westen tangiert der "Laubertsweg" und im Osten die "Industriestraße" das Planungsgebiet.

Im Süden grenzen an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Norden schließt sich die Ortslage von Altenheim an.

Vorbelastungen für den Menschen sind für das Schutzgut Mensch durch das Verkehrsaufkommen der vorhandenen Straßen sowie durch die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe (Metallverarbeitender Betrieb, Motorradwerkstatt, Zimmereibetrieb, etc.) gegeben.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

#### Schutzgut Boden

Im Bereich des Untersuchungsgebiets besteht die Bodengesellschaft hauptsächlich aus Pseudogley-Parabraunerde, Parabraunerde und Gley-Parabraunerde. Diese ebenen bis flachwelligen Niederterrassen besitzen Hochflutlehm über Terrassenkies. Es ist hier schwach kiesiger sandig-lehmiger Schluff und schluff-sandiger Lehm über schwach kiesigem tonigem Lehm zu finden. Der Grundwasserstand während der Vegetationsperiode ist 1 – 3 m unter Flur.

Nach Angaben aus der Reichsbodenschätzung verfügen die Böden des Planungsgebietes, wie der nachfolgenden Bewertung der Bodenfunktionen zu entnehmen ist, zu ca. 54 % über eine mittlere Bedeutung für den Bodenschutz. Nur ein Streifen parallel zum "Laubertsweg" wird in hohe Bedeutung für den Bodenschutz eingestuft.



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

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünland-schätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz	Farbe Plan
L 5 AI 55/64	2	3	3	3	mittel	gelb
L 5 AI 59/68	2	3	3	3	mittel	orange
L 5 AI 60/70	1	4	3	3	mittel	rot
sL 3 AI 71/84	1	4	4	4	hoch	hellgrün
sL 4 AI 61/72	2	3	3	4	mittel	moosgrün
sL 5 AI 52/60	2	3	3	4	mittel	dunkelgrün
IS 4 AI 41/48	2	3	3	3	mittel	blau

Standort für natürliche Vegetation:

geringe Bedeutung

Standort für Kulturpflanzen:

mittlere Bedeutung

Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

mittlere Bedeutung

Filter- und Puffervermögen:

mittlere - hohe Bedeutung

Bei dem Flst.Nr. 361 ("Wirtschaftsweg") und Flst. Nr. 3656/29 ("Gewerbestraße") handelt es sich um versiegelte Flächen. Des weiteren sind die Flurstücke Nr. 3636/1, 3636/5, 3656/35, 3656/32 und 3656/33, die im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen, bereits bebaut und größtenteils versiegelt.

Diese Flurstücke besitzen für das Schutzgut Boden eine sehr geringe Bedeutung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flurstücke im Planungsgebiet muss davon ausgegangen werden, dass der natürliche Bodenaufbau gestört ist. Aus diesem Grund werden die Bodenwerte der Landwirtschaftsflächen in der Bestandsbewertung jeweils um eine halbe Wertstufe herabgesetzt.

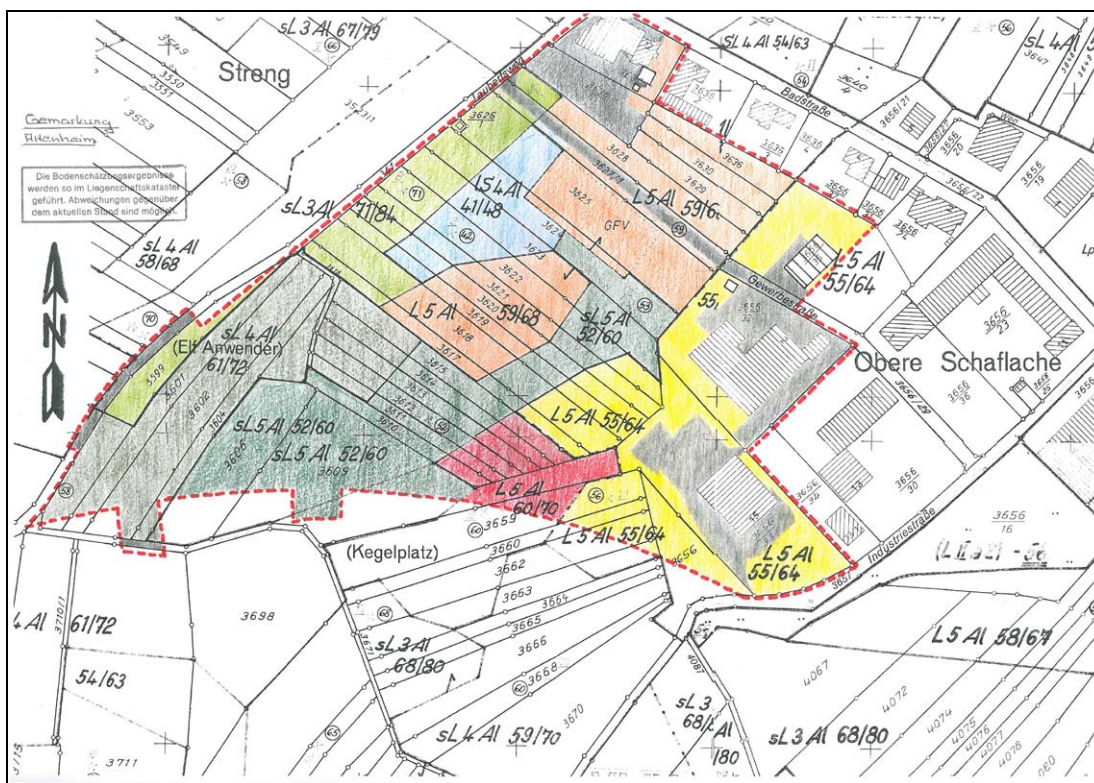
**Bestand - Bewertung des Schutzgutes Boden:**

Wertstufe	A	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	B	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	bc * (hellgrün)	0,71 ha	2,49 haWE
Wertstufe	C	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	cd * (alle restl. nicht versiegelt. Flächen)	5,97 ha	14,92 haWE
Wertstufe	D	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	E (Gebäude/bef. Flächen)	1,55 ha	1,55 haWE
<b>Summe</b>		<b>8,23 ha</b>	<b>18,96 haWE</b>

\* ½ Werteinheit herabgestuft wegen intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung

Dem **Schutzgut Boden** wird insgesamt aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen eine **geringe** Wertigkeit (Stufe **D**) zugeordnet.

**Plan: Schutzgut Boden – Bestand**



(Quelle: Reichsbodenschätzung, Staatl. Vermessungsamt Offenburg)

**Schutzgut Boden – Teilbereiche (sh.Kap.6.1)**

**Bestand - Bewertung des Schutzgutes Boden für Teilbereiche (sh.Kap.6.1):**

Wertstufe	A	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	B	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	bc * (hellgrün)	0,02 ha	0,07 haWE
Wertstufe	C	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	cd * (alle restl. nicht versiegelt. Flächen)	1,00 ha	2,50 haWE
Wertstufe	D	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	E (Gebäude/bef. Flächen)	0,13 ha	0,13 haWE
<b>Summe - Teilbereiche</b>		<b>1,15 ha</b>	<b>2,70 haWE</b>

\* ½ Werteinheit herabgestuft wegen intensiver landwirtschaftlicher Bewirtschaftung

### Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserleiters "Quartäre / Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben" mit hoher Bedeutung für das Grundwasserdargebot.

Die Grundwasserneubildungsrate des Planungsgebietes ist im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes durch vorhandene Bebauung und Versiegelung sowie durch vorhandene Straßen bereits herabgesetzt.

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich keine im Untersuchungsgebiet.

Dem **Schutzgut Grundwasser** wird aufgrund der Vorbelastungen für das Planungsgebiet eine **hohe bis mittlere** Wertigkeit (Stufe **bc**) zugeordnet.

### Schutzgut Klima / Luft

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung. Die dort gebildete Kaltluft kann aufgrund der Lage in der Hauptwindrichtung im Rheintal direkt in die Ortslage von Altenheim strömen<sup>1</sup>.

Durch bereits vorhandene Bebauung und Versiegelung sind im Norden des Planungsgebietes Vorbelastungen vorhanden.

Das **Schutzgut Klima / Luft** wird daher in eine **mittlere bis geringe** Wertigkeit (Stufe **cd**) eingestuft.

### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Es wurde eine Biotoptypenkartierung des Planungsgebietes durchgeführt. Dabei konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten (FFH-Arten) im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (s. Kap. 6.3).

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach LfU-Verfahren erstellt.

Bei den Flächen des Planungsgebietes handelt es sich größtenteils um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (Mais, Getreide, Tabak) in ebener Lage.

Die Flurstücke Nr. 3636/1, 3636/5, 3656/35, 3656/32 und 3656/33, die im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen, sind bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Des weiteren handelt es sich bei den Flst.Nrn. 3656/29 (Gewerbestraße) und 361 (Wirtschaftsweg) um versiegelte Flächen.

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

**Plan: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bestand**



(Quelle: Bestandsplan, Büro Fischer, 2011)

**Tabelle: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes<sup>2</sup>**

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
1	Asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg (60.21)	I	1	-	- -	1	8.827	8.827
2	Wassergeb. Decke (60.23)	I	2	2-4	- -	2	375	750
3	Grasweg (60.25)	II	6	6	- -	6	220	1.320
4	Wiesenböschung / Bankett *1 (35.64)	III	11	9-15	0,8 -	9	1.992	17.928
5	Gebäude / Gewächshaus (60.10)	I	1	-	- -	1	6.293	6.293
6	Garten/Rasenfläche (60.60/33.80)	I	6	6	- -	6	7.051	42.306
7	Wirtschaftswiese mittl. Sto *1 (33.41)	III	13	8-19	0,8 -	10	5.510	55.100
8	Acker (37.10)	I	4	4 - 8	- -	4	49.624	198.496
9	Annuelle Ruderalveg. / Erdaushub *2 (35.61/21.60)	III / I	11/4	9-18 / 2-12	- -	7	2.428	16.996
	<b>Summe</b>						<b>82.320</b>	<b>348.016</b>

\*1 artenarme Ausbildung

\*2 gemittelter Biotopwert

Dem **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** wird insgesamt eine **sehr geringe** Wertigkeit (Stufe I) zugeordnet.

### Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet wird von den Ackerflächen in ebener Lage geprägt. Eine Gliederung durch Obstgehölze oder Laubbäume ist nicht gegeben.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes sind bereits Betriebe angesiedelt.

Für Erholungssuchende ist das Planungsgebiet nicht reizvoll und nur von den tangierenden Straßen bzw. Wirtschaftsweg erlebbar <sup>3</sup>.

Dem **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung** wird eine **sehr geringe bis geringe** Wertigkeit (Stufe de) zugeordnet.

<sup>2</sup> vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

<sup>3</sup> vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

## 6.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

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

### Schutzgut Mensch

Das geplante Baugebiet wird im Süden von der in einem rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen Umgehungsstraße (Südtangente) tangiert. Im Rahmen eines Lärmgutachtens (s. Begründung Kap. 5.2) wurde die Auswirkung des von der Südtangente ausgehenden Verkehrslärms untersucht. Das Lärmschutzgutachten ergab, dass mit keiner Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu rechnen ist.

Im Norden und Osten grenzen an das geplante Wohngebiet gewerblich genutzte Flächen an. Damit es zu keiner Beeinträchtigung des geplanten Wohngebietes kommt, werden folgende Maßnahmen (s. Lärmschutzgutachten) durchgeführt:

- Anlage eines Lärmschutzwalls im Bereich der ausgewiesenen Ausgleichsfläche
- Anlage einer Lärmschutzwand entlang der südlichen Grenze des Flst.Nr. 3636/5
- Festlegung von Lärmkontingenten in abgegrenzten Lärmpegelbereichen

Die Eingriffe in das **Schutzgut Mensch** sind daher als minimiert einzustufen.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

### Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden ca. 8,23 ha überplant. Es wird die Möglichkeit geschaffen, wie die nachfolgende Rechnung belegt, ca. 29.278 m<sup>2</sup>, ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet, neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen (GRZ 0,4 zzgl. 50 % für Nebenanlagen) zu versiegeln. Das ausgewiesene Mischgebiet beansprucht eine Größe von ca. 1.643 m<sup>2</sup> und das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Größe von ca. 29.554 m<sup>2</sup>. Ca.10.457 m<sup>2</sup> beanspruchen Verkehrsflächen.

WA	= ca. 29.278 m <sup>2</sup> x 0,4	= ca. 11.711 m <sup>2</sup> (überbaute Fläche)
	= ca. 11.711 m <sup>2</sup> x 0,5	= ca. 5.856 m <sup>2</sup> (Versiegelung Nebenanlagen)
	= Restfläche	= ca. 11.711 m <sup>2</sup> (Gartenfläche)
Mi	= ca. 1.643 m <sup>2</sup> x 0,6	= ca. 986 m <sup>2</sup> (überbaute Fläche)
	= ca. 986 m <sup>2</sup> x 0,5	= ca. 493 m <sup>2</sup> (Versiegelung Nebenanlagen)
	= Restfläche	= ca. 164 m <sup>2</sup> (Gartenfläche)
GE	= ca. 29.554 m <sup>2</sup> x 0,8	= ca. 23.643 m <sup>2</sup> (überbaute Fläche)
	= Restfläche	= ca. 5.911 m <sup>2</sup> (nicht versiegelte Fläche)
Straßen, Gehweg, Wirtschaftsweg		= ca. 10.457 m <sup>2</sup> (versiegelte Flächen)
Fußweg (WD)		= ca. 222 m <sup>2</sup> (versiegelte Flächen)
Öffentl. Grünfläche		= ca. 11.166 m <sup>2</sup> (nicht versiegelte Flächen)
max. versiegelbare Fläche		= ca. 53.368 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche / Bestand		= ca. 15.495 m <sup>2</sup>
<b>Differenz zum Bestand:</b>		<b>= ca. 38.873 m<sup>2</sup></b>

**Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden:**

Wertstufe	A	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	B	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	bc (Ausgleichsflächen)	0,88 ha	3,08 haWE
Wertstufe	C (öffentl. Grünflächen / Gärten)	2,01 ha	6,03 haWE
Wertstufe	D	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	E (Gebäude / bef. Flächen)	5,34 ha	5,34 haWE
<b>Summe</b>		<b>8,23 ha</b>	<b>14,45 haWE</b>
Bestand			18,96 haWE
Planung			14,45 haWE
<b>Differenz</b>			<b>4,51 haWE</b>

Zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen kommt es in den Bereichen, die überbaut bzw. versiegelt werden. Sie werden daher mit der Wertstufe **E** bewertet.

Da innerhalb der öffentlichen Grünflächen "Ausgleichsfläche" im Westen, Süden und Osten des Planungsgebietes Versickerungsflächen angelegt werden, werden diese Bereiche in die Wertstufe **bc** eingestuft. Diese Flächen erfahren somit gegenüber dem Bestand eine Aufwertung von ½ Stufe. Die Bodenfunktionen der öffentlichen Grünflächen sowie die privaten Gartenflächen werden mit der Wertstufe **C** berechnet.

**Schutzgut Boden – Teilbereiche (sh.Kap.6.1)**

WA	= ca. 5.964 m <sup>2</sup> x 0,4	= ca. 2.386 m <sup>2</sup> (überbaute Fläche)
	= ca. 2.386 m <sup>2</sup> x 0,5	= ca. 1.193 m <sup>2</sup> (Versiegelung Nebenanlagen)
	= Restfläche	= ca. 2.385 m <sup>2</sup> (Gartenfläche)
Straßen, Gehweg		= ca. 2.367 m <sup>2</sup> (versiegelte Flächen)
Öffentl. Grünfläche		= ca. 3.153 m <sup>2</sup> (nicht versiegelte Flächen)
max. versiegelbare Fläche		= ca. 5.946 m <sup>2</sup>
versiegelte Fläche / Bestand		= ca. 1.253 m <sup>2</sup>
<b>Differenz zum Bestand:</b>		<b>= ca. 4.693 m<sup>2</sup></b>

**Planung - Bewertung des Schutzgutes Boden für Teilbereiche (sh.Kap.6.1):**

Wertstufe	A	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	B	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	bc (Ausgleichsflächen)	0,30 ha	1,05 haWE
Wertstufe	C (öffentl. Grünflächen / Gärten)	0,25 ha	0,75 haWE
Wertstufe	D	0,00 ha	0,00 haWE
Wertstufe	E (Gebäude / bef. Flächen)	0,60 ha	0,60 haWE
<b>Summe - Teilbereiche</b>		<b>1,15 ha</b>	<b>2,40 haWE</b>
Bestand			2,70 haWE
Planung			2,40 haWE
<b>Differenz - Teilbereiche</b>			<b>0,30 haWE</b>

### Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Grundwasser** wurde insgesamt eine **hohe bis mittlere** Wertigkeit (Stufe **bc**) zugeordnet (Grundwasserleiter der Klasse 3)<sup>4</sup>.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 37.873 m<sup>2</sup>.

Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über Versickerungsmulden dem Boden zuzuführen. Dadurch minimieren sich die entstehenden Eingriffe für das Schutzgut Grundwasser.

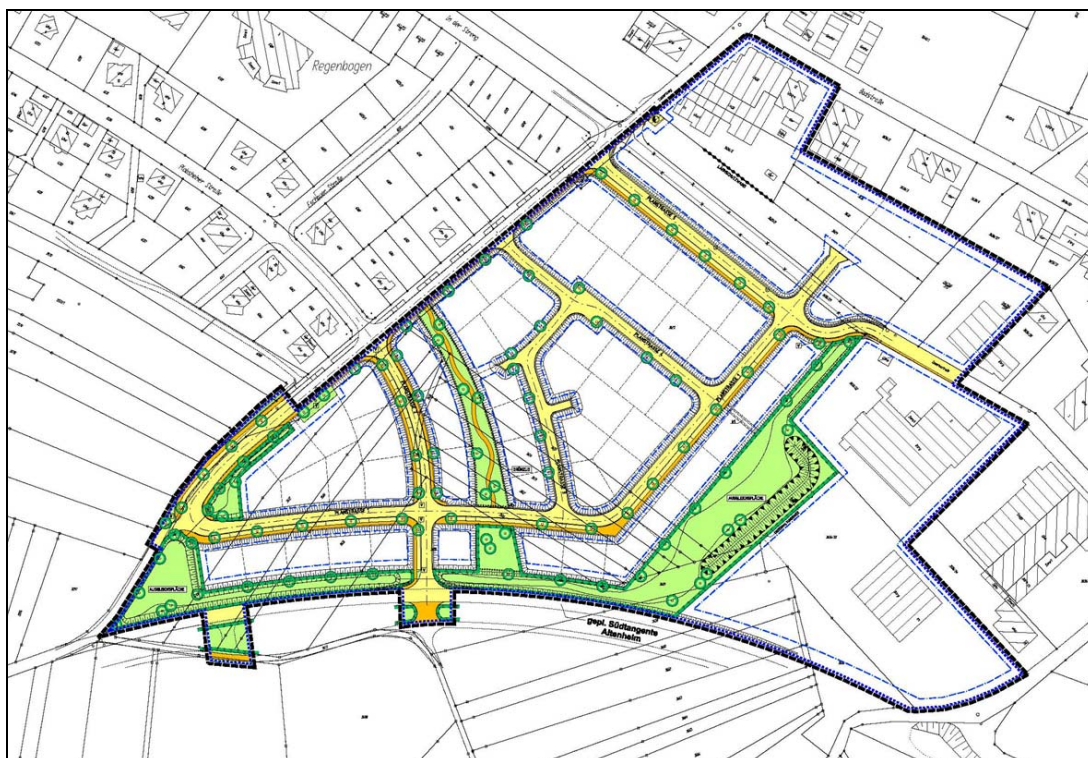
### Schutzgut Klima / Luft

Das **Schutzgut Klima / Luft**, das in eine **mittlere bis geringe** Wertigkeit (Stufe **cd**) eingestuft wurde, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 37.873 m<sup>2</sup> Fläche beeinträchtigt.

Da jedoch großflächige öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden und deren Bepflanzung gegenüber dem Bestandszustand (Ackerfläche) eine klimatische Verbesserung darstellen, können die durch die Bebauung entstehenden Eingriffe zum Teil als minimiert angesehen werden.

### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

#### Plan: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Planung



(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes, Büro Fischer, 2011)

<sup>4</sup> vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005



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

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Basiswert	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale		Biotopwert	Fläche [ca. m <sup>2</sup> ]	Bilanzwert
1	Bauwerke, Befest. Flächen - Grundstücke (60.10/60.20)	I	1	-	-	-	1	42.689	42.689
2	Priv. Gärten (60.60)	I	6	-	-	-	6	17.786	106.716
3	Verkehrsflächen (Straße, Gehwege, Längsparker) (60.20)	I	1	-	-	-	1	10.457	10.457
4	Fußweg (WD) (60.23)	I	2	2-4	-	-	2	222	444
5	Straßenbäume 36 St. x (12+80cm) (45.10-45.30a)	+I	+6	4-6	-	-	+ 5	(3.680)	18.400
6	Straßenbäume - Priv. Grundstücke 10 St. x (12+80cm) (45.10-45.30a)	+I	+6	4-6	-	-	+ 5	(1.380)	6.900
7	Öffentl. Grünfläche* (60.60)	I	6	-	-	-	6	2.366	14.196
8	Bäume - Grünzug 10 St. x (12+80cm) (45.10-45.30b)	+I	+5	3-5	-	-	+ 4	(920)	3.680
9	Magerwiese - Ausgleichsflächen (33.43)	IV	15	-	-	-	15	6.995	104.925
10	Gebüsch - Ausgleichsflächen (42.20)	IV	15	-	-	-	15	1.805	27.075
11	Bäume - Ausgleichsflächen 37 St. x (12+80cm) (45.10-45.30c)	+I	+4	2-4	-	-	+ 4	(3.220)	12.880
	<b>Summe</b>							<b>82.320</b>	<b>348.362</b>

\* mit Ausnahme der Ausgleichsflächen

Bestand	348.016 WE
Planung	348.362 WE
<b>Ausgleichsplus</b>	<b>346 WE</b>

<sup>5</sup> vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit **sehr geringer** naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe I) im Umfang von insgesamt ca. 37.873 m<sup>2</sup> neu versiegelt werden.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das **Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt** ist innerhalb des Gebietes möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsplus von 346 Werteinheiten** (LfU-Verfahren) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Dies ist möglich, da es sich bei ca. 60 % des Planungsgebietes um Ackerflächen mit der Wertstufe 4 handelt, bereits ca. 19 % des Bebauungsplanes versiegelt sind und bei der Realisierung des Baugebietes großzügige Ausgleichsflächen am Rand (ca. 11 % des Planungsgebietes), die zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers dienen, mit der Wertstufe 15 entstehen.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Erholung**

Die Eingriffe in das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**, dem eine **sehr geringe bis geringe** Wertigkeit (Stufe de) zugeordnet wird, werden durch die Anlage einer großzügig dimensionierten öffentlichen Grünfläche minimiert bzw. es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsplus.

Es ist vorgesehen, dass das Baugebiet im Westen, Süden und Osten durch Baumpflanzungen sowie Strauchpflanzungen in Gruppen eingebunden wird. Da die Proportionen der Baukörper der Ortsrandlage und der angrenzenden Bebauung angepasst sind, bildet das Wohngebiet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.

### **6.5.3 Nullvariante**

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein. Dies bedeutet, dass für den größten Teil des Planungsgebietes der rechtskräftige Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Gewann "Obere Schaflache"" vorliegt und somit jederzeit ein Gewerbegebiet realisiert werden kann.

### **6.5.4 Vermeidungs- und Minimierungsgebot**

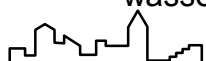
Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 11 (1) Nr. 2 NatSchG; § 19 (1) BNatSchG).

### **Schutz des Oberbodens**

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

### **Reduzierung des Versiegelungsgrades**

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



### **Versickerungsmulden / -flächen**

Die Anlage von Versickerungsmulden und –flächen zur Ableitung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers reduziert die Abflussrate und führt zur Anreicherung des Grundwassers.

#### **6.5.5 Alternativenprüfung**

Alternativen sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

#### **6.6 Ausgleichsmaßnahmen**

##### **6.6.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Westen, Süden und Osten des Planungsgebietes zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen als "Ausgleichsflächen" für nicht vermeidbare Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen.

Zur Versickerung und Ableitung des anfallenden Regenwassers des Baugebietes ist innerhalb der südlichen und östlichen "Ausgleichsflächen" eine Muldenfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup> anzulegen. Im Bereich der westlichen "Ausgleichsfläche" ist ebenfalls eine Versickerungsmulde vorgesehen.

Die Muldenfläche bzw. Versickerungsmulden werden laut Entwässerungsgutachten rechnerisch max. 30 cm eingestaut. Die Böschungen sind in einer Neigung von 1 : 2 auszubilden. Die Muldensohle ist mit einer ca. 30 cm stark abgemagerten Oberbodenschicht anzulegen. Der Untergrund muss versickerungsfähig sein (s. Entwässerungsgutachten).

Die im Zeichnerischen Teil dargestellte gestrichelte Linie ist als Vorschlag für eine landschaftsgerechte Böschungslinie der Muldenfläche bzw. Versickerungsmulde zu sehen.

Die Muldenflächen incl. Böschungen sind als extensiv gepflegte Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Entlang der nördlichen Grenze der Ausgleichsflächen sowie entlang dem Wirtschaftsweg und zur Einbindung in die freie Landschaft sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die nicht für die Anlage der Mulden incl. Böschungen erforderliche Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. 20 % davon sind mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dies dient der ökologischen Aufwertung und zur Einbindung des Baugebietes zur freien Landschaft.

Der zum angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet erforderliche Lärmschutzwall ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist die Wallaußenseite dicht zu bepflanzen und die Wallinnenseite zur Ausgleichsfläche hin locker.

Die Ausarbeitung eines detaillierten Gestaltungs- und Bepflanzungsplans für die Ausgleichsflächen ist erforderlich.



### **Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich öffentlicher Grünflächen, Verkehrsgrünflächen sowie Verkehrsflächen sind entlang der Erschließungsstraßen die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen und mit standortgerechten niedrigen Bodendeckern zu bepflanzen oder mit Rasen anzulegen sowie auf Dauer zu unterhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

### **Straßenbepflanzungen / Private Grundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf privaten Grundstücken entlang der Straßen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist entlang jeder Straße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

### **Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

Das Pflanzgebot Ziff. 9.2 ist anrechenbar.

### **Bepflanzung der "Verkehrsgrünflächen"**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einheimischen standortgerechten bodendeckenden Pflanzen (Gehölze, Stauden) zu bepflanzen oder als Rasen einzusäen und auf Dauer zu pflegen.

### **Bepflanzung des "Grünzuges"**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des öffentlichen "Grünzuges" sind mind. 10 einheimische Laubbäume der Sortierung 12/14 und einheimische Sträucher in Gruppen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste zu verwenden. Standortabweichungen der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Laubbäume sind zulässig.

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegte Rasen- / Wiesenflächen oder Staudenflächen anzulegen und auf Dauer zu pflegen (Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni/September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung bzw. Ersatzdüngung nur im Kronenbereich).

Im Bereich des geplanten "Grünzuges" ist ein Fußweg in wasserdurchlässiger Belagsart vorgesehen. Eine ggf. erforderliche Entwässerung ist in die Seitenflächen durchzuführen.

Innerhalb dieser Grünfläche sind ein kleiner Platzbereich mit Bänken sowie gestalterische Elemente wie Trockenmauer, Erdaufschüttungen zulässig.

### 6.6.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nur für einzelne Schutzgüter möglich. Es ergibt sich:

- ein Ausgleichsplus von + **346 WE** für das Schutzgut **Pflanzen- u. Tierwelt**
- ein Ausgleichsdefizit von - **7,15 haWE** für das Schutzgut **Grundwasser**
- ein Ausgleichsdefizit von - **4,51 haWE** für das Schutzgut **Boden**
- ein Ausgleichsdefizit von - **5,10 haWE** für das Schutzgut **Klima / Luft**
- ein Ausgleichsplus von + **1,03 haWE** für das Schutzgut **Landschaftsbild / Erholung**

Die differenzierte Bilanzierung ist der **Tabelle**: Fachliche Bewertung zu entnehmen.

Beim Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist aufgrund der Bestandssituation (ca. 60 % Ackerfläche, ca. 17 % bereits bebaut bzw. versiegelt) und der Ausweisung von großzügigen Ausgleichsflächen sowie einem Grünzug im Baugebiet ein Ausgleichsplus zu bilanzieren.

Das Schutzgut Grundwasser besitzt eine hohe bis mittlere Wertigkeit. Die zu erwartenden Eingriffe werden durch die Anlage von Versickerungsflächen und -mulden sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücken minimiert. Jedoch verbleibt aufgrund der hohen Bestandswertigkeit ein Ausgleichsdefizit.

Die Schutzgüter Boden, Klima und Landschaftsbild/Erholung haben eine mittlere bzw. geringe bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Durch die intensive Eingrünung des Baugebietes und Durchgrünung sowie durch die Anlage von Versickerungsflächen / -mulden und eine geringe Versiegelung können die Eingriffe in die Schutzgüter jedoch minimiert werden.

**Fachliche Bewertung** (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)<sup>6</sup> **Planungsgebiet**

Stufe	Boden *5		Grundwasser		Klima / Luft		Tiere/Pflanzen *1		La.bild/Erholung		Bedeutung
	vorher [ha] 8,23	nachher [ha] 8,23	vorher [ha] 8,23	nachher [ha] 8,23	vorher [ha] 8,23	nachher [ha] 8,23	vorher [ha] 8,23	nachher [ha] 8,23	vorher [ha] 8,23	nachher [ha] 8,23	
<b>A</b> <sub>5</sub> v				(0,88) *6 <b>4,40</b>							<b>besondere</b>
<b>ab</b> <sub>4,5</sub>						(1,03) *3 <b>4,64</b>					<b>besondere</b>
<b>B</b> <sub>4</sub> IV				(2,01) <b>8,04</b>				<b>132.000 WE</b>			<b>besondere</b>
<b>bc</b> <sub>3,5</sub>	(0,71) <b>2,49</b>	(0,88) <b>3,08</b>	(6,68) <b>23,38</b>			(1,86) *4 <b>6,51</b>					allgemeine
<b>C</b> <sub>3</sub> III		(2,01) <b>6,03</b>			(6,68) <b>20,04</b>		<b>73.028 WE</b>				allgemeine
<b>cd</b> <sub>2,5</sub>	(5,97) <b>14,92</b>									(1,03) *2 <b>2,58</b>	allgemeine
<b>D</b> <sub>2</sub> II							<b>18.316 WE</b>				geringe
<b>de</b> <sub>1,5</sub>									(8,23) <b>12,35</b>	(7,20) <b>10,80</b>	geringe
<b>E</b> <sub>1</sub> I	(1,55) <b>1,55</b>	(5,34) <b>5,34</b>	(1,55) <b>1,55</b>	(5,34) <b>5,34</b>	(1,55) <b>1,55</b>	(5,34) <b>5,34</b>	<b>256.672 WE</b>	<b>216.362 WE</b>			geringe
<b>Kompl.</b>	<b>18,96 haWE</b>	<b>14,45 haWE</b>	<b>24,93 haWE</b>	<b>17,78 haWE</b>	<b>21,59 haWE</b>	<b>16,49 haWE</b>	<b>348.016 WE</b>	<b>348.362 WE</b>	<b>12,35 haWE</b>	<b>13,38 haWE</b>	
<b>Defizit</b>	<b>- 4,51 haWE</b>		<b>- 7,15 ha WE</b>		<b>- 5,10 haWE</b>		<b>+ 346 Punkte</b>		<b>+ 1,03 haWE</b>		

\*1: Siehe Tabellen Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

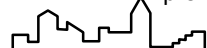
\*2: Intensive äußere Eingrünung und innere Durchgrünung wirken sich positiv auf das Landschaftsbild und den Erholungswert aus, Aufwertung um 1 Werteinheit

\*3: Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichsfläche und im Grünzug wirken sich positiv auf das Klima aus, Aufwertung um 1 ½ Werteinheiten

\*4: Gehölzpflanzungen in den Gärten wirken sich positiv auf das Klima aus, Aufwertung um ½ Werteinheit

\*5 siehe Tabellen Schutzgut Boden

\*6: Anlage von Versickerungsflächen/-mulden wirken sich positiv auf das Grundwasser aus, Aufwertung um 1 Werteinheit

<sup>6</sup> Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

### 6.6.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht für alle Schutzgüter möglich (s. Kap. 6.6.2).

#### **Ausgleichsbedarf Pflanzen-/Tierwelt**

Für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes **Ausgleichsplus von 346 WE**.

- **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind daher für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt nicht erforderlich.**

#### **Ausgleichsbedarf Artenschutz**

In Kap. 6.3 wurde dargelegt, dass davon auszugehen ist, dass keine besonders geschützten Arten von der Planung betroffen sind.

- **Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind daher für den Artenschutz nicht erforderlich.**

#### **Ausgleichsbedarf Boden**

Bei der Beurteilung des Ausgleichsbedarfes beim Schutzgut Boden ist zu berücksichtigen, dass bereits im rechtskräftigen B-Plan "Gewerbegebiet im Gewann "Obere Schaflache"" eine GRZ von 0,6 festgesetzt wurde, die wesentlich höher ist als die im Wohngebiet neu festgesetzte GRZ von 0,4. Die Flächenversiegelung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes hat sich geringfügig erhöht. Aus diesem Grund kann für die Bereiche, für die bereits rechtskräftige B-Pläne vorliegen, von einer ausgeglichenen Bilanz ausgegangen werden.

Hingegen für die Teilflächen, für die noch kein rechtskräftiger B-Plan vorliegt, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden durchgeführt worden. Die rechnerische Bilanzierung ergab für die Teilbereiche ein **Ausgleichsdefizit von 0,30 haWE** für das Schutzgut Boden.

#### **Gesamtausgleichsbedarf**

Da sich beim Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt ein rechnerisches Ausgleichsplus ergab, kann dieses in Ansatz für das rechnerisch bilanzierte Ausgleichsdefizit des Schutzgutes Boden für die Teilbereiche gebracht werden. Die Berechnung des Gesamtausgleichsbedarfes erfolgt monetär.

Für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** sind nach monetärem Ansatz pro 4 WE 1 € anzusetzen. Dies bedeutet:

$$\text{Ausgleichsplus von 346 WE : 4} = \mathbf{86,50 \text{ €}}$$

Der Ausgleichsbedarf für das **Schutzgut Boden** (Teilbereiche) wird nach dem Verfahren des Umweltministeriums Baden-Württemberg (s. Broschüre "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung") ermittelt. Dies bedeutet:

$$\text{Ausgleichsdefizit von 0,30 haWE} \times 4.166 = \mathbf{1.249,80 \text{ €}}$$

Für den B-Plan "Oberfeld" ergibt sich somit ein **monetärer Gesamtausgleichsbedarf** von

Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt	+ 86,50 €
Schutzgut Boden	- 1.249,80 €
	<b>- 1.163,30 €</b>

Dieser Betrag ist für die Pflanzung von 2 Laubbäumen StU 12/14 incl. Baumgrube, Baumpfahl und Baumscheibe auf dem Gelände der Kindertagesstätte Regenbogen, In der Streng 3, im Ortsteil Altenheim der Gemeinde Neuried zu verwenden. Die Kindertagesstätte Regenbogen liegt nordwestlich des Baugebietes in räumlicher Nähe.

## 6.7 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg<sup>7</sup> zugrunde gelegt.

## 6.8 Monitoring

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

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren, um ein konfliktfreies Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.

Insbesondere sind zu überprüfen:

- Straßenbaumpflanzungen auf öffentlichen Verkehrsflächen oder privaten Grundstücken (Innere Durchgrünung)
- Anlage des Grünzuges (Innere Durchgrünung)
- Anlage der Ausgleichsfläche mit Versickerungsflächen bzw. -mulden, die auch zur äußeren Eingrünung dient
- Anlage und Bepflanzung des Lärmschutzwalls
- Anlage einer Lärmschutzwand
- Pflanzung von 2 Laubbäumen StU 12/14 auf dem Gelände der Kindertagesstätte Regenbogen, In der Streng 3 im Ortsteil Altenheim der Gemeinde Neuried.

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

Ebenso wäre die Durchführung der festgesetzten Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen nach 2, 5 und 10 Jahren von der unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen.

<sup>7</sup> vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005



## 6.9 Zusammenfassung

### Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung

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

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe.

Für das **Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt** ergibt sich ein rechnerisch ermitteltes **Ausgleichsplus in Höhe von 346 WE** (LfU-Verfahren).

Bei der Beurteilung des Ausgleichsbedarfes beim **Schutzgut Boden** ist zu berücksichtigen, dass bereits im rechtskräftigen B-Plan "Gewerbegebiet im Gewann "Obere Schaflache"" eine GRZ von 0,6 festgesetzt wurde, die wesentlich höher ist, als die im Wohngebiet neu festgesetzte GRZ von 0,4. Die Flächenversiegelung im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes hat sich geringfügig erhöht. Aus diesem Grund kann für die Bereiche, für die bereits rechtskräftige B-Pläne vorliegen, von einer ausgeglichenen Bilanz ausgegangen werden.

**Für die Teilflächen**, für die noch kein rechtskräftiger B-Plan vorliegt, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden durchgeführt worden. Für das Schutzgut Boden wurde hier ein **Ausgleichsbedarf in Höhe von 0,30 haWE** ermittelt.

Der **Gesamtausgleichsbedarf** für den B-Plan wurde monetär berechnet.

Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt	Ausgleichsplus: 346 WE	+ 86,50 €
Schutzgut Boden	<u>Ausgleichsdefizit: 0,30 haWE</u>	- 1.249,80 €
Gesamtausgleichsbedarf		- <b>1.163,30 €</b>

Dieser Betrag ist für die Pflanzung von 2 Laubbäumen StU 12/14 auf dem Gelände der Kindertagesstätte Regenbogen, In der Streng 3, im Ortsteil Altenheim der Gemeinde Neuried zu verwenden.

**Damit ist ein vollständiger Ausgleich für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt und für das Schutzgut Boden erbracht.**

### Artenschutz

Aufgrund der vorhandenen Habitatsstrukturen, die geprägt sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes, gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet.

Des weiteren befinden sich keine Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Besonders geschützte Biotope) im Gebiet bzw. in räumlicher Nähe, die auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten Hinweise geben.

**Es ist somit mit keinem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Bebauungsplan "Oberfeld" zu rechnen.**

## **7 Ver- und Entsorgung (RS Ingenieure)**

### **7.1 Wasserversorgung**

Für die Wasserversorgung wird ein neues Wasserversorgungsnetz innerhalb des Baugebietes mit Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz im Laubertsweg und in der Gewerbestraße aufgebaut. Es ist vorgesehen, weitestgehend ein Ringsystem aufzubauen. Die einzelnen - nicht zu vermeidenden - Stichleitungen erhalten am Ende jeweils einen Hausanschluss, damit stehendes Wasser vermieden wird. In regelmäßigen Abständen von 80 bis 100 m werden Feuerlöschhydranten angeordnet.

### **7.2 Geplantes Entwässerungssystem / Schmutz- und Regenwasser**

Der Bereich "Allgemeines Wohngebiet" wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen an das bestehende Schmutzwassernetz im Laubertsweg und/oder in der Gewerbestraße angeschlossen. Die zusätzlichen Schmutzwasserfrachten sowie die notwendigen Rohrdimensionen werden in einer gesonderten Entwässerungsplanung nach DWA A 118 bemessen.

Die Niederschlagsabflüsse der öffentlichen Verkehrsflächen und der Privatgrundstücke werden über Rohrleitungen einer zentralen Versickerungsmulde am südlichen Gebietsrand zugeführt und versickert. Die Versickerungsmulde wird nach DWA A 138 geplant, gebaut und unterhalten.

Der Bebauungsplan umgrenzt im Nordosten und im Osten bestehendes Gewerbegebiet. Das Gewerbe ist an die örtliche Trennkanalisation angeschlossen. Die Entwässerung der Bereiche des GEE wurden im Zuge der Genehmigungsplanung "Regenwasserkanalisation im EZG TA3 mit der Einleitung in den 'Schaflachgraben'" geplant und genehmigt. Es sind im Zuge des B-Planes keine Änderungen vorgesehen.

### **7.3 Grundwasser**

Aktuelle Auswertungen aus der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg ergaben für das Planungsgebiet "Oberfeld" folgende Werte:

Mittlerer Grundwasserstand: 144,10 m +NN

Maximaler gemessener Grundwasserstand: 145,15 m +NN

Nach DWA-A 118 sollte der Sickerraum von Versickerungsmulden, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen. Die Höhenlage der zentralen Versickerungsmulde beträgt ca. 146,00 m ü.NN. Damit ist der Grundwasserabstand von 1 m eingehalten.

**8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca.	8,23 ha =	100 %
öffentl. Verkehrsfläche/äußere Erschließung (Südtangente + Wirtschaftsweg)	ca.	1,07 ha =	13,0 %
öffentl. Grünflächen (Grünzug/ Entwässerungsmulde)	ca.	1,12 ha =	13,6 %
eingeschränktes Gewerbegebiet - Nettobaufläche	ca.	2,96 ha =	36,0 %
Mischgebiet - Nettobaufläche	ca.	0,16 ha =	1,8 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca.	2,93 ha =	35,6 %

**9 Statistische Werte**

Bei 58 Bauplätzen ergibt sich eine  $\emptyset$  Grundstücksgröße von ca. 505 m<sup>2</sup>

52 Einzelhäuser

davon z.B. 6 (eingeschossig) mit 1 Wohneinheit = ca. 6 WE

davon z.B. 23 (1½-geschossig) mit 1 Wohneinheit = ca. 23 WE

davon z.B. 23 (2-geschossig) mit 2 Wohneinheiten = ca. 46 WE

6 Mehrfamilienhäuser

z.B. mit 8 Wohneinheiten = ca. 8 WE

83 WE

Bei einer  $\emptyset$ -Belegung mit 3 EW/WE

83 WE x 3 EW = 249 EW

und einem Bruttobauland von ca. 3,96 ha (ohne öffentliche Grünfläche und GEE) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 249 EW / 3,96 ha = 63 EW/ha

**10 Kostenschätzung**

Straßenbau (einschl. Beleuchtung)	ca.	EUR	1.370.550,00
Abwasserentsorgung (einschl. Versickerungsmulde)	ca.	EUR	902.330,00
Wasserversorgung	ca.	EUR	147.040,00
Begrünung (Grünzug, Wall, Bepflanzung, ...)	ca.	EUR	179.500,00
Sonstiges/Unvorhergesehenes	ca.	EUR	380.000,00
<b>Gesamtsumme (ohne MwSt.)</b>	ca.	EUR	<b>2.979.420,00</b>

## 11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Planes erforderlich werden.

Freiburg, den 05.09.2011 LIF-ta  
12.10.2011  
05.03.2012  
06.08.2012 LIF-ba

Neuried, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....  
Planer

 187Beg07.DOC

.....  
Borchert, Bürgermeister