

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan "Industriestraße Süd"

Entwurf
28.06.2018

Begründung mit Umweltbericht



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	5
2 In Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart	5
3 Lage und Größe des Plangebietes	6
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	7
5.1 Baukonzept	7
5.2 Verkehrliche Erschließung	7
5.3 Technische Infrastruktur	7
6 Übergeordnete Planungen	8
6.1 Regionalplan	8
6.2 Flächennutzungsplan	8
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	9
7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	9
7.2 Landschaftsschutzgebiete	9
7.3 Gesetzlich geschützte Biotope	9
7.4 Gewässerschutz	9
7.5 Hochwasserschutz	10
7.6 Denkmalschutz	10
7.7 Altlasten	10
8 Fachgutachten	10
8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung	10
8.2 Schalltechnische Untersuchung	11
8.3 Staubgutachten	12
Umweltprüfung	13
9 Allgemeine Umweltschutzziele	13
10 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang	14
11 Räumliche Vorgaben	15
11.1 Naturräumliche Gegebenheiten	15

11.2	Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung	15
12	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen.....	16
12.1	Schutzgut Mensch.....	16
12.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	17
12.3	Schutzgut Boden	18
12.4	Schutzgut Wasser.....	19
12.5	Schutzgut Klima und Luft	19
12.6	Schutzgut Landschaft.....	20
12.7	Schutzgut Fläche	21
12.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
12.9	Sonstige Auswirkungen.....	21
12.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	22
12.11	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante).....	22
12.12	Alternative Planungsmöglichkeiten	22
13	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	23
13.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
13.2	Schutzgut Boden	24
13.3	Schutzgut Wasser.....	26
13.4	Schutzgut Klima und Luft	26
13.5	Schutzgut Landschaft.....	26
13.6	Zusammenstellung des Kompensationsumfanges	27
14	Maßnahmenkonzeption.....	27
14.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	27
14.2	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	27
14.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	29
14.2.2	Schutzgut Boden.....	29
14.2.3	Zusammenstellung	30
14.3	Zusammenfassung des Maßnahmenkonzeptes	31
14.4	Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme	31
15	Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan	31
16	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.....	33
17	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	33
17.1	Art der baulichen Nutzung.....	33
17.2	Maß der baulichen Nutzung	33
17.3	Bauweise.....	34
17.4	Zufahrten	34

17.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
17.6	Von Bebauung freizuhalten Fläche.....	34
17.7	Pflanzgebote	34
17.8	Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen	35
18	Örtliche Bauvorschriften	35
18.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	35
18.2	Werbeanlagen.....	35
19	Städtebauliche Kenngrößen.....	35

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2012 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Das 1919 in Bretten gegründete Unternehmen Harsch ist an inzwischen mehreren Standorten auf den Gebieten des Hoch- und Tiefbaus, der Projektentwicklung, des Betonbaus sowie verschiedenen Dienstleistungen tätig. Seit 1963 ist das Unternehmen auch in Gondelsheim ansässig. In dem am südlichen Ortsausgang gelegenen Betonwerk werden vornehmlich Betonfertigteile produziert und ausgeliefert.

Die allgemein gute wirtschaftliche Lage führt auch auf dem Bausektor zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Bauteilen und Baustoffen. Damit verbunden ist insbesondere im gewerblichen Bereich die Nachfrage nach Betonfertigteilen, welche eine wirtschaftliche und zeitnahe Errichtung von Hallen oder anderen Gebäuden ermöglicht. Diese hohe Nachfrage führt auch im Betonwerk in Gondelsheim zu einer vollständigen Ausnutzung der dort vorhandenen Kapazitäten. Eine weitergehende Erhöhung der Produktion ist mit den bestehenden Betriebsanlagen nicht mehr möglich. Um die Nachfrage nach Stückzahlen wie auch nach größeren Betonteilen in Zukunft decken zu können soll daher das bestehende Werk erweitert werden.

Die Planung der Firma Harsch sehen einen teilweisen Abriss von bestehenden Gebäudeteilen und den Neubau einer neuen mehrteiligen Produktionshalle mit Freilagern vor. Hierdurch wird die Produktionskapazität um ca. ein Viertel erhöht.

Seitens der Gemeinde wird die Erweiterungsabsicht positiv eingestuft, da der Standort in Gondelsheim hierdurch gestärkt und Arbeitsplätze gesichert oder sogar neu geschaffen werden können. Da die geplante Erweiterung nach Auffassung der Baurechtsbehörde planungsrechtlich derzeit jedoch nicht genehmigungsfähig ist, hat der Gemeinderat der Aufstellung eines Bebauungsplanes zugestimmt.

2 In Derzeitiges Planungsrecht und gewählte Verfahrensart

Für das Werksgelände der Firma Harsch besteht derzeit kein Bebauungsplan. Als „gewachsener“ Industriebetrieb wurden Vorhaben auf dem Gelände nach Innenbereichskriterien gemäß § 34 BauGB genehmigt. Mit der vorliegenden Planung soll jedoch eine erhebliche Ausweitung des Werksgeländes nach Südosten erfolgen. Damit werden derzeitige Außenbereichsflächen in Gewerbefläche umgewandelt. In Abstimmung mit Baurechtsbehörde kann diese Erweiterung nur auf Grundlage eines Bebauungsplanes geschehen. Dabei soll das bestehende Werksgelände mit einbezogen werden um den gesamten Bereich städtebaulich zu ordnen.

Durch die Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen muss der Bebauungsplan im Regelverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt werden. Damit verbunden ist eine Umweltprüfung sowie ein zweistufiges Anhörungsverfahren. Die sich durch die Planung ergebenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden bilanziert und müssen durch geeignete naturschutzrechtliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich die Flurstücke 8966/6, 9400, 9400/1, 9401, 9402, 9403, 9404 sowie 9405. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5,97 ha.

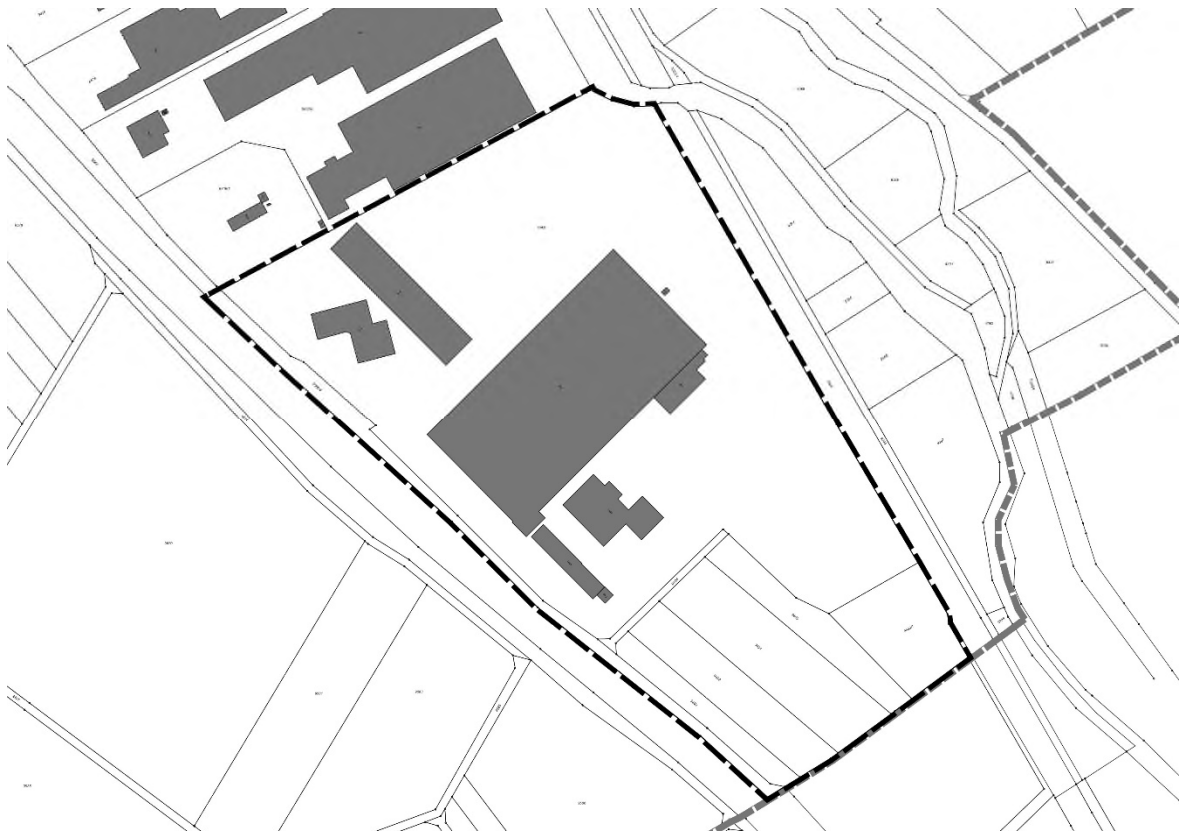


Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich und Gemarkungsgrenze

4 Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Gondelsheim, in direkter Angrenzung an die Gemarkungsgrenze zu Bretten-Diedelsheim. Etwa drei Viertel des Plangebietes werden derzeit bereits von dem bestehenden Betonwerk in Anspruch genommen. Diese Teile sind mit Hallen, Verwaltungsgebäuden oder technischen Anlagen überbaut. Die Gebäude sind von umfangreichen Verkehrsfläche umgeben, so dass sich insgesamt ein sehr hoher Versiegelungsgrad ergibt.

Die für die Erweiterung vorgesehenen Flächen bestehen überwiegend aus Ackerflächen, die intensiv bewirtschaftet werden. Eingefasst werden diese durch einzelne Gehölzstrukturen.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das bestehende Gewerbe- bzw. Industriegebiet, im Westen durch die stark frequentierte B 35, im Süden durch die Gemarkungsgrenze sowie im Osten durch die Bahnlinie Bruchsal-Bretten.

Das Plangebiet befindet sich in der Senke des östlich verlaufenden Saalbaches und weist nur geringe Höhenunterschiede auf. Lediglich Richtung B 35 besteht eine Böschung mit ca. 2 m Höhenunterschied.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

In einem ersten Schritt sollen Teile der bestehenden südlichen Halle abgerissen und eine dreiteilige Halle mit angegliederten Lagerflächen parallel zur Bahnlinie errichtet werden. Die Halle wird in der Form angelegt, dass eine zukünftige Erweiterung innerhalb des Plangebietes möglich ist. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan eine größtmögliche Flexibilität vor, damit optimierte Betriebsabläufe gewährleistet werden können.

Für die Bereiche im nördlichen Teil des Plangebietes sind keine Veränderungen vorgesehen. Hier bleiben die Verwaltungsgebäude, die Lagerflächen sowie die Stellplatzanlagen bestehen.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird - wie bisher - über die Industriestraße erfolgen. Sie verläuft parallel zur B 35 und endet in einem Werkstor auf dem Betriebsgelände. Zusätzliche Zufahrten auf die B 35 sind nicht vorgesehen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Ergänzung der bestehenden Infrastruktur erfolgen. Anfallendes Niederschlagswasser wird bisher getrennt von Schmutzwasser abgeführt. Das Wasser wird auf dem Betriebsgelände in Kanälen gesammelt und zu einem Regenklärbecken im Norden des Plangebietes in Angrenzung zum Saalbach geleitet. Von dort erfolgt die gedrosselte Einleitung in den Saalbach. Es ist vorgesehen, die Erweiterungsflächen auf gleichem Wege zu entwässern. Der erforderliche Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits gestellt.

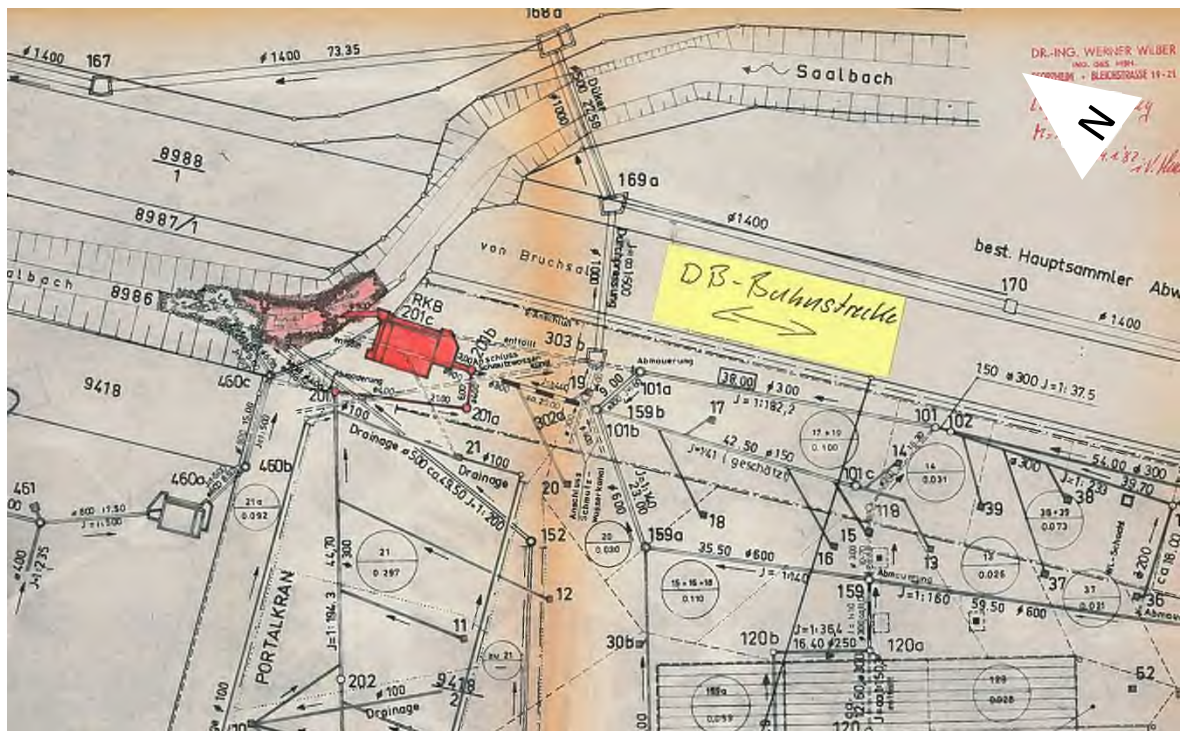


Bild 2: Lageplan mit Bestandskanälen. Erkennbar ist der Hauptsammler nördlich der Bahnlinie sowie das Regenklärbecken am Saalbach (rot hervorgehoben).

Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt bisher überwiegend über einen parallel zur Bahnlinie verlaufenden Hauptsammler. Hierfür wurde das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser über Kanäle nach in den nördlichen Bereich des Plangebietes geleitet. An einem zentralen Punkt werden die Kanäle zusammengeführt und unter der Bahnlinie durchgeführt. Danach erfolgte der Anschluss an den Hauptsammler. Dieser unterquert den Saalbach über einen Düker und leitet das Schmutzwasser Richtung Ortsmitte nach Norden und weiter zur Kläranlage Heildelsheim. Das durch die Erweiterung zusätzlich anfallende Schmutzwasser soll auf gleichem Wege abgeführt werden. Da eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen ist, ist durch die zusätzlichen Schmutzwassermengen nicht von einer Überlastung der Kanalisation auszugehen.

Für die zukünftige Wasserversorgung wird in der Industriestraße eine neue Wasserleitung durch die Stadtwerke Bretten verlegt.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche enthalten. Andere regionalplanerisch relevante Flächen werden nicht tangiert, die südlich angrenzende Grünzäsur wird nicht tangiert. Grundsätze und Ziele der Regionalplanung werden beachtet.

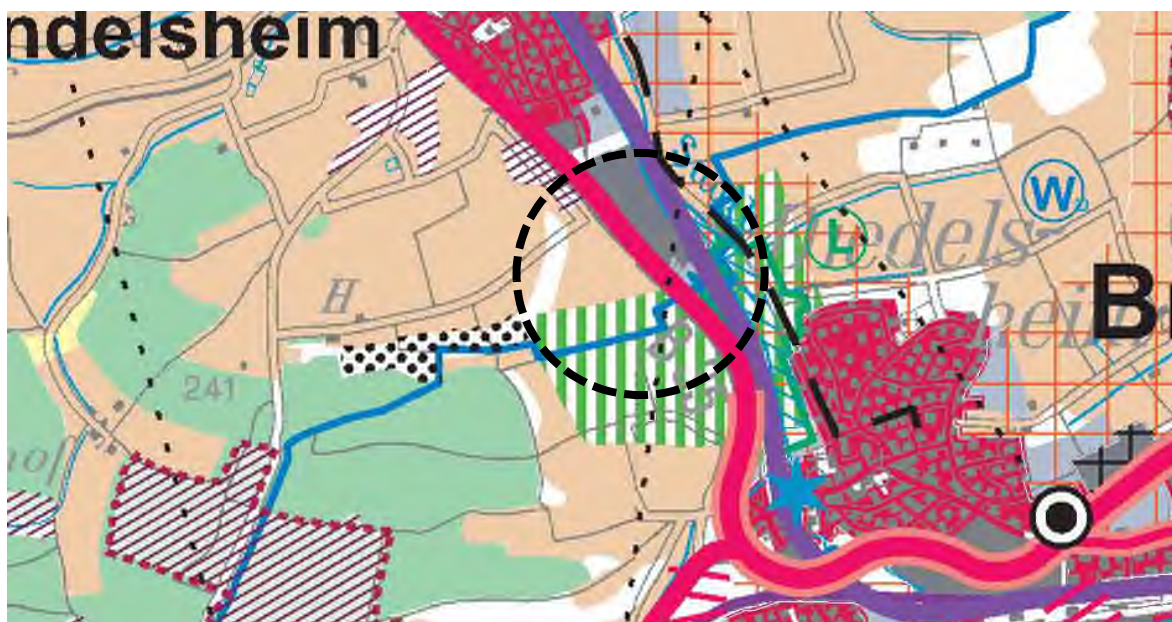


Bild 3: Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein, Ausschnitt Gondelsheim/Bretten

6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bretten - Gondelsheim ist das Plangebiet als bestehende bzw. geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB und bedarf keiner Genehmigung.



Bild 4: Flächennutzungsplan der VVG Bretten – Gondelsheim, 1. Gesamtfortschreibung, Ausschnitt Gondelsheim

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.2 Landschaftsschutzgebiete

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete innerhalb des Plangebietes. Südlich und östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Diedelsheimer Talaue“. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

7.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Östlich des Plangebietes, jenseits der Bahnlinie besteht das gesetzlich geschützte Biotop Nr. 169182150334 „Naturnahe Saalbach u. Feldgehölze nordwestlich Diedelsheim“. Es umfasst den Saalbach mit seinen angrenzenden Gehölzstrukturen. Eine Beeinträchtigung des Biotops durch die Planung ist nicht zu erwarten.

7.4 Gewässerschutz

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert. Das nächstgelegene Gewässer ist der Saalbach jenseits der Bahnlinie.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes Nr. 215008 „Bruchsal, OT Heildelsheim“. Auf die Rechtsverordnung vom 19.11.2015 wird hingewiesen.

7.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Auch bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) ist keine Überschwemmung zu erwarten.

7.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Fachgutachten

8.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Zur Feststellung einer möglichen Betroffenheit streng oder besonders geschützter Arten durch die Planung wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Dipl.-Ökol. M. Fußer, Karlsruhe erstellt und im März 2018 vorgelegt. Im Zuge der Untersuchung wurde eine Potenzialanalyse für Brutvögel, Reptilien, Fledermäuse, weitere Säugetiere sowie Insekten durchgeführt.

Aufgrund der hohen Lärmimmissionen ist im Planbereich lediglich mit häufig vorkommende Vogelarten zu rechnen. Brutquartiere ergeben sich in den Gehölzbeständen entlang der B 35, die jedoch nicht beseitigt werden sollen. Die bestehenden Gebäude bieten keine geeigneten Quartiere. Die relevante Betroffenheit von Brutvögeln ist daher gemäß Gutachten auszuschließen.

Für Reptilien bietet die Erweiterungsfläche keine geeigneten Habitatstrukturen. Jedoch können entlang des Bahndammes - außerhalb des Plangebietes - Vorkommen von Eidechsen nicht ausgeschlossen werden. Eine Veränderung des Bahndammes ist nicht vorgesehen.

Die Bestandsgebäude wie auch die Erweiterungsflächen bieten keine geeigneten Strukturen für Fledermäuse. In den Gebäuden bestehen keine geeigneten Spalten oder Hohlräume. Dementsprechend konnte Fledermäuse nicht nachgewiesen werden. In der Erweiterungsfläche besteht lediglich ein Baum mit Baumhöhle. Dieser wird jedoch nicht beseitigt. Insgesamt kann eine Betroffenheit von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Sonstige Säugetiere, Amphibien, geschützte Insekten oder Pflanzen sind im Planbereich nicht zu erwarten. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit von streng oder besonders geschützten Arten ausgeschlossen werden kann. Weitergehende Untersuchungen werden nicht als notwendig erachtet. Empfohlen wird jedoch der Erhalt der ruderalen Vegetationsstrukturen am Bahndamm sowie der straßenbegleitenden Gehölze.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

8.2 Schalltechnische Untersuchung

Die bestehenden Betriebsanlagen befinden sich in einem Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand von Gondelsheim, die Herstellung von Betonfertigteilen ist mit Lärmemissionen verbunden. Durch die Erweiterung der Produktionsanlagen rückt das Gewerbe näher an bestehende Siedlungsgebiete. Zur Feststellung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde durch Grigo+Schimmel, Pforzheim erstellt und im Mai 2018 vorgelegt.

Gesetzliche Grundlage für die Bewertung von gewerblichen Schallimmissionen ist die TA Lärm. Diese sieht für Reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) tags/35 dB(A) nachts, für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags/40 dB(A) nachts, für Mischgebiete 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 65 dB(A) tags/50 dB(A) nachts vor. Die nächstgelegenen maßgebenden Immissionsorte befinden sich in Gondelsheim wie auch im südlich des Plangebietes gelegenen Brettener Ortsteil Diedelsheim.

Anhand der bestehenden gewerblichen Lärmemissionen, der vorliegenden Betriebsbeschreibung für die Erweiterung der Produktionsanlagen, der Anlieferung sowie des Verkehrs auf der B 35 wurde eine Lärmimmissionsprognose an den maßgebenden Immissionsorten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Lärmimmissionen die Lärmrichtwerte der TA Lärm tags wie auch nachts deutlich unterschreitet. Ebenfalls werden die Anforderungen an die Einhaltung von Maximalpegeln deutlich erfüllt. Aus Sicht des Gutachters wird das Vorhaben daher als verträglich eingestuft.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

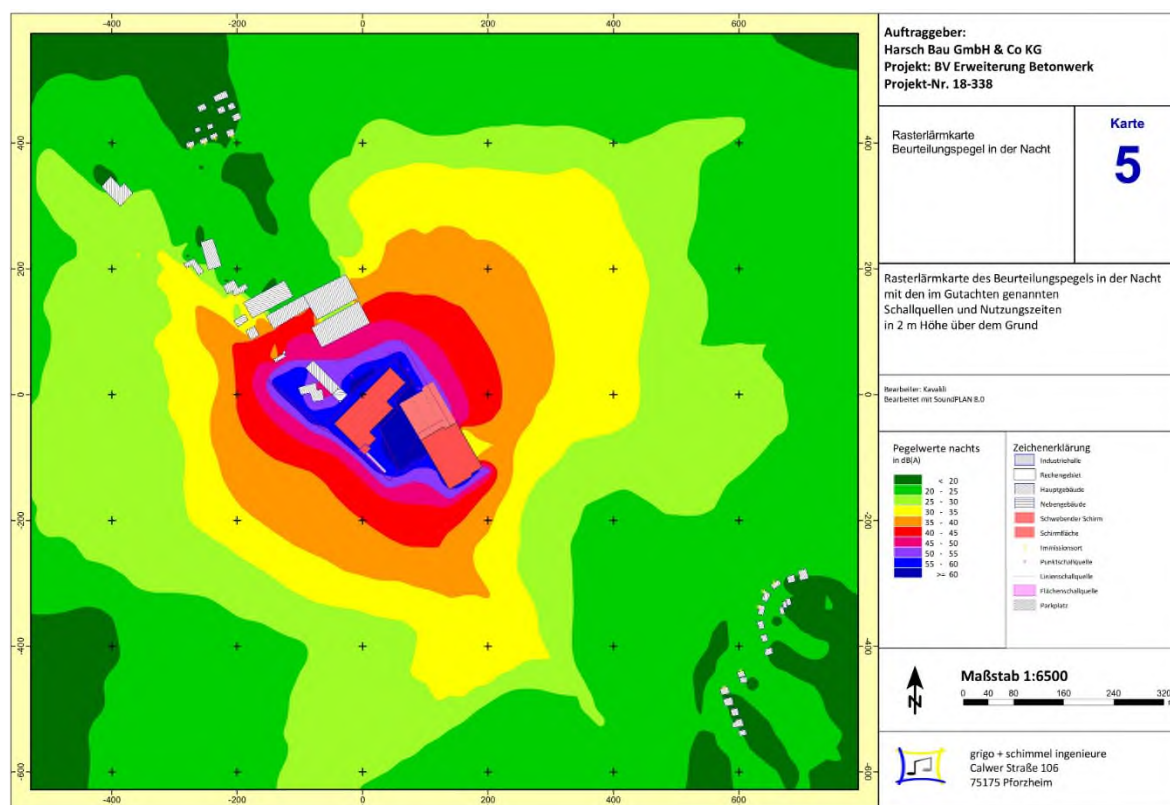


Bild 5: Rasterlärnkarte nachts

8.3 Staubgutachten

Bereits 1979 wurde der Fa. Harsch die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zur Herstellung von Betonfertigteilen erteilt. 1981 erfolgte eine Genehmigung für eine Betriebserweiterung. Genehmigt wurde eine Produktionsleistung von 12,65 t/h, welche aktuell auf 25 t/h ausgeweitet werden soll. Hierfür ist eine erneute immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, welche die Beurteilung von Staubemissionen und -immissionen beinhaltet. Hierfür wurde ein Staubgutachten in Auftrag gegeben, welches durch ProVis - Gesellschaft für Umweltmanagement und Unternehmensethik mbH, Leinfelden-Echterdingen erstellt und im Juni 2018 vorgelegt wurde.

Staubemissionen können gemäß Gutachten durch verschiedene Vorgänge erzeugt werden. Hierzu zählen z. B. die Anlieferung von Zuschlagstoffen, Abkippvorgänge, Befüllvorgänge oder der Transport von Frischbeton oder Fertigteilen. Durch unterschiedliche Maßnahmen können dabei Staubemissionen gemäß dem Stand der Technik verhindert oder reduziert werden.

In einem ersten Schritt wurden die voraussichtlichen Staubemissionen auf Grundlage der Produktionserweiterung prognostiziert. In einem zweiten Schritt wurden die Verbreitung von Staub anhand verschiedener Parameter wie Topografie Windgeschwindigkeit, Hauptwindrichtung o. ä. untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Zusatzbelastungen durch Staub aufgrund der Produktionsausweitung insgesamt als nicht relevant zu bewerten sind. Die höchsten Belastungen ergaben sich erwartungsgemäß auf dem Betriebsgelände, die Belastung schwächt sich Richtung angrenzende Bereiche deutlich ab, so dass die Immissionsgrenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung für Feinstaub deutlich unterschritten werden.

Das Gutachten ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Umweltprüfung

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Zu den Umweltauswirkungen gehören die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Daraus ist ersichtlich, dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Gegenstand der Umweltprüfung ist. Zu den Umweltbelangen gehören darüber hinaus Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit die Auswirkungen jeweils umweltbezogen sind. Regelungen zu den Anforderungen des Umweltberichts enthält die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die dem vorliegenden Umweltbericht zugrunde gelegt wird.

9 Allgemeine Umweltschutzziele

Bei den allgemeinen Umweltschutzziele handelt es sich um grundsätzliche Zielsetzungen, die unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung, aufgrund übergeordneter Zielvorgaben sowie der Bestandserhebung und Bewertung, zu verfolgen sind.

Tiere und Pflanzen

- Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften.
- Vermeidung und Minimierung von Baumaßnahmen.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Pflanzen.
- Vernetzung von Lebensräumen.

Boden

- Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit Boden zum Erhalt der Regulationsfunktion, der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Lebensraumfunktion im Sinne des Biotopentwicklungspotenzials.
- Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Begrünung aller nichtüberbauten Flächen.

Wasser

- Erhalt und Schutz des Grundwassers und Oberflächengewässer.
- Sicherung der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.
- Erhalt der Grundwasserneubildungsrate durch Vermeidung und Minimierung der Versiegelung.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken.

Klima und Luft

- Erhalt der klimatischen Verhältnisse.
- Schutz vor Schadstoffen.
- Reduzierung der Erwärmung durch Vermeidung und Minimierung von Versiegelungen.
- Anpflanzung von Hecken als Pufferfläche gegen Schadstoffe.
- Durchgrünung von Bauflächen.

Landschaft und Erholung

- Erhalt und Entwicklung eines harmonischen Landschaftsbildes unter Berücksichtigung ortstypischer, kultureller Eigenarten.
- Sicherung des Erholungspotenzials.
- Begrenzung der Gebäudekubatur auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.
- Gestalterische Vorgaben.
- Herstellung strukturreicher Ortsrandhecken.
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken auf privaten Flächen.

10 Untersuchungsgebiet und Untersuchungsumfang

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen sofern sich Auswirkungen durch die Planung ergeben können. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 450 x 250 m.



Bild 6: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 7: Ansicht von Nordwesten entlang B 35



Bild 8: Blick von Südwesten, im Hintergrund das bestehende Betonwerk

11 Räumliche Vorgaben

11.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Gemeinde Gondelsheim ist Teil des Kraichgaus, welcher sich östlich an die Rheinebene anschließt. Typisch für das Kraichgau sind die ausgebildete Kante zur Rheinebene sowie das hügelige Relief.

In der naturräumlichen Gliederungskarte des Landes befindet sich die Gemeinde im Gebiet der Neckar- und Tauber-Gäuplatten, welche sich von der Hangkante der Rheinebene bis an die Grenze zu Bayern im Osten erstreckt. In einer weiteren Unterteilung ist Gondelsheim der Untergruppe des Kraichgaus zugeordnet.

11.2 Potenzielle natürliche Vegetation und Realnutzung

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Pflanzengesellschaft bezeichnet, die sich ohne Einflussnahme des Menschen ergeben würde. Sie dient als Hinweis zur Entwicklung naturnaher Biotoptypen.

Die potenzielle natürliche Vegetation besteht im Kraichgau aus einem Waldmeister-Buchenwald im Übergang oder Wechsel zum Hainsimsen-Buchenwald. Hierbei handelt es sich um Buchen- oder Buchen-Eichenwälder auf kalkhaltigen und neutralen, aber basenreichen Böden der planaren bis montanen Stufe. Typisch sind eine gut ausgebildete Krautschicht sowie ein großer Artenreichtum.

Die derzeitige Realnutzung besteht aus genutzten gewerblichen Bauflächen sowie - zu einem kleinen Teil - aus Landwirtschaft.

12 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft und Kultur- / Sachgüter untersucht. In der nachfolgenden Konfliktanalyse wird die Planung dahingehend untersucht, ob bzw. welche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter entstehen. Diese Beeinträchtigungen können sowohl dauerhaft als auch vorübergehend wirken. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

12.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsbereich umfasst zu einem großen Teil gewerbliche Baufläche, die intensiv genutzt werden. Ein kleinerer Teil besteht aus intensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen. Durch diese Nutzungen wie auch die Lage zwischen der B 35 und der Bahnlinie Bruchsal-Bretten besitzt der Untersuchungsbereich keinerlei Erholungsfunktion. Die Flächen sind fußläufig nur schwer zu erreichen, ein Wegesystem ist nur fragmentarisch vorhanden.

Östlich der Bahngleise bestehen Feldwege entlang des Saalbaches, die für ortsnahe Spaziergänge genutzt werden. Da das Betonwerk bereits seit über 50 Jahren besteht, wird es nur noch bedingt als Störung wahrgenommen. Weiterhin bestehen westlich und östlich des Untersuchungsraumes große unbebaute Freiräume, die eine wesentlich höhere Erholungseignung aufweisen.

Der Untersuchungsbereich ist vielfältigen Lärmquellen ausgesetzt. Insbesondere die B 35 besitzt eine starke Verkehrsfrequenz, da sie eine wichtige Verbindung von Bretten zur Autobahn darstellt und dementsprechend über einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr verfügt. Dagegen ist der Lärm des Betonwerkes wie auch der Bahnlinie untergeordnet einzustufen. Ebenso ergeben sich durch den Betrieb derzeit keine übermäßigen Staub- oder Geruchsimmissionen. Die nächstgelegenen Wohngebiete sind über 500 m entfernt.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird der bestehende Industriegebiet erweitert. Hierdurch gehen die bisherigen unbebauten Flächen teilweise verloren. Im Gegenzug erfolgt durch die Ausweitung des Betriebes eine Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

Zielsetzung der Erweiterung ist die Erhöhung der Produktionskapazitäten. Hierdurch kann es zu einer Zunahme der Verkehrsfrequenz kommen. Diese wird jedoch über die Industriestraße und die B 35 abgewickelt und wird vor dem Hintergrund der bereits bestehenden starken Verkehrsfrequenz nicht relevant ins Gewicht fallen.

Auch bezüglich Lärm- oder Staubimmissionen ist durch die Ausweitung des Betriebes von keiner erheblichen Zunahme auszugehen. Gemäß einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden die Lärmrichtwerte an maßgebenden Immissionsorten deutlich unterschritten. Ein Staubgutachten belegt, dass bezüglich Feinstaubbelastung durch die geplante Betriebserweiterung von keinen relevanten Beeinträchtigungen auszugehen ist.

Ergebnis

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Untersuchungsraum weist aufgrund der bestehenden unterschiedlichen Nutzungen verschiedene Lebensräume für Tiere und Pflanzen in unterschiedlicher Qualität auf. Die bestehenden Betriebsanlagen bestehen aus großformatigen Hallengebäuden und erheblichen versiegelten Freiflächen. Unversiegelte Grünflächen und Gehölzstrukturen sind nur untergeordnet vorhanden, lediglich im Bereich des Verwaltungsgebäudes am Eingangstor bestehen Grünflächen mit einigen Bäumen.

Zur Feststellung einer möglichen Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Aufgrund der anzutreffenden Habitatstrukturen sowie der hohen Lärmbelastung durch Betrieb, B 35 und Bahnlinie ist im Plangebiet nur von ubiquitären Vogelarten auszugehen. Brutquartiere ergeben sich in den bestehenden Laubgehölzen im Plangebiet, die durch die Erweiterung jedoch nicht betroffen sind. Die Eingrünung aus Nadelgehölzen wird durch die Planung entfallen, weist jedoch nur eine geringe Attraktivität als Brutquartier auf.

Die angrenzenden Landwirtschaftsflächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet und weisen aufgrund ihrer eingezwängten Lage zwischen B 35 und Bahnlinie keine Eignung für Freilandarten auf. Gehölze sind im Erweiterungsbereich nicht vorhanden. Weiterhin konnten innerhalb des Gebäudebestandes keine Nistplätze ausgemacht werden.

Für Reptilien weist das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen auf. Jedoch können auf den nördlich angrenzenden Bahnanlagen mit seiner Dammlage und Schotterflächen Vorkommen von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Dieser Bereich wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Für Fledermäuse konnten weder in den Bestandsgebäuden noch in den Gehölzen geeignete Habitatstrukturen festgestellt werden. Nachweise von Fledermausvorkommen wurden nicht gefunden. Eine Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden. Ebenso sind aus Sicht des Gutachters Vorkommen von sonstigen streng geschützten Säugetieren oder Insekten nicht zu erwarten.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Damit gehen diese als Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Im Gegenzug rückt die gewerbliche Nutzung stärker in den Landschaftsraum und wirkt sich auf diesen als bauliche Kulisse aus.

Für die bestehende Eingrünung aus Kiefern sieht die Planung den sukzessiven Ersatz durch standortgerechte Feldgehölze vor. Diese weisen neue Habitatpotenziale auf und können in der von Landwirtschaft geprägten Landschaft gliedernd wirken.

Artenschutzrechtliche Belange sind gemäß vorliegenden Gutachten durch die Planung nicht betroffen. Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für Brutvögel oder Fledermäuse auf.

In der räumlichen Umgebung werden sich durch die Planung keine relevanten Änderungen ergeben. Die Ruderalvegetation am Bahndamm als Lebensraum für Eidechsen kann auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden. Ebenso bleiben die Laubgehölze an der B 35 erhalten.

Die Senke des Saalbaches östlich der Bahnlinie mit seinen begleitenden Gehölzen wird durch die Planung nicht tangiert und bleibt ebenfalls erhalten.

Ergebnis

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

12.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der Bodenregion der Gäulandschaft an, einer im süddeutschen Raum typischen Landschaftsform mit geringem Baumbestand und überwiegend fruchtbaren Böden. Er befindet sich im Übergangsbereich der Bodenlandschaft Talauen und pleistozänen Flusserassen zur Lösslandschaft im Gäu. Dabei ist der Talbereich des Saalbaches von Auenböden geprägt während die ansteigenden Lösslandschaften überwiegend Pararendzina und Parabraunerden aufweisen.

Der Humusgehalt der Böden beträgt ca. 2 bis 3 %, die Feldkapazität mit 360 mm mittel. Sehr hoch ist jedoch die nutzbare Feldkapazität einzustufen. Die Erosionsgefahr ist hoch. Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes ist insgesamt als wertvolle Agrarfläche einzustufen.

Der Untersuchungsbereich weist bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das bestehende Betriebsgelände ist nahezu vollständig überbaut und versiegelt, nur geringe Anteile sind als Grünfläche ausgebildet. In der Umgebung des Plangebietes ergeben sich weitere Versiegelungen durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet sowie die Bahnlinie und die Bundesstraße. Davon abgesehen dominieren in der Umgebung des Plangebietes jedoch unversiegelte, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird der bisher landwirtschaftlich genutzte Teil des Plangebietes in Baufläche umgewandelt. Durch die vorgesehene industrielle Nutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. Allerdings ist die absolute Versiegelungszunahme mit 0,8 ha vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Belastungen von über vier Hektar innerhalb des Plangebietes als untergeordnet einzustufen.

Im Bereich der zusätzlichen Versiegelungen gehen die intakten Bodenstrukturen verloren. Weitere Einschränkungen werden sich durch den Baubetrieb, dem Befahren mit Baufahrzeugen sowie Aushub und Wiedereinbau von Bodenmaterial ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche nicht in einem Zug, sondern schrittweise bebaut oder genutzt wird.

Außerhalb des Plangebietes ist von keinen Veränderungen der Bodenstrukturen auszugehen.

Ergebnis

Das Schutzgut Boden ist durch die Planung in hohem Maß betroffen.

12.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Untersuchungsbereich gehört der hydrogeologischen Einheit der Jungquartären Flusskiese und -sande an. Die Oberböden bestehen aus Lockersedimenten aus Schluff, Sand oder Ton und weisen eine nur mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Dementsprechend ist der Beitrag zur Grundwasserneubildung als mittelmäßig einzustufen.

Die bereits baulich genutzten Teile des Plangebietes weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Anfallendes Oberflächenwasser kann hier nicht versickern, sondern muss abgeleitet werden. Die hydrogeologischen Verhältnisse sind hier gestört.

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Östlich des Plangebietes - jenseits der Bahnlinie - besteht der Saalbach. Dieser entsteht nahe Bretten durch den Zusammenschluss von Weißach und Salzach und mündet nach ca. 50 km in den Rhein. Im Bereich des Untersuchungsbereiches verläuft er in einem naturnahen Bett, begleitet von Gehölzen, bevor er kurze Zeit später die Bahnlinienseite wechselt und in begradigter Form weitergeführt wird.

Derzeit erfolgt die Ableitung von Niederschlagswasser in den Saalbach. Hierzu besteht im Plangebiet ein Regenklärbecken, bevor die Einleitung in gedrosselter Form erfolgt.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird der bisher unversiegelte Teil des Plangebietes in erheblichem Maß versiegelt. Die Versickerungsfähigkeit wird hierdurch zerstört und auch in unversiegelten Bereichen durch zu erwartende Veränderung der Bodenstruktur eingeschränkt. Eine Grundwasserneubildung findet nur noch in geringem Umfang statt. Gleichzeitig geht die Zwischenspeicherfunktion des Bodens verloren, so dass mehr Regenwasser oberflächlich abfließt.

Aufgrund der relativ geringen Größe der zusätzlichen Versiegelungen ist davon auszugehen, dass sich durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben. Die Entwässerung soll nach dem bisherigen Prinzip erfolgen.

In den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen ist mit keinen weitergehenden Beeinträchtigungen zu rechnen, da die bisherigen Nutzungen fortgeführt werden. Ebenfalls ist keine Beeinträchtigung des Saalbaches zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Wasser ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das an den Oberrheingraben angrenzende Kraichgau ist geprägt von einem insgesamt milden Klima mit mäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Süd- und Südwestwinde sind vorherrschend, insgesamt weist die Region jedoch geringe Windgeschwindigkeiten von 2 bis 3 m/s auf. Die Durchlüftung ist mäßig.

Die Sonneneinstrahlung liegt mit ca. 1.200 kWh/m² im Landesdurchschnitt im mittleren Bereich. Dies hat seinen Grund in der häufigen Schleierwolkenbildung. Die Niederschlagsmengen betragen ca. 700 mm/a und liegen damit auf einem durchschnittlichen Niveau im Land.

Im Untersuchungsbereich wirken die unversiegelten Flächen ausgleichend auf den Klimahaushalt. Die Gehölze tragen darüber hinaus zur Sauerstoffproduktion bei. Die bereits versiegelten Flächen wirken dagegen aufheizend.

Durch die Produktion der Betonfertigteile kommt es zu Staubemissionen. Diese wirken sich jedoch nicht erheblich auf das lokale Klima aus.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung erfolgt eine Ausweitung der Versiegelungsflächen. Diese Flächen gehen für die Kaltluftproduktion verloren und werden im Gegenzug bei Sonneneinstrahlung stärker aufgeheizt. Allerdings ist aufgrund der absoluten Versiegelungsfläche nicht von relevanten Auswirkungen auf das lokale Klima auszugehen. Zudem kann durch randlichen Gehölzpflanzungen und der damit verbundenen Verschattung den Auswirkungen zumindest teilweise entgegengetreten werden.

Auf den angrenzenden Flächen ergeben sich keine Veränderungen des bisher zulässigen Versiegelungsgrades.

Durch die zusätzliche Produktion kann es zu verstärkten Schadstoffemissionen, insbesondere Feinstaub kommen. Diese können durch Verhinderungs- oder Reduzierungsmaßnahmen jedoch auf ein Minimum reduziert werden. Eine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität ist gemäß dem vorliegenden Gutachten nicht zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das bestehende Betriebsgelände bildet den baulichen südlichen Abschluss der Gemeinde Gondelsheim. Ca. 500 m südöstlich beginnt die Wohnbebauung von Diedelsheim. Der Betrieb befindet sich in der Senke des Saalbaches und ist zur B 35 und nach Süden durch eine Kieferanpflanzung optisch abgeschirmt.

Die Gebäude im Betriebsgelände haben eine Höhe von ca. 10 bis 15 m und wirken sich damit nicht störend im Landschaftsbild aus. Überschritten wird diese Höhe jedoch durch zwei Hochsilos, welche das Betriebsgelände kennzeichnen. Insgesamt ist das Betriebsareal durch seine flächenmäßige Ausdehnung von höher gelegenen Aussichtspunkten durchaus wahrnehmbar.

Durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet besteht bereits eine weitergehende Vorbelastung. Insbesondere der markante Hochsilo eines angrenzenden Zementherstellers prägt die Fernwirkung des Gebietes. Insgesamt stellt das gesamte Gewerbe- bzw. Industriegebiet eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, aber auch des südlichen Ortsteinganges von Gondelsheim dar, aufgrund des langjährigen Bestandes und der langsam gewachsenen Struktur hat sich jedoch ein Gewöhnungseffekt eingestellt.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird das bestehende Baugebiet und damit der bauliche Ortsrand um ca. 60 m nach Süden erweitert. Hierdurch ergeben sich weitergehende Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, die vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastungen jedoch zu relativieren sind.

Durch den sukzessiven Ersatz der fremd wirkenden Kiefereingrünung und dem Ersatz durch eine standortgerechte Gehölzumfassung können die Auswirkungen gemindert und gegenüber dem derzeitigen Zustand sogar eine Verbesserung herbeigeführt werden.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaft ist durch die Planung in mittlerem Maß betroffen.

12.7 Schutzgut Fläche

Bestand

Historisch begründet hat sich am südlichen Ortsrand von Gondelsheim ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet von erheblicher Ausdehnung entwickelt. Über die B 35 ist dieses Gebiet gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Da die Flächen durch die ansässigen Betriebe vollumfänglich ausgenutzt werden, bestehen derzeit keinerlei Flächenreserven in dem Gebiet.

Im Norden von Gondelsheim ist ein weiteres Gewerbegebiet mit überwiegend kleineren Betrieben entstanden. Auch diese Flächen sind zu großen Teilen bereits belegt.

Prognose

Durch Umsetzung der Planung wird dem bestehenden Industriebetrieb die Möglichkeit einer notwendigen Erweiterung gegeben. Dadurch werden zwar zusätzliche Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, vor dem Hintergrund der Größe des Betriebes ist diese Ausdehnung jedoch als verträglich und angemessen einzustufen. Zudem lässt sich die durchgeführte Gewebeform nur auf abseits von Wohngebieten gelegen Flächen realisieren. Alternative Flächen sind in Gondelsheim nicht vorhanden. Auch wäre eine Aufspaltung der Produktion auf zwei Standorte nicht realisierbar.

Ergebnis

Das Schutzgut Fläche ist durch die Planung in geringem Maß betroffen.

12.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgüter bekannt.

12.9 Sonstige Auswirkungen

Abfälle

Durch die Erweiterung der Produktionsanlagen werden Abfälle in Form von Baumaterialreste, Verpackungen, etc. anfallen, die ordnungsgemäß zu entsorgen sind. Weitere Abfälle werden durch die Produktion der Betonfertigteile anfallen. Dabei ist jedoch nicht von erheblichen Mengen an Problemabfällen auszugehen.

Verwendete Techniken und Stoffe

Die geplanten Betriebserweiterungen werden in Form von vorgefertigten Gewerbehallen in Stahlbetonfertigbauweise erfolgen. Die für den Bau verwendeten Materialien sind bei sachgerechtem Umgang als gesundheitlich unbedenklich einzustufen.

Die spätere Produktion der Stahlbetonfertigteile erfolgt mit Wasser, Zement und Zuschlagstoffen wie Sand und Kies. Hinzu kommen eventuelle Zuschlagstoffe.

Risiken für Mensch und Umwelt

Durch Umsetzung der Planung ist von keinen außergewöhnlichen Risiken für Mensch und Umwelt auszugehen. Auch bei der Produktion der Stahlbetonfertigteile liegen bei Beachtung der Vorschriften und Richtlinien keine außergewöhnlichen Gefährdungen vor.

Bei der Herstellung der Stahlbetonfertigteile ergeben sich Umweltgefährdungen – insbesondere des Wasserhaushaltes - durch alkalischen Frischbeton. Ebenso sind hierdurch allergische Reaktionen beim Menschen möglich. Durch Beachtung von Vorgaben zur Vermeidung von Umweltschäden kann dies jedoch verhindert werden.

Eine Zunahme der Feinstaubbelastung durch die Produktion wurde gutachterlich untersucht. Dabei konnte der Produktionsausweitung eine Unbedenklichkeit bescheinigt werden.

12.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Zwischen den Schutzgütern besteht ein enges Wirkungsgeflecht, das den Naturhaushalt als komplexes Gefüge kennzeichnet. So kann die Beeinträchtigung eines Schutzgutes negative Wirkungen auf andere Schutzgüter entfalten, aber auch positive Effekte bewirken. Es bestehen Zusammenhänge zwischen dem Boden und dem Wasserhaushalt, indem die Versiegelung und Verdichtung des Bodens die Grundwasserbildung und Wasserspeicherung im Boden behindern. Wasser, Boden und kleinklimatische Verhältnisse bestimmen gemeinsam die Standortbedingungen für die Vegetation. Die klimatischen Verhältnisse und die Luftqualität beeinflussen wiederum das menschliche Wohlbefinden. Auch Landschaftsbild und Mensch beeinflussen sich gegenseitig: Der Mensch gestaltet die Landschaft, deren Verarmung oder Störung wiederum die Erholungseignung verringert.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine weitergehenden Beeinträchtigungen.

12.11 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung (0-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die beschriebenen bestehenden Nutzungen weiter erfolgen. Die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet würde weitergeführt werden.

12.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Erweiterung eines seit vielen Jahrzehnten ansässigen Industriebetriebes handelt, können Planungsalternativen nur in einer Aufspaltung der Produktion oder einer kompletten Verlagerung bestehen. Beide Varianten sind real nicht darstellbar und städtebaulich unerwünscht. Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind bei einer Ausweitung am bestehenden Standort als geringer einzustufen.

13 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Die Arbeitsschritte zur Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung lauten:

- Schritt 1: Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter
- Schritt 2: Bewertung der Eingriffsintensität
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsumfangs
- Schritt 4: Auswahl und Beschreibung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Als maßgebend sind bei der vorliegenden Planung gemäß verbaler Beschreibung insbesondere die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden einzustufen. Aus diesem Grund wird für diese Schutzgüter eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach standardisiertem Bewertungsverfahren durchgeführt. Die Bilanzierung der Schutzgüter Wasser, Klima / Luft sowie Landschaft / Erholung erfolgt im Folgenden verbal-argumentativ.

13.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist durch die Planung aufgrund des Wegfalls von Lebensräumen sowie Störungen durch die Bautätigkeit in mittlerem Maß betroffen. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Festsetzung eines Mindestanteils an nichtüberbaubaren Flächen.
- Vorgabe zur Anpflanzung einer Randeingrünung standortgerechten Sträuchern und Bäumen.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß der Arbeitshilfe der LUBW „Methodik zur Bewertung naturschutzrechtlicher Eingriffe und zur Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung“. Dabei wird die Biotopausstattung im Plangebiet vor dem Eingriff auf Basis der Bestandsaufnahme anhand einer Punkteskala ermittelt. Dem wird der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Wertpunkten (WP).

Bestand

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
33.60	Grünlandansaat	6	1.500 m ²	9.000 WP
33.80	Zierrasen	4	1.590 m ²	6.360 WP
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation*	4	7.370 m ²	29.480 WP
59.40	Nadelholzbestand	10	2.160 m ²	21.600 WP
60.10	Bauwerke	1	11.810 m ²	11.810 WP
60.21	Straßen und Wege, asphaltiert	1	32.930 m ²	32.930 WP
60.23	Schotterfläche/Lagerfläche	2	2.340 m ²	4.680 WP
Summe			59.700 m²	115.860 WP

Planung

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.10	Baufläche versiegelt 59.700 m ² x 0,85	1	50.750 m ²	50.750 WP
33.80	Baufläche unversiegelt (Zierrasen)	4	6.360 m ²	25.440 WP
41.22	Feldgehölz mittlerer Standorte	15	1.570 m ²	23.550 WP
33.43	Magerwiese mittlerer Standorte	12	1.020 m ²	12.240 WP
Summe			59.700 m²	111.980 WP

Gegenüberstellung

Biotopwertpunkte Bestand	115.860 WP	100,0 %
Biotopwertpunkte Planung	111.980 WP	96,7 %
Defizit	3.880 WP	3,3 %

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Das Defizit beträgt 3.880 Ökopunkten.

13.2 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der unvermeidlichen Versiegelungen der Bauflächen in hohem Maß betroffen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden hierdurch zerstört. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan vorgesehen:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf das absolut erforderliche Maß.

Die Intensität des Eingriffs in das Schutzgut wird im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung quantifiziert. Sie erfolgt gemäß den Arbeitshilfen „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (2. Auflage 2010) sowie „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (2. Auflage 2012), jeweils herausgegeben von der LUBW.

In der Bestandsbewertung wird der Boden anhand der Kriterien „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ (NB), „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ (AW) sowie „Filterfunktion und Puffer für Schadstoffe“ (FP) bewertet. Die weiteren Kriterien „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ sowie „Archive der Natur- und Kulturgeschichte“ sind aufgrund der bestehenden Bodeneigenschaften im vorliegenden Fall nicht von Belang und sind daher nicht zu berücksichtigen. Die Bewertung der Bodenfunktionen erfolgt in fünf Bewertungsklassen (0 = versiegelt bis 4 = sehr hohe Funktionserfüllung). Der Bewertung des Bestandes wird der Zustand nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt. Die Berechnung erfolgt in Bodenwerteinheiten (BWE).

Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist das Plangebiet zwei bodenkundlichen Einheiten zuzuordnen. Der zentrale Bereich gehört der Kartiereinheit e83 (Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmassen) an und wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): sehr hoch (4,0)
- Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): sehr hoch (4,0)

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Bauwerke	11.810 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Straßen und Wege, asphaltiert	32.930 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Schotterfläche/Lagerfläche	2.340 m ³	1	1	1	1	2.340 BWE
Acker	7.370 m ²	4	4	4	4	29.480 BWE
Grünlandansaat	1.500 m ²	4	4	4	4	6.000 BWE
Zierrasen	1.590 m ²	4	4	4	4	6.360 BWE
Nadelholzbestand	2.160 m ²	4	4	4	4	8.640 BWE
Summe	59.700 m²					52.820 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Baufläche versiegelt 85 %	50.750 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Baufläche unversiegelt	6.360 m ²	4	4	4	4	25.440 BWE
Feldgehölz	1.570 m ²	4	4	4	4	6.280 BWE
Magerwiese	1.020 m ²	4	4	4	4	4.080 BWE
Summe	59.700 m²					35.800 BWE

Gegenüberstellung

Bestand	52.820 BWE	100,0 %
Planung	35.800 BWE	70,9 %
Ergebnis	17.020 BWE	29,1 %

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Das Defizit beträgt somit 68.080 Ökopunkte.

13.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die zusätzliche Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen in mittlerem Maß betroffen. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, die Grundwasserneubildung wird reduziert.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Maß

Durch die beschriebene Maßnahme kann Eingriffe in das Schutzgut zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Ausgleich kann schutzgutübergreifend zusammen mit dem Schutzgut Boden erfolgen.

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Planung insbesondere durch Zunahme von Versiegelungsflächen und der damit verbundenen verstärkten Aufheizung in geringem Maß betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Randeingrünung des Gebietes zur partiellen Verschattung.
- Ausreichender Grünflächenanteil innerhalb des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

13.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft ist aufgrund der Fernwirkung, der vorhandenen optisch abschirmenden Strukturen sowie der baulichen Vorbelastungen in geringem Umfang betroffen.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten vorgesehen werden:

- Begrenzung der Gebäudekubaturen auf ein landschaftsbildverträgliches Maß.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermieden werden.

13.6 Zusammenstellung des Kompensationsumfanges

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Defizit 3.880 WP, entspricht 3.880 Ökopunkten
Boden	Defizit 17.020 BWE, entspricht 68.080 Ökopunkten
Wasser	Kann zusammen mit dem Schutzgut Boden ausgeglichen werden.
Klima und Luft	Kann durch planinterne Maßnahmen hinreichend minimiert werden.
Landschaft	Kann durch planinterne Maßnahmen hinreichend minimiert werden.
Summe	Defizit 71.960 Ökopunkte

Das naturschutzrechtliche Defizit kann planintern nicht kompensiert werden. Aus diesem Grund sind planexterne Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

14 Maßnahmenkonzeption

14.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten zur Vermeidung und Minimierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs festgesetzt werden:

- Flächen sollten nur im unbedingt erforderlichen Maß versiegelt werden.
- Die Gebäudekubatur ist auf ein orts- und landschaftsbildverträgliches Maß zu begrenzen.
- Zum freien Landschaftsraum ist eine standortgerechte Eingrünung vorzusehen.

14.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Westlich der Bundesstraße 35 schließen sich auf Gemeindegebiet von Gondelsheim umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an, welche zusammen mit der hügeligen Topografie den Kraichgau prägen. Die Flächen werden überwiegend für den Anbau von Getreide, Mais oder Raps genutzt. Strukturiert werden sie durch Feldgehölzstrukturen sowie kleine Bachläufe und Gräben.

Die Erschließung dieser Landwirtschaftsflächen erfolgt in nicht unerheblichem Maß über befestigte oder asphaltierte Feldwege. Im Zuge von Zusammenlegungen oder Umstrukturierungen von einzelnen Schlägen können diese Feldwege entbehrlich werden, verbleiben aufgrund ihrer Versiegelung jedoch häufig im Landschaftsraum.

Der Feldweg auf Flurstück 10373, Gemarkung Gondelsheim, Gewinn Bruch erstreckt sich über eine Länge von ca. 600 m in Nord-Süd-Richtung. Der Weg ist mit Betonplatten belegt und großflächig versiegelt. Begleitet wird er durch den Hummelbrunnen, einem wasserführenden begrabigten Graben. Die wegbegleitende Vegetation besteht aus Feldgehölzen, Ackerflächen, typische Saumvegetation sowie - entlang des Grabens - auch Schilfbestände.

Da der Weg für die Erschließung von Landwirtschaftsflächen nicht mehr benötigt wird, soll er entsiegelt und komplett aufgegeben werden. Die bestehenden hochwertigen Grünstrukturen sollen dabei fortentwickelt werden. Gegebenenfalls ist auch eine Ausweitung des Grabens in einem naturnahen Verlauf möglich. Die Größe der Maßnahmenfläche beträgt 4.540 m².

Die Maßnahme wird im Detail mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sofern in den Gräben eingegriffen wird, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.



Bild 9: Lageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahme



Bild 10: Blick vom südlichen Beginn des Weges nach Norden mit Entwässerungsgraben

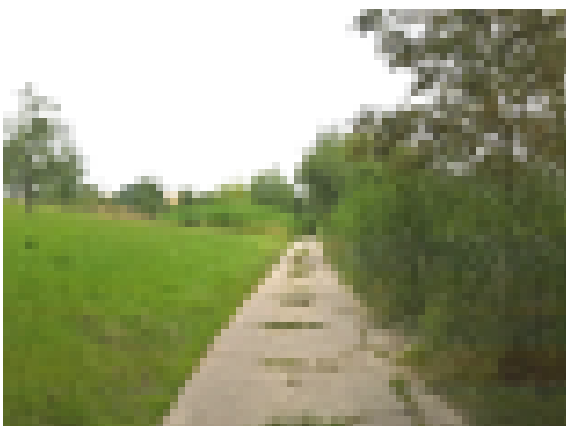


Bild 11: Weg mit Schilfbeständen



Bild 12: Blick vom nördlichen Beginn des Weges

14.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen erfolgt nach der unter Ziffer 13.1 dargelegten Methodik.

Bestand

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
60.20	Betonweg	1	1.840 m ²	1.840 WP
60.25	Grasweg	6	50 m ²	300 WP
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	250 m ²	1.000 WP
41.10	Feldgehölz	17	640 m ²	10.880 WP
35.11	Saumvegetation	12	340 m ²	4.080 WP
12.61	Entwässerungsgraben	13	270 m ²	3.510 WP
33.41	Fettwiese	13	450 m ²	5.850 WP
34.52	Schilf-Röhricht	19	700 m ²	13.300 WP
Summe			4.540 m²	40.760 WP

Planung

Biototyp		Wertfaktor	Fläche	Wertpunkte
35.11	Saumvegetation	12	1.050 m ²	12.600 WP
12.61	Entwässerungsgraben	13	270 m ²	3.510 WP
34.52	Schilf-Röhricht	19	1.500 m ²	28.500 WP
41.10	Feldgehölz	17	1.720 m ²	29.240 WP
Summe			4.540 m²	73.850 WP

Gegenüberstellung

Biotopwertpunkte Bestand	40.760 WP	100,0 %
Biotopwertpunkte Planung	73.850 WP	181,2 %
Überschuss	33.090 WP	81,2 %

Ein Wertpunkt entspricht einem Ökopunkt. Der Überschuss beträgt 33.090 Ökopunkten.

14.2.2 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach der unter Ziffer 13.2 dargelegten Methodik. Gemäß Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist die Ausgleichsfläche der bodenkundlichen Einheit e83 (Tiefes kalkreiches Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen) zuzuordnen. Diese wird wie folgt bewertet:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB): sehr hoch (4,0)
- Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt (AW): sehr hoch (4,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe (FP): sehr hoch (4,0)

Bestand

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Betonweg	1.840 m ²	0	0	0	0	0 BWE
Grasweg	50 m ²	2	2	2	2	100 BWE
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	250 m ²	4	4	4	4	1.000 BWE
Feldgehölz	740 m ²	4	4	4	4	2.960 BWE
Saumvegetation	340 m ²	4	4	4	4	1.360 BWE
Entwässerungsgraben	270 m ²	4	4	4	4	1.080 BWE
Fettwiese	250 m ²	4	4	4	4	1.000 BWE
Schilf-Röhricht	800 m ²	4	4	4	4	3.200 BWE
Summe	4.540 m²					10.700 BWE

Planung

Bodennutzung	Fläche	NB	AW	FP	Ø	BWE
Saumvegetation	1230	4	4	4	4	4920 BWE
Entwässerungsgraben	270	4	4	4	4	1.080 BWE
Schilf-Röhricht	1390	4	4	4	4	5.560 BWE
Feldgehölz	1650	4	4	4	4	6600 BWE
Summe	4540 m²					18.160 BWE

Gegenüberstellung

Bestand	10.700 BWE	100,0 %
Planung	18.160 BWE	169,7 %
Überschuss	7.460 BWE	69,7%

Eine Bodenwerteinheit entspricht vier Ökopunkten. Der Überschuss beträgt somit 29.840 Ökopunkte.

14.2.3 Zusammenstellung

Schutzgut	Kompensationsbedarf
Tiere und Pflanzen	Überschuss 33.090 WP, entspricht 33.090 Ökopunkten
Boden	Überschuss 7.460 BWE, entspricht 29.840 Ökopunkten
Summe	Überschuss 62.930 Ökopunkten

14.3 Zusammenfassung des Maßnahmenkonzeptes

Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff in den Naturhaushalt kann durch planinterne zwar minimiert, jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher erfolgt eine planexterne Ausgleichsmaßnahme.

Eingriff Bebauungsplan gemäß Bilanzierung (Ziffer 13)	- 71.960 Ökopunkte
Ausgleichsmaßnahme 1 gemäß Bilanzierung (Ziffer 14)	+ 62.930 Ökopunkte
Ergebnis	- 9.030 Ökopunkte

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann durch die beschriebene Maßnahme größtenteils, aber nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von 13 %. Die Maßnahme wird dennoch als ausreichend eingestuft, da mit einer naturnahen Umgestaltung des begradigten wasserführenden Grabens weiteres Aufwertungspotenzial besteht.

14.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Gemäß der vorliegenden Untersuchung sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

15 Vorschläge zur textlichen Festsetzung und Hinweisen im Bebauungsplan

Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Dies beinhaltet auch Beleuchtungen von Werbeanlagen.

Gewässerrandstreifen

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Saalbach mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen untersagt. Die Beseitigung von standortgerechten Gehölzen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig.

Pflanzgebot Randeingrünung

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG1 gekennzeichneten Fläche ist eine mehrreihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle 15 m ist dabei unter Beachtung der notwendigen Abstände zu Landwirtschaftsfläche ein hochstämmiger Laubbaum vorzusehen. Die bestehenden Nadelgehölze sind sukzessive durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Pflanzgebot Straßenböschungsbereich

Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG2 gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Eine Mahd ist zwei- bis dreimal im Jahr zulässig. Die auf der Fläche befindlichen Gehölze sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die erforderliche Betriebserweiterung eines im Süden von Gondelsheim ansässigen Betonwerkes muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet beinhaltet dabei die bestehenden Industrieanlagen wie auch eine Erweiterungsfläche bis zur Gemarkungsgrenze.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. In Angrenzung zur plangebietsbegleitenden Bundesstraße 35 bestehen darüber hinaus Feldgehölze im Böschungsbebereich. Auf der nordöstlichen Seite des Plangebietes verläuft eine Bahnlinie in einer Dammlage, dahinter der Saalbach.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Untersuchung konnte keine relevante Betroffenheit von Brutvögeln festgestellt werden. Ebenso bietet das Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen für Fledermäuse, die auch in Bestandsgebäuden nicht nachgewiesen werden konnten. Zauneidechsen finden am Bahndamm geeignete Lebensbedingungen, der jedoch von der Planung nicht tangiert wird. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung nicht ausgelöst werden.

Die Umsetzung der Planung hat insbesondere für das Schutzgut Boden erhebliche Auswirkungen, da durch die unumgänglichen Versiegelungen die Bodenstrukturen zerstört oder verändert werden. Dagegen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufgrund der derzeitigen Nutzung nur untergeordnet. Beeinträchtigungen von angrenzenden Siedlungsgebieten durch Lärm oder Staub konnten gutachterlich ausgeschlossen werden.

Gemäß der durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die Planung ein naturschutzrechtliches Defizit von ca. 72.000 Ökopunkte. Zum Ausgleich ist auf einem Teil des Flurstücks 10373 die Entsiegelung des dortigen Betonweges sowie die Fortentwicklung der wegbegleitenden, teilweise hochwertigen Grünstrukturen entlang eines wasserführenden Grabens vorgesehen. Durch die Maßnahme wird ein Überschuss von ca. 63.000 Ökopunkten generiert, womit das berechnete Defizit nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die Maßnahme wird dennoch als geeignet angesehen, da das Defizit mit 13 % gering und mit einer möglichen naturnahen Gestaltung des Grabens weiteres Aufwertungspotenzial besteht.

Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften

17 Planungsrechtliche Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen zur erforderlichen Erweiterung eines seit vielen Jahrzehnten ansässigen Betonwerkes. Dabei wird das bestehende Werksgebäude in den Bebauungsplan miteinbezogen.

Da es sich bei einem Betonwerk um eine Gewerbeform mit potenziell erhöhten Lärm- und Staubemissionen handelt, welche nicht ohne Weiteres neben anderen Gewerbeformen angesiedelt werden kann, wird im Bebauungsplan ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Zudem besitzt das bestehende Betonwerk eine erhebliche Ausdehnung von ca. vier Hektar.

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich am Katalog der Baunutzungsverordnung. Von der Zulässigkeit ausgeschlossen werden jedoch Betriebswohnungen, die derzeit nicht bestehen und vor dem Hintergrund der Betriebsform auch nicht erwünscht sind sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die in diesem Gebiet als städtebaulich unpassend eingestuft werden.

Auch von der Zulässigkeit ausgenommen sind Gewerbebetriebe oder Anlagen, bei denen im erheblichen Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder die ein erhebliches Risiko für das Grundwasser darstellen können. Diese Einschränkung resultiert aus der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl sowie die maximale Gebäudehöhe in ausreichendem Maß geregelt. Auf weitergehende Festsetzungen wie Baumassenzahl, Geschossflächenzahl oder Zahl der Vollgeschosse wird bewusst verzichtet.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,85 festgesetzt. Damit wird der maximal zulässige Wert gemäß § 17 BauNVO überschritten. Der bereits überbaute Teil des Plangebietes weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad von über 90 % auf. Dieser begründet sich aus den Gebäuden und den für den Betriebsablauf erforderlichen Verkehrsflächen. Es ist davon auszugehen, dass der Erweiterungsteil in ähnlicher Intensität ausgenutzt werden muss, um die bestehenden Betriebsabläufe zu erhalten.

Das Plangebiet befindet sich in einer eingegengten Lage zwischen angrenzender Bebauung, Verkehrswegen und Gemarkungsgrenze. Das begrenzte Flächenangebot erfordert daher eine effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen. Ein höherer Grünanteil innerhalb der Betriebsanlagen ist zwar wünschenswert, aufgrund der o. g. Strukturen jedoch kaum möglich und städtebaulich zudem nur bedingt wahrnehmbar. Größeres Gewicht wird bei der Planung daher auf die bessere Einbindung des Betriebes in den Landschaftsraum in Form einer standortgerechten Randeingrünung gelegt. Vor diesem Hintergrund ist die festgesetzte, erhöhte GRZ als verträglich anzusehen, außergewöhnliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich hierdurch nicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 170,50 m ü. NN festgesetzt, dies entspricht einer absoluten Höhe von ca. 15 m, gemessen von den bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet.

Zu einem Betonwerk gehören Hochbehälter oder technische Aufbauten. Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

17.3 Bauweise

Die Betriebsabläufe in einem Betonwerk erfordern große Hallenbauwerke. Aus diesem Grund wird eine besondere Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge festgesetzt. Abstandsflächen zu angrenzenden Grundstücken sind einzuhalten, innerhalb des Plangebietes sind Unterschreitungen oder direktes Anbauen möglich. Damit bestehen ausreichend Spielräume für die bauliche Erweiterung des Werkes.

17.4 Zufahrten

Das bisherige Betriebsgelände wird ausschließlich über die Industriestraße angefahren. Dies soll auch bei einer Erweiterung entlang der B 35 beibehalten werden. Direkte Zufahrten auf die B 35 würden zu Verkehrsbehinderungen führen und wären nicht zustimmungsfähig.

17.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß BNatSchG darf die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden.

Das Plangebiet grenzt an den Landschaftsraum an. Zur Verringerung der Lichtverschmutzung sind Beleuchtungen daher auf das notwendige Maß zu beschränken. Zudem sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu verwenden.

17.6 Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Das Plangebiet befindet sich an der Bundesstraße 35. Gemäß Bundesfernstraßengesetz besteht zu Bundesstraßen im Abstand von 20 m zum Straßenrand ein Anbauverbot. Dies bedeutet, dass in diesem Streifen keine baulichen Anlagen zulässig sind. Die Anlage von Stellplätzen oder Fahrgassen kann durch die Straßenbaubehörde zugelassen werden. In einem Abstand von 20 bis 40 m bedürfen bauliche Anlagen der Genehmigung der Straßenbaubehörde. Die Anbauverbotszone ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Saalbach als offenes Gewässer. Gemäß Wassergesetz Baden-Württemberg ist zu offenen Fließgewässern ein Randstreifen von 5 m Breite zu beachten. In diesem Streifen sind bauliche Anlagen unzulässig. Der Gewässerrandstreifen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

17.7 Pflanzgebote

Durch die Lage des Plangebietes in Angrenzung zum Landschaftsraum besitzt eine adäquate Eingrünung eine besondere Bedeutung. Dabei soll die bestehende Eingrünung mit Kiefern durch standortgerechte Gehölze ersetzt werden

Weitergehend ist der bestehende Böschungsbereich in extensiver Form zu bewirtschaften. Darauf befindliche Gehölze sind artenschutzrechtlich als relevant einzustufen und daher zu erhalten.

17.8 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt soll auf einem Teilbereich von Flurstück 10373 der bestehende Betonweg entsiegelt, die Fläche rekultiviert und die bestehenden, teilweise hochwertigen Grünstrukturen aus Schilf-Röhricht und Feldgehölzen fortentwickelt werden. Zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit, den wegbegleitenden, wasserführenden Graben naturnah umzugestalten.

Gemäß Bilanzierung können durch Umsetzung der Maßnahme ca. 63.000 Ökopunkte generiert werden. Damit kann das durch die Planung berechnete Defizit von ca. 72.000 Ökopunkten nicht vollständig ausgeglichen werden. Das Defizit von ca. 13 % ist jedoch als gering einzustufen. Zudem besteht mit der Gewässerrenaturierung noch Aufwertungspotenzial, welches nicht angerechnet wurde.

Die Maßnahme wird daher insgesamt als ausreichend angesehen. Die Planung und Ausführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

18 Örtliche Bauvorschriften

18.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Vermeidung übermäßig hoher Dachräume auf den teilweise großen Hallengebäuden wird die Dachneigung auf 30 Grad begrenzt. Damit sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

Bezüglich der Dacheindeckung werden keine Vorgaben getroffen. Damit sind auch Solaranlagen oder Dachbegrünungen zulässig.

18.2 Werbeanlagen

Zum Schutz des fließenden Verkehrs auf der B 35 dürfen Werbeanlagen nur in unauffälliger Ausführung angebracht werden. Die Anbauverbotszone zur B 35 ist zu beachten.

19 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	5,97 ha	100,0 %
Bauflächen	5,97 ha	100,0 %