

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Erlenbach" mit örtlichen Bauvorschriften

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

der Gemeinde Zell a. H. , OT Unterentersbach (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Erlenbach" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Gewerbegebietes geschaffen werden. Nachdem die Stadt Zell a.H. derzeit über nahezu keine gewerblichen Bauflächen verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um durch die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche den Bedarf zur Neuansiedlung sowie Umsetzung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe zu decken.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Zell a.H. wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines gemeinsamen Unterzentrums mit der Gemeinde Biberach zugewiesen. Unterzentren dienen zur Deckung des häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarfs.

Daneben wird Zell a.H. als Siedlungsbereich ausgewiesen. In solchen Siedlungsbereichen soll eine dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinde angepasste Entwicklung stattfinden. Die Siedlungstätigkeit soll hier über die Eigenentwicklung hinausgehen.

Zell a.H. ist als Gewerbestandort – GE – ausgewiesen, d. h. es sind gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur gegeben.

Insofern steht der vorliegende Bebauungsplan insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

2.2 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H. enthalten. Somit gilt der B-Plan aus dem FNP entwickelt.

3 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,28 ha und wird im Norden begrenzt durch den Erlenbach, im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche und im Süden sowie im Westen durch die Bahnlinie der SWEG.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird entsprechend der angrenzenden Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Vergnügungsstätten werden im Hinblick auf den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen ausgeschlossen. Die gewerbliche Baufläche soll ausschließlich für Gewerbebetriebe zur Verfügung gestellt werden, da die Stadt derzeit sonst über keine gewerblichen Flächen verfügt. Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten wie Lebensmittel, Bekleidung und Schuhe sowie Drogerien ausgeschlossen. Betriebe, die in Verbindung mit ihren handwerklichen Dienstleistungen (Hauptnutzung) auch ein beschränktes darauf bezogenes Warenangebot führen, sind zulässig.

Die Stadt Zell hat unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelskonzeptes sowie Erfahrungen aus bestehenden Gewerbegebieten sich für den Ausschluss der genannten zentrenrelevanten Sortimente entschlossen und sieht derzeit keinen Handlungsbedarf, Einzelhandel generell auszu-schließen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

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

4.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Es ist vorgesehen, im Hinblick auf den zu gewährleistenden Hochwasserschutz, den südwestlichen Bereich des Planungsgebietes bis zu ca. 1,00 m über OK Gelände aufzuschütten, um eine Bebauung des Gebietes zu ermöglichen.

Auf eine Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe wird verzichtet, so dass der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe mit OK Straße an der Grundstücksseite, von wo aus das Grundstück seine Zufahrt erhält, festgelegt wird.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Geländeauffüllungen nur bis max. 0,50 m über OK Straße zulässig sind.

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 100,00 m zulässig.

4.4 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Kreisverkehr an der neuen L 94 Biberach - Zell über die neu erstellte Brücke über den Erlenbach bzw. die Gemeindeverbindungsstraße Biberach/Unterentersbach in südöstlicher Richtung. Unmittelbar vor dem Bahnübergang wird der südwestliche Teil des Gewerbegebiets über eine Stichstraße erschlossen, die mit einer Wendepalte endet.

Die geplante Erschließungsstraße 1 ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m einseitig und 1,50 m Gehweg sowie 0,50 m Schrammbord vorgesehen. Von der Wendepalte aus führt in nördlicher Richtung ein 4,00 m breiter Unterhaltungsweg, der wiederum an den parallel zum Erlenbach geführten Unterhaltungsweg anschließt. Damit ist zum einen die Zugänglichkeit des Erlenbach-Vorlandes gewährleistet, aber auch die Zufahrt zum geplanten Standort für das Regenklärbecken gegeben.

Der Unterhaltungsweg erschließt im Norden des Planungsgebietes auch das Mischwasserpufferbecken. Der nordöstliche Teil des Gewerbegebietes wird über die Erschließungsstraße 2 erschlossen, die parallel zur Bahnlinie verläuft, in der gleichen Breite wie die westliche Erschließungsstraße angelegt ist und in den bahnparallelen Wirtschaftsweg mündet.

4.5 Grünflächen / Wasserflächen

Der vorhandene Wassergraben, der beim Durchlass an der Bahnlinie ins Gewerbegebiet führt, wird parallel südlich der Erschließungsstraße 1 geführt und von der ursprünglichen westlichen Grundstücksgrenze der Fa. Knäble in westlicher Richtung verschoben, da dies durch neue Grundstücksaufteilung erforderlich wird. Die "Restflächen" zwischen Bahnlinie und Erschließungsstraßen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ausgewiesen.

4.6 Leitungsrechte

Zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener und geplanter Leitungen auf privaten Grundstücken werden 3 Leitungsrechte entsprechend im B-Plan ausgewiesen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein größerer Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer müssen jedoch begrünt werden.

Des Weiteren werden auch im Hinblick auf die Nähe des Gewerbegebietes zur unmittelbar angrenzenden Bahnlinie der SWEG einschränkende Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

5 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

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

5.1 Einleitung

Das Planungsgebiet umfasst ca. 7,28 ha und liegt im Nordwesten von Zell a.H., südlich der Zeller Straße (L 94) im OT Unterentersbach.

Mit der Realisierung dieses Gewerbegebietes sollen gewerbliche Bauflächen zur Neuansiedlung sowie Umsetzung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden, da die Stadt Zell a.H. derzeit über keine gewerblichen Bauflächen mehr verfügt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Gebietes unter Berücksichtigung der o.g. Punkte geschaffen werden.

Da das Verfahren nach Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) am 20.07.2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet wird, sind die Regelungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 anzuwenden.

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

5.2 Planerische Vorgaben

5.2.1 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

Das FFH-Gebiet „Mittlerer Schwarzwald bei Haslach“ (7714341) grenzt im Süden direkt an die Bahnlinie und somit an die West- und Südgrenze des geplanten Gewerbegebietes. Vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie (Dr. Alfred Winski) wurde untersucht, ob es zu direkten oder indirekten Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes bzw. der geschützten Arten kommen kann und ob somit eine FFH-Erheblichkeitsprüfung notwendig ist. Beeinträchtigungen sind nicht gegeben und eine FFH-Erheblichkeitsprüfung ist nicht notwendig (Siehe Anlage: Stellungnahme des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Winski vom April 2009).

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2.2 Besonders geschützte Biotope

Am nördlichen Rand, aber außerhalb des Planungsgebietes befinden sich vier Teilbereiche eines nach § 32 NatSchG besonders geschützten Biotopes ("Auewaldstreifen entlang des Erlenbaches" / 176143170405).

5.2.3 Sonstige Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name / Nr.: Südschwarzwald	○
d)	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des BNatSchG; Landschaftsschutzgebiet gem. § 28 und 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.: angrenzend: "Auewaldstreifen entlang des Erlenbaches" (176143170405)	/
g)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
h)	EG-Vogelschutzgebiet Name / Nr.:	/
i)	Europäisches Netz „Natura 2000“ gemäß § 32 des BNatSchG Name / Nr.:	/
j)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
k)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/

m)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
n)	Bannwald	/
o)	Schonwald	/
p)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG weitere Schutzzone (Zone III A) Name / Nr.:	/
q)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	○
r)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
s)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/
t)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
x)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
y)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die geplanten Vorhaben lassen sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Sie stellen einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist in den vorliegenden Umweltbericht integriert (vgl. hierzu auch die nachstehenden Kapitel).

5.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung wird gemäß folgender Gliederung durchgeführt.

5.4.1 Bestandsaufnahme

Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch ist im Allgemeinen die Bevölkerung und im Speziellen ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Zur Wahrung dieser grundsätzlichen Daseinsfunktionen der Bevölkerung sind vordergründig die Schutzziele Wohnen, Regenerationsmöglichkeiten und Erholung zu betrachten. Zu betrachten sind - im besonderen - bestehende und künftige Belastungen in den Bereichen „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“.

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche festgelegt, die einzuhalten sind.

Für das Schutzziel Gesundheit ist von großer Bedeutung, in welcher Dimension Lärm- und Schadstoffemissionen vorhanden sind. Auch Belastungen, die durch intensive Landwirtschaft hervorgerufen, können sich negativ auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich als Acker und Grünland sowie als Betriebsgelände (Straßenbau) bzw. Lagerfläche genutzt.

Der vorhandene, westliche Wirtschaftsweg ist öffentlich nutzbar. Er hat aber keine Anbindung an andere Wege oder Bereiche, da der "Erlenbach" im Norden und die Bahntrasse im Süden und Westen das Planungsgebiet ab- und begrenzen. Der Wirtschaftsweg an der südöstlichen Ecke des Planungsgebietes wird auch von Erholungssuchenden als Verbindungsweg in die östliche Feldflur genutzt.

Der Verkehrslärm von der neuen L 94 Biberach – Zell wird weitgehend durch vorgelagerte Obstbäume und Gehölzstrukturen minimiert. Geruchs- oder Lärmbelastigungen (Landwirtschaft, Straßenbaubetrieb, Bahntrasse) sind partiell gegeben. Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker, Grünland) grenzen weiter an das Planungsgebiet an.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Boden

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

Bodenkennzahl lt. Ackerschätzungs- oder Grünlandschätzungsrahmen	Standort für natürliche Vegetation	Standort für Kulturpflanzen	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Bedeutung für den Bodenschutz
sL 4AI 50/56 Acker	2	3	3	4	mittlere Bedeutung 13,0 % der Fläche
sL 4AI 59/64 Acker	1	4	3	4	hohe Bedeutung 13,9 % der Fläche
IS 5AI 38/42 Acker	2	3	3	2	mittlere Bedeutung 23,0 % der Fläche
IS IIa2- 47 Grünland	2	3	3,5	2	mittlere Bedeutung 30,1 % der Fläche
IS IIa2 2-60 Grünland	2	3	3,5	2	mittlere Bedeutung 5,0 % der Fläche
IS IIIa2-42 Grünland	2	3	2	2	geringe Bedeutung 13,1 % der Fläche
IS 5 V 38/42 Acker	2	3	3	2	mittlere Bedeutung 1,0 % der Fläche
sL 4 V 50/56 Acker	2	3	3	3	mittlere Bedeutung 0,9 % der Fläche
<i>Durchschnitt</i> ¹	2 (1,9)	3 (3,1)	3,0 (3,0)	2,5 (2,6)	(3,0)

Flächen – Siehe Bodenkarte!

¹ Durchschnittliche Bewertung unter Berücksichtigung der Flächengröße!

Durchschnittsbewertung:

Standort für natürliche Vegetation:	geringe Bedeutung
Standort für Kulturpflanzen:	mittlere Bedeutung ²
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:	mittlere Bedeutung
Filter- und Puffervermögen:	geringe bis mittlere Bedeutung ³

Auf ca. 23.340 m² (ca. 32 % der Gesamtfläche) sind die Funktionen des Schutzgut Boden bereits verloren gegangen, da hier Betriebsgebäude, öffentliche und private Verkehrsflächen und Lagerflächen zu finden sind.

Im Bezug auf die restlichen Flächen – 49.485 m², ca. 68 % der Gesamtfläche - wird dem **Schutzgut Boden** eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet.

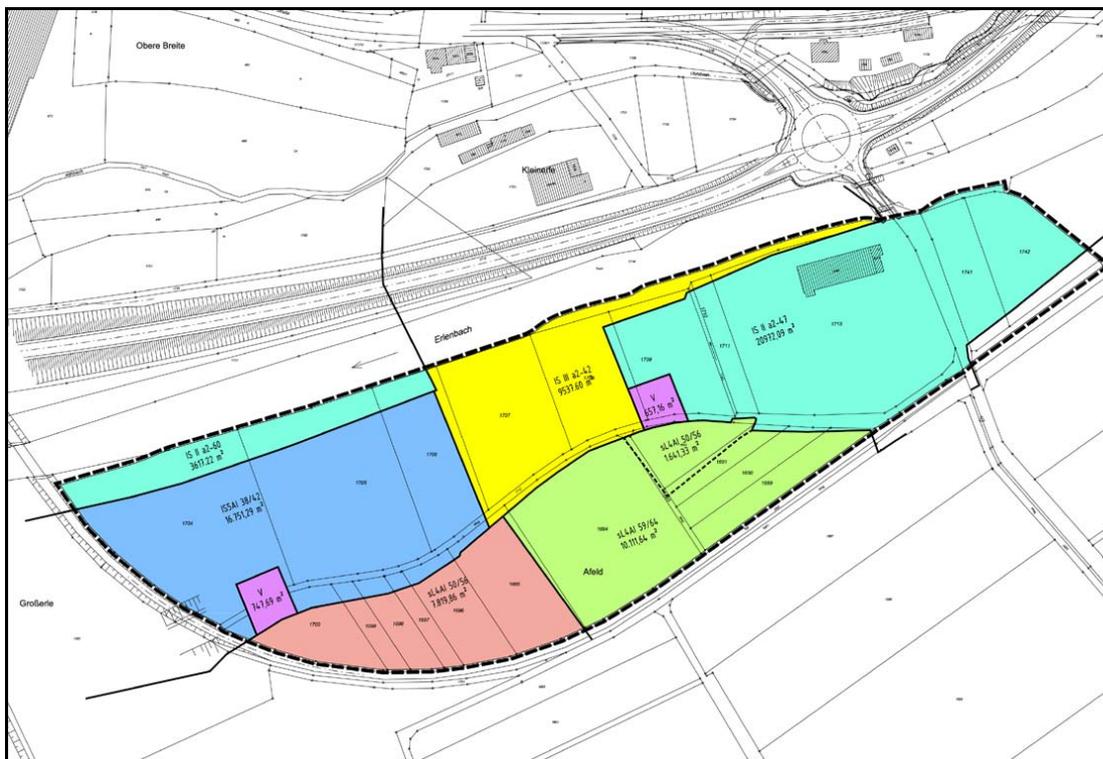


Abbildung 1: Bodenkarte

² Auf 13,9 % der Gesamtfläche besteht eine **hohe Bedeutung** im Hinblick auf die Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“! Die Restfläche (86,1 %) hat eine mittlere Bedeutung.

³ Auf 26,9 % der Gesamtfläche besteht eine **hohe Bedeutung** im Hinblick auf die Bodenfunktion „Filter- und Puffervermögen“! Die Restfläche (73,1 %) hat eine geringe Bedeutung.

Tabelle 1: Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt" – Bewertung des Bestandes⁶

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Wirtschaftswiese m.St. (33.41) III	13	8 - 19	-	-	-	-	13	1.260,0	16.380,00
2	Wirtschaftswiese m.St. (33.41) III	13	8-19	0,8	-	-	-	10	6.660,0	66.600,00
3	Acker (37.10) I	4	-	-	-	-	-	4	18.350,0	73.400,00
4	Acker / Ackerbrache (37.11) I	4	4-8	1,2	-	-	-	5	21.780,0	108.900,00
5	Gebüsch mittl. Standort (42.20) IV	19	11-27	-	-	-	-	19	1.090,0	20.710,00
6	Brombeer-Gestrüpp (43.11/35.60) III	11	9-18	-	-	-	-	11	790,0	8.690,00
7	Brombeer-Gestrüpp (43.11/35.60) III	11	9-18	0,8				9	330,0	2.970,00
8	Straße / Weg *V (60.21) I	1	-	-	-	-	-	1	8.180,0	8.180,00
9	Wassergeb.Decke *V (60.23) I	2	2-4	-	-	-	-	2	5.440,0	10.880,00
10	Grasweg (60.25) II	6	6	-	-	-	-	6	405,0	2.430,00
11	Bäume 11 x 80 cm (42.30) IV	6	-	-	-	-	-	6	(880,0)	5.280,00
12	Bauwerke *V (60.10) I	1	1	-	-	-	-	1	1.190,0	1.190,00
13	Verkehrsgrün (60.50) I	4	4-8	-	-	-	-	4	235,0	940,00
14	Aushub/Lagerplatz (60.25) I	4	2-12	-	-	-	-	4	1.405,0	5.620,00
15	Aushub/Lagerplatz (60.25) I	4	2-12	0,5	-	-	-	2	5.710,0	11.420,00
Summe									72.825,0	343.590,00 (100,0%)

Prozentuale Bewertung des Schutzgutes:

Wertstufe I	62.290 m ²	85,5 %
Wertstufe II	405 m ²	0,6 %
Wertstufe III	9.040 m ²	12,4 %
Wertstufe IV	1.090 m ²	1,5 %
Wertstufe V	0 m ²	0,0 %
	72.825 m² (7,2825 ha)	100 %

Wertstufe: geringe naturschutzfachliche Bedeutung (I/II-1,3)

Ver- bzw. teilversiegelte Flächen*V: 14.810 m² 21,4 %

⁶ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005 – Juni 2006 Bestandsaufnahme

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung wird eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet (geringe Wertigkeit bei den landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen: "ausgeräumte Landschaft/keine bzw. wenige Elemente mit landschaftstypischen und prägenden Charakter", höhere Wertigkeit bei dem Gewässerrandstreifen des Erlenbaches, den Gehölzstrukturen (Betriebsgelände) und den vereinzelt Feld- und Obstgehölzen, geringe Frequentierung, keine Erholungseinrichtungen, wenige Wegeverbindungen etc.)⁷.

5.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchG dar. Sie führt zur Beseitigung von Vegetation und zur Versiegelung von Boden. Dadurch werden die Schutzgüter wie folgt beeinträchtigt:

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, 42.730 m² der überplanten Flächen neu zu überbauen bzw. durch Nebenanlagen (GRZ 0,80 incl. Nebenanlagen) oder Straßenflächen zu versiegeln.

GE	= ca. 61.690 m ² x 0,80	= ca. 49.350 m ² (versiegelte Fläche) ⁸
Verkehrsflächen		= ca. 8.190 m ²
abzgl. vorh. versiegelter Flächen		= ca. 14.810 m ²
max. neu versiegelbare Fläche	= ca.	42.730 m²

Es ist eine ausgleichende **Differenz von 7,122 haWE** gegeben (siehe Tabelle Seite 18).

Somit kommt es zum Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in diesen Bereichen mit einer mittleren Stufe (**C**).

⁷ vgl. Tabelle 3, Seite 21, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

⁸ Restfläche: 12.340 m² - Grün-/Rasenfläche ca. 6.900 m² (Restfläche A) + Pflanzfläche = ca. 5.440 m² (Restfläche B)

Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet (Klasse 4: Umlagerungssedimente)⁹.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 42.730 m².

Durch weitgehende Rückhaltung und Versickerung (Versickerungsmulden/Rückhaltebecken) des unbelasteten Oberflächenwassers vor Ort kann der Eingriff gemindert werden (Siehe Anlagen!¹⁰).

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Ausweisung des Vorhabens können Lebensräume mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Stufe **II**) im Umfang von insgesamt ca. 42.730 m² neu versiegelt werden.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Ausgleichsdefizit von 130.194 Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt (Siehe 5.9 „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen“ – Tabelle 2). Dies entspräche **z.B.** einer Ackerfläche (4 Wertstufen, 37.10) von ca. 10.030 m², die in eine extensive Streuobstwiese (17 Wertstufen, 33.43 / 45.40b) umgewandelt werden müsste.

Schutzgut Klima

Das Schutzgut Klima, das in eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 42.730 m² Fläche beeinträchtigt. Es liegen zwar keine siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete vor, es sind aber doch Beeinträchtigungen des Lokalklimas nicht ganz auszuschließen.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild/Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine mittlere Wertigkeit (Stufe **C**) zugeordnet wird, werden durch die intensive Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes minimiert.

⁹ vgl. Tabelle 5, Seite 29 „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

¹⁰ „Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz / Bereitstellung von Retentionsersatzflächen bei den ehemaligen Eisweihern“ des Ingenieurbüros Weissenrieder und „Beschreibung des gewählten Entwässerungssystems“ des Ingenieurbüros Weissenrieder

Schutzgut Mensch

Durch die Anlage eines Gewerbegebietes gehen die landwirtschaftlich genutzten Flächen, die Feldgehölze und Obstbäume im inneren Bereich verloren. Belastungen durch Lärm (Verkehr, Betriebe etc.) und Emissionen (Abgase) sind zu erwarten. Da aber keine Wohnbebauung im näheren Bereich des Planungsgebietes vorhanden ist (2 vereinzelt Wohngebäude an der L 94 im Abstand von 100 – 150 m), sind Beeinträchtigungen nur für die Betriebsangehörigen zu erwarten.

Durch folgende Punkte können die Eingriffe in das Schutzgut Mensch weitgehend minimiert werden:

- Betriebsbedingte Schutzmaßnahmen / Einhaltung der in Normen, Vorschriften, Anweisungen u. a. vorgegebenen Grenzwerten (Lärm, Emissionen etc.)
- Innere Durchgrünung
- Äußere Durchgrünung

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

5.5 Nullvariante

Wird der Bebauungsplan nicht aufgestellt, tritt kurzfristig voraussichtlich keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand ein.

5.6 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

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

Schutz des Oberbodens

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

Reduzierung des Versiegelungsgrades

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

5.7 Alternativenprüfung

Alternativen sind aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Situation, der Vorgaben der Flächennutzungsplanung und der zur Verfügung stehenden Flächen nicht gegeben.

5.8 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

5.8.1 Straßen- bzw. Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Straßen und Wirtschaftswege sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen gemäß Planeintrag standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 6 Stck.). Aus gestalterischen Gründen ist je Bereich nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

5.8.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten und versiegelten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen.

5.8.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern – Pflanzgebot „Äußere Eingrünung Nord und Ost“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Planungsgebietsgrenzen sind gemäß Vorgabe mit einheimischen Sträuchern/Gehölzen anzupflanzen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

70 % der Grundstückslängen sind 3-reihig in einer Regelbreite von 5,00 m (3 mal 1,50 m + 0,50 m Randstreifen nach außen) mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen. D.h. 1 Strauch / 3,00 m² oder 0,33 Sträucher / m² oder 15 Sträucher auf 10 m Grundstückslänge! Die restlichen Flächen (30 %) sind als extensive Wiesenflächen anzulegen (extensive Pflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr Ende Juni / September. Abtransport des Mähgutes. Keine Düngung). Der Nachweis für die Pflanzmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde im ersten Jahr nach Erwerb des Grundstückes zu erbringen.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 1.750 m².

5.8.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Pflanzgebot "Äußere Eingrünung Süd-West – Bahnlinie"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Planungsgebietsgrenze sind auf der festgesetzten Fläche Trockenrasen, Gehölzflächen mit niedrig bleibenden Arten (bis 1,50 m) und Saumvegetationen zu entwickeln (z.B. Abmagerung, Einsaat bzw. Bepflanzung der Flächen). Die parallel zur Planungsgebietsgrenze verlaufende Trasse der SWEG ist im Hinblick auf die Sichtfunktionen bei der Pflanzenauswahl (Größe, Art etc.) zu berücksichtigen.

Der Nachweis für die Entwicklungsmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde zu erbringen.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 3.690 m².

5.8.5 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Gewässerrandstreifen „Entwässerungsgraben“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Der Gewässerrandstreifen des umzulegenden Entwässerungsgrabens ist zur Randeingrünung zu 50 % wechselseitig mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen anzupflanzen (ca. 858 m²) und auf Dauer zu pflegen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 40 % - ca. 857 m²) ist eine extensive Wiesenpflege (Magerwiese) durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

5.8.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Verkehrsgrün

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der Planungsgebietsgrenze und zum Teil auch entlang der Bahntrasse sind auf den festgesetzten Flächen Wiesen- und Gehölzflächen zu entwickeln. Die Flächen sind zur Randeingrünung zu 30 % mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu pflegen. Bei den Anpflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste (Größe: Str, 2 x v., 100-150 cm bzw. verpfl. Heister, 150-200 cm) zu verwenden.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen (ca. 70 %) ist eine extensive Wiesenpflege (Magerwiese) durchzuführen, mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (1. Schnitt nach dem 20. Juni). Eine Düngung darf nicht erfolgen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Die parallel zur Planungsgebietsgrenze verlaufende Trasse der SWEG ist im Hinblick auf die Sichtfunktionen bei der Pflanzenauswahl (Größe bis max. 1,50 m Höhe, Art etc.) zu berücksichtigen.

Der Nachweis für die Entwicklungsmaßnahmen ist vom Grundstückseigentümer gegenüber der Gemeinde zu erbringen.

Die dafür bereitgestellte Fläche umfasst ca. 645 m².

5.8.7 Anpflanzung von Bäumen "Private Parkplätze"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den privaten Grundstücken ist im Bereich der Stellplatzanlagen mindestens ein einheimischer Laubbaum in einer ausreichend dimensionierten Baumscheibe je 4 Stellplätze anzupflanzen und zu unterhalten (s. Artenliste).

Tabelle 2: Schutzgut "Pflanzen- und Tierwelt" – Bewertung des Vorhabens¹¹

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale				Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Bilanzwert
1	Fettwiese mittl. Standort (33.41)	13	-	-	-	-	-	13	1.383,0	17.979,00
2	Gebüsch mittl. Standort (42.20)	15	-	-	-	-	-	15	2.082,0	31.230,00
3	Pflanzstreifen Bahn (33.43/35.12/42.10)	14	-	-	-	-	-	14	3.690,0	51.660,00
4	Bauwerke / Befest. Fläche *1 (60.10 / 60.20)	1	-	-	-	-	-	1	49.380,0	49.380,00
5	Befest. Fläche-Straßen/Wege (60.20) *2	1	-	-	-	-	-	1	5.590,0	5.590,00
6	Befest. Fläche-Wirtsch.wege (60.23)	2	-	-	-	-	-	2	2.020,0	4.040,00
7	Graben (12.60)	11	3-13	-	-	-	-	11	175,0	1.925,00
8	RÜB / MWPB (60.10/60.20)	1	-	-	-	-	-	1	550,0	550,00
9	Garten-/Grünfläche (60.50/60.60) *3	6	-	-	-	-	-	6	7.955,0	47.730,00
10	Bäume 6 Stck x (12+80 cm) öff. (42.30)	6	-	-	-	-	-	6	(552,0)	3.312,00
	Summe								72.825,0	213.396,00 (62,1 %)

Flächen: Siehe Anlage!!!*1: 30 m² Trafo + 49.350 m² = 49.380 m²*2: 4.645 m² + 900 m² + 50 m² = 5.595 m²*3: 6.900 m² + 380 m² + 645 m²(Verkehr)= 7.280 m²

Bestand	343.590,00 WE
Planung	213.396,00 WE
Ausgleichsdefizit	130.194,00 WE

Versiegelte Fläche (Pos. 4 – 6,8): 57.540,0 m² 79,1 %**Differenz zum Bestand (14.810 m²): 42.730,0 m²**

Ein Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht gegeben. Es ergibt sich ein rechnerisches **Defizit von 130.194 Wert-einheiten** für das Schutzgut mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

¹¹ vgl. „Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung“, Vogel / Breunig, LfU, August 2005

Tabelle 11: Fachliche Bewertung (Bestand und Planung, inkl. Minimierung und planinterner Ausgleichsmaßnahmen)

Stufe	Tiere/Pflanzen*1		La.bild/Erholung		Klima / Luft		Boden		Wasser		Bedeutung
	vorher [ha] 7,283	nachher [ha] 7,283									
A 5 v											besondere
ab 4,5											besondere
B 4 IV											besondere
bc 3,5											allgemeine
C 3 III	*1	*1	15,270*3	4,587*7	15,270*3	4,587*7	15,270*3	4,587*7	17,406*5	4,587*7	allgemeine
cd 2,50											allgemeine
D 2 II											geringe
de 1,5											geringe
E 1 I			2,193*2	5,754*6	2,193*2	5,754*6	2,193*2	5,754*6	1,481*4	5,754*6	geringe
Kompl. Defizit	343.590 WE	213.396 WE	17,463 haW	10,341 haW	17,463 haW	10,341 haW	17,463 haW	10,341 haW	18,887 haW	10,341 haW	
	- 130.194 WE		- 7,122 haWE		- 7,122 haWE		- 7,122 haWE		- 8,546 haWE		

*1: Siehe Tabellen 1 und 2! *2: Gesamtfläche 2,193 ha (Pos 8+9+12+14+15 – siehe Bestand Flora / Fauna), *3: 7,283 ha – 2,193 ha = 5,090 ha *4: 1,481 ha (Pos 8+9+12 – siehe Bestand Flora / Fauna) *5: 7,283 ha – 1,481 ha = 5,802 ha *6: 5,754 ha versiegelte Fläche *7: 7,283 ha – 5,757 ha = 1,529 ha

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ins Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein Defizit von 130.194 WE Werteinheiten für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die anderen Schutzgüter ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

- ein Ausgleichsdefizit von 7,122 haWE für das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung
- ein Ausgleichsdefizit von 7,122 haWE für das Schutzgut Klima
- ein Ausgleichsdefizit von 7,122 haWE für das Schutzgut Boden
- ein Ausgleichsdefizit von 8,546 haWE für das Schutzgut Wasser.

5.10 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 130.194 Werteinheiten beim Schutzgut Flora und Fauna. Bei den anderen Schutzgütern bestehen Ausgleichsdefizite von 7,122 haWE. Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter soll die folgende externe Ersatzmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt werden (Siehe auch Anlage!):

Naturnahe Umgestaltung des Erlenbachs in Zell am Harmersbach als Kompensation für den Eingriff Bebauungsplan GG „Am Erlenbach“¹²

Die Kompensation des Eingriffs soll in Form der naturnahen Umgestaltung des Erlenbachs erfolgen und zwar auf den beiden Teilstrecken „Am Eisweiher“ (Abschnitt I; ca. 130 m) und „Oberhalb Bahnlinie“ (Abschnitt II; ca. 370 m). Der Erlenbach ist im betroffenen Abschnitt Gewässer I. Ordnung. Im Abschnitt II wurden in den letzten Jahren Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durch das Land Baden-Württemberg unternommen, so am rechten Ufer. Vor allem wurde unmittelbar oberhalb dieses Abschnittes ein Wehr so umgebaut, dass es für Organismen durchwanderbar ist. Daneben wurden in den letzten Jahren bereits durch das Regierungspräsidium wie auch durch die Stadt Zell sowie die Gemeinden Nordrach und Oberharmersbach Wehre umgestaltet, so dass man mit diesen Schritten das mittelfristige Ziel eines Gewässers ohne Wanderungshindernisse näher gekommen ist.

Kompensation für Eingriff GG „Am Erlenbach“

Im Zuge der Ausweisung des Gewerbegebiets ist auch Vergrößerung des Retentionsvolumens am Erlenbach erforderlich. Hierzu wird der Damm am rechten Ufer von Abschnitt I beseitigt sowie die vorhandene Böschung am linken Ufer entlang Abschnitt II rückverlegt. Mit der Aufweitung der Sohle sind an beiden Abschnitten zwei Maßnahmentypen verbunden:

1. *Sicherung des Böschungsfußes in beiden Abschnitten.*

¹² „Naturnahe Umgestaltung des Erlenbachs in Zell am Harmersbach als Kompensation für den Eingriff Bebauungsplan „Am Erlenbach“ des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, 05.11.2009

Dabei soll das vorhandene Uferpflaster herausgenommen und zunächst seitlich gelagert werden. Nach der Aufweitung der Sohle wird dann dieses Material in ingenieurbio-logische Kombinationsbauwerke eingebaut. Vorgesehen ist eine Böschungsfußsicherung mit Rauhpäckwerken unter Verwendung von Steinen, Totholz und lebenden Gehölzen in Form von Weiden-Stecklingen und bewurzelten Ufergehölzen (Schwarzerle, Esche, Hasel). Die Böschungsfußsicherung soll so ausgebildet werden, dass mehr oder weniger große Buchten entlang des Ufers entstehen.

2. Um die stark aufgeweitete Sohle zu strukturieren, aber auch um zu geringe Wassertiefen bei Niedrigwasser zu vermeiden, werden Natursteine einzeln sowie gruppenweise eingebaut. Es ist dabei vorgesehen, Pyramidensteine zu verwenden, die nach dem „Wiegnerschen Prinzip“ so eingebaut werden, dass die jeweils scharfe Kante der Pyramide angeströmt wird. An mehreren Stellen werden die Steine gruppenweise so angeordnet, dass sich unterhalb Geschiebeablagerungen ausbilden können, die bei Niedrigwasser Inseln oder schwach überströmte, ruhige Bereiche bilden können. Auch zwischen den Steinen wird die Fließgeschwindigkeit herabgesetzt, so dass dort spezielle Strömungsbedingungen für Fische und andere Gewässerorganismen „angeboten“ werden.

Mit dieser Maßnahme wird der Erlenbach am betroffenen Abschnitt ökologisch aufgewertet. Da diese Aufwertung im Zusammenhang mit weiteren Maßnahmen betrachtet werden muss, die in den vergangenen Jahren am Erlenbach sowie dessen beiden zufließenden Gewässern Harmersbach und Nordrach zur ökologischen Verbesserung unternommen wurden, stellt sie eine sinnvolle Maßnahme dar, die als Kompensation für den Eingriff wegen der Ausweisung des Gewerbegebiets zugeordnet werden kann.

5.11 Verwendete Verfahren

Bei der Umweltprüfung wurde das Bewertungssystem der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg¹³ zugrunde gelegt.

5.12 Monitoring

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

Der erste Überwachungstermin ist nach Fertigstellung aller Maßnahmen durchzuführen. Danach sind im Abstand von 5 Jahren Folgetermine festzulegen. Bei diesen Terminen wäre zu überprüfen, ob die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz von Natur/Landschaft durchgeführt und die gewünschten Ergebnisse erzielt wurden.

¹³ vgl. „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005

5.13 Zusammenfassung

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

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt, wie die vorangegangenen Gegenüberstellungen darlegen.

Es ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von 130.194 Werteinheiten beim Schutzgut Flora und Fauna. Bei den anderen Schutzgütern bestehen Ausgleichsdefizite von 7,122 haWE. Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter wird die externe Ersatzmaßnahme „*Naturnahe Umgestaltung des Erlenbachs in Zell am Harmersbach*“ außerhalb des Planungsgebietes durchgeführt.

Die Ausgleichsmaßnahme (Ausführung, Pacht, Pflege etc.) ist rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Anschluss an den vorhandenen Verbandssammler der Verwaltungsgemeinschaft Zell a.H.

Die Entwässerung der Straßen- und Hofflächen der Gewerbebetriebe erfolgt über Regenwasserkanäle mit Einleitung (ggf. über das geplante Regenklärbecken in den Erlenbach).

Das unverschmutzte Oberflächen- und Dachwasser der Gewerbebetriebe ist auf den einzelnen Grundstücken zu versickern.

Hinweis: Auf die detaillierte Beschreibung des gewählten Entwässerungssystems des Ingenieurbüros Weissenrieder in der Anlage zur Begründung wird verwiesen.

6.3 Energieversorgung

Für die elektrische Versorgung des Planungsgebietes wurde ein Standort für eine Umspannstation südlich der Erschließungsstraße 1 / im Einmündungsbereich der Gemeindeverbindungsstraße ausgewiesen.

7 Grundwasserschutz

Die vorgenommenen Grundwasserpegelmessungen am Pegel 1 (ehemaliger GW-Entnahmeschacht/Nähe SWEG-Bahnbrücke) und Pegel 2 (GW-Entnahmeschacht am Abwasserpufferbecken/östlich der Straße nach Unterentersbach) im Zeitraum Februar bis Dezember 2009 haben GW-Stände von 2,05 – 2,95 m unter OK Gelände und 2,78 – 3,18 m unter OK Gelände ergeben. Die Messstellen werden weiterhin abgelesen.

8 Hochwasserschutz

Das geplante Gewerbegebiet liegt mit der Nordwestseite auf einer Länge von ca. 550 m direkt am Erlenbach. Auf dieser Gewässerstrecke befindet sich die neu erstellte Brücke der Gemeindeverbindungsstraße Biberach – Unterentersbach, die als Raue Rampe umgebaute Wehranlage in Höhe der Firma Knäble sowie die am südwestlichen Ende liegende Eisenbahnbrücke der SWEG.

Durch den naheliegenden Erlenbach ist die geplante Baufläche des Gewerbegebietes auf Hochwassergefährdung zu überprüfen. Es ist dabei eine direkte Überströmung bzw. Überflutung der Vorländer in das Plangebiet zu untersuchen. Falls die geplanten Bauflächen bei einem 100jährigen Hochwasserereignis überflutet oder durchflossen werden, gelten diese nach dem geltenden Wassergesetz als Überschwemmungsgebiet.

Die Untersuchungen ergaben, dass bei einem 100jährigen Hochwasserabfluss im südwestlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes "Am Erlenbach", etwa im Bereich des geplanten Wendeplatzes, Wasser ins Plangebiet eintritt.

Um das Gewerbegebiet vor Hochwasser zu schützen, wird das Gelände im westlichen Teil angehoben. Das geplante Gewerbegebiet wird 50 cm über die Wasserspiegellage bei einem 100jährigen Hochwasserabfluss gelegt. Die verloren gehenden Retentionsflächen des Erlenbaches werden im Bereich oberhalb des Hammergarten-Wehres zwischen dem Erlenbach und der Landesstraße L 94 ausgeglichen.

Entlang des Gewässers wird ein durchgängiger Wirtschaftsweg mit einer Breite von ca. 4,00 m angelegt.

Hinweis: Auf den Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz / Bereitstellung von Retentionsersatzflächen bei den ehemaligen Eisweihern des Ingenieurbüros Weissenrieder in der Anlage der Begründung wird verwiesen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	7,28 ha	=	100 %
Verkehrsfläche (mit Parkplätzen)	0,76 ha	=	10,4 %
Öffentliche Grünfläche	0,23 ha	=	3,2 %
Wasserflächen (Graben)	0,02 ha	=	0,3 %
Versorgungsflächen (RKB/MWPB/Trafostation)	0,10 ha	=	1,4 %
GE - Bestand (Knäble)	1,19 ha	=	16,3 %
GE - Nettobaufläche	4,98 ha	=	68,4 %

10 Kosten

Straßenbau	ca.	670.000,- €
Kanalisation (SW + RW-Leit., Abwasserpumpwerk, spät. gepl. RKB)	ca.	730.000,- €
Wasserversorgung	ca.	175.000,- €
Beleuchtung	ca.	40.000,- €
Begrünung	ca.	29.000,- €
Hochwasserschutz (inkl. Retentionsausgleich)	ca.	220.000,- €
Gesamtsumme	ca.	1.864.000,- € (inkl. MwSt.)

Freiburg, den 04.09.2009 LIF-ta
 30.09.2009 LIF-ba
 22.10.2009
 06.11.2009
 16.11.2009
 10.05.2010

Zell a. H., den

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

.....
 Planer

☐ 186Beg10.DOC

.....
 Moll, Bürgermeister

ANLAGEN

- **Erläuterungsbericht zum Hochwasserschutz / Bereitstellung von Retentionsersatzflächen bei den ehemaligen Eisweihern des Ingenieurbüros Weissenrieder**
- **Beschreibung des gewählten Entwässerungssystems des Ingenieurbüros Weissenrieder**
- **Stellungnahme des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, zur Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebietes bzw. der geschützten Arten vom April 2009**
- **Beschreibung der externen Ersatzmaßnahme „Naturnahe Umgestaltung des Erlenbachs in Zell am Harmersbach als Kompensation für den Eingriff Bebauungsplan „Am Erlenbach“ des Büros für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski, 05.11.2009**