

Fertigung:

Anlage: 2

Blatt: 1 - 46

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan

"Mühlenmatten II"

der Stadt Haslach i. K. (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Am östlichen Ortsausgang von Hofstetten, an der Grenze zu Haslach liegt der Gewerbebetrieb Neumaier Industry GmbH & Co.KG innerhalb des Bebauungsplanes "Mühlenmatten" von 1998.

Um verstärkt ganzheitliche Lösungen aus einer Hand bieten zu können beabsichtigt der Betrieb eine weitere Ergänzung der Produktionsverfahren und die Anschaffung einer KTL/PU-Lackieranlage.

Da diese Großteillackieranlage in den bisherigen Produktionshallen aufgrund von Platzmangel nicht integriert werden kann, wird eine Erweiterung des bisherigen Produktionsstandortes dringend erforderlich.

Um einen schnelleren Materialfluss und eine höhere Wirtschaftlichkeit gewährleisten zu können muss der Betrieb erweitert werden. Der Großteil der Produkte wird nach den einzelnen Fertigungsschritten wie Schneiden, Schweißen etc. auch lackiert. Diese Teile dürfen keinesfalls der Witterung ausgesetzt werden. Da es sich bei diesen Produkten um teilweise sehr große Teile handelt, u.a. um das Chassis von Fahrerhauskabinen, stellt ein Transport immer ein großes logistisches Problem dar. Deshalb ist eine Betriebserweiterung am bisherigen Produktionsstandort unumgänglich.

Eine Betriebserweiterung an einem zweiten Standort wäre logistisch mit erheblichen Nachteilen verbunden. Es entstünden zusätzliche Kosten für den Transport (Fahrzeuge, Treibstoff etc.), hinzu kommt die Gefahr von Transportschäden an den frisch lackierten Teilen, die zur Endmontage wieder zurücktransportiert werden müssten. Dies würde auch zu einer zusätzlichen Umweltbelastung führen.

Bei der Trennung von Betriebsabläufen, die aufgrund der Anforderungen von Just-in-Time Abläufen koordiniert sind, ist eine Effizienzverringerung im Ganzen der Produktionsabläufe und damit ein Wettbewerbsnachteil zu befürchten.

Um die Betriebserweiterung zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Bebauungsplan "Mühlenmatten" von 1998 in Richtung Westen auf die Gemarkung von Haslach zu erweitern.

Da die gesamte erforderliche Erweiterungsfläche auf Haslacher Gemarkung liegt ist ein separater Bebauungsplan aufzustellen. Damit kann der ansässigen Firma die dringend benötigte Erweiterungsfläche bereitgestellt werden. Durch die Ergänzung der Betriebsfläche kann eine Aufteilung der Produktion auf mehrere Standorte vermieden werden.

Eine Aussiedlung des gesamten Betriebes ist nicht möglich, da eine komplette Umsiedlung voraussetzen würde, dass die bestehenden Gebäude mit dem tatsächlichen Wert verkauft werden könnten. Dies ist nach Aussage der Firma nicht möglich, so dass eine komplette Umsiedlung des Betriebes den finanziellen Rahmen sprengen würde.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Hofstetter Talbach
- Hochwassergefährdung
- Waldflächen im Süden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des Gewerbebetriebes unter Beachtung der gegebenen Rahmenbedingungen geschaffen.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt. Dieser ist in der Begründung unter Kapitel 6 aufgeführt.

1.1 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde nach Durchführung der Öffentlichen Auslegung vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 am 25.02.2014 als Satzung beschlossen.

Da jedoch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nicht erfolgte, ist der Bebauungsplan noch nicht rechtskräftig.

Aufgrund neuer Vorgaben mussten ergänzende Untersuchungen vorgenommen werden. Im Ergebnis wurden folgende im Umweltbericht detailliert dargelegte Punkte ergänzend berücksichtigt:

- Anlage einer Retentionsfläche mit dem erforderlichen Landschaftsplanerischen Fachbeitrag
- Inanspruchnahme einer FFH-Mähwiese mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Im Zeichn. Teil des Bebauungsplans wurden in der Folge aktualisiert:

- Eintrag einer Retentionsfläche verbunden mit der Vergrößerung der Grünflächen
- Verschieben der nördlichen Baugrenze um 1,10 m zum Hofstetter Talbach entsprechend der bereits realisierten Halle im Bereich der im FNP bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbefläche.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan des Jahres 2002 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland ist das Planungsgebiet nur teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Flächen im Osten sind als landwirtschaftliche Freifläche dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenmatten II" überschreitet die FNP-Abgrenzung um ca. 90 m in Richtung Osten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan und ist daher nach Satzungsbeschluss dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland hat bereits am 12. Januar 2009 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

2.2 Regionalplan

Haslach wird im **gesamtfortgeschriebenen** Regionalplan Südlicher Oberrhein **von 2017** als Gemeinsames Mittelzentrum mit Hausach und Wolfach ausgewiesen.

Haslach ist als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen (Siedlungsbereiche Wohnen) ausgewiesen.

Darüber hinaus ist Haslach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Gewerbe (Siedlungsbereiche Gewerbe) Kategorie C mit Orientierungswert bis 10 ha für 15 Jahre gekennzeichnet.

Es wird jedoch unter Ziff. 2.4.2.2 des Regionalplans darauf hingewiesen:

"Grundsatz:

In begründeten Fällen können höhere gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten zugrunde gelegt werden, wenn der Flächenbedarf von bereits ortsansässigen Unternehmen ausgeht, nicht durch innerbetriebliche Umstrukturierungen am Standort abgedeckt werden kann, sich das Vorhaben siedlungsstrukturell einpasst und davon ausgehende Belastungen standortverträglich sind."

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge.

Haslach liegt in der Entwicklungsachse (LEP) Freiburg: Gundelfingen - Denzlingen - Waldkirch - Elzach - Haslach/Hausach/Wolfach (-Freudenstadt).

Haslach liegt in der Entwicklungsachse (LEP) Offenburg - Gengenbach - Biberach - Haslach / Hausach/Wolfach - Hornberg (-Villingen-Schwenningen).

Haslach ist der Raumkategorie "Ländlicher Raum" zuzuordnen.

2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Geltungsbereich 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.

Ob eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" durch das Vorhaben vorliegt, wird im Rahmen des Umweltberichts geprüft.

2.4 Besonders geschützte Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes ist am nördlichen Rand längs des Hofstetter Talbachs ein besonders geschütztes Biotop ausgewiesen. Dies liegt – vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung – teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Maßnahmen sind hier aber nicht vorgesehen, da das Biotop sich innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens befindet.

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Flächen an der Gemarkungsgrenze zu Hofstetten und schließt direkt an das Gewerbegebiet Mühlenmatten in Hofstetten an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die bebauten Grundstücke in dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Mühlenmatten", im Süden an den Wirtschaftsweg bzw. die Waldfläche, im Norden bildet der Hofstetter Talbach die Grenze.

Im Einzelnen werden somit Flächen der Flst.Nrn. 943, 944 (Teil), 945, 946, 947, 948/1 (Teil) und 949 (Teil) in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist aus den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich.

4 Planungsziele

4.1 Planungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dem expandierenden Betrieb Flächen für eine Bebauung mit Produktionsräumen zur Verfügung gestellt. Die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über das bebaute Firmengelände mit Anschluss an die Wendefläche Mühlenmatten.

Geplant ist ein **12,00 m** hoher Baukörper überwiegend mit Flachdach.

An den Fassaden sind Vordächer auf Höhe des Erdgeschosses vorgesehen. Die Freiflächen werden vor allem für Parkplätze der Firmenfahrzeuge, der Mitarbeiter und der Kunden benötigt.

Im Süden werden überdachte Lagerflächen errichtet, die in den Hang gebaut werden (s. auch Schemaschnitt).

Die ca. 110 m x 73 m große Halle wird mit einer Umfahrt für LKW-Sattelzüge errichtet.

An der Südseite der Gewerbefläche werden private Grünflächen festgesetzt, die eine Distanzzone zu den südlich des Gebietes ausgewiesenen Waldflächen sichern. Da die Waldbäume 35 – 40 m hoch werden können, wird in dieser Sicherheitszone eine niederwaldige Bewirtschaftung des Waldsaums angewendet. In der Forsteinrichtung 2012 wird dies entsprechend berücksichtigt.

Ergänzend erfolgt eine dingliche Sicherung der Verpflichtung zur niederwaldartigen Bewirtschaftung in Form einer Baulast.

Die Grünfläche im **Osten** dient der äußeren Eingrünung, die Grünfläche im Norden als Distanzzone zum Hofstetter Talbach.

Das Gelände des Baugrundstücks liegt am Hang. Deshalb wird im Bereich des Gebäudes und der Hofflächen das Gelände aufgeschüttet bzw. im Süden abgegraben.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan, z. B. Grundflächenzahl, Bauweise, Dachformen und Dachneigungen, Höhenentwicklung werden weitgehend vom angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan "Mühlenmatten" in Hofstetten übernommen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Gewerbegebiet

Betriebswohnungen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Ausnahme zugelassen, um Einschränkungen der Gewerbenutzung durch die Ansprüche einer benachbarten Wohnung zu minimieren. Deshalb wird ergänzend auch die Anzahl der möglichen Wohnungen begrenzt.

Darüber hinaus wurden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Damit wird vermieden, dass Einzelhandelsbetriebe in dieser abgesetzten Lage umfangreiche zentrenrelevante Waren anbieten können, die den Einzelhandel in der Innenstadt gefährden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

4.3.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen.

Darüber hinaus wird die max. Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet.

4.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe und von Obergrenzen für die Wandhöhe und Firsthöhe beschränkt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf NN bezogen.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) wird in Bezug zur Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt.

Die Firsthöhe (FH) wird in Bezug zur EFH festgelegt.

4.4 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgelegt um zu gewährleisten, dass auch über 50 m lange Baukörper errichtet werden können. Dies entspricht den Festsetzungen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans "Mühlenmatten" in Hofstetten.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes werden durch den Eintrag von Baugrenzen bestimmt.

Vordächer an der Halle dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Die erforderlichen Überdachungen für Lagergüter etc. im Süden werden bezüglich der Lage durch die Ausweisung von "Flächen für Überdachungen" festgelegt.

Zum Hofstetter Talbach soll das Außengelände von festen Einbauten freigehalten werden.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Das Baugebiet wird nach **Osten** zu den Freiflächen (Wiesen und Äcker) eingegrünt.

Längs des Hofstetter Talbachs sind ebenfalls Grünflächen auf den privaten Grundstücken festgelegt. Diese stellen einen ausreichenden Abstand der Gewerbeflächen zu dem Bachlauf sicher.

Die dem Wald vorgelagerten Grünflächen im Süden werden nicht intensiv bepflanzt sondern als Wiesenfläche erhalten.

Auf die Vorgaben im Umweltbericht wird verwiesen.

5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der grundlegenden Gestaltung der Gebäude und Freiflächen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird dabei ein weit gefasster Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen an dieser exponierten Stelle eine aufgrund der Größe oder der Lichtwirkung störende Gestaltung vermeiden.

6 Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 BauGB)

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

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

Hauptbestandteil des Umweltberichts ist die nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG erforderliche naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsregelung. Darüber hinaus trifft der Umweltbericht gemäß § 34 BNatSchG Aussagen, ob eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten erfolgt.

6.1 Einleitung

Am östlichen Ortsausgang von Hofstetten, an der Grenze zu Haslach liegt der Gewerbebetrieb Neumaier Industry GmbH & Co.KG innerhalb des Bebauungsplanes "Mühlenmatten" von 1998.

Um verstärkt ganzheitliche Lösungen aus einer Hand bieten zu können beabsichtigt der Betrieb eine weitere Ergänzung der Produktionsverfahren und die Anschaffung einer KTL/PU-Lackierungsanlage.

Siehe auch 1. Grund der Planaufstellung!

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Erweiterung des Gewerbebetriebes unter Beachtung der Rahmenbedingungen geschaffen.

6.2 Planerische Vorgaben

6.2.1 Schutzgebiete

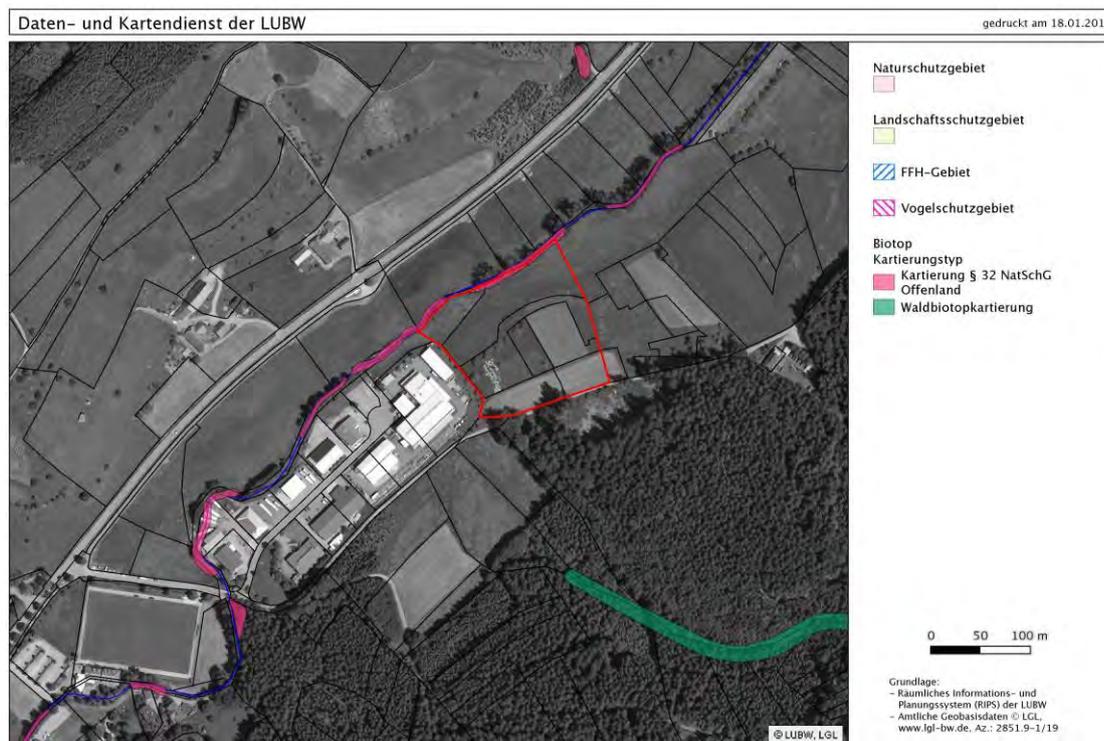
Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

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.: Schwarzwald Mitte/Nord / Schutzgebiets-Nr.: 7	○
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: Hofstettener Bach südl. Haslach, Nr. 177143170501 - partiell im Planungsgebiet Name: Auwald am Hofstettener Bach östlich Hofstetten, Nr. 177143171101 - angrenzend	○/
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	/

6.2.2 Naturpark

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark "Schwarzwald Mitte/Nord". Nach § 30 NatSchG handelt es sich bei einem Naturpark um ein großräumiges Gebiet, das als vorbildliche Landschaft für eine naturnahe Erholung einheitlich zu planen, zu entwickeln und zu pflegen ist.

Abbildung 1: Schutzgebiete LUBW



6.2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

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

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

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

6.2.4 Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes ist am nördlichen Rand längs des Hofstetter Talbachs das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop „Hofstetterer Bach südlich Haslach (Nr. 177143170501)“ ausgewiesen. Dieses liegt – vorbehaltlich einer detaillierten Prüfung – teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Eingriffe sind hier aber nicht möglich, da das Biotop sich innerhalb des geschützten Gewässerrandstreifens befindet und hier eine Grünfläche (Böschungsbereich / „Puffer“) eingeplant ist.

Ein weiteres Biotop - Auwald am Hofstetterer Bach östlich Hofstetten (Nr. 177143171101) grenzt im nordwestlichen Eckbereich an das Baugebiet an.

6.2.5 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan 2002 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist das Planungsgebiet nur teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Flächen im Osten sind als landwirtschaftliche Freifläche dargestellt.

Deshalb wurde der Beschluss gefasst, die Gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich zu ergänzen. Die Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Mühlenmatten II" überschreitet die FNP-Abgrenzung um ca. 90 m in Richtung Osten.

6.2.6 Regionalplan

Haslach wird im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 als Gemeinsames Mittelzentrum mit Hausach und Wolfach ausgewiesen.

Darüber hinaus ist Haslach als Standort für gewerbliche und eingeschränkt auch industrielle Entwicklungsmöglichkeiten gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge.

Haslach liegt in der Entwicklungsachse (LEP) Rheinübergänge – Kehl / Ofenbourg – Haslach / Hausach/Wolfach – (Freudenstadt).

6.2.7 Artenschutz

Seit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 18.12.2007 hat sich die Behandlung des Artenschutzes gemäß der Vorgabe der EU-Richtlinien geändert. Diese Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind auch im neuen BNatSchG, das zum 1.03.2010 in Kraft getreten ist, unverändert enthalten.

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten.

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu führen, dass Verbotsstatbestände eintreten, ist die Planung grundsätzlich nicht zulässig. Es ist jedoch eine Ausnahme unter bestimmten Umständen von den Verboten nach § 45 (7) BNatSchG durch die Naturschutzbehörde möglich.

Im Informationssystem Zielartenkonzept Baden-Württemberg werden für die Gemeinden besondere Schutzverantwortungen aus landesweiter Sicht aufgeführt. Nach Aussage des Zielartenkonzeptes verfügt Stadt Haslach im Bereich des Planungsgebietes über keine besonderen Schutzverantwortungen.

Bei der durchgeführten Biotoptypenkartierung (s. Kap. 6.3.1 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt) konnten in den Wiesenbereichen keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten im Planungsgebiet festgestellt werden. Die Uferbereiche des Hofstetter Talbachs mit seinen Gehölzen, die zum größten Teil unter Biotopschutz stehen, werden beim geplanten Gewerbegebiet nicht angegriffen. Pufferflächen sowie Baum- und Gehölzpflanzungen schaffen einen weiteren Schutz.

Des Weiteren sind keine Hinweise von Seiten der Gemeinde oder von Dritten bzgl. des Vorkommens besonders und streng geschützter Arten eingegangen.

6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

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

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

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

Der ökologische Ausgleich für die Maßnahme erfolgt über die Gemeinde Hofstetten.

6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.4.1 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.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Wiesenflächen, die sich zwischen dem Hofstettener Bach und einer kleinen Waldfläche im Süden in einer Tallage befinden.

Im Westen schließen sich Gewerbeflächen an, im Osten weitere Wiesenflächen. Vorbelastungen für das Planungsgebiet sind im kleinen Rahmen aufgrund der Nähe zum Gewerbegebiet bereits vorhanden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Schutzgut Boden

Die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes erfolgt nach der Ökokontoverordnung unter Berücksichtigung der Angaben der Bodenkarte von Baden-Württemberg, M. 1:50.000 des GeoLa (Integrierte Geowissenschaftliche Landesaufnahme).

Abbildung 2: Bodenkarte



(Quelle: GeoLa des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 2011)

Die Abgrenzung für die Bewertung der Bodenfunktionen des Planungsgebietes, die das RP zur Verfügung gestellt hat, ist dem Plan zu entnehmen.

Bewertung der Bodenfunktion – Bestand nach Ökokontoverordnung¹

Flächen im Plan	Flächen- größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Wertstufe Gesamt	ÖKP lt. ÖKVO /m ²	Σ ÖKP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
	m ²								
rot	1.593	3	3	2,5		2,833	11,33	18.049	unversiegelt
braun	5.504	2	3	2,5	0	2,500	10,00	55.040	unversiegelt
hellgrün	6.376	2	2	2,5	0	2,167	8,66	55.216	unversiegelt
dunkelgrün	5.260	2	2	1,5	0	1,833	7,33	38.556	unversiegelt
<i>Durchschnitt</i>							8,907		
Gesamt- größe	18.733				Gesamtsumme			166.861	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg."
Maßgebend für Gesamtbewertung

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Boden lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von **166.861 Ökopunkten**.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich nach Aussage des Daten- und Kartendienstes der LUBW im Bereich junger Talfüllungen im Übergang zu Eozän-schichten / Opalinuston / metamorphen Gesteinen. Diese Hydrogeologische Formation für das Grundwasserdargebot ist mit einer hohen Wertigkeit (Stufe B) einzuordnen².

Vorbelastungen für das Schutzgut Grundwasser sind nicht gegeben.

Im Hinblick auf Oberflächengewässer ist der Hofstetter Talbach mit seinen auebegleitenden Gehölzen zu nennen, der im Norden an das Planungsgebiet grenzt.

In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Überschwemmungen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes am Bachlauf beträgt ca. 238,00 bis 236,40 m+NN.

Die EFH der Produktionsgebäude ist mit max. 240,30 m+NN festgelegt. Die Wasserspiegellage bei HQ100 liegt bei ca. 236,40 – 237,40 m ü.NN.

Aufgrund dieser Ausgangsdaten ist mit einer Überflutung der Anlagen nicht zu rechnen. Jedoch geht durch die geplanten Aufschüttungen Retentionsraum verloren.

Gemäß der fachtechnischen Beurteilung des Landratsamts, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, muss grundsätzlich das Retentionsvolumen, das durch die Erweiterung der Fa. Neumaier Industry verloren geht, an anderer Stelle ausgeglichen werden.

¹ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

Die Gemeinde Hofstetten beabsichtigt den Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens oberhalb der Ortslage am Zusammenfluss des Breitebenenbachs und des Salmensbachs. Das Wasserrechtsverfahren ist bereits abgeschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bau im Mai 2012 beginnt und 2013 abgeschlossen werden kann. Zusätzlich sollen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes noch weitere Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen werden, die zusammen dazu führen, dass künftig ein 100-jährlicher Hochwasserabfluss ohne Schäden abgeführt werden kann. Sollte wider Erwarten das Hochwasserrückhaltebecken nicht vor der Erweiterung der Fa. Neumaier Industry gebaut werden, muss das Retentionsvolumen, das verloren geht, an einer anderen geeigneten Stelle am Hofstetter Talbach ausgeglichen werden.

Dem Schutzgut Wasser wird insgesamt eine **hohe** Wertigkeit (Stufe **B**) zugeordnet.

Schutzgut Klima

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet in der Talleitbahn des Hofstettener Bachs. Die hier gebildete Kalt- bzw. Frischluft wirkt sich auf die Ortslage von Haslach aus².

Vorbelastungen durch das benachbarte Gewerbe sind im geringem Umfang vorhanden.

Das Schutzgut Klima wird in eine **mittlere bis hohe** Wertigkeit (Stufe **bc**) eingestuft.

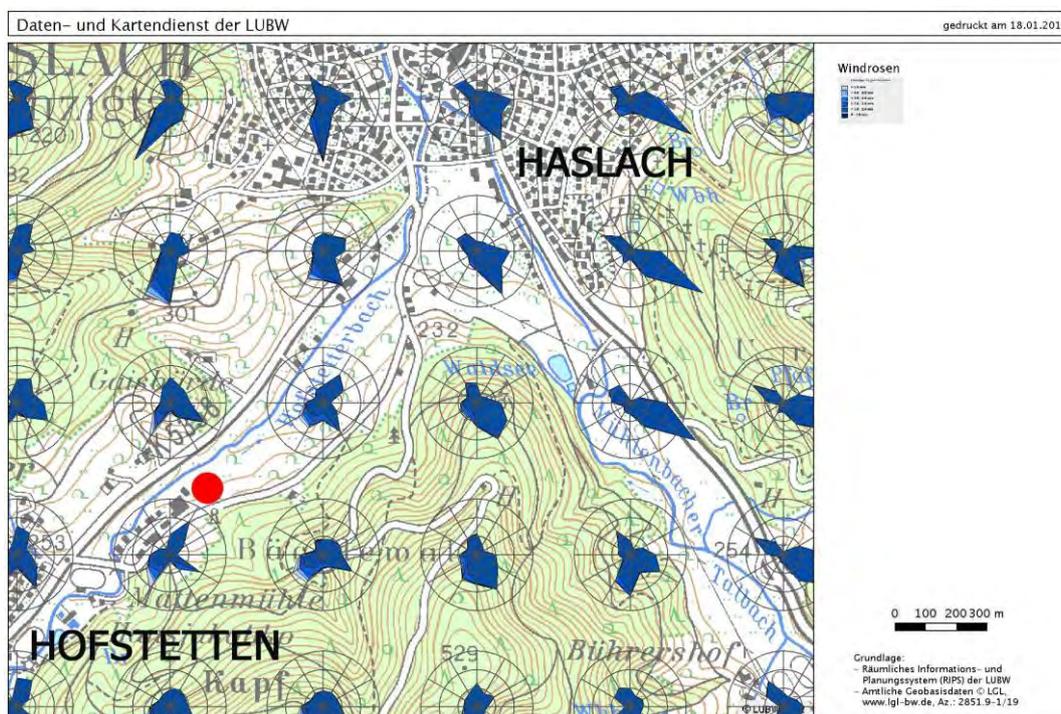


Abbildung 3: Windrosen LUBW

² vgl. Tabelle 4, Seite 23, „Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ sowie „Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung“, Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 und vgl. „Amtliche topographische Karten 1 : 25.000“, Landesvermessungsamt Baden-Württemberg, 70174 Stuttgart, Ausgabe 2002

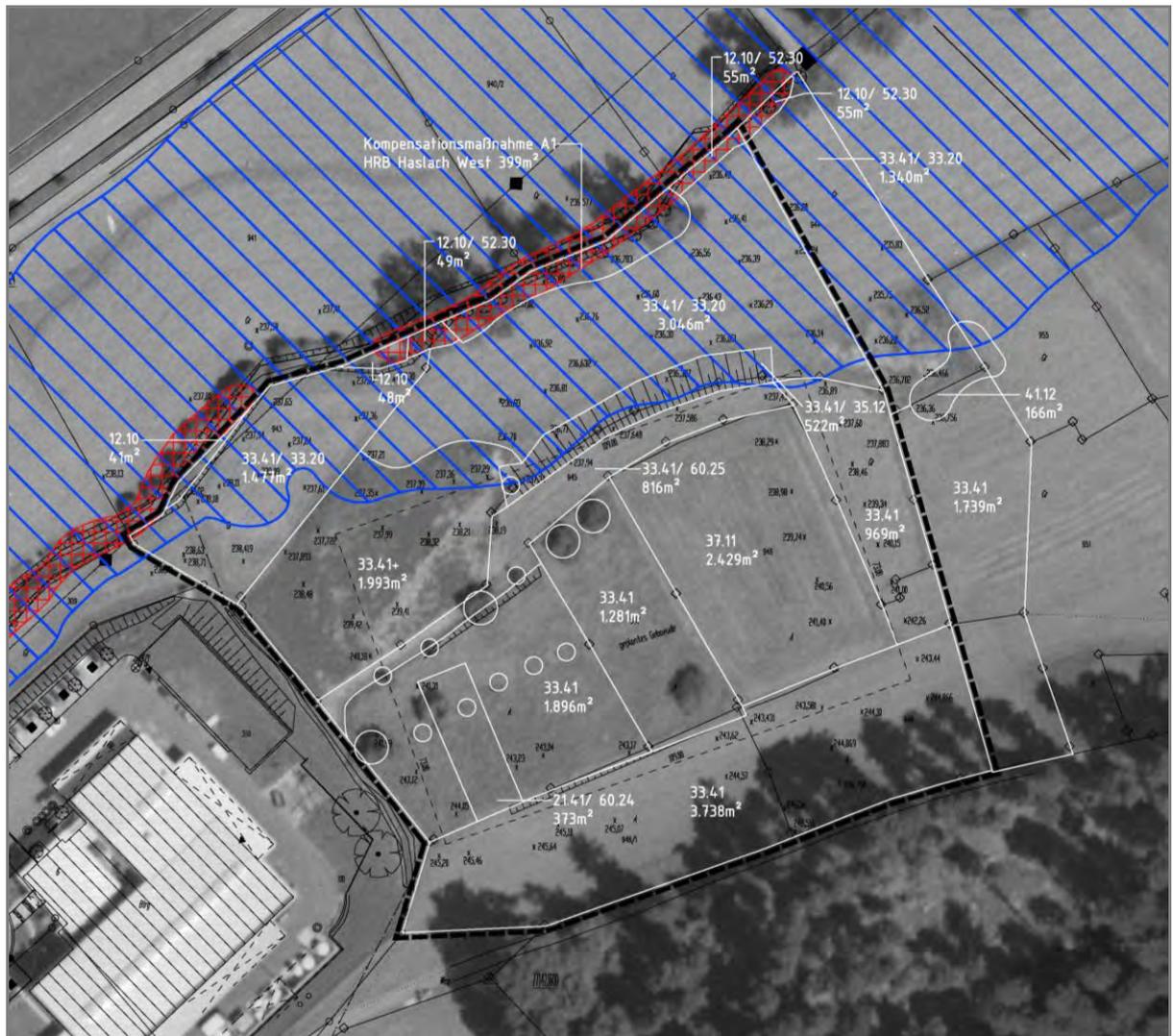
Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Biotoptypenkartierung

Aufbauend auf die Biotoptypenkartierung wurde eine Bilanzierung nach der Ökokon-
toverordnung erstellt.

Die im Planungsgebiet festgestellten Biotoptypen belegen, dass ca. 98 % der Ge-
samtläche landwirtschaftlich als Wiesen bewirtschaftet werden und über eine middle-
re ökologische Wertigkeit verfügen.

Abbildung 4: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bestand



(Quelle: Biotoptypenkartierung Büro Fischer, 2011)

Tabelle 1: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes³

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Wiese (33.41)	8-13-19	-	13	7.884	102.492
2	Wiese (33.41+)	8-13-19	1,2	16	1.993	31.888
3	Wiese Bachbereich (33.41/ 33.20)	11-20-29	-	20	4.523	90.460
4	Wiese - Böschung (33.41/ 35.12)	10-16-26	-	16	522	8.352
5	Wiese / Rasenweg (33.41/ 60.25)	12	-	12	816	9.792
6	Biotop (12.10/ 52.30)	17-32-53	-	32	104	3.328
7	Wasser (12.10)	18-35-53	-	35	89	3.115
8	Steinschüttung (21.41/ 60.24)	10	-	10	373	3.730
9	Acker (37.11)	4-8	-	4	2.429	9.716
11	Bäume (45.10-30b) 4 Stck x (40- 50)	3-6	-	6	500	3.000
12	Bäume (45.10-30b) 9 Stck x (15- 25)	3-6	-	6	540	3.240
	Summe				18.733	269.113

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt lt. Ökokontoverordnung eine Wertigkeit von 269.113 Ökopunkten.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Das Planungsgebiet ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung, durch Wiesen-Strukturen, durch den Hofstettener Bach mit seinen auebegleitenden Gehölzen, einzelnen Obstbäumen und die im Süden angrenzende Waldfläche. Der landschaftliche Gesamtcharakter wird durch die Gewerbeflächen im Westen gestört, zumal wenig Ein- und Durchgrünung gegeben ist.

Die Erholungsfunktion ist durch fehlende Wegeverbindungen und Erholungseinrichtungen sowie die benachbarten Gewerbeflächen ohne weitere Eingrünung eingeschränkt. Der Weg am Waldrand südlich des Planungsgebietes ist eine wichtige Wegeverbindung.

Dem Schutzgut Landschaftsbild / Erholung wird gesamtgesehen eine **hohe** Wertigkeit (Stufe **B**) zugeordnet.

² vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

6.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Baumaßnahme stellt einen Eingriff nach § 14 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 Mensch

In den zur Zeit gültigen Normen und Vorschriften werden die erlaubten Werte für die einzelnen Bereiche „Lärm“, „Lufthygiene“, „Erschütterungen“ und „elektromagnetische Felder“ festgelegt, die im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ einzuhalten sind (TA Luft, TA Lärm etc.).

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

- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Einhaltung des Arbeitsschutzes*
- *Berücksichtigung der Hochwassersituation*
- *Schaffung einer intensiven äußeren Eingrünung*

Bei Berücksichtigung dieser Punkte sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als minimiert anzusehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Diese Schutzgüter sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit, wie die nachfolgende Rechnung belegt, zur Neuversiegelung von ca. 14.217 m², geschaffen.

Tabelle 2: Berechnung der versiegelten Fläche

Gebäude	= ca.	8.379 m ²	(Versiegelt)
Verkehrs- / Lagerflächen	= ca.	5.838 m ²	(Versiegelt)
Versiegelte Flächen GE	= ca.	14.217 m²	
Grünflächen	= ca.	4.323 m ²	
Biotop- / Wasserflächen	= ca.	193 m ²	
Gesamtfläche	= ca.	18.733 m²	

Tabelle 3: Bewertung der Bodenfunktion – Planung nach Ökokontoverordnung⁴

Flächen im Plan	Flächen- größe	Wertigkeit der Bodenfunktionen vor Eingriff				Wertstufe Gesamt	ÖKP lt. ÖKVO /m ²	Σ ÖKP	Bemerkungen
		NatBo	AkiWas	FiPu	NatVeg				
	m ²								
Grün - Süd	1.254	2	2	2,5	0	2,167	8,66	10.860	unversiegelt
Grün - Nord	2.542	2	3	1,0*	0	2,000	8,00	20.336	unversiegelt
Grün -West	290	1*	3	1,0*	0	1,666	6,66	1.931	unversiegelt
Grün - Ost	237	1,5*	2,5	1*	0	1,666	6,66	1.578	unversiegelt
Biotope	193	2	3	2,5	0	2,500	10,00	1.930	unversiegelt
versiegelt	14.217	0	0	0	0	0	0	0	versiegelt
<i>Durchschnitt</i>							1,956		
Gesamt- größe	18.733				Gesamtsumme			36.635	

 Gesamtbewertung durch arithmetisches Mittel der Bodenfunktionen "NatBo.", "AkiWas" und "FiPu"

 keine hohe oder sehr hohe Bewertung von "NatVeg"

 Bewertung der Bodenfunktion "NatVeg."
Maßgebend für Gesamtbewertung

* Minderung der Werte aufgrund von Erdarbeiten

Bestand	166.861 Ökopunkte
Planung	36.635 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	130.226 Ökopunkte

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 130.226 Ökopunkten** (in Anlehnung an ÖKVO).

Schutzgut Wasser

Dem **Schutzgut Wasser** wird, da es sich um einen Grundwasserleiter handelt, der durch einen oder mehrere Zwischenhorizonte unterteilt ist, eine **hoher Wertigkeit (Stufe B)** zugeordnet⁵.

Das Vorhaben führt zum Verlust des Rückhaltevermögens der Flächen sowie zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Neuversiegelung von 14.217 m².

⁴ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anl. 2

⁵ 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

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Stellplatzanlage wird innerhalb der Grünfläche zur Versickerung gebracht.
 Die Eingriffe, die durch Versiegelung entstehen, sind minimiert aber nicht ausgeglichen.

Schutzgut Klima

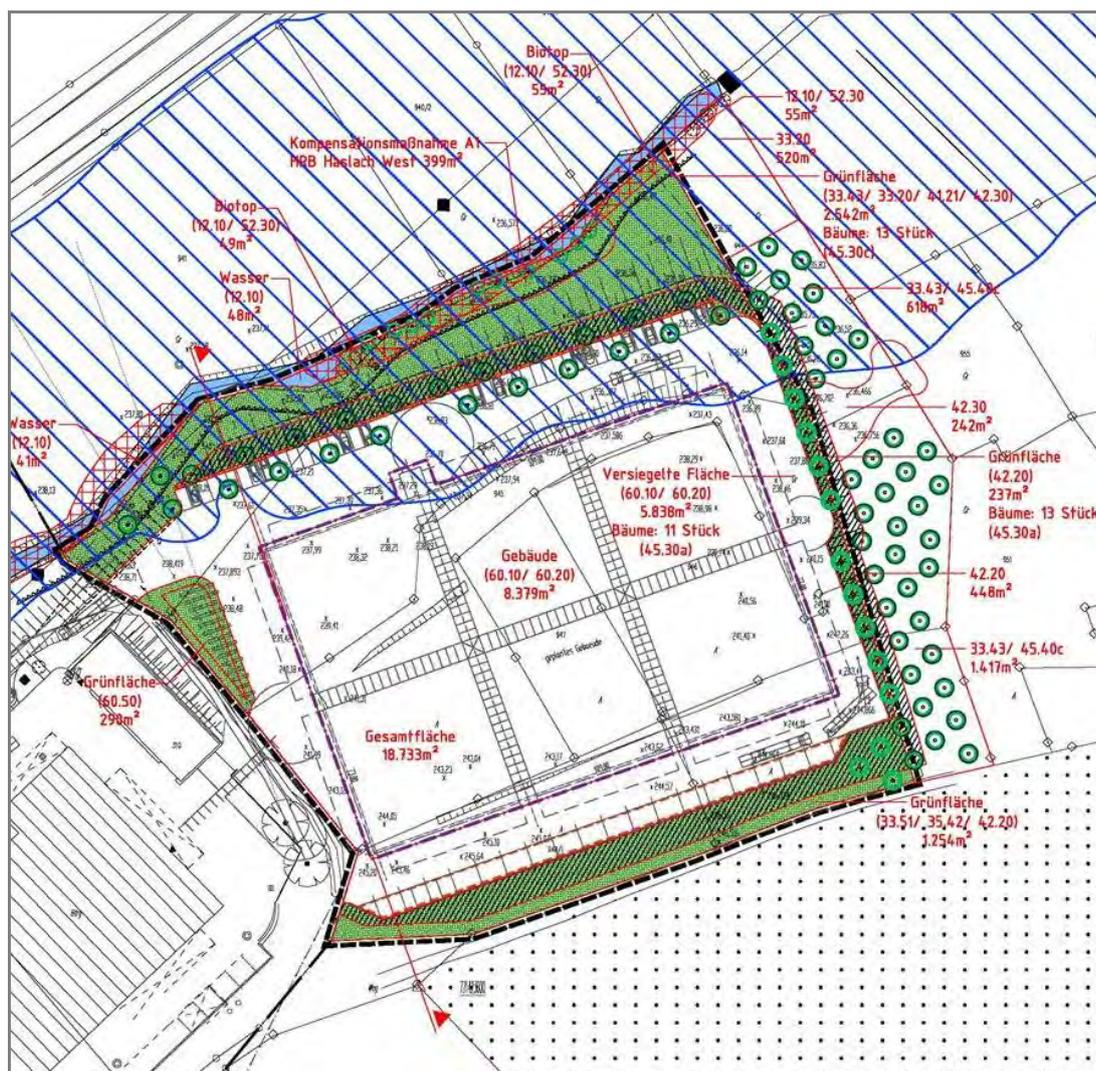
Das **Schutzgut Klima**, das in eine **hohe** Wertigkeit (Stufe **B**) eingestuft wird, wird durch die mögliche Neuversiegelung von 14.217 m² Fläche beeinträchtigt.

Durch Versiegelung gehen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsflächen verloren. Negativ wird sich die Anlage der Gebäude- und Verkehrsflächen auf das Kleinklima auswirken, da sich befestigte Flächen stärker aufheizen gegenüber unbefestigten.

Positiv wirken sich jedoch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen aus.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Abbildung 5: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Planung



(Quelle: Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans, Büro Fischer)

Tabelle 4: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens⁶

Nr.	Biototyp (Nr.)	Planungs- modul	Faktor	Biotop- wert	Fläche [ca. m ²]	Öko- punkte
1	Gebäude (60.10/ 60.20)	1	-	1	8.379	8.379
2	Versiegelte Fläche (60.10/ 60.20)	1	-	1	5.838	5.838
3	Wasser (12.10)	18-35-53	-	35	89	3.115
4	Biotop (12.10/ 52.30)	17-32-53	-	32	104	3.328
5	Grünfläche Nord (33.43/ 33.20)	12-21-32	-	21	1.882	39.522
	Gehölze (41.21/ 42.30)	14-18-23	-	18	660	11.880
6	Grünfläche Süd (33.51/ 35.42)	12-21-27	-	21	414	8.694
	Gehölze (42.20)	10-14-16	-	14	840	11.760
7	Grünfläche West /Ost (60.50)	4-8	-	4	290	1.160
	Gehölze (42.20)	10-14-16	-	14	237	3.318
8	Bäume (45.30c) 13 Stck x (10+60)	2-4	-	4	910	3.640
9	Bäume (45.30a) 23 Stck x (10+70)	4-8	-	8	1.840	100.634
	Summe				18.733	201.268

Für das Planungsgebiet ergibt sich insgesamt für das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt lt. Ökokontoverordnung eine **Wertigkeit von 201.268 Ökopunkten**.

Bestand	269.113 Ökopunkte
Planung	201.268 Ökopunkte
Ausgleichsdefizit	67.845 Ökopunkte

⁶ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von 67.845 Ökopunkten** (Ökokontoverordnung) für das Schutzgut Pflanzen-/Tierwelt.

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung

Die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, dem eine hohe Wertigkeit (Stufe **B**) zugeordnet wird, sind durch die Eingrünungsmaßnahmen (Bäume, Gehölze, Grünflächen --- Ausgleichsmaßnahmen 6.7.1.1, 6.7.1.2., 6.7.1.4 und 6.7.1.5) zu minimieren. Defizite sind durch die Eingriffe – großer Baukörper, Versiegelung, Gewerbeanlagen - gegeben. Positiv auf das Landschaftsbild wirken sich die geplanten Baumpflanzungen, die Waldfläche im Süden (niederwaldartige Bewirtschaftung des Waldsaums), der Hofstettener Bach mit seinen auebegleitenden Gehölzen sowie der durch Gehölz- und Wiesenstrukturen geprägten Pufferfläche im Böschungsbereich aus.

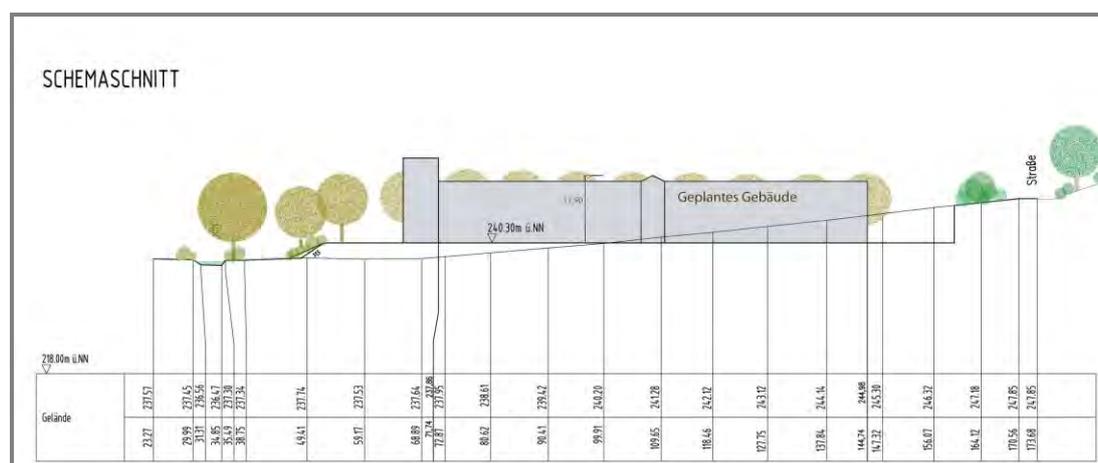


Abbildung 6: Schnitt mit eingezeichneten Eingrünungsmaßnahmen

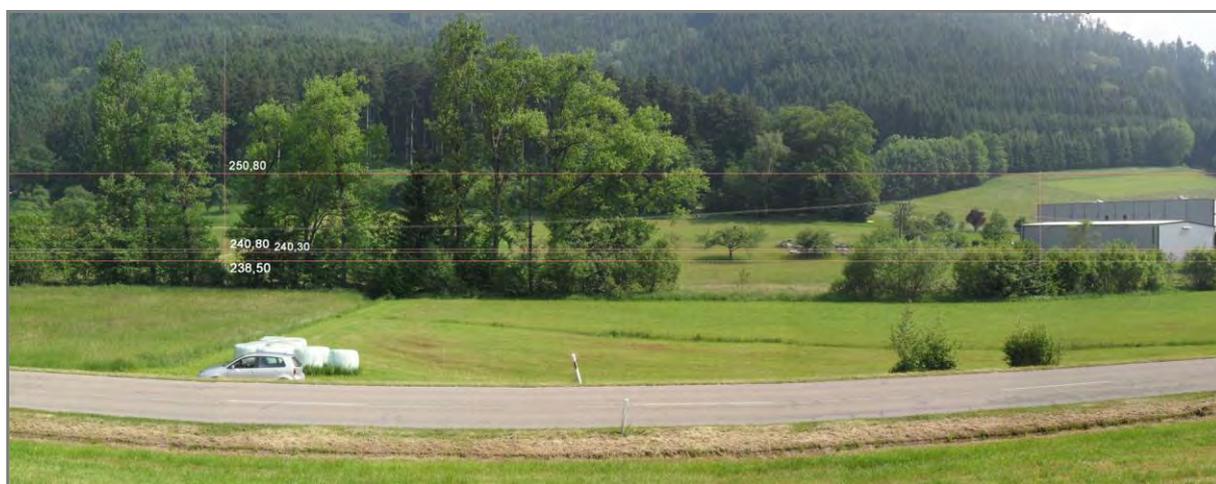
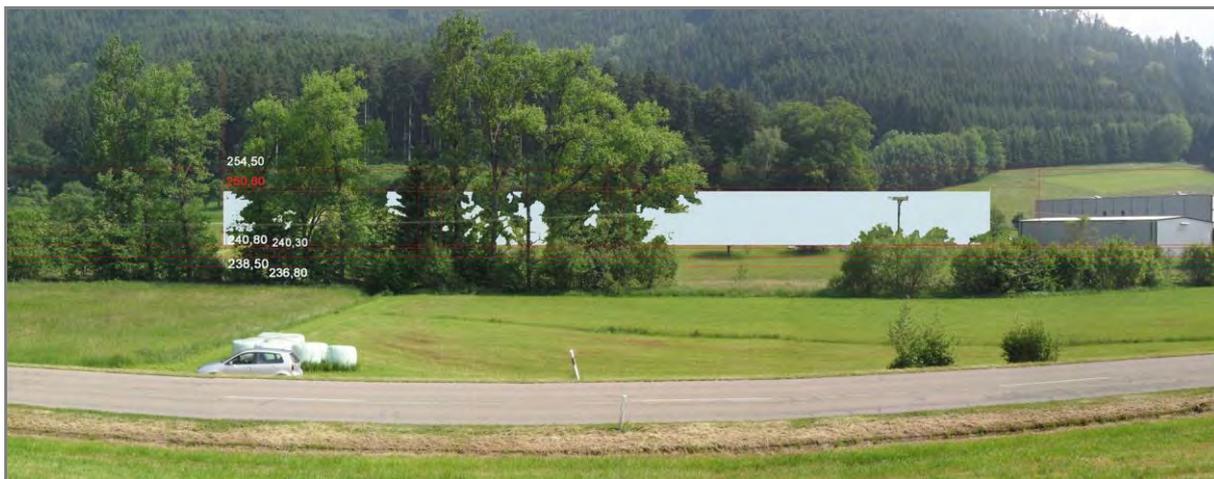
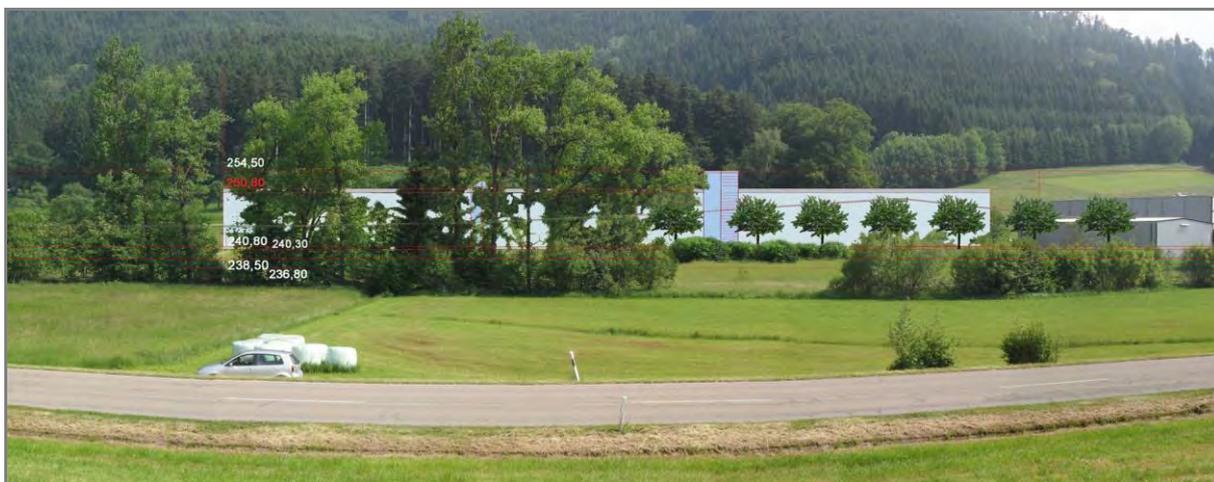


Abbildung 7: Blick aus Norden auf das Planungsgebiet



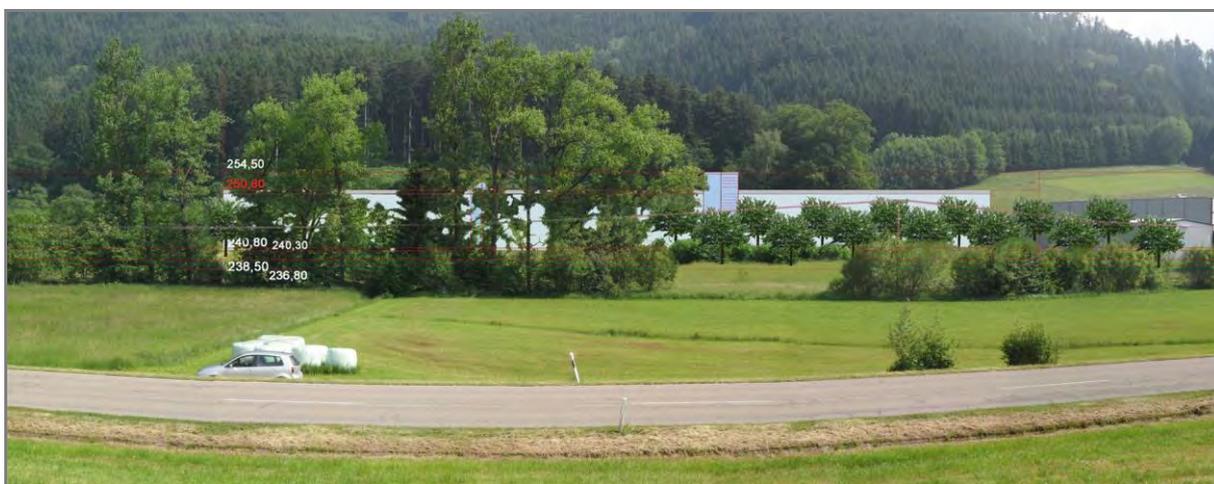
254,50	
250,80	
240,80	240,30
238,50	236,80

Abbildung 8: Blick aus Norden auf das Planungsgebiet --- Einfügen des Baukörpers



254,50	
250,80	
240,80	240,30
238,50	236,80

Abbildung 9: Blick aus Norden auf das Planungsgebiet --- Einfügen der Bäume am Parkplatz und der Gehölzpflanzung an der Böschung



254,50	
250,80	
240,80	240,30
238,50	236,80

Abbildung 10: Blick aus Norden auf das Planungsgebiet --- Fotomontage



Abbildung 11: Blick aus Osten auf das Planungsgebiet



Abbildung 12: Blick aus Osten auf das Planungsgebiet --- Einfügen des Baukörpers



Abbildung 13: Blick aus Osten auf das Planungsgebiet --- Fotomontage

6.5 Nullvariante / Alternativenprüfung

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

Für die Gewerbeflächen stehen derzeit keine Alternativflächen zur Verfügung (s. Pkt. 1 Grund der Planaufstellung).

6.6 Vermeidungs- und Minimierungsgebot

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die durch einen Eingriff verursacht werden können, sind zu unterlassen (§ 15 Abs. 1 BNatSchG).

6.6.1 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).

6.6.2 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.

6.6.3 Versickerung von Oberflächenwasser

Durch Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Stellplatzanlage in die Grünfläche verringert sich der Abfluss von Regenwasser in die Kanalisation. Damit das Regenwasser dem Grundwasser zugeführt werden kann, ist bei der Realisierung der Versickerung über belebter Bodenschicht zu beachten, dass der Untergrund versickerungsfähig sein muss.

6.6.4 Erhalt von den Bäumen / Gehölzen am Hofstettener Bach

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen Bäume, Gehölze und Stauden am Hofstettener Bach sind auf Dauer zu erhalten. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

6.7 Ausgleichsmaßnahmen

6.7.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes

6.7.1.1 Grünfläche – § 32-Biotop

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Grünfläche im Norden des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung, der Sicherung der § 32-Biotop (Puffer) und Sicherung des Gewässerandstreifens.

Vorhandene Wiesenstrukturen außerhalb der Böschungsfläche sind weiter zu entwickeln in Richtung Nasswiesen. Auf den Böschungsflächen ist eine extensive, autochthone Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

Die vorhandenen Gehölze am Hofstettener Bach sind in Teilen zu ergänzen und insgesamt auf Dauer zu erhalten.

Die Böschung im Anschluss an die Parkflächen ist im oberen Drittel mit einer dichten, standortgerechten 3-reihigen Hecke zu bepflanzen (ca. 600 m²). In die Hecke sind 11 Hochstämme / Laubbäume (StU 12/14 cm) zu integrieren, die zusammen mit den Laubbäumen im Parkplatz eine Sichtschutzstruktur (>Landschaftsbild) erzeugen. Die Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen und zu pflegen. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Der für die Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 2.721 m².

6.7.1.2 Baumpflanzungen entlang der Park- und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Parkplatzbereich im Norden sowie entlang der Verkehrsfläche im Osten sind entsprechend den Eintragungen im Plan einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 aus der Artenliste zu pflanzen (ca. 11 Stck.) (>Landschaftsbild) und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Die Baumscheiben sind ausreichend zu dimensionieren und mit niedrigen, standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen. Bei Abgang einer der Bäume ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

6.7.1.3 Grünfläche im Westen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Grünfläche im Westen des Planungsgebietes dient der inneren Durchgrünung.

Am westlichen Rand der Fläche ist die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (ca. 80 m²) und Bäumen (ca. 2 Stck., Stammumfang von 10/12) der Artenliste vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

Der für die Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 290 m².

6.7.1.4 Grünfläche im Osten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Grünfläche im Osten des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung (>Landschaftsbild).

Die Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen (ca. 80 m²) und Bäumen (ca. 12 Stck., Stammumfang von 12/14) der Artenliste ist vorgesehen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung durchzuführen.

Auf die übrigen Flächen ist eine extensive Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen abgestimmt ist.

Eine extensive Rasenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

Der für die Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 237 m².

6.7.1.5 Grünfläche im Süden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Grünfläche im Süden des Planungsgebietes dient der äußeren Eingrünung (>Landschaftsbild) und der Sicherung des Waldabstandes (Puffer).

Vorhandene Wiesenstrukturen sind parallel zum Weg in einer Breite von 3 m weiter zu entwickeln in Richtung Magerwiese. Auf Rohbodenflächen ist eine extensive, autochthone Gras-/ Kräutermischung einzusäen, die auf die Standortbedingungen (Schatten) abgestimmt ist.

Eine extensive Wiesenpflege ist durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es ist keine Düngung bzw. Ersatzdüngung durchzuführen.

Entlang der Stützmauern, die zu begrünen sind, ist ein Busch- und Strauchgürtel (ca. 840 m² Laubgehölze) anzulegen. Eine geschwungene Führung schafft unterschiedlich breite Bereiche im Wiesenbereich. Bei Verlust sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Der für die Grünfläche bereitgestellte Bereich umfasst insgesamt ca. 1.245 m².

6.7.1.6 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer sind auf mindestens 70 % der Fläche extensiv einzugrünen (Ausnahme: Flächen unter Solaranlagen müssen nicht eingegrünt werden).

6.7.1.7 Begrünung der Fassaden

Geschlossene Fassadenflächen (ohne Gliederungen wie Vordächer, Fenster, Rücksprünge etc.) sind zu beranken.

6.7.2 Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen

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

• ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	130.226 Ökopunkte
• ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen- u. Tierwelt	67.845 Ökopunkte
Summe Ausgleichsbedarf:	198.071 Ökopunkte

Das Schutzgut Wasser besitzt eine hohe Wertigkeit. Durch die Versickerung von einem Teil des Oberflächenwassers innerhalb der Grünflächen kann der Eingriff minimiert werden.

Das Schutzgut Klima hat eine hohe Wertigkeit. Durch die geplanten Baum- und Gehölzpflanzungen wird der Eingriff minimiert.

Das Schutzgut Landschaftsbild/Erholung besitzt eine hohe Wertigkeit. Durch intensive Eingrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen 6.7.1.1, 6.7.1.2 und 6.7.1.4) werden die Eingriffe in das Schutzgut minimiert. Die noch zu realisierenden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sollten auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Klima, Landschaftsbild, Wasser und Flora / Fauna wird in Kap. 6.7.3 eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebietes aufgeführt.

6.7.3 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Planungsgebiets

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Gebietes nicht möglich. Es ergeben sich die in Kap. 6.7.2 aufgeführten Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter.

Als Ausgleich für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Flora / Fauna sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes festzulegen.

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

6.7.3.1 Ausgleichsmaßnahme A:

Anlage eines Streuobststreifens im Osten des Planungsgebietes zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich des Defizits beim Schutzgut Flora / Fauna

Abbildung 14: Bestand

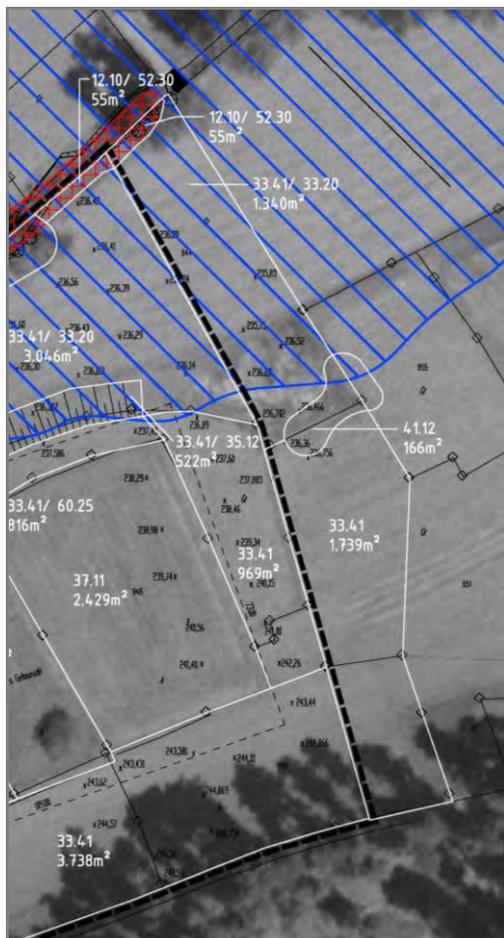


Tabelle 5: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes⁷

Nr.	Biototyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Öko-punkte
1	Wiese (33.41)	8-13-19	-	13	1.739	22.607
2	Drachenweide (41.12)	6-9		6	166	996
3	Wiese Bachbereich (33.41/ 33.20)	11-20-29	-	20	1.340	26.800
4	Biotop (12.10/ 52.30)	17-32-53	-	32	55	1.760
	Summe				3.300	52.163

² vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Abbildung 15: Vorhaben



Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Anlage eines Streuobstbereiches (Wildobst“) / Abmagerung der Wiesenflächen durch Extensivierung der Pflege, Verzicht auf Nährstoffeinträge und Abtransport des Mähgutes
- Anlage eines Gehölzgürtels vom Rand der befestigten Flächen bis zum Böschungsfuß mit standortgerechten Gehölzen
- Rodung der nicht standortgerechten „Drachenweiden“ und Anpflanzung dieser nassen Standorte mit Weidengehölzen
- Abmagerung der partiell nassen Wiesenflächen durch Extensivierung der Pflege, Verzicht auf Nährstoffeinträge und Abtransport des Mähgutes.
- Ergänzung der vorhandenen Ufergehölze am Hofstetter Talbach (§ 32 Biotop) mit standortgerechten Gehölzen.

Tabelle 6: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens⁸

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul	Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Wiese (33.20)	14-26-34	-	26	520	13.520
2	Streuobstwiese (33.43/ 45.40c)	14-23-29	-	23	2.035	46.805
3	Gebüsch feucht (42.30)	14-18-23	-	18	242	4.356
4	Gebüsch mittel (42.20)	10-14-16	-	14	448	6.272
5	Biotop (12.10/ 52.30)	17-32-53	-	32	55	1.760
Summe					3.300	72.713

Aufwertung:

Planung	72.713 Ökopunkte
Bestand	52.163 Ökopunkte
Aufwertung	20.550 Ökopunkte

6.7.3.2 Ausgleichsmaßnahme B:

Anlage eines Waldsaumes im Süden-Osten des Planungsgebietes zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich des Defizits beim Schutzgut Flora / Fauna (Waldabstand)



Abbildung 16: Waldsaum

⁸ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

Bei dem vorhandenen Wald handelt es sich um ein wüchsiges, ca. 110 jährigem Altholz, das partiell auf ca. 0,4 ha durch Sturmschäden aufgerissen ist. Der Altbestand besteht aus Eichen, Buchen, Tannen und beigemischten Birken, Hainbuchen sowie Fichten. Die Sturmücke wurde mit einer Laub-/ Nadelholzmischung wieder in Bestockung gebracht.

Beim der Bestockung wurde von einer Tiefe von ca. 50 m für die niederwaldartige Bewirtschaftung ausgegangen.

Tabelle 7: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Bestandes⁹

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Wald (Bestockung)	17-33-50		-	17	3.000	51.000
	(analog 55.20)						
	Summe					3.000	51.000

Es sind bevorzugt Baumarten zu pflanzen, die zur Regeneration aus Stockausschlägen fähig und standortgerecht (Südhang, Höhenlage) sind., z.B. Fraxinus excelsior (Esche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Populus tremula (Zitterpappel), Betula pendula (Birke), Quercus robur (Stieleiche), Carpinus betulus (Hainbuche). Zum Teil kann der natürliche Aufwuchs weiterentwickelt werden. Untergeordnet können auch vereinzelt Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Fagus sylvatica (Buche) und Abies alba (Weißtanne) eingebracht werden.

Tabelle 8: Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt – Bewertung des Vorhabens¹⁰

Nr.	Biotoptyp (Nr.)	Feinmodul		Faktor	Biotopwert	Fläche [ca. m ²]	Ökopunkte
1	Niederwald	17-21		-	21	3.000	63.000
	(55.10-20/56.10)						
	Summe					3.000	63.000

Aufwertung:

Planung	63.000 Ökopunkte
Bestand	51.000 Ökopunkte
Aufwertung	12.000 Ökopunkte

⁹ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

¹⁰ vgl. Ökokontoverordnung vom 19.12.2010, Anlage 2

6.7.3.3 Ausgleichsmaßnahme C:

Waldkalkungsmaßnahmen zum Ausgleich des Defizits beim Schutzgut Boden

Die Gemeinde Hofstetten verpflichtet sich, Maßnahmen durchzuführen, die das Defizit von 130.226 Ökopunkten ausgleichen können. Die Maßnahmen sind noch in enger Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis (Herrn R. Olschewski) von der Gemeinde Hofstetten im Detail festzulegen und zu benennen.

Als Grundlage kann zum einen die „Ableitung des Flächenumfangs zu kalkender Waldböden für den Kompensationsbedarf Schutzgut Boden“ vom Landratsamt Ortenaukreis dienen (Siehe Anlage !) und zum anderen der Plan „Kalkungsbedarf der Waldflächen in der Gemeinde Hofstetten“ (FVA 2012) dienen.

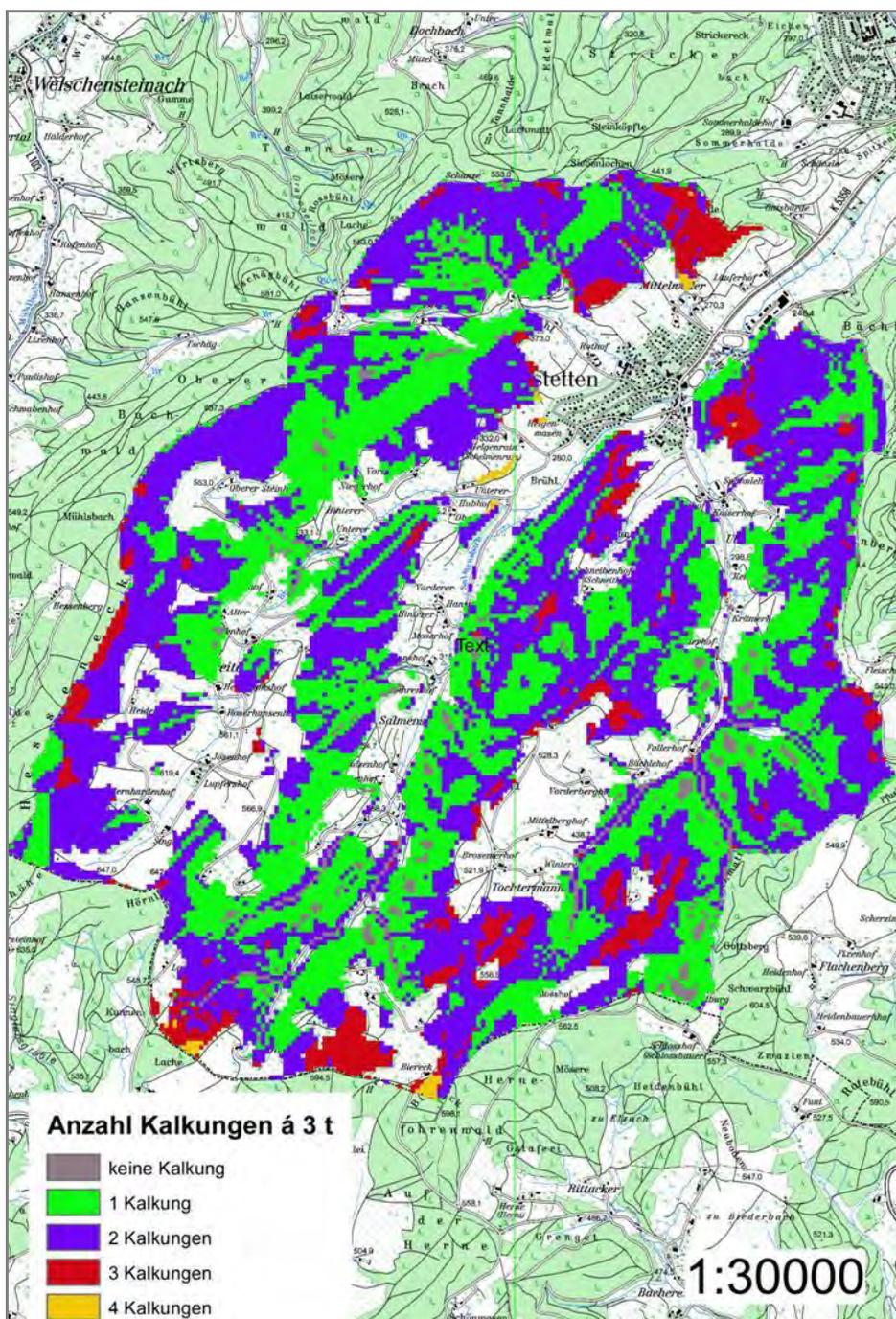


Abbildung 17: Kalkungsbedarf „Waldflächen der Gemeinde Hofstetten“ FVA 2012

6.7.3.4 Zwischenbilanz:

Ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe ist innerhalb des Baugebietes nicht möglich. Es ergibt sich:

ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	130.226 Ökopunkte
ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen- u. Tierwelt	67.845 Ökopunkte
Summe Ausgleichsbedarf:	198.071 Ökopunkte

Abzüglich:

Aufwertung Ausgleichsmaßnahme A	20.550 Ökopunkte
Aufwertung Ausgleichsmaßnahme B	12.000 Ökopunkte
Aufwertung Ausgleichsmaßnahme C	130.226 Ökopunkte
Verbleibendes Defizit:	35.295 Ökopunkte

6.7.3.5 Ausgleichsmaßnahme D:

Ökologische Aufwertung des Waldsees zum Ausgleich des Defizits beim Schutzgut Flora / Fauna



Das verbleibende Defizit von 35.295 Ökopunkte soll monetär ausgeglichen werden:

$$35.295 \text{ ÖP} :x 4 \text{ ÖP/€} = 8.823,75 \text{ €}.$$

Somit besteht ein monetärer Ausgleichsbedarf von 8.825 €.

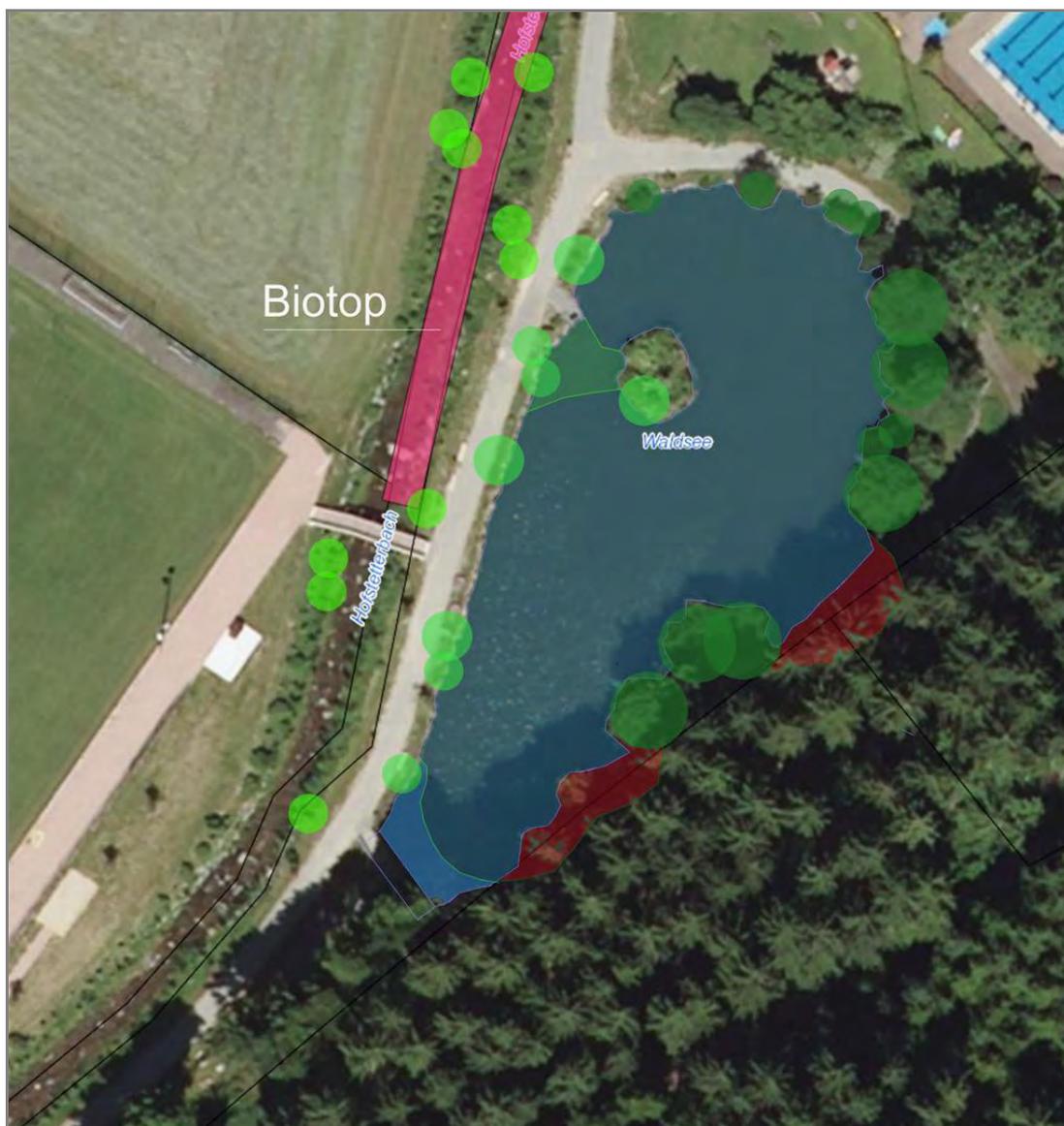


Abbildung 18: ökologische Aufwertung "Waldsee"

Der Waldsee soll ökologisch aufgewertet werden. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

1. Einbau eines Sandfangs am Einlauf (Reduzierung der Einträge von Feinteilen, Laub etc.) / Anlage von partiellen Röhrichtbeständen (Initialpflanzung) am Einlauf (Der regelmäßige Rückschnitt und das Entfernen des Schnittgutes muß gewährleistet sein.) / Anlage eines kleinen Flachwasserbereiches / partielle Auslichtung am Ostufer / Verhinderung des Einfließens von Oberflächenwasser in den Teich (Nährstoffanreicherung).
2. Anlage des Uferstrandstreifens: Entwicklung bzw. Anlage einer standorttypischen Wiesenvegetation mit Arten wie Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*) und Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*) in den Uferstreifen (extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später. Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine regelmäßige Düngung der Wiesenstreifen ist zu un-

terlassen. Das Ausbringen von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.).

3. Anlage des Uferrandstreifens: partielles Bepflanzen der Uferbereiche: Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen und Einzelbäumen der Pflanzliste / Entfernen der nicht standortgerechten Arten Entwicklung von Kopfweiden
4. Erhalt der vorhandenen, standortgerechten Bäume und Gehölze am Teich und am Bach / Entwicklung von Quartiersbäumen für Fledermäuse bzw. von Totholzbäumen. Totholz an den Gehölzen ist im Hinblick auf Fledermäuse, Spechte etc. an ausgesuchten Bäumen zu tolerieren.
5. Der monetäre Nachweis der Umsetzung der Maßnahmen in Höhe von 8.825 € ist von der Gemeinde Hofstetten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.7.3.4 Ausgleich:

Ausgleichsbedarf Bebauungsplan „Mühlenmatten II“:

ein Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden	130.226 Ökopunkte
<u>ein Ausgleichsdefizit f. das Schutzgut Pflanzen- u. Tierwelt</u>	<u>67.845 Ökopunkte</u>
Summe Ausgleichsbedarf:	198.071 Ökopunkte

Aufwertung durch externe Maßnahmen Bebauungsplan „Mühlenmatten II“:

Aufwertung Ausgleichsmaßnahme A	20.550 Ökopunkte
Aufwertung Ausgleichsmaßnahme B	12.000 Ökopunkte
Aufwertung Ausgleichsmaßnahme C	130.226 Ökopunkte
<u>Aufwertung Ausgleichsmaßnahme D (monetär: 8.825 €)</u>	<u>35.295 Ökopunkte</u>
Summe Aufwertung:	198.071 Ökopunkte

Mit den Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen A bis D außerhalb des Planungsgebietes kann ein Ausgleich hergestellt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

6.8 Verwendete Verfahren

Dem Umweltbericht wurde die "Ökokontoverordnung" vom 19. Dezember 2010, die "Empfehlung für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung" sowie die "Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung", Prof. Dr. C. Küpfer, Oktober 2005 zugrunde gelegt.

6.9 Monitoring

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

Nach 2, 5 und 10 Jahren ist zu überprüfen, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden und ob die Maßnahmen ausreichend waren. Insbesondere sind zu überprüfen:

- *Baum- und Gehölzpflanzungen im Bereich der Grünflächen*
- *Baumpflanzungen im Bereich der Stellflächen*
- *Schutz und Pufferung der Biotopflächen*
- *Ausgleichsmaßnahmen A – D außerhalb des Planungsgebietes*
- *Einhaltung der Lärmwerte*
- *Einhaltung der Immissionswerte*
- *Einhaltung des Arbeitsschutzes*
- *Hochwasserschutz*

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

6.10 Zusammenfassung

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind nach § 1a BauGB ergänzt, um die in § 18 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um das Vermeidungsgebot (§ 21 Abs. 1 NatSchG), die Ausgleichspflicht und die Ersatzpflicht (§ 21 Abs. 2 NatSchG).

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

Es verbleibt ein **Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 198.071 Ökopunkten** (s. Kap. 6.4.7.2).

Mit den Ausgleichsmaßnahmen A bis D außerhalb des Planungsgebietes kann ein Ausgleich hergestellt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind rechtlich verbindlich und dauerhaft zu sichern, z.B. über Grundbucheintrag oder über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Landratsamt und Gemeinde.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" gemäß § 34 BNatSchG ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten (s. Kap. 6.2.1).

Hinweis auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten liegen nicht vor. Somit ist mit keiner Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu rechnen (s. Kap. 6.2.7).

6.11 Ergänzungen nach der Offenlage

Nach der Offenlage des Bebauungsplans "Mühlenmatten II" der Stadt Haslach, die vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 durchgeführt wurde, ergaben sich Änderungen.

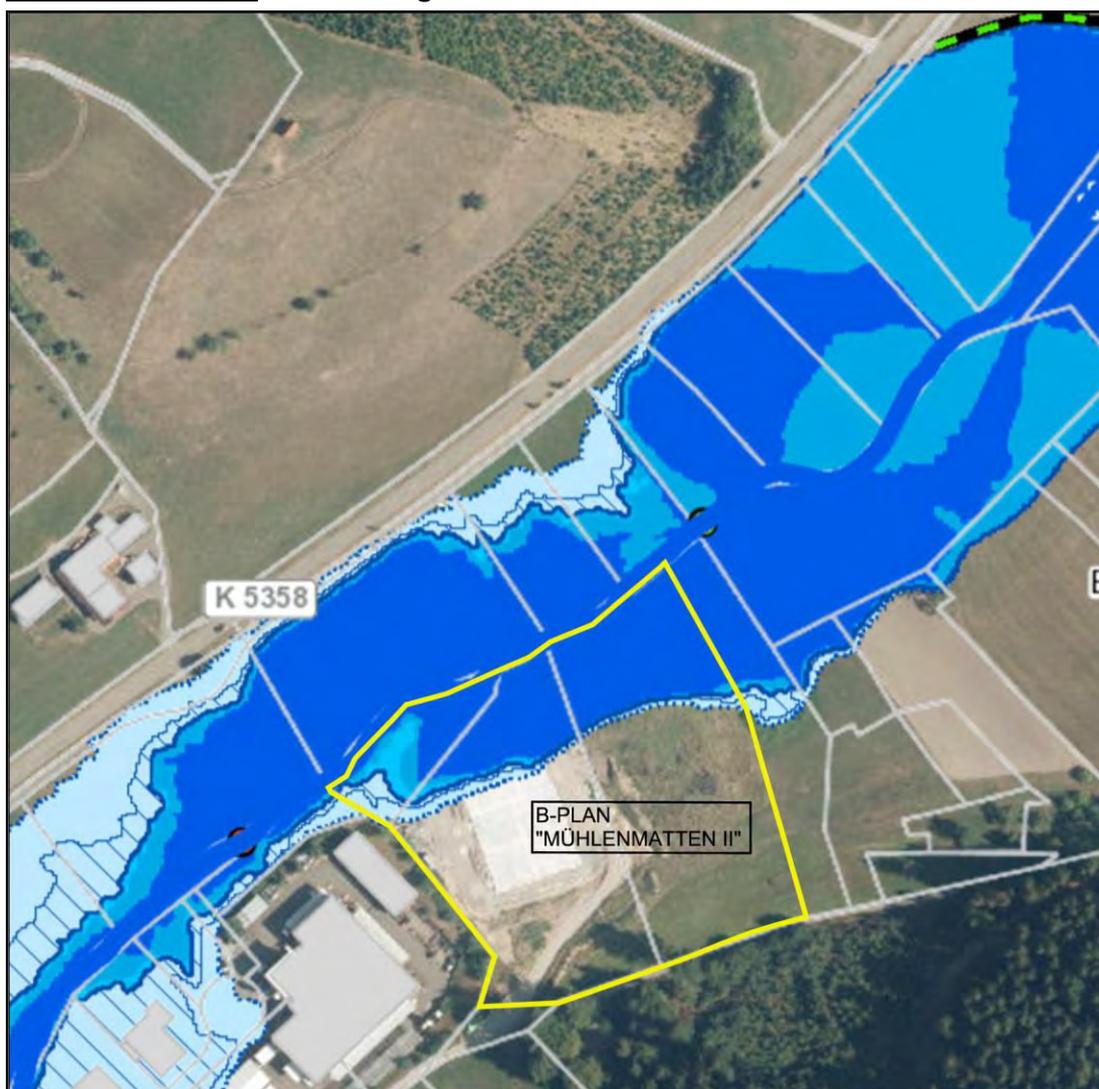
Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen sind zu berücksichtigen:

- Anlage einer Retentionsfläche
- Beanspruchung einer FFH-Mähwiese

6.11.1 Retentionsfläche

Teilflächen des Bebauungsplans "Mühlmatten II", angrenzend an den Hofstetter Talbach, liegen innerhalb HQ₁₀₀-Überflutungsflächen, bei denen es sich gemäß § 78 (2) WHG um festgesetzte Überschwemmungsgebiete handelt. Gemäß § 78 (1) WHG sind festgesetzte Überschwemmungsgebiete grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten, jedoch kann die zuständige Behörde die Errichtung baulicher Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die in § 78 (5) WHG aufgeführten Voraussetzungen erfüllt.

Kartenausschnitt: Überflutungsflächen



(Quelle: LUBW-Abfrage, Dezember 2019)

Für die Realisierung des Gewerbegebietes "Mühlmatten II" sind Geländeauffüllungen rechtsseitig des Hofstetter Talbachs vorgesehen, durch die Retentionsraum im 100-jährlichen Hochwasserfall verloren geht.

Das Büro Wald + Corbe wurde mit der Ausarbeitung der **Genehmigungsplanung für den Retentionsausgleich** in Höhen von 1.054 m³ beauftragt. Zur Ermittlung des Retentionsverlusts wurde nach Aussage von Wald + Corbe ein digitales Geländemodell der geplanten Auffüllung auf Grundlage der Planung des Planungsbüros Fischer (Plan 488-§- Grundriss mit Schnittlinien, 25.02.2014) erstellt und mit dem Wasserspiegellagen-Grid der Hochwassergefahrenkarte, das von der LUBW mit Mail vom 03.07.2017 zur Verfügung gestellt wurde, verschnitten.

Für den Antrag nach § 78 WHG wurde ein **Landschaftsplanerischer Fachbeitrag** (Stand 22.11.2017) mit einem Nachtrag (Stand 23.11.2017) von der Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing. Stöhr erstellt.

Im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag wurden die Punkte

- Bodenfunktion
- Ökologischer Ausgleich
- Abgleich mit dem Bebauungsplan
- Herstellung der Retentionsfläche

überprüft.

Die Gutachterin kam im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis:

1. *Die derzeit intakten Bodenfunktionen "Natürliche Bodenfruchtbarkeit", "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" und "Filter und Puffer für Schadstoffe" werden durch die für den Retentionsausgleich erforderliche Abgrabung negativ beeinflusst.*

Auf einer Fläche von 2.350 m² ist die Abgrabung um 50 cm Tiefe erforderlich, die zu einem Ausgleichsdefizit in Höhe von 15.667 Ökopunkten führt (ermittelt nach Vorgaben der ÖKVO).

Als Ausgleich wird Bodenschutzkalkung im Wald von Hofstetten, wie dies bereits im Umweltbericht (Stand 25.02.2014) erfolgte, zugeordnet.

Da die Waldkalkung noch nicht durchgeführt wurde, soll das durch die Abgrabung nun zusätzlich entstehende Defizit im Schutzgut Boden ebenfalls durch Waldkalkung ausgeglichen werden, d.h., die Kalkungsfläche soll erweitert werden.

Übersicht über die Waldkalkung:

- Defizit aus dem Umweltbericht:	130.226 Ökopunkte
- Defizit aus der Abgrabung für die Retentionsfläche:	15.667 Ökopunkte

Gesamtdefizit:	145.893 Ökopunkte
----------------	-------------------

Berechnung der Waldkalkungsfläche:

Umrechnung: 0,3 Ökopunkte pro qm

bei 145.893 Ökopunkten: 486.310qm = 49 ha

Fazit:

Zusammen mit dem errechneten Ausgleichsdefizit des Umweltberichts müssen nun 49ha Wald auf Gemarkung Hofstetten gekalkt werden.

Die Maßnahme ist mit den Beteiligten abgestimmt und erfolgt im Rahmen der geplanten Waldkalkungen 2020.

2. Die geplante Retentionsmulde beansprucht gemäß Zeichn. Teil des B-Plans vom 25.02.2014

- Private Grünfläche – Uferzone
- Ausgleichsfläche A
- Besonders geschütztes Biotop am Hofstetter Talbach

Fazit:Private Grünfläche - Uferzone

Mit dem Bau der Retentionsmulde werden die Vorgaben des Umweltberichts bzgl. der privaten Grünfläche - Uferzone erfüllt.

Anmerkung Büro Fischer: Änderungen bei Ziff. 2.14.1 der Planungsrechtlichen Festsetzung sind erforderlich.

Ausgleichsfläche A

Mit dem Bau der Retentionsmulde können die Vorgaben des Umweltberichts bis auf die Anpflanzung einer Streuobstwiese umgesetzt werden. Als Ersatz für die Pflanzung einer Streuobstwiese sollen heimische Feldgehölze in die Retentionsmulde gepflanzt werden, welche mit dem hohen Grundwasserstand zu-rechtkommen.

Besonders geschütztes Biotop am Hofstetter Talbach

Längs des Hofstetter Bachs ist das nach § 32 NatSchG besonders geschützte Biotop "Hofstetter Bach südlich Haslach" (Nr. 177143170501) ausgewiesen. Das Biotop besteht aus einem "naturnahen Abschnitt eines Mittelgebirgsbachs" und einem "gewässerbegleitenden Auwaldstreifen".

Im durch die Anlage der Retentionsmulde betroffenen Abschnitt des Biotops stehen fast ausschließlich Silber-Pappeln, die extrem flache und weitreichende Wurzeln besitzen.

Für den Erhalt der Silber-Pappeln ist ein Abstand von mind. 10 m zwischen Bäumen und Abgrabung für den Retentionsausgleich erforderlich. Da ein 10 m Abstand eingehalten wird, kommt es zu keiner Betroffenheit des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens im gesetzlich geschützten Biotop "Hofstetter Bach südlich Haslach".

Im **Nachtrag zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag** (Stand 23.11.2017) zur Anlage der geforderten Retentionsfläche wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung lt. Ökokontoverordnung für den Verlust der Streuobstwiese Teilfläche 2 in der Ausgleichsfläche A erstellt.

Die Gutachterin kam im Nachtrag zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Um durch die Pflanzung von Gehölzen die gleiche Aufwertung zu erzielen, wie durch die geplante Streuobstwiese, müssen 232qm Gehölze angepflanzt werden.

Um eine regelmäßige Mahd und Offenhaltung der Retentionsfläche gewährleisten zu können, kann voraussichtlich keine geschlossene Hecke gepflanzt werden. Wird davon ausgegangen, dass Einzelpflanzen gesetzt werden, so soll hier pro Pflanze eine Grundfläche von ca. 1,5 x 1,5m angerechnet werden:

232qm : (1,5 x 1,5) = 103 Pflanzen

Es müssen also 103 Gehölzpflanzen gesetzt werden.

Von jeder der unten aufgeführten Pflanzengattungen, bzw. -arten sollen, wenn autochthon erhältlich, je 8 Pflanzen eingebracht werden. Sind einige Gattungen, bzw. Arten nicht autochthon erhältlich, sollen die anderen Gattungen/ Arten in größerer Zahl gepflanzt werden.

Folgende Sträucher/ Feldgehölze kommen mit Nässe und auch mit Überschwemmungen ganz gut zurecht:

- verschiedene Weidenarten (*Salix alba*, *S. aurita*, *S. caprea*, *S. cinerea*, *S. fragilis*, *S. purpurea*, *S. triandra*, *S. viminalis*)
- das Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- die Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- der Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- der Holunder (*Sambucus nigra*) und
- der Schneeball (*Viburnum opulus*).

Es wird daher vorgeschlagen, anstatt der Streuobstwiese die oben aufgeführten Gehölze in die Retentionsmulde zu pflanzen.

Die Ziele der geplanten Pflanzung der Streuobstwiese, "zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Ausgleich des Defizits beim Schutzgut Flora / Fauna" können durch die Anpflanzung der Feldgehölze ebenfalls erreicht werden.

Es soll autochthones (heimisches) Pflanzenmaterial eingebracht werden.

(Quelle: Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Anlage der geforderten Retentionsfläche für den Bebauungsplan "Mühlmatten II" in Haslach, erstellt von Landschaftsarchitektin A. Stöhr, Stand 23.11.2017)

Ein entsprechendes Pflanzgebot wurde in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, LRA Ortenaukreis stellte aus Gründen des Bodenschutzes, um Bodenverdichtungen bei der Abgrabung im Retentionsbereich zu vermeiden, gemäß Protokoll vom 03.11.2017 fest:

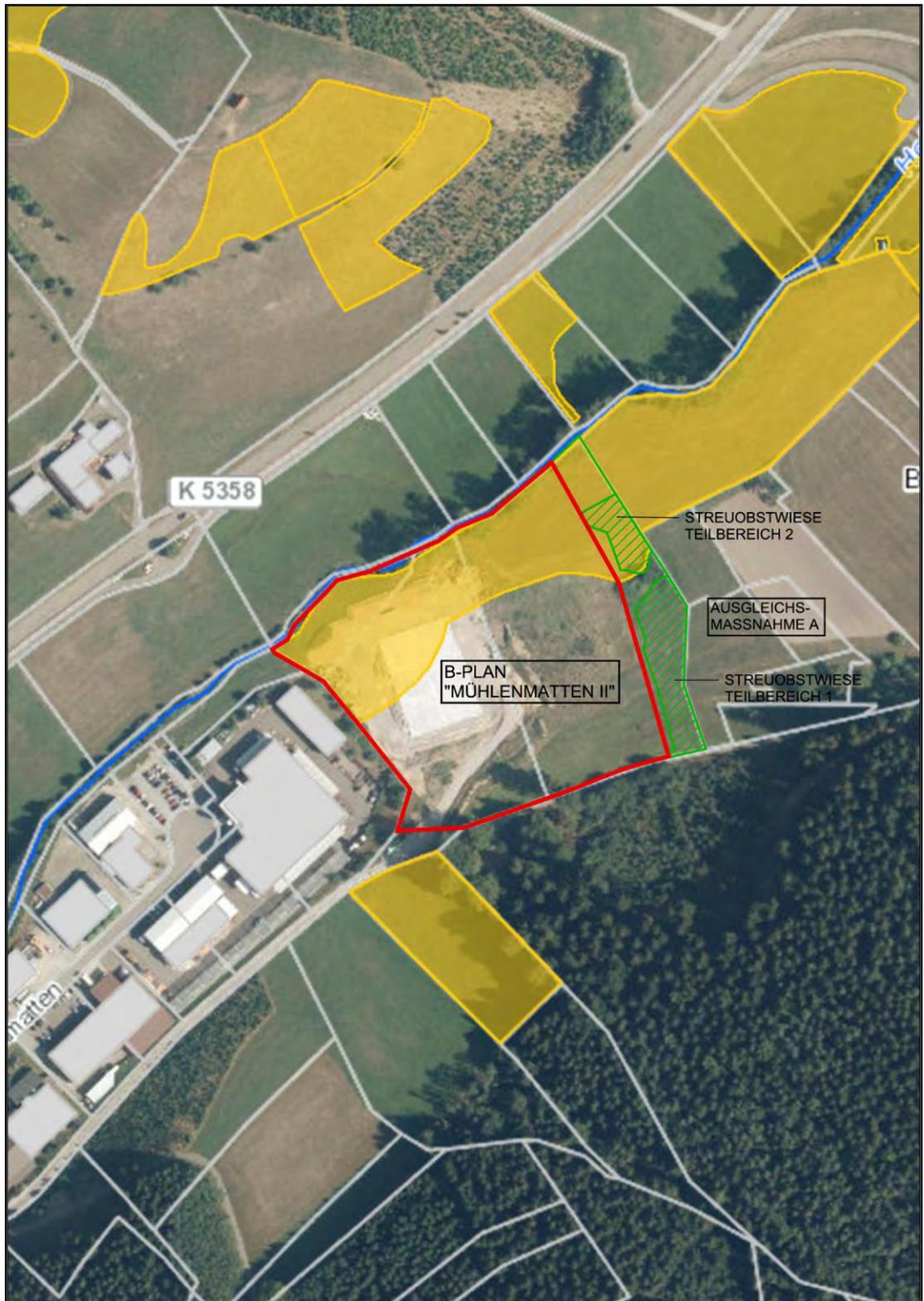
- Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kann das erforderliche Material abgebagert und die dann anstehende Schicht aufgelockert und eingesät werden.
- Die Abgrabungen dürfen nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand erfolgen.
- Die Lage der Baustraße wird vorgegeben und ist mit Bagger..... oder vergleichbarem zu befestigen.
- Es sind kettengestützte Baggergeräte zu verwenden.
- Soweit möglich, ist der Erdaushub innerhalb des Baugebiets zu verwenden.

(Quelle: Nachtrag zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Anlage der geforderten Retentionsfläche für den Bebauungsplan "Mühlmatten II" in Haslach, erstellt von Landschaftsarchitektin A. Stöhr, Stand 23.11.2017)

6.11.2 FFH-Mähwiese

Eine am 06.10.2016 kartierte FFH-Flachlandmähwiese, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der ökologischen Ausgleichsfläche A liegt, wurde im Umweltbericht mit Stand 25.02.2014 nicht thematisiert.

Kartenausschnitt: FFH-Mähwiese



(Quelle: LUBW-Abfrage, Dezember 2019)

Mähwiesen sind nach EU-Recht geschützt und müssen gleichartig und gleichwertig, d.h. in gleicher Qualität und in gleichem Umfang wieder hergestellt werden.

Nach Aussage des Amtes für Umweltschutz, LRA Ortenaukreis, ist es sinnvoll, für den gesamten Eingriffsbereich (Retentionsmulde und Bebauung mit Stellplatzanlage) an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglichst in der Nähe Ersatz in einer Einheit zu schaffen.

Das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Winski, Teningen, wurde mit der Ausarbeitung eines **Ausgleichskonzepts für die Beanspruchung der FFH-Mähwiese** durch den Bebauungsplan "Mühlenmatten II" von der Stadt Haslach beauftragt. Der Erläuterungsbericht vom 20.1.2019 wird dem Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Der Gutachter schlug vor, den im Zuge der Überplanung der Mähwiese zu erbringenden Ausgleich auf folgenden Flächen des Eingriffs-Ausgleichskatasters (EAKs) der Stadt Haslach zu erbringen:

EAK-Fläche „11 Schänzle“

- „11 Schänzle“ - Flurstücke 858, 856 (Teilfläche ca. 5.558 m²)
- „4 Vorderer Bächlewald I“ – Flurstück 1026 (ca. 1.080 m²)
- „7 Vorderer Bächlewald II“ – Flurstück 1018 (ca. 2.570 m²)

Die Fläche liegt ca. 650 m vom Eingriffsort entfernt. Sie wurde 2013 ins EAK aufgenommen. Die Fläche bestand ursprünglich überwiegend aus einer intensiv beweideten Fläche, sowie einer Teilfläche, die mit Obstniederstämmen bepflanzt war (s. auch Datenblatt in Anhang). Vorgesehen, ist, die Fläche zu einer artenreichen Magerwiese zu entwickeln. Eine extensive Beweidung mit stark reduziertem Besatz ist möglich.

In der Zwischenzeit (Stand der Kartierung Juni 2016) wurden Teilflächen als FFH-Mähwiese („Glatthaferwiese am Schänzle SW Haslach“, MW Nr. 6500031746157517) kartiert. Dies betrifft eine Fläche von 1.872 m².

Es wird davon ausgegangen, dass die bisher nicht als Mähwiese kartierte Teilfläche der EAK-Fläche „11 Schänzle“ (Größe 5.558 m²) als Ausgleichsfläche angerechnet werden kann.

EAK-Fläche „4 Vorderer Bächlewald I“

Die übrige benötigte Fläche soll auf der EAK-Fläche „4 Bächlewald I“ nachgewiesen werden. Diese Fläche wurde 2010 in das EAK aufgenommen. Auf der ehemaligen Ackerfläche ist ebenfalls eine artenreiche Magerwiese zu entwickeln (s. Datenblatt im Anhang). Dieses Entwicklungsziel wurde bisher auf der Fläche noch nicht erreicht.

EAK-Fläche „7 Vorderer Bächlewald II“

Die übrige benötigte Fläche soll des Weiteren auf der EAK-Fläche „7 Bächlewald II“ nachgewiesen werden. Diese Fläche wurde 2009 in das EAK aufgenommen. Auf der Fettweide mittlerer Standorte ist eine artenreiche Magerweide mit geringem Weidebesatz zu entwickeln (s. Datenblatt im Anhang).

Dieses Entwicklungsziel wurde bisher auf der Fläche noch nicht erreicht.

Fazit:

Durch die EAK-Flächen „4 Vorderer Bächlewald I“, „7 Vorderer Bächlewald II“ und „11 Schänzle“ (Teil) kann der für die im Zuge des Bebauungsplans „Mühlenmatten II“ überplante FFH-Mähwiese entstehende Ausgleichsbedarf nachgewiesen werden.

Der Gutachter erstellte Vorgaben, die bei der Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen zu berücksichtigen sind.

- Art der Pflege

Die Flächen sind mindestens zweimal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist innerhalb weniger Tage abzufahren. Die erste Mahd erfolgt frühestens eine Woche nach Beginn der Blüte der Obergräser (i.d. Regel ab Ende Mai bis Mitte Juni). Der zweite Schnitt darf frühestens ab Mitte August durchgeführt werden.

Der Status einer FFH-Mähwiese lässt sich auch durch eine bestimmte Form der Beweidung aufrechterhalten¹. Im Falle einer Beweidung ist die Form und Intensität mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und Landwirtschaftsbehörde abzustimmen. Je nach Entwicklung kann sich auch ergeben, dass eine Beweidung ausgeschlossen wird.

- Pflanzenschutz, Düngung u. a.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt. Eine Ergänzungsdüngung (i. d. R. mit Stallmist) ist dann vorgesehen, wenn diese aufgrund der Entwicklung der Artenzusammensetzung erforderlich ist. Art und Menge des Düngers sowie der Zeitpunkt der Düngung wird vom Verpächter aufgrund der Ergebnisse der Erfolgskontrolle vorgegeben. Bei Beweidung ist eine Düngung nicht erlaubt.

Hobeln bzw. Walzen der Flächen ist zwischen Anfang April und Anfang Oktober nicht erlaubt.

In den Planungsrechtlichen Festsetzungen werden die Ausgleichsflächen aufgenommen und die Angaben zur Entwicklung und Pflege der Wiesenflächen aufgeführt. Somit erfolgt eine Zuordnung der Ausgleichsflächen/-maßnahmen zu den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden.

7 Erschließung

7.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das vorhandene Betriebsgelände auf Hofstetter Gemarkung mit Anschluss an die Wendefläche am Ende der Straße Mühlenmatten. Diese mündet in die K 5358 (Hofstetter Straße).

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über private Straßen bzw. die geplante Umfahrt.

Öffentliche Maßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf dem Baugrundstück angelegt. Die vorgesehene Parkierung (unverbindlich) ist zur Information in den Planteil eingetragen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des vorhandenen Betriebes.

Elektrische Energie

Die Stromversorgung des Gebietes bzw. des Grundstücks erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Bestand. Die Stromversorgung soll durch die Gemeinde Hofstetten übernommen werden.

Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes bzw. des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an die Leitungen im Bestand bzw. an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Mühlenmatten (Gemeinde Hofstetten).

Abwassertechnische Erschließung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße Mühlenmatten.

Sämtliches im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist im Gebiet selbst zu versickern, sofern die Baugrundverhältnisse dies zulassen und eine Gefährdung Dritter ausgeschlossen werden kann. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Jedoch ist die Einleitung in den Hofstetter Talbach bei ausreichender Kapazität möglich.

Genaue Berechnungen zu den Versickerungsmulden und den Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags vorzulegen.

8 Hochwasserschutz

Das Baugebiet Mühlenmatten grenzt im Norden an den Hofstetter Talbach.

In den letzten Jahren kam es immer wieder zu Überschwemmungen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes am Bachlauf beträgt ca. 238,00 bis 236,40 m+NN.

Die EFH der Produktionsgebäude ist mit max. 240,30 m+NN festgelegt. Die Wasserspiegellage bei HQ100 liegt bei ca. 236,40 – 237,40 m ü.NN.

Aufgrund dieser Ausgangsdaten ist mit einer Überflutung der Anlagen nicht zu rechnen. Jedoch geht durch die geplanten Aufschüttungen Retentionsraum verloren.

Gemäß der fachtechnischen Beurteilung des Landratsamtes, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, muss grundsätzlich das Retentionsvolumen, das durch die Erweiterung der Fa. Neumaier Industry verloren geht, an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Die Gemeinde Hofstetten errichtete ein Hochwasserrückhaltebecken oberhalb der Ortslage am Zusammenfluss des Breitebenenbaches und des Salmensbaches. Das Wasserrechtsverfahren wurde durch Planfeststellungsbeschluss vom 15.12.2011 abgeschlossen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die im Mai 2012 begonnenen Baumaßnahmen noch 2013 abgeschlossen werden. Zusätzlich werden im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes noch weitere Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen, die zusammen dazu führen, dass künftig ein 100-jährlicher Hochwasserabfluss ohne Schäden abgeführt werden kann. Sollte wider Erwarten das Hochwasserrückhaltebecken nicht vor der Erweiterung der Fa. Neumaier Industry fertiggestellt sein, muss das Retentionsvolumen, das verloren geht, an einer anderen geeigneten Stelle am Hofstetter Talbach ausgeglichen werden.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 1,91 ha	100 %
Gewerbegebiet GE, davon	ca. 1,42 ha	74 %
– im FNP ausgewiesen	ca. 0,42 ha	
Grünflächen, davon	ca. 0,48 ha	25 %
– längs des Hofstetter Talbachs im Norden	ca. 0,30 ha	
– längs der südlichen Grenze (Waldabstand)	ca. 0,13 ha	
Wasserflächen	ca. 0,01 ha	1 %
Überbaubare Fläche (Baugrenze)	ca. 8.379 m ²	

10 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Hofstetten und Stadt Haslach.

Die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung sind von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen zu übernehmen.

Freiburg, den 16.12.2019 BU-FEU-ta
20.01.2020

Haslach i. K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

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

.....
Planer

.....
Philipp Saar, Bürgermeister

(📎 149Beg02.doc)