

Stand: 11.12.2015
Fassung: Satzung

Anlage Nr. 3



Gemeinde Nordrach Ortenaukreis

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Erweiterung Holzwerk Junker“

Begründung mit Umweltbericht

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| TEIL A EINLEITUNG | 4 |
| 1. EINFÜHRUNG | 4 |
| 1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i> | 4 |
| 1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> | 4 |
| 1.3 <i>Verfahrensart</i> | 4 |
| 1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> | 4 |
| 2. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG | 5 |
| 2.1 <i>Erforderlichkeit der Planung</i> | 5 |
| 3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 6 |
| 3.1 <i>Lage im Gemeindegebiet</i> | 6 |
| 3.2 <i>Gebietsgröße</i> | 6 |
| 3.3 <i>Nutzungen</i> | 6 |
| 3.4 <i>Eigentumsverhältnisse</i> | 7 |
| 3.5 <i>Topographie und Geländeverhältnisse</i> | 7 |
| 3.6 <i>Erschließung</i> | 7 |
| 3.7 <i>Ver- und Entsorgung</i> | 7 |
| 3.8 <i>Altlasten</i> | 7 |
| 4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 8 |
| 4.1 <i>Raumordnung</i> | 8 |
| 4.2 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> | 8 |
| 4.3 <i>Schutzgebiete</i> | 9 |
| 4.4 <i>bestehender Bebauungsplan „Sägewerk Junker“</i> | 10 |
| 4.5 <i>Gewässersituation / Hochwasserschutz / Grundwasser</i> | 11 |
| 4.6 <i>Immissionsschutz</i> | 11 |
| TEIL B PLANUNGSBERICHT | 12 |
| 5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT | 12 |
| 5.1 <i>Leitbild</i> | 12 |
| 5.2 <i>Sektorale Konzepte</i> | 12 |
| 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 12 |
| 6.1 <i>Bebauung</i> | 12 |
| 6.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> | 13 |
| 6.3 <i>Bauweise</i> | 13 |
| 6.4 <i>Überbaubare Grundstücksflächen</i> | 13 |
| 6.5 <i>Höchstzahl der Musterhäuser</i> | 13 |
| 6.6 <i>Verkehr</i> | 13 |
| 6.7 <i>Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen</i> | 14 |
| 6.8 <i>Schutz, Pflege und Entwicklung</i> | 14 |
| 6.9 <i>Grünflächen</i> | 15 |
| 6.10 <i>Technische Infrastruktur</i> | 15 |
| 7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT | 16 |
| 7.1 <i>Dachformen</i> | 16 |
| 7.2 <i>Außenwände</i> | 17 |
| 7.3 <i>Werbeanlagen</i> | 17 |
| 8. AUSWIRKUNGEN | 17 |
| 8.1 <i>Planungsrecht</i> | 17 |
| 9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 17 |
| 9.1 <i>Bodenordnung</i> | 17 |
| 9.2 <i>Entschädigungen</i> | 17 |
| 9.3 <i>Ver- und Entsorgung</i> | 17 |
| 9.4 <i>Flächenbilanz</i> | 18 |
| TEIL C UMWELTBERICHT | 19 |
| 10. EINLEITUNG | 19 |
| 10.1 <i>Rechtsvorschriften</i> | 19 |
| 10.2 <i>Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes</i> | 19 |
| 10.3 <i>Ziele des Umweltschutzes</i> | 19 |

| | | |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11. | BESCHREIBUNG DES BESTANDES | 20 |
| 11.1 | <i>Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)</i> | 20 |
| 11.2 | <i>Beschreibung der Umwelt</i> | 20 |
| 12. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT | 26 |
| 12.1 | <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i> | 26 |
| 12.2 | <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild</i> | 26 |
| 12.3 | <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i> | 27 |
| 12.4 | <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i> | 27 |
| 12.5 | <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</i> | 27 |
| 12.6 | <i>Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft</i> | 28 |
| 12.7 | <i>Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter</i> | 29 |
| 12.8 | <i>Wechselwirkungen</i> | 29 |
| 13. | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUS- GLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS | 29 |
| 13.1 | <i>Maßnahmen zur Vermeidung/zur Verminderung des Eingriffes</i> | 29 |
| 13.2 | <i>Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes</i> | 30 |
| 14. | EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG | 31 |
| 14.1 | <i>Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere</i> | 31 |
| 14.2 | <i>Eingriff in das Schutzgut Boden</i> | 32 |
| 14.3 | <i>Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Plangebietes</i> | 33 |
| 15. | WEITERGEHENDE AUSGLEICHSMÄßNAHMEN AUßERHALB DES GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | 33 |
| 16. | ÜBERWACHUNGSMÄßNAHMEN (MONITORING) | 34 |
| 17. | ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS | 34 |
| TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG | | 36 |
| 18. | EINLEITUNG | 36 |
| 19. | BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE | 36 |
| 20. | BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG | 37 |
| 21. | BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG | 37 |
| 22. | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 37 |

Teil A Einleitung

1. Einführung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die ortsansässige Firma „Holzwerk Junker“ benötigt weitere Flächen zur Lagerung von Holzprodukten und zum Errichten von Firmenanlagen. Dafür wird eine Erweiterung des bestehenden Firmengeländes in Richtung Süden beabsichtigt. Zur Realisierung soll für den Bereich „Erweiterung Holzwerk Junker“ ein Bebauungsplan mit Ausweisung einer Gewerbefläche aufgestellt werden.

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

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 22.09.2014 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Holzwerk Junker“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.09.2014 sowie textliche Erläuterungen, konnten in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschließlich 12.11.2014 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.09.2014 von der Planung unterrichtet.

Durch den Verkauf des Sägewerks durch die Fa. Junker im Dezember 2014, wird die Firma sich ausschließlich im Betätigungsfeld der Holzverarbeitung und Holzveredelung neu positionieren. Daher wird der Bebauungsplan umbenannt von „Erweiterung Sägewerk Junker“ in „Erweiterung Holzwerk Junker“

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.07.2015 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.07.2015 wurde vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.07.2015 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2015 bis 09.11.2015.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.12.2015 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.11.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

Nach § 1a BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden“. Dieser Sparerlass wird mit diesem Bebauungsplan berücksichtigt.

- Erweiterung des Firmengeländes „Holzwerk Junker“
- Hierzu wird das Baugrundstück als ‚Gewerbegebiet (GE)‘ festgesetzt

Ziel ist es der Entwicklung der Fa. Junker nicht entgegenzustehen und am Standort zu halten.

2.1 Erforderlichkeit der Planung

Seit fünf Generationen wird nördlich der Nordrach Holzverarbeitung betrieben. Im Jahre 2004 wurde für die Firma ein Bebauungsplan auf der gegenüberliegenden Seite der Nordrach aufgestellt, um der Firma neue Flächen zur Expansion zur Verfügung zu stellen.

Auf dieser Fläche befinden sich seitdem das Firmengebäude und Lagerstätten für Holzprodukte.

Im Dezember 2014 wurde das Sägewerk verkauft und die Firma hat sich der Holzverarbeitung und –veredelung zugewandt.

Um den erneuten Erweiterungsbedarf der Firma „Holzwerk Junker“ zu decken, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Nordrach, angrenzend an das bestehenden Betriebsgelände der Firma „Holzwerk Junker“. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,51 ha. Die westliche Grenze bildet die Nordrach, nördlich angrenzend befindet sich das bestehende Firmengelände. An der südlichen Seite liegen landwirtschaftliche Flächen. Das geplante Gewerbegebiet erstreckt sich in der Höhenlage zwischen 356 und 367 m+NN. Die im Geltungsbereich liegenden zu überplanenden Freiflächen werden derzeit als Wiesenfläche (Grünland) genutzt.

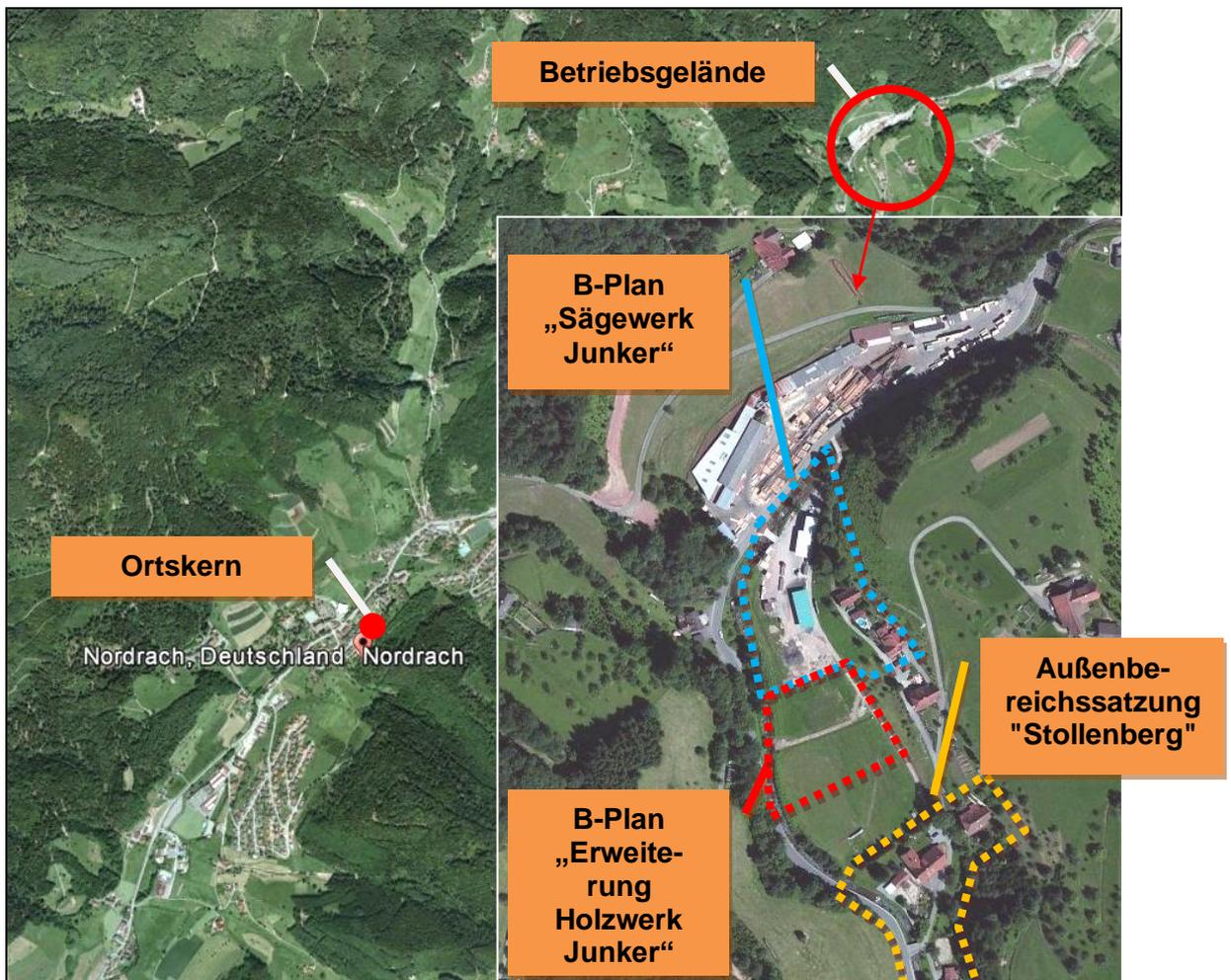


Abbildung 1 – Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereiche vereinfachte Darstellung)

3.2 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,55 ha (5.543 m²).

3.3 Nutzungen

Die Grundstücke im Plangebiet sind teilweise begrünt und werden bereits als Lagerfläche genutzt.

Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Die Abschnitte am westlichen und östlichen Rand sind mit den bestehenden Hecken sowie markanten Bäumen gestalterisch bedeutsam. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

Durch das Plangebiet werden ca. 0,51 ha landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen. Es werden keine Flächen bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe I oder Stufe II beansprucht.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

3.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ebenes Gelände im Bereich der überbaubaren Gewerbefläche. Die westlich angrenzende Grünfläche ist stark abfallend in Richtung des Flusses Nordrach. Auch die südliche Grenze weist einen Abhang von ca. 1,50 m auf gegenüber der angrenzenden Grünfläche.

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbefläche werden Böden auf rund 0,5 ha Fläche überplant. Nach den vorliegenden Bodenschätzungsdaten sind die Böden des Grundstückes, Flst.-Nr. 383, auf 5018 m² Fläche mit dem Klassenzeichen IS 11 a2 und Grünlandgrundzahl 49 bzw. auf 2479 m² Fläche mit dem Klassenzeichen IS II a3 und Grünlandgrundzahl 41 bewertet worden. Dem entsprechend sind dort die Bodenfunktionen 'Filter und Puffer für Schadstoffe' und 'Natürliche Bodenfruchtbarkeit' als mittelwertig einzustufen (Bewertungsklasse 2). Die Bodenfunktion 'Ausgleichskörper im Wasserkreislauf' ist im Bereich des Klassenzeichens IS 11 a2 als hochwertig (Bewertungsklasse 3), im Bereich des Klassenzeichens IS 11 a3 dagegen ebenfalls als mittelwertig einzustufen (Bewertungsklasse 2).

3.6 Erschließung

Über die Kreisstraße (Talstraße) und über das nördlich bestehende Firmengelände ist das Plangebiet bereits angebunden. Entlang des östlichen Geltungsbereichs befindet sich ein Geh- und Radweg „Dorf-Kolonie“.

3.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits auf dem Firmengelände verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen. Alle Medienleitungen befinden sich im östlich angrenzenden Geh- und Radweg „Dorf-Kolonie“.

3.8 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung

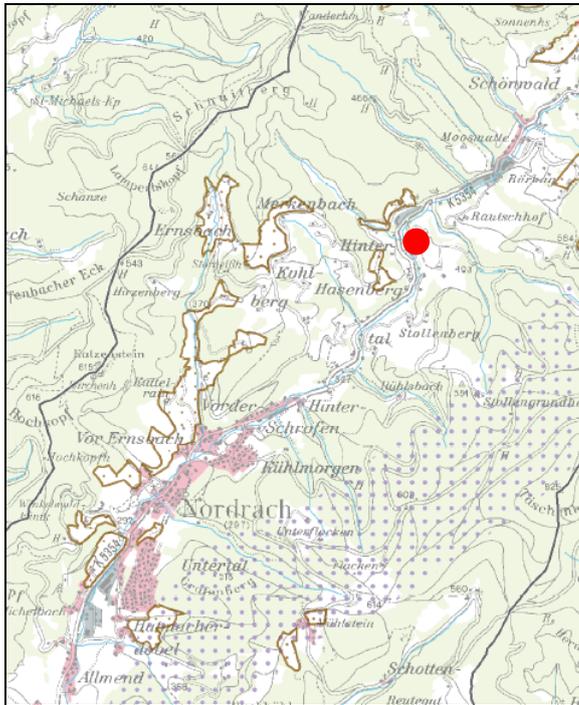


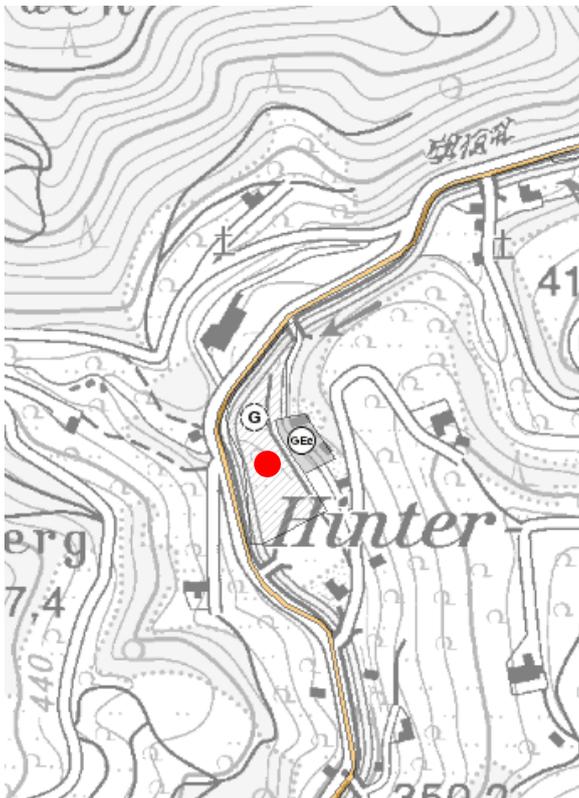
Abbildung 2 – Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Nord, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand September 2013

Der Planbereich befindet sich ca. drei km nördlich der Ortsmitte der Gemeinde Nordrach.

Der Geltungsbereich liegt in keiner ausgewiesenen Fläche des Regionalplans bzw. deren Fortschreibung.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



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

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Datum des Inkrafttretens war der 30.05.2015.

Abbildung 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete

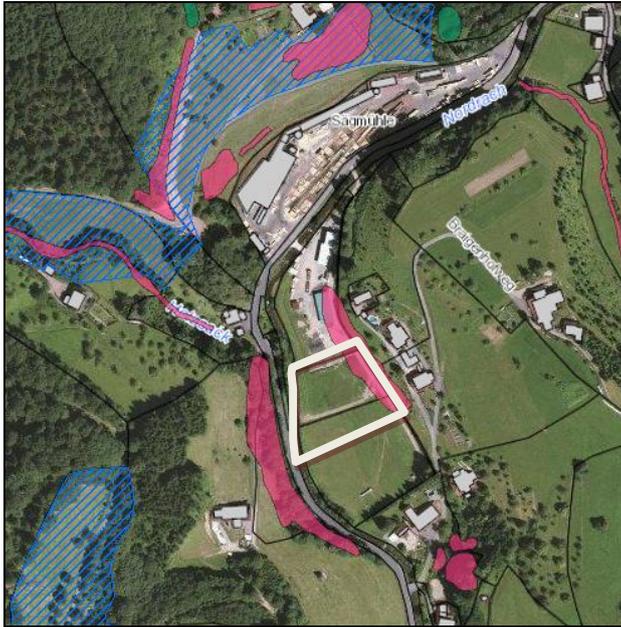


Abbildung 4 - Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW

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

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

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.

4.3.1 Biotop

Nr.: 175143173681 Name: „Quellhorizonte im Nordrachtal“
Fläche: 2632 m² Lage: entlang des nord- und westlichen Geltungsbereichs

Biotopbeschreibung:

Das Biotop besteht aus drei Teilflächen über quelligen Standorten. Sie befinden sich im untersten Hangbereich des SW-exponierten Talhanges des Nordrachtals.

Quelle: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
Griesbachstraße 1, 76185 Karlsruhe

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung wurde durch die Begehung festgestellt, dass das genannte Biotop nicht mehr auffindbar ist. Es ist davon auszugehen, dass dieses seit mehreren Jahren nicht mehr existent, da keinerlei Spuren des Biotops mehr aufzufinden sind und somit auch kein Ausgleich errechnet werden kann. Schon bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sägewerk Junker“ im Jahre 2004, war das Biotop nicht mehr vorhanden.

4.4 bestehender Bebauungsplan „Sägewerk Junker“

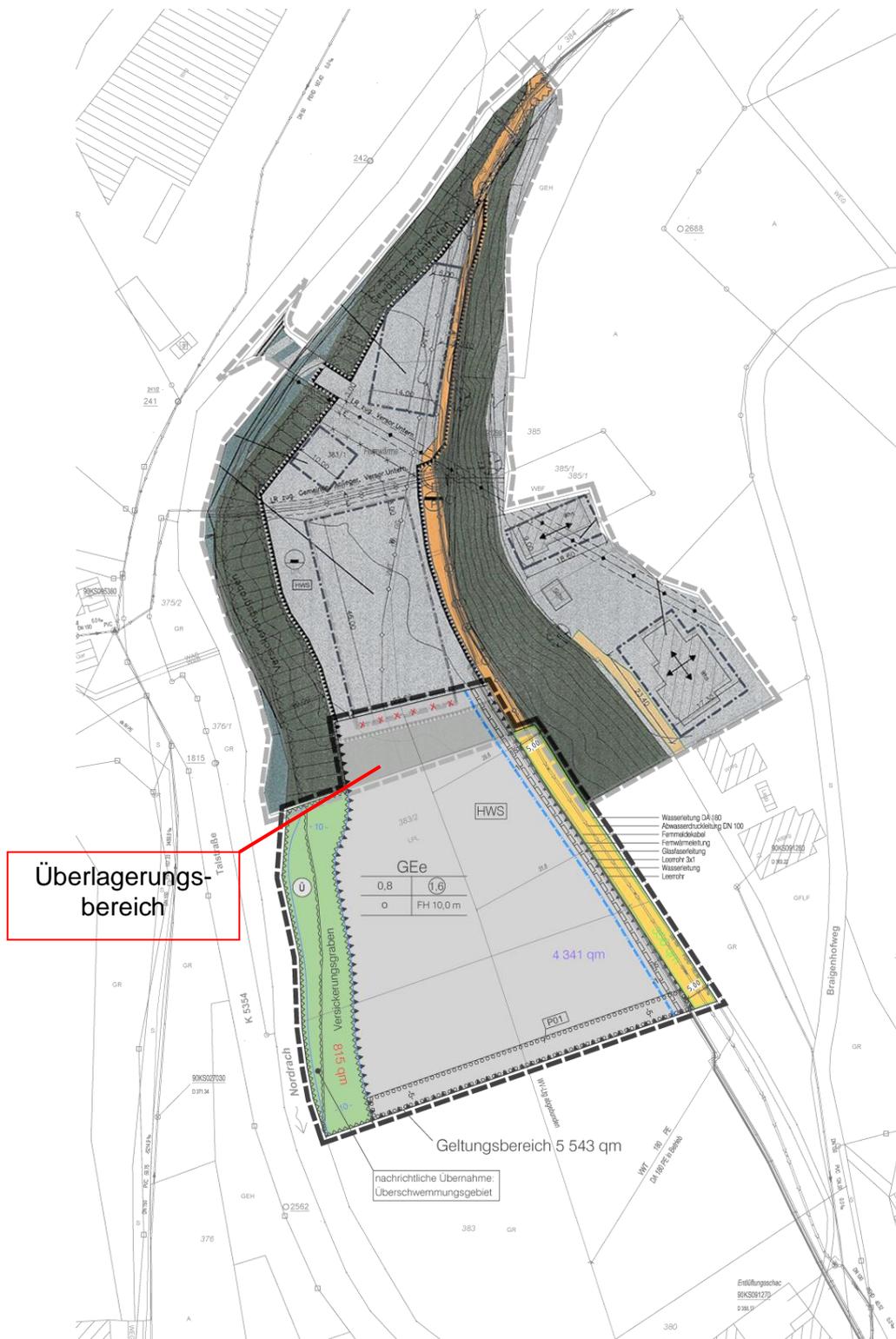


Abbildung 5 - Darstellung der beiden Bebauungspläne

Der seit 26.06.2004 rechtskräftige Bebauungsplan „Sägewerk Junker“ wird durch den neuen Bebauungsplan erweitert. Die festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz und der Umgang mit dem Gewässerrandstreifen, werden im Bebauungsplan „Erweiterung Holzwerk Junker“ aufgenommen und fortgeführt (Fortschreibung unter

Punkt 4.5). Im südlichen Bereich auf der ausgewiesenen Grünfläche, wird der neue Bebauungsplan diese mit einer Gewerbefläche überlagern.

4.5 Gewässersituation I Hochwasserschutz I Grundwasser

Die Untersuchung der Hochwassersicherheit wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sägewerk Junker“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan „Erweiterung Holzwerk Junker“ weitergeführt und Geländemodellierungen dem Bestand angepasst. Das Gelände wurde bereits aufgefüllt, so dass geschützte Tier- und Pflanzenarten kaum noch zu erwarten sind.

Das Plangebiet wird an der westlichen Seite von der Nordrach begrenzt. Entlang dieser, wird ein 10,0 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Die Bemessung des Gewässerrandstreifens erfolgt ab Oberkante bestehender Böschung.

Im Bereich Geltungsbereich werden die Uferbereiche der Nordrach abgeflacht und mit Gehölzen bepflanzt.

Die umfangreichen Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich des Gewässerrandstreifens führen zu einer ökologischen Aufwertung des Gewässerabschnitts bei nahezu unveränderter Wasserspiegellage.

Der Gewässerrandstreifen muss von baulichen und sonstigen Anlagen freigehalten werden. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten, Terrassen und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. Zudem ist im südöstlichen Bereich das Anlegen eines Versickerungsgrabens zugelassen.

Um den Hochwasserschutz für das geplante Baugebiet gewährleisten zu können, muss das Gelände im Plangebiet so modelliert werden, dass es ca. 1,0 m höher liegt als die Wasserspiegellinie bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss. Hierzu muss das Gelände bis maximal 1,60 m über das bestehende Gelände aufgefüllt werden. Eine entsprechende Festsetzung zum Hochwasserschutz wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen geregelt. Die zu erwartenden höchsten Grundwasserstände liegen ca. 1,00 - 1,40 m über den mittleren Grundwasserständen.

Die mittleren und höchsten Grundwasserstände wurden von der Höhenlage der Gewässersohle der Nordrach bzw. der Wasserspiegellinie HQ_{100} abgeleitet. Dabei wurde für den mittleren Grundwasserstand die Gewässersohle zuzüglich 0,50 m angesetzt.

4.6 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Die Firma „Holzwerk Junker“ verursacht Schallemissionen. Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich Wohnhäuser, die von den Emissionen der Firma beeinträchtigt werden können. Die umliegenden Wohngebäude werden aufgrund ihrer Außenbereichslage bei der Beurteilung von Bauvorhaben im Plangebiet gemäß TA Lärm Ziffer 6.1c als Dorf- und Mischgebiete eingestuft.

Immissionen aus der Landwirtschaft

Das Planungsgebiet wird im Süden durch landwirtschaftliche Grünlandflächen begrenzt. Die Ausweisung eines Immissionsschutzstreifens zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist daher nicht erforderlich.

Teil B Planungsbericht

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Leitbild

Entwickelt werden soll ein Gewerbegebiet. Die vorhandenen Baustrukturen in Form von überwiegend Lagerhallen und Firmengebäude, werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugebiet durch grünordnerische Maßnahmen an den Rändern in die Landschaft eingebunden werden. Der nördliche Bereich wird den bestehenden Bebauungsplan überlagern, um eine zusammenhängende Gewerbefläche zu erhalten. Die ausgewiesene Grünfläche des bestehenden Bebauungsplans geht verloren. Derzeit wird diese Fläche als Lagerfläche benutzt und stellt faktisch keine Grünfläche dar.

5.2 Sektorale Konzepte

5.2.1 Baulich-räumliches Konzept

Damit die Höhe der geplanten Gebäude nicht der umliegenden Bebauung entgegensteht, wird die Firsthöhe (FH) auf 10,0 m begrenzt. Somit wird die neue Bebauung mit der vorhandenen harmonisiert.

5.2.2 Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über das bestehende nördlich angrenzende Firmengelände. Der Neubau von öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig.

5.2.3 Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen. Hauptaugenmerk ist hier die südliche Grenze, die durch einen 5 m breiten Schutzstreifen (P01-Fläche) ausgebildet wird.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen dem Gewerbe dienen. Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Wohngebäude befinden sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Schutzwürdigkeit dieser Flächen entspricht dem eines Mischgebietes. Die Ausweisung der Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet entspricht daher dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ausgeschlossen werden im Gewerbegebiet Tankstellen, Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen und deren Ansiedlung nicht vorgesehen ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,6 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

In Ergänzung der GRZ und GFZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Firsthöhe von 10,0 m. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands des östlich angrenzenden Wegs, gemessen senkrecht zur Gebäudemitte, bestimmt.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäudelängen bis zu 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern können dadurch Gebäude entstehen, die den modernen Ansprüchen an Gewerbearchitektur nicht entgegen wirken.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.5 Höchstzahl der Musterhäuser

Die Firma Junker möchte auf seinem Gelände Mustereinzelhäuser in Holzbauweise zu Demonstrationszwecken errichten. Damit sich potentielle Kunden von der Holzbauweise überzeugen lassen können, wird eine Übernachtung für interessierte Kunden ausnahmsweise zugelassen. Ein dauerhaftes Bewohnen einer Person oder Personengruppe wird ausgeschlossen. Eine dauerhafte Nutzung mit wechselndem Personenkreis ist zulässig. Die Anzahl der Musterhäuser wird im Bereich des Plangebiets auf maximal zwei begrenzt.

6.6 Verkehr

6.6.1 ruhender Verkehr

Eine Festlegung von Stellplatzflächen ist auf dem Gelände nicht erforderlich. Die Aufteilung der Flächen obliegt dem Eigentümer, um einer Erweiterung der Firma unter ökonomischen Gesichtspunkten nicht entgegenzuwirken.

6.6.2 Fußgänger und Radfahrer

Der östlich angrenzende Fuß- und Radweg ‚Dorf-Kolonie‘, wird auch weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

6.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Alle notwendigen Medienleitungen wurden bereits im westlich angrenzenden Weg ‚Dorf-Kolonie‘ unterirdisch verlegt. Um auch zukünftig ein ungehindertes Erreichen der Medienleitungen zu Reparatur- oder Wartungszwecken gewährleisten zu können, wird ein Leitungsrecht von 1,5 m östlich des Wegs festgesetzt.

6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.8.1 Grundwasserschutz

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

Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

(§ 3 Abs. 8 und 15 Gefahrstoffverordnung – GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S 1643), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S 1622), durch Artikel 2 der Verordnung vom 24. April 2013 (BGBl. I S 944) und Artikel 2 der Verordnung vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S 2514)).

6.8.2 Beleuchtung

Die negativen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt sind in vielen Untersuchungen belegt und dargestellt worden. Vor allem die durch das Licht angelockten Insekten vermögen meist nicht, dem Bannkreis einer solchen Lichtquelle zu entkommen. Sie umflattern die Lichtquelle oder angestrahlte helle Flächen bis zur völligen Erschöpfung und versäumen dabei Nahrungsaufnahme, Fortpflanzung und Eiablage. An den Lichtquellen führen massierte Nachtjägerkonzentrationen (z. B. Zwerg-, Rauhhaut- und Breitflügel-Fledermaus) zusätzlich zu einem hohen Individuenverlust. Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich weitere Probleme, werden doch zahlreiche besonders und streng geschützte Arten, insbesondere Nachtfalter (*Lepidoptera part.*), angelockt und dabei erheblich beeinträchtigt und/oder getötet.

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

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

6.9 Grünflächen

6.9.1 Private Grünflächen

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde parallel zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden. Die Umweltprüfung ist in dem Umweltbericht dokumentiert worden, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt (Teil C).

6.9.2 Eingriff und Ausgleich

Um den Eingriff innerhalb der künftigen Erweiterungsfläche "Erweiterung Holzwerk Junker" so gering wie möglich zu halten, wurden folgende Festsetzungen nachrichtlich aus dem Grünordnungsplan übernommen:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Eingrünung der südlichen Begrenzung des Baugebietes (5 m Streifen ,P01')
- Gestaltung des Gewässerrandstreifens an der Nordrach mit Versickerungsgraben
- Naturnahe Entwicklung der Nordrach
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Umgestaltung und Bepflanzung entlang der Nordrach

Folgende Ersatzmaßnahmen außerhalb des Bebauungsgebietes werden diesem Bebauungsplan zugeordnet:

- Naturnahe Umgestaltung der Nordrach
- Umbau eines kleinen Absturzes in der Nordrach in eine raue Rampe
- Kalkung von Waldboden auf einer Fläche von 9,5 ha

6.10 Technische Infrastruktur

6.10.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Firmengeländes erfolgt über die kundeneigene Transformatorenstation "Sägewerk Junker (Nr. 16)". Die Stromanbindung für den geplanten Erweiterungsbereich kann "intern" ab dieser Station erfolgen.

Im östlichen Planungsbereich ist eine Versorgungsstrasse eingetragen. Im Jahre 2013 wurde hier im Zuge der Baumaßnahme "Nahwärmenetz Firma Echtle" seitens des E-Werks Mittelbaden ein Leerrohrpaket für das spätere Einziehen eines 20-kV-Kabelsystems mit verlegt. Die Leitungstrasse ist per Dienstbarkeit gesichert.

6.10.2 Trinkwasser

Die Wasserversorgung ist von der Trinkwasserversorgung her gesichert und erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Nordrach. Die durch den Planungsbereich verlaufende Wasserleitung ist bereits abgebunden. Die neu verleg-

ten Leitungen im Fuß- und Radweg „Dorf-Kolonie“ werden künftig das Gebiet mit Trinkwasser versorgen.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

6.10.3 Entwässerung

Durch die jetzige Erweiterung des Bebauungsplanes ergibt sich für die bestehenden Abwasseranlagen kein Änderungsbedarf, da die Kapazität als ausreichend betrachtet wird.

Ableitung des Schmutzwassers

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im bestehenden Trennsystem.

Ableitung der Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Regenwassers kann über den Gewässerrandstreifen erfolgen. Hierfür ist rechtzeitig jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen. Andernfalls wird das Oberflächenwasser über ein Trennsystem abgeleitet.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Erweiterung Holzwerk Junker“ als Gewerbegebiet nicht erforderlich.

6.10.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüber hinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

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

7.1 Dachformen

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad.

Die festgesetzte Firsthöhe von 10,0 m ist auch bei der Errichtung von versetztem Pultdach maßgebend. Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt demnach die festgesetzte Firsthöhe als Festsetzung für die höhere Wandhöhe.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass die Dachdeckung nur in schwarzen, roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig ist.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft in Nordrach aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

Davon ausgenommen sind Dachbauten aus Holz, diese sind in jedem natürlichen Holzfarbton zulässig.

7.2 Außenwände

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

7.3 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 2,0 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

8. Auswirkungen

Die landwirtschaftlich geprägten Flächen im Plangebiet gehen verloren.

8.1. Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2015 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Ein Umlenungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht notwendig.

9.2 Entschädigungen

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

9.3 Ver- und Entsorgung

9.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der bestehenden Kanalisation des angrenzenden Firmengeländes ist für das Plangebiet ausreichend.

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser kann in Richtung des Gewässers Nordrach abgeleitet werden.

9.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die bestehenden Leitungen im Weg „Dorf-Kolonie“.

9.3.3 Elektrizität

Für die 20-kV-Kabel sind Leerrohre verlegt worden, welche parallel zu den Abwasserleitungen liegen. Die Lage des 20-kV-Kabels muss im Ortsbereich 0,80 m und im freien Gelände 0,90 m unter der Oberfläche betragen. Für eine erforderlich werdende Tieferlegung ist diese mit der Abteilung Netzbau des E-Werks zu koordinieren. Die Versorgung des Firmengeländes erfolgt über die kundeneigene Transformatorstation "Sägewerk Junker (Nr. 16)".

9.3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über bereits verlegte Erdkabel.

9.4 Flächenbilanz

| | | | |
|-------------------------------------------|-------------|----------------------------|---------------|
| Bruttobauland | | 5.543 m² | 100,0% |
| Verkehrsflächen | etwa | 356 m ² | 6,4% |
| Gewässerandstreifen und Böschung | etwa | 815 m ² | 14,7% |
| Fläche des eingeschränkten Gewerbegebiets | etwa | 4.341 m ² | 78,3% |
| - davon Pflanzgebotfläche (P01) | etwa | 360 m ² | 6,5% |
| Nettobauland (GE) | etwa | 3.981 ha | 71,8% |

Teil C Umweltbericht

10. Einleitung

10.1 Rechtsvorschriften

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 und Abs. 7 sowie § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

10.2 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Holzwerk Junker“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Fa. Junker (Lagerfläche und Bau eines Musterhauses) geschaffen.

Das ca. 0,55 ha große Plangebiet liegt nördlich des Ortskerns von Nordrach und südlich des bereits vorhandenen Betriebsgeländes.

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

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlage wird auf 10 m Firsthöhe begrenzt.

10.3 Ziele des Umweltschutzes

Naturschutzgesetz / Wassergesetz Baden-Württemberg

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Abschnitt 4 §§ 26 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg ohne § 32 (§ 26 – Naturschutzgebiete,

§ 27 Nationalparke, § 28 Biosphärengebiete, § 29 – Landschaftsschutzgebiete, § 30 – Naturparks, § 31 - Naturdenkmale und § 33 – geschützte Grünbestände) liegen für den Vorhabensbereich nicht vor.

Im Plangebiet befindet sich jedoch ein Teilbereich eines nach § 32 NatSchG BW geschütztes Biotop, Biotop-Nr. 175143173681 - Quellhorizonte im Norddrachtal.

Das Biotop ist auf Seite 9 der Begründung - Abbildung 4 - dargestellt und beschrieben. Das Biotop ist jedoch nicht mehr vorhanden.

Bereits im Bebauungsplan „Sägewerk Junker“ vom Dezember 2003 wurde dieser Sachverhalt festgestellt:

"Bei der Bestandserfassung wurde das Biotop nicht mehr aufgefunden. Inwieweit dieses beseitigt worden ist, lässt sich nicht mehr rekonstruieren. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt stellt die vorliegende Planung insoweit keinen Eingriff in das Biotop dar".

Wasserschutzgebiete im Sinne § 24 Wassergesetz BW sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen "Naturpark Schwarzwald Mitte / Nord".

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. Der Flächennutzungsplan wurde am 22.05.2015 rechtskräftig.

11. Beschreibung des Bestandes

11.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Der Planungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Nordrach im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände.

Das Firmengelände soll in südlicher Richtung erweitert werden. Die zu überplanende Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Plangebiet wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen.

An das Plangebiet schließt im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen begrenzt die Nordrach das Plangebiet.

Im Osten verläuft ein unbefestigter Weg.

Östlich und südlich des geplanten Betriebsgeländes sind Wohngebäude (Entfernung ca. 30 m/70 m) vorhanden.

Das Plangebiet (Gewerbefläche) besitzt keine erholungsrelevanten Einrichtungen. Lediglich der im Osten verlaufende Fußweg dient der Erholungsnutzung (Wanderweg).

11.2 Beschreibung der Umwelt

11.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet wird im südlichen Teil landwirtschaftlich genutzt, im nördlichen Teil sind aufgeschüttete Rohbodenflächen zu verzeichnen.

Umgeben ist das Plangebiet von landwirtschaftlich bzw. gewerblich genutzten Flächen, vorhandener Wohnbebauung und Straßen.

Das Plangebiet liegt im vergleichsweise eng ausgebildeten Talbereich der Nordrach.

Das Plangebiet (überbaubare Fläche) ist als ebenflächig zu bezeichnen. Insgesamt betrachtet, weist das Landschaftsbild aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebes im Norden, der vorhandenen Straße und der vorhandenen Wohnbebau-

ung bereits eine Beeinträchtigung des Natürlichkeitsgrads auf. Hierzu tragen auch die bereits vorgenommenen Aufschüttungen im nördlichen Planbereich bei.

11.2.2 Boden-/Wasserhaushalt

◆ Boden

Die Gemeinde Nordrach liegt im Ortenaukreis.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem Schwarzwald und hier dem Mittleren Schwarzwald zuzuordnen.

Das Plangebiet ist heute weitgehend unversiegelt.

Geologisch wird das Plangebiet von "Anschwemmungen der Nebentäler" geprägt. Es handelt sich hierbei um alluviale Schotterablagerungen, die reichlich lehmige Bestandteile beigemischt enthalten.

Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Angaben aus der Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.
- Standort für Filter und Puffer
Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Entsprechend der Bodenschätzkarte wird das Plangebiet wie folgt eingestuft (ohne Überschneidungsfläche):

Das Plangebiet weist keine hohen oder sehr hohen Bewertungen hinsichtlich der natürlichen Vegetation auf.

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit wird als mittel eingestuft.

Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird dem Plangebiet eine hohe und als Filter und Puffer eine geringe bis mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Für die Überschneidungsfläche werden keine Angaben getätigt.

Im Bereich der aufgeschütteten Rohbodenflächen haben die natürlichen Bodenfunktionen bereits eine Veränderung erfahren.

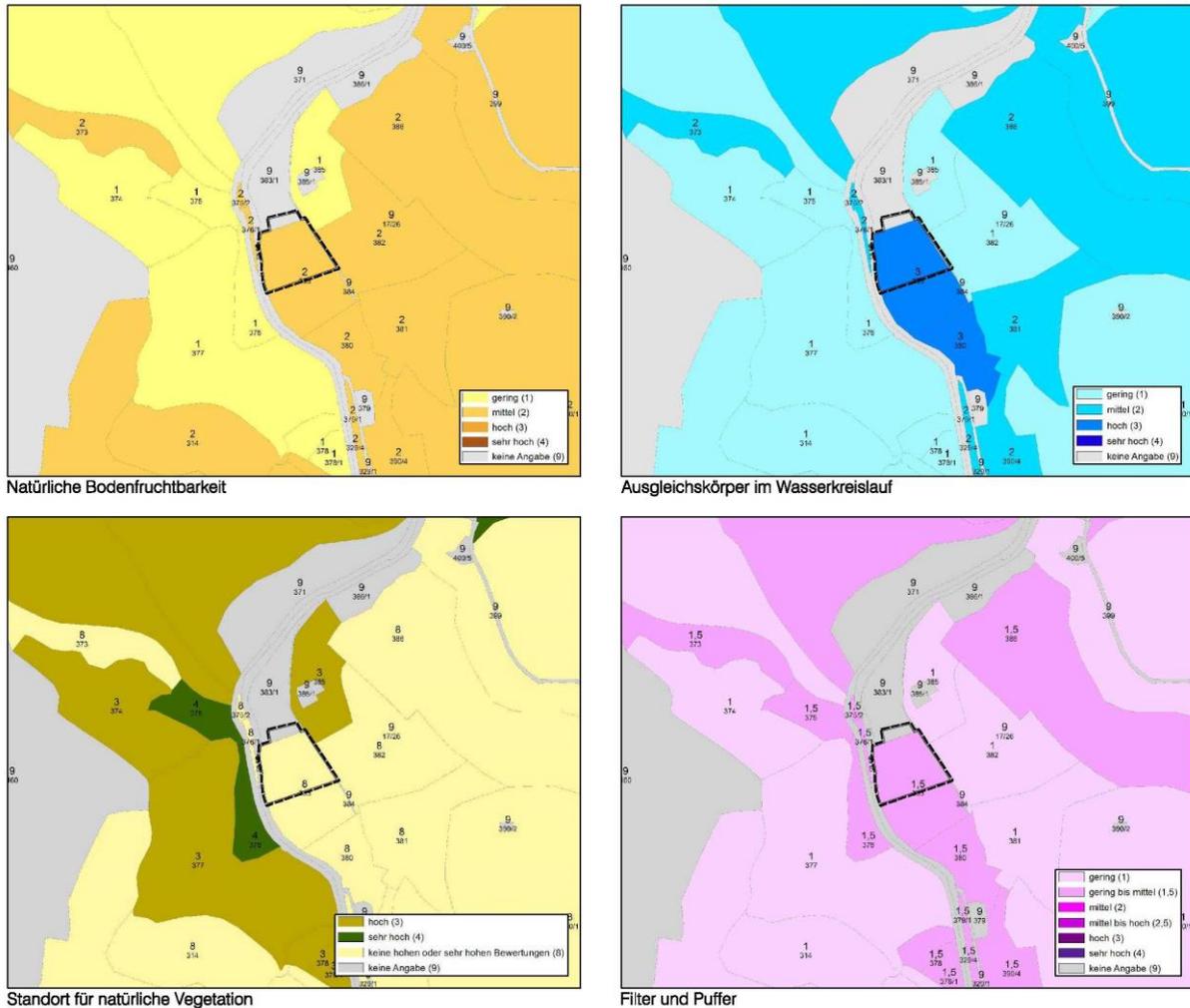


Abbildung 6 - Karte Bodenschätzfunktionen

◆ Wasserhaushalt

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird im Westen durch die Nordrach begrenzt. Sie liegt zum Teil innerhalb des Plangebietes.

Grundwasser

Die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände liegen ca. 1,00 - 1,40 m über den mittleren Grundwasserständen.

Die mittleren und höchsten Grundwasserstände wurden von der Höhenlage der Gewässersohle der Nordrach bzw. der Wasserspiegellinie HQ₁₀₀ abgeleitet.

Dabei wurde für den mittleren Grundwasserstand die Höhe der Gewässersohle zuzüglich 0,50 m angesetzt.

11.2.3 Klima

Das Plangebiet liegt im Mittleren Schwarzwald.

Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9,0°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 1.300 mm.

Das Plangebiet selbst ist noch unbebaut und stellt somit eine Offenlandfläche dar. Der Talbereich dient dem Kaltluftabfluss. Durch die vorhandene Bebauung bestehen jedoch bereits Vorbelastungen.

11.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,55 ha.

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut.



Abbildung 7 - Bestandslageplan

Im Überlagerungsbereich der beiden Bebauungspläne "Sägewerk Junker" und "Erweiterung Holzwerk Junker" als auch im südlich angrenzenden Bereich wurden jedoch bereits Aufschüttungen vorgenommen. Hier handelt es sich um aufgeschüttete Rohbodenflächen.

Der südlich anschließende Teil des Plangebietes dient als Magerweide / Weide mittlerer Standorte.

Entlang der Nordrach ist eine bachbegleitende Hochstaudenflur vorhanden. Im Bereich der Rohbodenfläche schließt hieran ein Grasweg an.

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft ein unbefestigter Weg.
Durch die vorgenommenen Aufschüttungen hat das Plangebiet bereits eine Veränderung erfahren.

Die Rohbodenflächen und der unbefestigte Weg sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Eine geringe Bedeutung besitzt der Grasweg.

Die Magerweide weist eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.
Dies gilt auch für die Randbereiche bzw. für die Nordrach selbst.

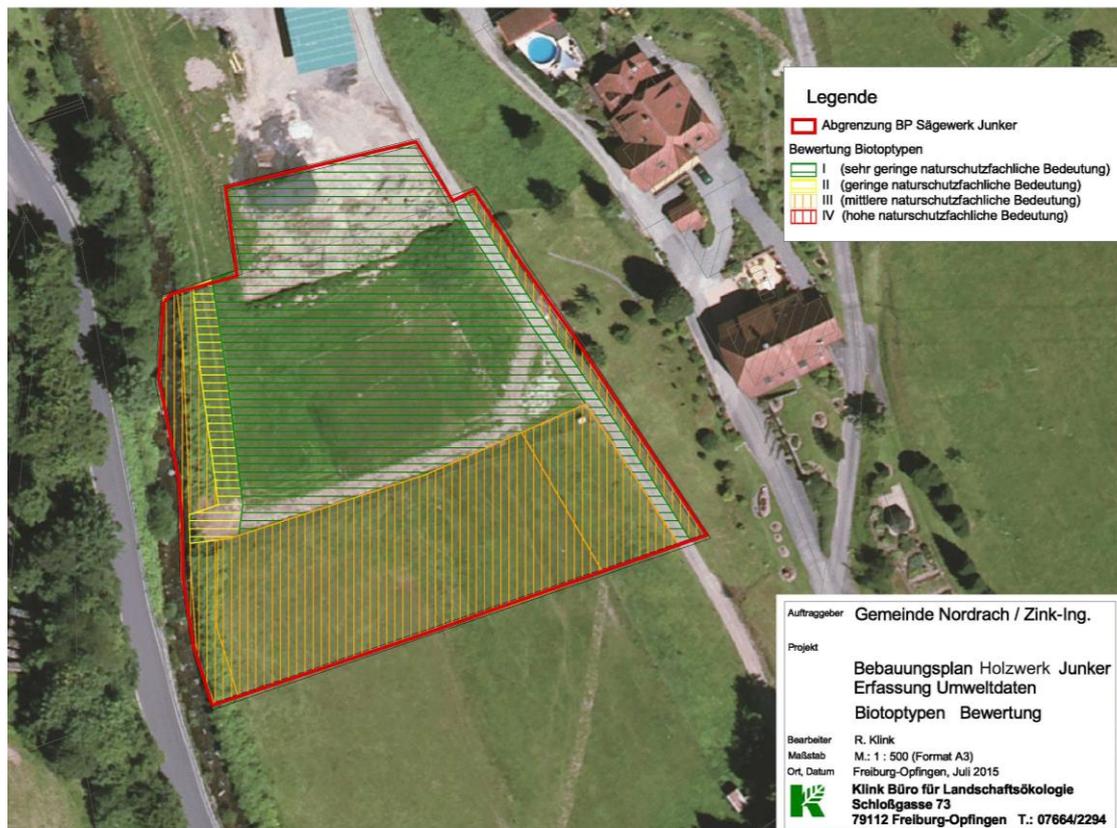


Abbildung 8 - Bewertung Bestand

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erfasst (Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet "Erweiterung Holzwerk Junker", Büro Klink, Freiburg). Das Ergebnis ist nachfolgend dargestellt:

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken.

Von den überprüften Tierarten mit potentiell Vorkommen oder nachgewiesenem Vorkommen im Untersuchungsgebiet sind 19 Arten streng geschützt. 17 weitere, als besonders geschützt eingestufte Arten haben ebenfalls ein potentiell oder nachgewiesenes Vorkommen.

Fledermäuse, Biber, Haselmaus

Für 3 Fledermausarten (Nordfledermaus, Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus) wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebiets und unter Berücksichtigung der geringen Habitataignung des umgebenden Baumbestands wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Alle 3 Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen.

Die westlich angrenzende Nordrach ist als Bibergewässer nicht geeignet. Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

Avifauna

Alle genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebiets auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen ungünstige Brut- und Nahrungsbedingungen. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich. Sie werden also durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Reptilien Amphibien

Für alle genannten streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet kein Bestand zu vermuten.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiet ist das Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse wahrscheinlich (z.B. im Bereich östlich angrenzenden Hangbereiche mit Stützmauern). Bei Realisierung der geplanten Maßnahme ist durch den Verlust der Pferdeweiden mit keiner Beeinträchtigung der Population durch Verlust von Nahrungs- und Lebensraum zu rechnen.

Tagfalter, Libellen, Wildbienen, Heuschrecken

Vorkommen der zu erwartenden streng geschützten Feuerfalter und Nachtschwärmer konnten nicht festgestellt werden. Die Qualität der Wiesenausbildungen lässt das Vorkommen der beiden ebenfalls streng geschützten Ameisen-Bläulingarten nicht zu.

Einige besonders geschützte Tagfalter (6 Arten), Libellen (3 Arten) und Wildbienen (1 Art) besitzen im weiteren Gebiet um die Bebauungsfläche potentiell geeignete Lebensräume. Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Im Bereich des Gewässerabschnitts an der Nordrach konnten keine streng oder besonders geschützte Arten erfasst werden (Bachmuschel, Bachneunauge). Beide Arten sind auch deshalb nicht gefährdet, da dieser Gewässerbereich durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird. Er soll als Kompensationsmaßnahme aufgewertet werden.

11.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Bezüglich möglicher Funde von Bodendenkmälern wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

12. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

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

12.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der Firma Junker können Arbeitsplätze gesichert werden.

Bei einer Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen gehen diese Flächen für den Nutzer verloren.

Der Flächenentzug ist jedoch als relativ klein zu bezeichnen.

Die im Zuge der Herstellung der Lagerfläche und der Musterhäuser (max. 2 Stück) entstehenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sind zeitlich begrenzt. Die Auswirkungen können als unerheblich bezeichnet werden.

Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen bestehen im Wesentlichen in der Ablage bzw. Wiederaufnahme von Holz. Hierdurch entstehen Schallemissionen.

Um die Wohnqualität der umliegenden Anwohner nicht weiter zu belasten, wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet die Lärmrichtwerte gem. TA-Lärm festgesetzt.

Vorbelastungen durch Straßen und vorhandenen Betrieb sind bereits gegeben.

Zur Eingrünung des Plangebietes sind Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden oder Lagerflächen überdeckt werden, als Grünfläche anzulegen oder zu erhalten. Dies trägt zur Erhaltung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

Der vorhandene Fußweg (Wanderweg) am östlichen Rand des Plangebietes bleibt erhalten.

12.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem ebenen bereits durch Bebauung vorbelasteten Bereich östlich der Nordrach.

Anlagebedingt handelt es sich bei der geplanten Maßnahme um die Herstellung einer Lagerfläche für Holz sowie den Bau von max. zwei Musterhäusern.

Um den hierdurch entstehenden Eingriff ins Landschaftsbild zu mindern, wird eine Grünfläche entlang des Gewässerlaufes ausgewiesen. Hier sind Neuanpflanzungen vorgesehen.

Die Neuanpflanzungen entlang der Nordrach sowie die Pflanzungen entlang der südlichen Plangrenze führen zu einer Einbindung der Gewerbefläche in die Landschaft. Der Fußweg an der östlichen Seite des Plangebietes bleibt erhalten.

Das Schutzgut Landschaftsbild erfährt durch die vorgesehene Maßnahme unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eine geringe bis mittlere Beeinträchtigung.

12.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Negative anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden werden im Plangebiet in erster Linie durch Neuversiegelungen hervorgerufen.

Bei Vollversiegelung erfolgt auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Vollversiegelungen sind im Bereich der Lagerfläche - zur Nutzung durch Gabelstapler - und im Bereich der Musterhäuser zu erwarten. Sie umfassen ca. 60 % der Gesamtfläche.

Im Bereich der Grünflächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten.

Durch die vorgesehene Nutzung ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. 0,35 ha.

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

12.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

➤ *Grundwasser*

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Durch die Realisierung des Planungsvorhabens verringert sich jedoch anlagebedingt die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche (Wegfall von Flächen mit Grundwasserneubildungsfunktion).

Zur Eingriffsminderung ist das anfallende Oberflächenwasser über einen Versickerungsgraben der Nordrach zuzuleiten.

Der Eingriff wird hierdurch gemindert.

12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

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

Eine Erweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung durch Neuversiegelungen ist vorgesehen.

Die Grünfläche parallel zur Nordrach wird hierdurch nicht berührt. Hier wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen. In diesem Gewässerrandstreifen wird die Böschung der Nordrach abgeflacht und ein Versickerungsgraben erstellt.

Die Uferbereiche werden zum Teil bepflanzt. Eine naturnahe Entwicklung ist hier möglich und erwünscht.

Die Nordrach (Gewässerbett) selbst bleibt erhalten.

Die vorhandene Magerweide / Weide im südlichen Bereich des Plangebietes entfällt. Die Fläche wird umgenutzt und steht nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. Die hieran anschließende Rohbodenfläche dürfte ursprünglich ebenfalls der Weidenutzung gedient haben. Auch diese Fläche dient zukünftig der gewerblichen Nutzung.

Die artenschutzrechtliche Betrachtung hinsichtlich der Fauna kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus der Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet "Erweiterung Holzwerk Junker", Büro Klink, Freiburg).

Fazit

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Bei Durchführung des Vorhabens gehen beweidete Grünlandbestände verloren. Der dadurch verlorengelassene potentielle Nahrungsraum wird aber durch die Aufweitung des Bachabschnitts im Rahmen der Umgestaltung der Nordrach funktionell aufgefangen. Die im Rahmen des Ausgleichskonzepts geplanten Maßnahmen wirken sich mindert auf den Verlust des Nahrungsraums der Fledermäuse und der anderen, potentiell vorkommenden streng und besonders geschützten Arten aus. Durch die verbleibenden Niederungsweiden südlich des Baugebiets besteht zudem eine Rückzugsmöglichkeit für Tagfalter, Libellen, Heuschrecken und Wildbienen.

Eine zeitlich vorgezogene CEF-Maßnahme zum Schutz der genannten Arten ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

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

12.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Während der Bauphase kann es zu temporären Staubentwicklungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge kommen. Die Staubbelastungen sind vernachlässigbar gering.

Anlagebedingt führen die gewerblichen Erweiterungen zur Veränderung des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit, da zusätzliche Versiegelungen erfolgen.

Die heute offenen Flächen dienen zukünftig nicht mehr der Kaltluftproduktion. Außerdem kann der Kaltluftabfluss weiter gestört werden.

Die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft können aufgrund der Vorbelastungen jedoch als weitgehend unerheblich bezeichnet werden.

12.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bezüglich Kultur- und Sachgüter entstehen keine Beeinträchtigungen.

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

12.8 Wechselwirkungen

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

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

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

Nach § 15 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft zu unterlassen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). So sind zunächst mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu prüfen. Es gilt die Vorrangigkeit des Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsprinzip gegenüber der Ersatzmaßnahme.

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

13.1 Maßnahmen zur Vermeidung/zur Verminderung des Eingriffes

- Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Eingriffe im Zuge der Bauphase sind nach- folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus

- vorhandener Mutterboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 abzuschleppen, zwischenzulagern und wieder zu verwenden.
- die baubedingten Bodenbelastungen sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen
- Schutz der vorhandenen zu erhaltenden Bäume und Bereiche durch deutliche Kennzeichnung
- Entfernung von Bäumen - nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar
- Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen sind nachfolgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Reduzierung der Flächenversiegelung
Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten im Bereich von Parkplätzen und deren Zufahrten führt zu einer Verringerung der Abflussrate. Außerdem kann die Reduzierung der Grundwasserneubildung gemindert werden.
 - Anlage eines Versickerungsgrabens
Das anfallende Oberflächenwasser wird in einen Versickerungsgraben parallel zur Nordrach geleitet. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser - Grundwasserneubildungsrate - gemindert.

13.2 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes

Nach § 15 Absatz 2 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

- Gewässerrandstreifen entlang der Nordrach

Entlang der Nordrach wird ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Dieser Gewässerrandstreifen ist naturnah zu entwickeln.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens wird das Ufer der Nordrach abgeflacht. Gleichzeitig ist ein Versickerungsgraben parallel zum Gewässer auszubilden.

Die Böschungsbereiche sind zu bepflanzen. Hier ist eine Bepflanzung aus standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen sowie aus standortgerechten Sträuchern und Heistern einzubringen. § 178 BauGB ist hierbei zu beachten.

Die offenen Flächen sind mit einer autochthonen Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu pflegen, um das Aufkommen von Neophyten (zum Beispiel Japanknöterich) zu verhindern bzw. zu bekämpfen.

- Pflanzmaßnahmen entlang der südlichen Plangebietsgrenze (P0 1)

Im Süden des Plangebietes ist eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen. Die Heckenpflanzung trägt zur Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsbe- reich bei.

Sie stellt Ersatz für den entfallenden Grünstreifen im Überlagerungsbereich dar.

Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen sind im Plangebiet nicht möglich.

Erforderliche Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind deshalb außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

14.1 Eingriff in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere

| Stufe | Tiere / Pflanzen | | | | | | | |
|------------------------------|-------------------------------|------------|----------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------|----------------------|----------------------|
| | vorher [ha] | | | | nachher [ha] | | | |
| | Biotoptyp | Biotopwert | Fläche in ha | Punkte (P x ha) | Biotoptyp | Biotopwert | Fläche in ha | Punkte (P x ha) |
| A | | | | | | | | |
| B | | | | | Gebüsch feuchter Standorte | 21 | 0,035 | 0,735 |
| | | | | | Bäume 20 + 80 x 7 | 4 | 0,07* | 0,28 |
| C | Bach | 16 | 0,014 | 0,224 | Hochstauden mit Versickerungsgraben | 14 | 0,045 | 0,63 |
| | Magerweide | 15 | 0,15 | 2,25 | | | | |
| | Weiden mittlerer Standorte*** | 13 | 0,325 | 4,225 | Hecke (südlich Plangebiet) | 15 | 0,035 | 0,525** |
| | bachbegleitende Hochstauden | 13 | 0,025 | 0,325 | | | | |
| D | Grasweg | 6 | 0,021 | 0,126 | Grünflächen | 6 | 0,05 | 0,30 |
| E | unbefestigter Weg | 3 | <u>0,015</u> 0,55 | <u>0,045</u> 7,195 | versiegelte Flächen | 1 | 0,35 | 0,35 |
| | | | | | unbefestigter Weg | 3 | <u>0,035</u> 0,55 | <u>0,105</u> 2,40 |
| Kompensationsdefizit: | | | | | 47.950 Punkte | | | |

Hinweis:

* Flächenüberschneidung - die bereits angeführten Flächen wurden berücksichtigt

** Fläche wird nicht berechnet - Ausgleich für Hecke Bereich B-Plan "Sägewerk Junker"

*** Fläche beinhaltet Bereich aufgeschüttete Rohbodenfläche

Hinweis zur Tabelle:

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

14.2 Eingriff in das Schutzgut Boden

(die Bewertung erfolgt in Anlehnung an die Ökokontoverordnung)

Grundlage für die Bodenbewertung sind die Bodenverhältnisse vor Durchführung der Rohbodenaufschüttungen.

| Aktuelle Nutzung | Fläche in ha | Bewertungsklassen vor dem Eingriff | | | Zukünftige Nutzung | Fläche in ha | Bewertungsklassen nach dem Eingriff | | |
|------------------|--------------|------------------------------------|----|-----|----------------------------|--------------|-------------------------------------|----|-----|
| | | NB | AW | FP | | | NB | AW | FP |
| Grünflächen | 0,535 | 2 | 3 | 1,5 | Grünflächen | 0,165 | 2 | 3 | 1,5 |
| Weg | 0,015 | 1 | 1 | 1 | Weg | 0,035 | 1 | 1 | 1 |
| | | | | | Bebauung befestigte Fläche | 0,35 | 0 | 0 | 0 |

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

Ermittlung der Wertestufen der Böden und Herleitung der Ökopunkte:

| vor dem Eingriff | Bewertungsklassen für Bodenfunktionen | Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden) | Ökopunkte |
|------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| Grünflächen | 2 - 3 - 1,5 | 2,16 | 8,64 |
| Weg | 1 - 1 - 1 | 1 | 4,0 |

$$\begin{array}{l}
 0,535 \times 8,64 = 4,62 \\
 0,015 \times 4,0 = 0,06
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{l} 0,535 \\ 0,015 \end{array}} \right\} = 46.800 \text{ Punkte}$$

| nach dem Eingriff | Bewertungsklassen für Bodenfunktionen | Wertestufe (Gesamtbewertung der Böden) | Ökopunkte |
|-------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| Grünflächen | 2 - 3 - 1,5 | 2,16 | 8,64 |
| Weg | 1-1-1 | 1 | 4,00 |

| | | | |
|-------------------|-------|---|------|
| Befestige Flächen | 0-0-0 | 0 | 0,00 |
|-------------------|-------|---|------|

$$\begin{array}{r}
 0,165 \times 8,64 = 1,43 \\
 0,035 \times 4,00 = 0,14 \\
 0,35 \times 0,00 = 0,00
 \end{array}
 \left. \vphantom{\begin{array}{r} 0,165 \\ 0,035 \\ 0,35 \end{array}} \right\} = 15.700 \text{ Punkte}$$

Kompensationsdefizit Boden: **31.100 Punkte**

14.3 Zusammenfassung der Bilanzierung innerhalb des Plangebietes

- Schutzgut Tiere und Pflanzen 47.950 Punkte
- Schutzgut Boden 31.100 Punkte

Gesamtdefizit: 79.050 Punkte

Die Bilanzierung zeigt auf, dass bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie beim Schutzgut Boden ein Kompensationsdefizit zu verzeichnen ist.

Dieses Kompensationsdefizit kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden, deshalb ist der Ausgleich des Kompensationsdefizites außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

15. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Zum vollständigen Ausgleich sind Maßnahmen (Kompensationsmaßnahmen) außerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes erforderlich. Hierbei wird unterschieden in Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Boden.

Das Kompensationsdefizit für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt 31.100 Punkte. Dieses Defizit wird durch die Kalkung versauerter Waldböden ausgeglichen. Die Kalkung wird vom LRA Ortenaukreis anerkannt. Es werden je m² gekalkter Waldböden 0,3 Ökopunkte berechnet.

Dem entsprechend wird die Kalkung einer Fläche von ca. 9,50 ha (Hubschrauberalkung) erforderlich.

Waldbiotope, Gewässerläufe usw. sind auszusparen.

Die genauen Flächen zur Kalkung werden vom Landratsamt Ortenaukreis - Herrn Olshewski - in Abstimmung mit der Forstbehörde festgelegt.

Das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere in Höhe von 47.950 Punkten ist durch den Umbau eines bestehenden kleinen Absturzes mit einer Höhe von etwa 0,3 m in eine raue Rampe auszugleichen. Für den Umbau dieses kleinen Absturzes nordwestlich des Plangebiets können Ausgleichskosten in Höhe von 12.000,- € angesetzt werden; das ergibt 48.000 Punkte, so dass das Defizit für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen werden kann.



Abbildung 9 - vorhandener Absturz

16. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Gemeinde Nordrach hat die Umweltauswirkungen, die sich durch die Maßnahme ergeben, zu überwachen.

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

Die Maßnahmen sind zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu überprüfen.

Die Durchführung der Kalkung versauerter Waldböden ist schriftlich mitzuteilen.

17. Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Nordrach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des „Holzwerk Junker“ zu schaffen.

Das Plangebiet ist ca.0,55 ha groß.

Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes kann der Existenzsicherung des Betriebes Rechnung getragen werden.

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

Berücksichtigung fanden folgende Schutzgüter:

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

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet weitgehend un bebaut ist.

Durch die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes werden die vorhandenen Schutzgüter beeinflusst. Eine Beeinflussung ergibt sich im Wesentlichen für das Schutzgut Boden sowie die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch die Eingrünung in Richtung Süden und Westen deutlich reduziert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die Ableitung des Oberflächenwassers in den Versickerungsgraben gemindert.

Eine Eingriffsminderung ist auch für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaft sowie für das Schutzgut Boden vorgesehen.

Die vorgesehenen planinternen Minderungsmaßnahmen führen zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität.

Ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter kann hierdurch nicht erzielt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

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

Teil D Zusammenfassende Erklärung

18. **Einleitung**

Das Planungsziel des Bebauungsplanes „Erweiterung Holzwerk Junker“ besteht in der

- Erweiterung des Firmengeländes „Holzwerk Junker“.

Hierzu wird das Baugrundstück als ‚Gewerbegebiet (GE)‘ festgesetzt.

19. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Ortskerns von Nordrach im Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände der Firma „Holzwerk Junker“. Das Firmengelände soll in südlicher Richtung erweitert werden. Die zu überplanende Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Das Plangebiet wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen.

An das Plangebiet schließt im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen begrenzt die Nordrach das Plangebiet. Im Osten verläuft ein unbefestigter Weg. Östlich und südlich des geplanten Betriebsgeländes sind Wohngebäude (Entfernung etwa 30 m/70 m) vorhanden.

Das Plangebiet (Gewerbefläche) besitzt keine erholungsrelevanten Einrichtungen. Lediglich der im Osten verlaufende Fußweg dient der Erholungsnutzung (Wanderweg).

Die Untersuchung zeigt auf, dass das Plangebiet weitgehend un bebaut ist. Durch die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes werden die vorhandenen Schutzgüter beeinflusst. Eine Beeinflussung ergibt sich im Wesentlichen für das Schutzgut Boden sowie die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann durch die Eingrünung in Richtung Süden und Westen deutlich reduziert werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die Ableitung des Oberflächenwassers in den Versickerungsgraben gemindert. Eine Eingriffsminderung ist auch für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaft sowie für das Schutzgut Boden vorgesehen. Die vorgesehenen planinternen Minderungsmaßnahmen führen zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität.

Ein vollständiger Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter kann hierdurch nicht erzielt werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

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

20. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.09.2014 sowie textliche Erläuterungen, konnten in der Zeit vom 13.10.2014 bis einschließlich 12.11.2014 im Rathaus eingesehen werden. In dieser Zeit ging aus der Öffentlichkeit keine Anregung ein.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.07.2015 wurde vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015 öffentlich ausgelegt.

Nicht entsprochen werden konnte der Anregung, die auf die Aufstellung des Bebauungsplans zu verzichten und stattdessen eine ungenutzte Brachfläche für die Erweiterung des Gewerbebetriebs zu nutzen. Hierbei ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um für die ortsansässige Firma „Holzwerk Junker“ weitere benötigte Flächen zur Lagerung von Holzprodukten und zum Errichten von Firmenanlagen bereitstellen zu können. Hierzu ist eine Erweiterung des bestehenden Firmengeländes in Richtung Süden erforderlich. Auch eine Verlagerung des Betriebs in das interkommunale Gewerbegebiet ist insbesondere aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht realisierbar.

21. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 26.09.2014 von der Planung unterrichtet.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vorzusehen.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, eine artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bebauungsplan durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06.10.2015 bis 09.11.2015.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Baurechtsamt, die Gebietsart als Gewerbegebiet (GE) im Bebauungsplan klarzustellen.

Ebenfalls entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz, alle Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs im Bebauungsplan festzusetzen.

22. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeit kommt die „Null-Variante“ in Betracht, also der Verzicht auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes. In diesem Fall würde zwar die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft reduziert, die Erweiterung des Gewerbebetriebs wäre dadurch nicht möglich. Dadurch besteht bei dieser Variante die Gefahr, dass ein ortsansässiger Betrieb langfristig nicht am Ort gehalten werden kann und Arbeitsplätze verloren gehen.

Nordrach,

.....

Carsten Erhardt
Bürgermeister

Lauf, 11.12.2015 Jä/Zim/Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser