

Bebauungsplan
„Unter-Oberkirchweg 2“
der Stadt Bühl,
Gemarkung Bühl-Oberbruch

Rechtlicher Hinweis:

Der Bebauungsplan enthält in der Regel den Rechtsstand bei Ausgabe einschließlich aller Änderungen. Rechtlich verbindlich bleiben jedoch ausschließlich die mit Genehmigungs- und Nichtbeanstandungsvermerk versehenen Ausfertigungen beim Fachbereich 4 Planen und Bauen, Fachgruppe Stadtplanung / Fachgebiet Baurecht, der Stadt Bühl. Die digitalen Auszüge oder Kopien dienen der Orientierung. Rechtsansprüche können aus ihnen nicht abgeleitet werden.

ZUSAMMENGEFASSTE

SATZUNG

über

- a) den Bebauungsplan „Unter-Oberkirchweg 2“ in Bühl-Oberbruch, Gemarkung Bühl-Oberbruch,
- b) sowie den Örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplanes „Unter-Oberkirchweg 2“ in Bühl-Oberbruch, Gemarkung Bühl-Oberbruch

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), und nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), jeweils i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Stadt Bühl in öffentlicher Sitzung am 15. Dezember 2010 den Bebauungsplan „Unter-Oberkirchweg 2“ in Bühl-Oberbruch, Gemarkung Bühl-Oberbruch, als zusammengefasste Satzung beschlossen.

Stadt Bühl

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Unter-Oberkirchweg 2“ in Bühl-Oberbruch mit Datum vom 10. November 2010.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die zusammengefasste Satzung besteht aus

1. dem zeichnerischen Teil vom 10. November 2010
2. den textlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht vom 10. November 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes „Unter-Oberkirchweg 2“ in Bühl-Oberbruch, Gemarkung Bühl-Oberbruch
3. dem öffentlich-rechtlichen Vertrag im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unter-Oberkirchweg 2“ mit dem Landratsamt Rastatt und der Stadt Bühl vom 07. Dezember 2010
4. der Waldumwandlungserklärung der Körperschaftsforstdirektion Freiburg vom 08. Februar 2010.

...

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO festgelegten Örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB und § 74 Abs. 7 LBO).

Ausgefertigt:

Bühl, den 17. Dezember 2010

Hans Striebel
Oberbürgermeister



Bebauungsplan

„Unter-Oberkirchweg 2“

Bühl-Oberbruch

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Berichtigung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185).

Textliche Festsetzungen

des Bebauungsplanes "Unter- Oberkirchweg 2" der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Oberbruch

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene Gebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher, Speditionsbetriebe, Lagerplätze und Betriebe der Abfallwirtschaft,
- Abstellplätze für Wohnwagen, Gebraucht- und Wohnwagenhandel außerhalb geschlossener Gebäude,

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.
- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, nicht zum Lebensmittelhandwerk gehören, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m² beträgt.

Nicht zulässig sind:

- die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

1.2.1 Zulässig sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen:

- Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene Gebäude zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher, Speditionsbetriebe, Lagerplätze und Betriebe der Abfallwirtschaft,
- Abstellplätze für Wohnwagen, Gebraucht- und Wohnwagenhandel außerhalb geschlossener Gebäude,

1.2.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist je Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche

und Baumasse deutlich untergeordnet ist und baulich mit dem Gewerbebetrieb eine Einheit bildet; eigenständige Wohngebäude sind unzulässig.

- Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, nicht zum Lebensmittelhandwerk gehören, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern, sofern deren Verkaufsfläche höchstens 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 m² beträgt.

Nicht zulässig sind:

- die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 BauNVO.

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet (GI) i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Es sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, die Fertigbauteile für den Wohnungs- und Gewerbebau beschränkt auf die Zeit von 6.00-22.00 Uhr herstellen.

Wird der Fertigbauteil-Betrieb an diesem Standort aufgegeben, gelten für den als "Eingeschränktes Industriegebiet" festgesetzten Teilbereich die Festsetzungen für ein "Gewerbegebiet" nach Ziffer 1.1. der planungsrechtlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen §§ 16, 18 BauNVO

Die durch Planeintrag festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H) ist der höchste Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzugshäuser, Lüftungsanlagen, usw.) dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

Die Höhenbezugspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Schachtdeckelhöhen. Es gilt der dem Baugrundstück, bezogen auf die Erschließungsseite, nächstgelegene Höhenbezugspunkt; sind zwei oder mehrere Höhenbezugspunkte heranzuziehen, gilt das arithmetische Mittel der Höhenbezugspunkte.

2.2 Grundflächenzahl §§ 16, 17 und 19 BauNVO

Im Geltungsbereich wird eine maximal überbaubare Grundstücksfläche durch eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

3. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene und abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgelegt. Bei abweichender Bauweise gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Die baulichen Anlagen sind rechtwinklig oder parallel zu einer festgesetzten Baugrenze zu errichten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen und eine Größe von 40 m³ überschreiten sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grund-

stücksflächen zulässig. Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum und Stellplätze sind nicht in den Flächen für Anpflanzungen zulässig.

Innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Solaranlagen sind Stellplätze, Hochgaragen und solarenergetische Anlagen zulässig. Mit baulichen Anlagen und sonstigen technischen Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze und Versorgungsanlagen zulässig. Die Festsetzungen I.8.1 sind zu beachten.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Von der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Landesstraße 85 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Sichtdreiecke (SD) sind von Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der Fahrbahn freizuhalten.

6. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pro Baugrundstück darf je Grundstücksseite, über die die Erschließung erfolgt, die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 10 m nicht überschreiten. Bei Grundstücken, deren Grundstücksseite, über die die Erschließung erfolgt, mehr als 30 m beträgt, ist je weitere 30 m ausnahmsweise eine weitere Zu- und Abfahrt zulässig, wenn deren Notwendigkeit betriebsbedingt nachgewiesen werden kann.

7. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der festgesetzten Fläche wird das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser zugeleitet, dort zurückgehalten und gedrosselt an den Sulzbach abgegeben.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1 Minderung der Versiegelung durch Gestaltung der Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden. Es sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen; diese sind als einzelne Pflanzflächen mit einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen. In der Pflanzfläche ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

8.2 Boden- und Grundwasserschutz

Feuerwehruzufahrten und Rettungswege, temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrable Wege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.

Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen (Verkleidungen, Regenrinnen, Fallrohre usw.) aus Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.

Unterkellerungen sind ausgeschlossen.

Stark frequentierte Hof- und Stellflächen sowie LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften abzuführen.

8.3 Erdaushub

Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht soweit als möglich wieder einzubauen. Die Hinweise 2. "Bodenschutz" sind zu beachten.

8.4 Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten

Für Hof- und sonstige Außenbeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

8.5 Maßnahmen Fledermäuse

Je Baugrundstück sind an Gebäuden oder Bäumen auf dem Grundstück zwei Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

9.1 Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je 500 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder 10 Sträucher nach den Pflanzlisten 1, 2 und/oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Begrünung der Planstraßen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte Bäume nach Pflanzliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m als Einzelbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche vollständig zu begrünen und darf eine Fläche von 12 m² nicht unterschreiten. Vom Standort der im Plan festgesetzten Baumpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Die Pflanzung ist mit der Erschließung durchzuführen.

9.3 PF 1: Wiese, Eingrünung Plangebiet

Die als PF 1 festgesetzten Flächen sind als Wiesen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern oder Obstbäumen dauerhaft anzulegen. Pro 100 m² zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein einheimischer Baum und zwei Sträucher nach den Pflanzlisten 1, 2 und/oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzung ist mit der Erschließung durchzuführen.

9.4 PF 2: Begrünung entlang der L 85

Die als PF 2 festgesetzten Flächen für Anpflanzungen entlang der L 85 sind als Wiesen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen und extensiv zu pflegen.

Es sind standortgerechte Bäume nach der Pflanzliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m sowie Sträucher gemäß Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichttraumprofil von 4,5 m zur L 85 und dem Wirtschaftsweg ist einzuhalten und es sind ausreichende Abstände zu den Gebäuden zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist mit der Erschließung durchzuführen.

9.5 PF 3: Private Grünfläche "Süd-Waldrand"

Die Private Grünfläche "Süd-Waldrand" ist mit einer Extensivwiesenmischung mit Saatgut aus regionaler Herkunft anzusäen und als extensive Wiesenfläche mit vereinzelten Obstgehölzen und Sträuchern zu unterhalten.

Standortgerechte Gehölze nach den Pflanzlisten 2 und 3 sind entlang des Waldrandes und auf der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.6 PF 4: Waldentwicklung

Die Aufforstung zum forstrechtlichen Ausgleich der umzuwandelnden Waldfläche ist standortangepasst mit Baumarten des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes nach Pflanzliste 5 im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde durchzuführen. Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der in der periodischen und jährlichen Betriebsplanung für den Stadtwald vorgegebenen Ziele zu pflegen.

9.7 Dachbegrünung

Pro Baugrundstück sind mindestens 30% der Dachflächen (Minstdachbegrünung) extensiv zu begrünen.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm, auf den Garagen- und Carportdächern mit 8 cm auszubilden und mit Sukkulente, Gräsern, Wildkräutern usw. nach Pflanzliste 6 einzugrünen.

Ausnahmsweise kann auf die Minstdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn zusätzlich zu den geforderten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück je 100 m² zu begrünender Dachfläche ein Baum aus den Pflanzlisten 1 - 5 gepflanzt wird. Können diese Bäume auf dem Baugrundstück nicht gepflanzt werden, ist im Einvernehmen mit der Fachgruppe Umwelt und Außenanlagen eine andere Lösung möglich (Anpflanzung an anderer Stelle mit Entschädigung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen oder Erstattung der Grunderwerbskosten sowie der Pflanz- und Pflegemaßnahmen in Geld).

9.8 Pflanzlisten

Sollte die Umsetzung der festgesetzten Pflanzlisten 1 - 7 nicht möglich sein, kommt die Pflanzliste 2/05 der Stadt Bühl – Bäume und Gehölze für den Innenortsbereich zur Anwendung.

Pflanzliste 1: Bäume (mittel bis großkronig)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus alba	Silber-Pappel

Populus tremulata	Zitterpappel, Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide

Pflanzliste 2: Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 3: Obstbäume

Prunus avium / P. cerasus	Kirsche (Wild- und Kulturformen)
Pyrus communis	Birne
Malus in Sorten	Apfel (lokaltypische Sorte)
Juglans regia	Walnuss (lokaltypische Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 4: Planstraßen und Eingrünung entlang der L85

Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose

Pflanzliste 5: Wald und Waldrand
Pflanzenarten eines Sternmieren – Eichen - Hainbuchenwaldes

Pflanzliste 6: Dachbegrünung

Laucharten

Allium flavum	gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium sphaerocephalon	Kugel-Lauch

Moose

Bryum argenteum	Silberbirnmoos
Ceratodon purpureus	Dachmoos

Hauswurz-Arten

Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Sempervivum arachnoides	Spinnweb-Hauswurz

Fetthenne-Arten

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Maulpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum maximum syn. telephium	Große Fetthenne

sonstige Arten

Carex humilis	Erdsegge
Campanula rotundifolia	Glockenblume
Cerastium tomentosum	Hornkraut
Dianthus carthusianorum	Nelke
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Linum flavum	Lein
Lychnis viscaria	Pechnelke
Melica ciliata	Perlgras
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke
Potentilla neumanniana	Frühlingsfingerkraut
Saponaria ocymoides	Seifenkraut
Sesleria albicans	Blaugras
Thymus serpyllum	Thymian

Pflanzliste 7: Fassadenbegrünung

Clematis alpina	Alpenwaldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rosa canina	Hundrose
Rubus fruticosus	Wilde Brombeere

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Straßenbegrenzungslinie auf privatem Grundstück zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen).

Hinweise und Kennzeichnungen:

1. Bodendenkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Bodenschutz

Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden.

Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden als oberste Bodenschicht wieder einzubauen soweit in den Pflanzgebieten nicht anderes festgesetzt ist. Diese Maßnahme dient der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da bei sachgerechter Handhabung das Bodengefüge des Oberbodens weitgehend erhalten bleibt.

Zur Dachbegrünung ist anteilig Oberboden zu verwenden.

Bei überschüssigem Oberboden im Gebiet ist ein Einbau auf geringwertigen Ackerböden zur Aufwertung dieser Böden sinnvoll. Die durch Auffüllung zu verbessernden ackerbaulichen Flächen sind mit dem Umweltamt und dem Landwirtschaftsamt des Landratsamtes abzustimmen. Für die Auffüllung ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung des Amtes für Bau- und Naturschutz des Landratsamtes erforderlich.

Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

3. Grundwasserschutz

Einschnitte in die grundwasserschützenden Deckschichten sind mit qualifizierten Abdichtungen mit bindigem Material gemäß "Richtlinie zur Anlage von Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu versehen.

Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

4. Bauantragsunterlagen

Zusammen mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der neben Höhenangaben zum Baugrundstück die geplante Gestaltung insbesondere der Außenanlagen darstellt. Es sind zwei Schnitte durch das Baugrundstück mitzuliefern, denen die Höhenlage der Erschließungsstraße sowie die Höhenentwicklung auf dem Baugrundstück zu entnehmen ist.

In Abhängigkeit von der geplanten Nutzung ist insbesondere im eingeschränkten Gewerbegebiet und Umgebung die Gebietsverträglichkeit des einzelnen Bauvorhabens ggf. durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

5. Geotechnik

Im Planbereich können Schichten des Baugrunds (oberflächennahe Talauesedimente und Sandlöss) lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit bzw. Tragfähigkeit sein. Den Bauherren wird daher eine private ingenieurgeologische Beratung (z.B. zum Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasserhorizont etc.) empfohlen.

6. Artenschutz

Das Plangebiet und seine Umgebung haben eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Den Bauherren wird daher eine biologische Beratung zur Erfüllung der Pflanzgebote und fachgerechten Aufstellung der Fledermaushilfen empfohlen.

Örtliche Bauvorschriften

"Unter- Oberkirchweg 2" der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Oberbruch

12. Werbeanlagen § 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur am Gebäude (an der Fassade und den oberen Wandabschluss nicht überragend) zulässig.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig. Anschlagtafeln dürfen nicht größer sein als 2 m². Die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage.

Bandartige Werbeanlagen sollen nicht länger als max. 2/3 der Gebäudeseite sein.

Selbständige Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Selbständige Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Bautiefe von 10 zulässig, gemessen ab den der Erschließungsstraße zugewandten Baugrenzen.

13. Einfriedigungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Zäune bis 2,0 m Höhe zulässig. Die Zäune sind mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Gehweghinterkante) zu errichten, so dass die Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche eingegrünt sind.

14. Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Den Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Erweiterungsflächen sind bis zu ihrer Nutzung zu begrünen.

15. Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Oberflächenwasser des Gewerbegebietes ist vor Verschmutzung zu schützen und getrennt vom Schmutzwasser der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuleiten

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, verhält sich ordnungswidrig und kann nach § 75 Abs. 3 Nr. 1 LBO mit einem Bußgeld belegt werden.

Bühl, den 17.12.2010

Speyer, den 10.11.2010

Stefanie Tremmel
Thomas Weigel

Wolfgang Eller
Fachbereich 4 Planen und Bauen

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung



Bebauungsplan

"Unter-Oberkirchweg 2"

Bühl-Oberbruch

Stadt  Bühl

Begründung

zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2" der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Oberbruch

A. Städtebauliche Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Bereich "Unter-Oberkirchweg 2" liegt östlich von Oberbruch und stellt eine wichtige gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit der Stadt Bühl dar.

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in direktem räumlichen Bezug zu dem Autobahnabzweig Bühl. Hierzu soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Unter- und Oberkirchweg" weiterentwickelt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.01.2008 daher beschlossen, für den Bereich "Unter-Oberkirchweg 2" einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Fläche geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2003) ist der Planungsbereich ein „Regionaler Grünzug“ sowie in geringen Teilen ein „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“ ausgewiesen. Der Regionalplan stellt die Fläche daneben als „überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ dar. Außerdem liegt die Fläche in der äußeren Zone der nachrichtlich dargestellten Bauschutzbereichs / An- und Abflugsektor des Flughafens Karlsruhe-Baden-Baden (Baden-Airpark).

Bühl ist innerhalb der Entwicklungsachse als Siedlungsbereich (Z) (Plankapitel 2.3.2 und 2.3.3) sowie als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung (Z) (2.5.2) ausgewiesen.

Der geltende Landschaftsrahmenplan aus dem Jahre 1982 befindet sich in der Neuaufstellung. Orientierung gibt darüberhinaus die Studie des Landes Baden-Württemberg zur Räumlichen Entwicklung des Oberrheins zwischen Karlsruhe und Lahr von 1992. Die Zielvorstellungen dieser regionalen Ansätze wurden im Landschaftsplan der VG Bühl-Ottersweier konkretisiert.

Südlich an das vorgesehene Gebiet grenzt das FFH-Gebiet 7214-342 an.

Im Jahr 2004 wurde das Planungsvorhaben mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe besprochen, um die grundsätzliche Herangehensweise zu klären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird landschaftsplanerisch begleitet. Die ökologisch sensible Ortsrandlage erfordert zum Einen die Einbringung von gestalterischen und auch

ökologisch sinnvollen Vorschlägen für das Gebiet und seiner Randlagen, zum Anderen sind mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, den Artenschutzbestimmungen, der möglichen Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes und der baurechtlich veranlassten Umweltprüfung Prüfaufgaben zu erbringen.

Die Fragen der FFH-Verträglichkeit und des Artenschutzes wurde im Dezember 2006 mit dem Landratsamt Rastatt vorbesprochen. Vor dem Hintergrund der Untersuchungen zu der Frage der FFH-Verträglichkeit wurden eine städtebauliche Konzeption als Vorschlag für die Ausgestaltung des Gewerbegebietes in der Bauleitplanung entwickelt und im Februar 2007 bei einem Scoping-Termin mit den wichtigsten Behörden vorgestellt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Die zukünftige Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt will die Baufläche nun planungsrechtlich umsetzen und stellt hierzu einen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans auf.

2.2.1 Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier hat bereits 2008 mit der Fortschreibung ihres Flächennutzungsplanes mit dem Zieljahr 2025 begonnen. Im März 2008 wurde durch eine vorgezogene Behördenbeteiligung mit dem Kapitel "Gewerbegebietsausweisungen" das Planungsverfahren eingeleitet. In diesem Planentwurf wurden an Hand einer detaillierten Ermittlung der Bestandsflächen und der in den letzten Jahren verbrauchten gewerblichen Bauflächen von einem weiteren Bedarf von 58 ha gewerblicher Baufläche bis zum Jahr 2025 für die Stadt Bühl und von 12 ha gewerblicher Baufläche für die Gemeinde Ottersweier ausgegangen.

Der Regionalverband hat diesen aus seiner Sicht hoch angesetzten Bedarf im Vorentwurf unter der Prämisse des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden hinterfragt; dies auch deshalb, weil im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan dieser errechnete Bedarf durch die dargestellten beabsichtigten Neuausweisungen von gewerblichen Bauflächen deutlich überschritten wurde. Ebenso wurde in der Stellungnahme verdeutlicht, dass einige Gebiete aufgrund ihrer Restriktionen (wie der Nähe zu FFH-Gebieten etc). nicht weiter in die Untersuchungen zur Ausweisung von Gewerbegebieten einbezogen werden können. Unter diesen Gesichtspunkten wurden die Überlegungen zwischenzeitlich überarbeitet. In das Flächenutzungsplanverfahren werden wesentlich weniger geplante Gewerbeflächen einfließen.

Bei der Ausweisung von Gewerbegebietsflächen wurde auch berücksichtigt, dass in überplanten Gebieten noch Baulücken zur Verfügung stehen; in Bühl beläuft sich die unbebaute Gewerbefläche auf insgesamt ca. 33 ha. Darunter befinden sich ca. 13 ha betriebsgebundene (Options-) Flächen, die von Betrieben für ihre angedachte Erweiterung reserviert worden sind. Die privaten Baugrundstücke stellen insgesamt 14 ha dar. Auch diese Flächen stehen einer Bebauung tatsächlich nur unter erschwerten Bedingungen zur Verfügung, weil die Preisvorstellungen der Eigentümer zum überwiegenden Teil deutlich von denen der ansiedlungswilligen Betriebe abweichen.

Es ist festzustellen, dass in Bühl nur noch etwa 7,0 ha Gewerbeflächen (Stand Anfang 2010) kurzfristig zur Verfügung stehen. Die räumliche Verteilung und die Größenordnung dieser zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen sind ungünstig. Zum einen sind sie über die Gesamtstadt verstreut und zum anderen sind sie überwiegend nur zwischen 0,1 und 0,5 ha groß. Nur im Gewerbegebiet "Am Froschbächle" im Nordwesten der Kernstadt sind noch ca. 4,0 ha freie Flächen relativ zusammenhängend vorhanden. Dieses Gebiet ist aber aufgrund seiner Innenstadtnähe und der Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung "Im Wasserbett" als "hochwertiges" Gewerbegebiet zur Neuansiedlung sogenannter "High-Tech-

Produktionszweige" vorgesehen. Aufgrund mangelnder Flächenreserven wurden allerdings auch hier in den letzten Jahren Kompromisse bei der Ansiedlung gemacht.

Im Gewerbegebiet "Bussmatten", das 1999 erschlossen wurde, befindet sich die letzte größere städtische Freifläche (knapp unter 1 ha), die für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung stünde.

Durch die Stadt wurde eine Abschätzung des notwendigen Gewerbeflächenbedarfs auf der Grundlage der Flächendarstellungen von 1985 bis 2001 sowie der bis 2007 tatsächlich vorhandenen Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung der zur Zeit noch auf dem Markt zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücke zu Grunde gelegt. Für den 22-jährigen Zeitraum wurden insgesamt 70,33 ha Gewerbefläche verbraucht; dies bedeutet etwa 3,2 ha im Jahr. Betrachtet man allerdings den Zeitraum zwischen 1997 und 2007, so ist dieser Verbrauch auf etwa 2 ha im Jahr zurückgegangen. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bis ins Jahr 2025 wird deshalb dieser Verbrauch zu Grunde gelegt, es folgt daraus eine realistische Flächeninanspruchnahme von etwa 36 ha. Als wesentliche Bestandteile dieser Bauflächen können folgende Entwicklungsschwerpunkte angesehen werden:

Oberbruch:	Ober-/Unterkirchweg	ca. 10 ha
Vimbuch:	Ehlet	ca. 8 ha
Bühl:	Erweiterung Bussmatten	ca. 3 ha
Bühl:	Nördlich Gewerbeschule	ca. 4 ha

Im Zuge der regionalplanerischen Überprüfung hat sich herausgestellt, dass das Gewerbegebiet "Unter-Oberkirchweg 2" in Bühl-Oberbruch unter Berücksichtigung verschiedener regional- und landesplanerischer Vorgaben (Regionaler Grünzug, Berücksichtigung des Schutzabstandes für einen Wald) entwickelt und im fortzuschreibenden Flächennutzungsplan auch dargestellt werden kann.

3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17 ha und wird begrenzt

- im Westen von dem Industrie- und Gewerbegebiet "Unter- und Oberkirchweg, 3. Änderung und Ergänzung" (einschließlich),
- im Norden/Nordosten von der L 85 bzw. dem begleitenden Weg Flst.Nr. 2053 sowie im Südwesten vom Flurstück Nr. 1336 (Acker), vom Weg Flst.Nr. 1407 am Waldgebiet "Oberbrucher Hägenich"
- und im Südosten von der Regenrückhaltefläche "Bruchmatten und Wolfshöhle" (Flst.Nr. 2082) bzw. dem Feldweg Flst.Nr. 1430 entlang der Bruchmatten am Sulzbach.

Das Plangebiet liegt im Osten des Bühler Stadtteils Oberbruch und umfasst ein vorhandenes Industrie- und Gewerbegebiet bzw. dessen Erweiterung nach Osten.

Im bestehenden Industrie- und Gewerbegebiet befinden sich an der Seestraße ein Wohn- und Betriebsgebäude sowie ein Wohnhaus. Entlang des Unterkirchwegs befinden sich mehrere Gebäude mit Wohnnutzung (Unterkirchweg Nr. 3 Wohnhaus, Nr. 4 Wohn- und Geschäftshaus einschließlich Büronutzung, Nr. 8 und 10 ehemalige Musterhäuser der Fertigteilmfirma / Betonwerk (vermietet zu Wohnzwecken). An der Böschstraße befinden sich Gewerbebetriebe und das Betonwerk Oberbruch. Auf dem Flst.Nr. 2065 am Ende der Böschstraße befindet sich ein Schuppengebäude.

Im Bereich der Erweiterungsfläche verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 110 kV-Hochspannungsleitung, entlang der Altgaß (Flst.Nr. 2054) kreuzen Schmutz- und Regenwasserkanal das Plangebiet in West-Ostrichtung. Am östlichen Rand befindet sich eine Gas-

übergabestation. Im Nordosten des Plangebiets grenzt die L 85 an, die Oberbruch an die südöstlich verlaufende Autobahn A5 anbindet.

Im südlichen Teil des Plangebiets befinden sich Offenlandbereiche und der Gemeindewald "Am Sulzbach", die zum FFH-Teilgebiet "Hägenich" gehören.

Die übrigen Erweiterungsbereiche innerhalb des Geltungsbereiches sind neben kleineren Wiesen- und Obstbaumbeständen überwiegend als Ackerflächen genutzt.

Östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem ein Regenrückhaltebecken auf Flst.Nr. 2082 am Sulzbach.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

4.1 Bebauungsplan "Unter- und Oberkirchweg"

Der seit dem 22.07.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Unter- und Oberkirchweg" wird durch den Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2" ersetzt.

4.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich derzeit im Besitz verschiedener privater Eigentümer, der Stadt Bühl sowie des Landes Baden-Württemberg (L 85).

4.3 Waldabstand

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich der Gemeindewald "Am Sulzbach" und "Oberbrucher Hägenich". Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein; die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Ausnahmen können zugelassen werden. Größere Abstände können verlangt werden, soweit dies wegen des Brandschutzes oder zur Sicherheit der Gebäude erforderlich ist. Mit der Novellierung der LBO im Frühjahr 2010 gilt dies nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem geringeren Abstand als nach Satz 1 zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen. Trotz dieser neuen Ausnahmemöglichkeit möchte die Stadt Bühl aus Sicherheits- und Haftungsgründen weiterhin den Waldabstand im Bebauungsplan einhalten.

Um eine möglichst wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen, soll der vorhandene Wald "Am Sulzbach" mittelfristig im Abstandsbereich auf einer Fläche von etwa 0,1 ha als Waldrand umgewandelt werden. Der Aufbau eines Waldrandes ermöglicht einerseits eine ökologische Aufwertung der Fläche und stellt andererseits einen guten Übergang zwischen Baugebiet und Wald dar.

Zum Ausgleich für die entfallende Waldfläche soll eine im Nordosten angrenzende Acker- bzw. Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 0,2 ha in den Wald "Am Sulzbach" einbezogen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans präzisieren dies. Die Festsetzung als "Wald" bleibt erhalten. Mit diesem, auf die Fläche bezogenen 2:1-Ausgleich wäre auch eine künftige Umwandlung der kleineren Teilfläche "Oberbrucher Hägenich" (außerhalb des Geltungsbereiches) mit abgedeckt.

Von der Forstbehörde Freiburg wurde die Waldumwandlung im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung bereits genehmigt.

5. Rahmenbedingungen

5.1 Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2b BauGB in einem Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans. Er ist kein Planungsinstrument, sondern stellt die Gesamtschau und Bewertung aller Umweltbelange dar. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben wird. Der Umweltbericht wird also nicht nachträglich zu einem Bauleitplan aufgestellt, sondern er wächst mit der Erarbeitung des Plans.

Die sensible Ortsrandlage erfordert eine grünplanerische Bearbeitung des Gebietes. Diese Aspekte werden in den Umweltbericht mit eingearbeitet und dokumentiert.

5.2 Erschließungsplanung

Mit der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ist das Büro Wald + Corbe, Hügelsheim, beauftragt. Dem Bebauungsplan liegt die Straßenplanung Stand Mai 2010 und die Entwässerungsplanung Stand Juni 2010 zu Grunde.

Äußere und innere Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße 85 am östlichen Ortsrand des Bühler Stadtteils Oberbruch und wird durch die Böschstraße erschlossen. Die Entfernung der Einmündung in die Böschstraße bis zum Anschlusspunkt Bühl der Bundesautobahn A 5 Frankfurt – Basel beträgt nur 800 m.

Das Gebiet selbst wird durch die bestehende Böschstraße und eine davon abzweigende neue Ringstraße erschlossen. Der Ausbauquerschnitt der neuen Erschließungsstraßen beträgt insgesamt 9 m, aufgeteilt in 0,5m Schrammbord, 6,0m Fahrbahn, 2,0m Parken, 0,5m Schrammbord.

Die bestehende Wendeanlage am Ende der Böschstraße wird beibehalten; sie entspricht im Wesentlichen der Wendeschleife für Lastzüge nach RAS 06 einschließlich der Freihaltezone.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im künftigen Baugebiet soll nach folgendem System erfolgen: Stellplätze im öffentlichen Straßenraum als einseitige Längsparker; auf Lkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum wurde aufgrund der Nähe zur Autobahn bewusst verzichtet.

Private Stellplatzanlagen können zudem unter den Hochspannungsleitungen untergebracht werden. Hier ist auch eine P&R-Anlage denkbar.

Fußgänger und Radfahrer / Wege

Der Fuß- und Radweg aus Richtung Osten / Bühl verläuft entlang der nördlichen Seite der L 85 und endet auf Höhe der Seestraße 1. Im Zuge der Umgestaltung des Einmündungsbereiches Böschstraße / L85 wird eine Querungshilfe vorgesehen, um die Anbindung für Fußgänger sowie für Radfahrer, die aus Richtung Ortsmitte Oberbruch kommen, sicherer zu gestalten. Der Gehweg auf der Südseite der Seestraße wird bis zum Einmündungsbereich der Böschstraße verlängert.

Der landwirtschaftliche Weg Flst.Nr. 2081 im Süden des Plangebiets wird auf einem Teilstück in Richtung Osten verlegt und entlang der neuen Bauflächen geführt, um die Erschließung der Entwässerungseinrichtungen und der Grünflächen zu gewährleisten.

Entwässerung Niederschlagswasser¹

Die Erweiterung des Gewerbegebietes „Unter- und Oberkirchweg“ soll wie der bereits erschlossene Teil des Gebietes soweit wie möglich im Trennsystem entwässert werden. Dies bietet sich aufgrund der Lage zum Vorfluter an.

Das belastete Regenwasser aus Straßen-, Park- und Hofflächen soll in einen zentralen Stauraumkanal geleitet werden. Von dort wird das belastete Regenwasser in den Bestandskanal in der Straße Altgaß eingeleitet, zum RKB befördert und gereinigt, bevor es in den Sulzbach entlastet. Das nicht belastete Regenwasser aus Dachflächen kann ohne Vorreinigung durch das RKB direkt bzw. mit vorangehender Zwischenspeicherung im RRB in den Sulzbach eingeleitet werden. Die maximal zulässige Regenwasser-Einleitmenge in den Sulzbach beträgt 200 l/s.

Grundstücke, die an das RRB angrenzen, erhalten einen direkten Anschluss an das Becken. Auch den Grundstücken, die angrenzend an der Trasse der Hochspannungsleitung liegen, wird eine Ableitungsmöglichkeit für den Niederschlagsabfluss der nicht behandlungsbedürftigen Flächen zur Verfügung gestellt. Hierzu wird ein weiterer Regenwasserkanal entlang der Trasse der Hochspannungsleitung verlegt, der das Wasser direkt in das RRB leitet. Für die Führung entsprechender Leitungen wird im Bereich der Hochspannungsleitungen ein Leitungsrecht für die Stadt Bühl / Stadtwerke vorgesehen.

Um das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können, wird das bestehende Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebietes nach Nordwesten hin um eine Fläche von ca. 5.000 m² erweitert. Im Anschluss an die geplante Erweiterung des RRBs führt ein ca. 100 m langer Entwässerungsgraben in westliche Richtung entlang der Baugrundstücke.

Löschwasser

Die Wasserversorgung für den Stadtteil Oberbruch erfolgt derzeit in einer Stichversorgung von Balzhofen über die Mühlstettstraße nach Norden bis in das Gewerbegebiet. Eine Feuerlöschversorgung von 96 m³ über 2 h Stunden ist derzeit nicht möglich, da die maximale Entnahmemenge ca. 70 m³/h beträgt.

Im Laufe des Jahres 2010 ist im Zuge der BAB 5 der Bau einer Verbindungsleitung vom Gewerbegebiet Unter-Oberkirchweg nach Vimbuch geplant. Nach der Inbetriebnahme dieser Leitungsverbindung kann die Löschwasserversorgung dann sichergestellt werden.

6. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption für die Erweiterungsfläche nimmt die vorhandene Erschließungssituation auf. Über die Böschstraße ist das Plangebiet an die L 85 angebunden. Die durch das Plangebiet führenden Hochspannungsleitungen sind nur mit einem hohen Kostenaufwand verlegbar. Deshalb werden sie in die Konzeption einbezogen; in ihren Schutzabständen können bauliche Anlagen nur begrenzt untergebracht werden. Die Schutzabstände zu den durchhängenden Leiterseilen sind zu beachten. Daneben können die Magnetfelder der Leitungen im unmittelbaren Einwirkungsbereich zu Störungen an elektrischen oder elektronischen Systemen führen (Computer, Bildschirme, kabellose Systeme usw.) Insofern eignen sich diese Bereiche zur Unterbringung von Nebenanlagen und Stellplätzen. Die neuen gewerblichen Bauflächen gliedern sich an die neue Ringstraße an und enden im Süden entlang einer geradlinigen Verlängerung des landwirtschaftlichen Wegs Flst.Nr. 2081. Der neue Weg dient der Erschließung der südlich angrenzenden Wald- und Grünflächen.

¹ vgl. Erschließung des Gewerbegebietes Unter- und Oberkirchweg 2. BA in Bühl-Oberbruch, Genehmigungsantrag Erläuterungsbericht, Büro Wald+Corbe, Hügelsheim, Juni 2010.

In den Bebauungsplan einbezogen werden eine Reihe von Grünflächen, die einen Schutzabstand zu naturschutzrechtlich geschützten Flächen darstellen. Mit der Einbeziehung in den Bebauungsplan soll ihr Nutzungszweck gesichert und eine Überbauung ausgeschlossen werden.

Im Bestandsgebiet soll im Bereich der Flst.Nr. 1367/1, 1367/2, 1368 und 1369 eine Autobahnmeisterei untergebracht werden, für die eine Änderung der Festsetzungen des alten Bebauungsplanes "Unter- und Oberkirchweg" von 1993, insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen, notwendig wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unter- und Oberkirchweg" für die übrigen Baugrundstücke westlich der Böschstraße werden im Wesentlichen beibehalten.

Östlich der Böschstraße erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an die durch die Erweiterung entstehende neue städtebauliche Situation. Die bisherigen Eingrünungsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen nach Osten können entfallen, da sie jetzt mitten im Gewerbegebiet liegen und an den Rändern der Erweiterungsflächen eine entsprechende neue Eingrünung erfolgt.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiet

Es wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. **Zulässig** sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke in geschlossenen Gebäuden. **Nicht zulässig** sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher, Speditionsbetriebe, Lagerplätze und Betriebe der Abfallwirtschaft, Abstellplätze für Wohnwagen, Gebraucht- und Wohnwagenhandel außerhalb geschlossener Gebäude und Tankstellen.

Der Ausschluss von Einzelhandel entspricht dem Willen der Stadt Bühl, die notwendigen Flächen für den Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben bereitzustellen (zur Bedarfsabschätzung vgl. auch 2.2.1). Ferner soll gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfes in den Wohnstandorten, insbesondere des Ortsteils Oberbruch, infolge des Gewerbegebietes "Unter-Oberkirchweg 2" nicht gefährdet wird.

Ausnahme können Verkaufsstellen, die auf dem Grundstück mit einem Produktionsbetrieb verbunden sind, nicht zum Lebensmittelhandwerk gehören, die dort hergestellten Produkte sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem handwerklichen Betrieb stehenden sonstigen Produkte veräußern und deren Verkaufsfläche die Produktionsfläche deutlich unterschreitet, zugelassen werden, da sie zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die innerörtliche Einzelhandelssituation und -entwicklung führen.

Speditionen und Lagerplätze als selbständige Anlagen und Abstellplätze für Wohnwagen, Gebraucht- und Wohnwagenhandel sind aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Gebiets im Bereich der Ortseinfahrt und am Ortsrand nicht zugelassen, da sie imstande sind, nachteilig auf die Umgebung zu wirken, etwa das Orts- und Landschaftsbild i.S.v. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB zu verunstalten. Betriebe der Abfallwirtschaft sind ausgeschlossen, um Geruchsbelästigungen der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Tankstellen sind nicht zulässig, weil sie eine Gefährdung des Bodens und des in diesem Bereich hoch anstehenden Grundwassers darstellen.

Daneben kann pro Baugrundstück eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden; eigenständige Wohngebäude sind allerdings nicht zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass gewerbliche Bauflächen auch als solche genutzt werden.

Die in § 9 Abs. 3 Nr. 2 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da Einrichtungen dieser Art bereits in der Stadtmitte bzw. in den Ortsteilen befinden oder dort untergebracht werden sollen und das Gewerbegebiet Handwerk und Produktion zur Verfügung stehen soll.

Mit diesen Festsetzungen soll das nachgefragte Nutzungsspektrum an Betrieben ortsverträglich untergebracht werden.

Die Baugenehmigungen der Musterhäuser wurden mit den Auflagen erteilt, dass ein Bewohnen des Gebäudes unzulässig ist (Unterkirchweg 10) bzw. das Gebäude entschädigungslos abzurechen ist, sobald es nicht mehr zu betrieblichen Zwecken als Musterhaus genutzt wird (Unterkirchweg 8).

Die durch die Gebäude entstandene Gemengelage im Bereich des Betonwerkes hat bislang keine Probleme bereitet, da es sich um einen Grundstückseigentümer handelt und das Betriebsgrundstück nicht mehr intensiv genutzt wird.

Das Planungsziel der Stadt Bühl für diesen Bereich ist weiterhin die Festigung und der Ausbau der gewerblichen Strukturen.

7.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der nordwestliche Teil der Gewerbegebietsflächen an der Seestraße (Seestraße 1 und 1a sowie der westliche Teil der geplanten Straßenmeisterei) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Es sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit wird in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung an der Seestraße der zulässige Störgrad auf Mischgebietsniveau herabgesenkt. Die Verträglichkeit des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe wird damit gewahrt. Die Gebietsgliederung mit abgestuftem Störgrad im Übergangsbereich von gewerblicher Nutzung zur Wohnnutzung dient der Bewältigung der Gemengelagenproblematik.

Mit der Beibehaltung der Gebietskategorie "Gewerbegebiet" an dieser Stelle soll verhindert werden, dass sich Wohnnutzungen weiter nach Süden ausbreiten und die vorhandene Gewerbenutzung im Gebiet Unter-Oberkirchweg 2 gefährden und künftige, über den Bestandsschutz hinausgehende, Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten behindern; umgekehrt darf die dortige Gewerbenutzung die bestehende Wohnnutzung nicht unzumutbar beeinträchtigen. Bei einer gewachsenen Gemengelage gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Für die geplante Straßenmeisterei wurde im Rahmen des Bauantrags eine Schalltechnische Untersuchung² erarbeitet, die die Verträglichkeit mit den in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Bereichen mit Wohnnutzung nachweist. Aus gutachterlicher Sicht wurde den zu berücksichtigenden Wohnnutzungen der Schutzbedarf vergleichbar mit einem Mischgebiet zugeordnet.

7.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet

Ganz allgemein gehören in GI-Gebiete die nach den §§ 4 ff. BImSchG i.V.m. § 2 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, die in GE-Gebieten nur bei Nachweis einer atypischen Betriebsweise und der Vermeidung der typischen Störungen zugelassen werden können. Das vorhandene Betonwerk Oberbruch mit der Herstellung von Betonfertigteilen fällt

² ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH, Schalltechnische Untersuchung. Neubau einer Autobahnmeisterei in Bühl-Oberbruch, Düsseldorf, 20.08.2009.

unter die Nummern 2.13/2.14 der Spalte 2 der 4.BlmschV und ist damit dem vereinfachten Genehmigungsverfahren nach BlmschG zuzuordnen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Unter- und Oberkirchweg" für den Bereich des Betonwerkes Oberbruch lauten:

"Im eingeschränkten GI sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nur Betriebe zulässig, die Fertigbauteile für den Wohnungs- und Gewerbebau beschränkt auf die Zeit von 6.00-22.00 Uhr herstellen."

Damit wird die zum Zeitpunkt der Planerstellung als Industriegebietstypische Nutzung eingestufte Beton-Fertigteile-Herstellung auf die Tagzeiten außerhalb der nächtlichen Ruhezeiten beschränkt. Nach Auffassung des Gewerbeaufsichtsamtes wäre damit für den bestehenden Anlagebetrieb des Betonwerkes keine "GI"-Ausweisung notwendig, sondern auch ein "GE" ausreichend.

Bei Hinzuziehung des Abstandserlasses NRW³ lässt sich zur Verträglichkeit des Betonwerkes am Standort folgendes feststellen: Die Herstellung von Fertigbauteilen fällt bei Produktion im Freien und nur tagsüber in die Abstandsklasse III/700 m, bei geschlossener Produktion (tagsüber) in die Abstandsklasse V/300 m; Betonwerke fallen in die Abstandsklasse IV/500m. Die Einordnung basiert hier auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Da die nächsten schutzbedürftigen Wohnnutzungen an der Seestraße einem Mischgebiet zugeordnet werden können, kann jeweils die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

In diesem Fall wäre bei einer Produktion in geschlossenen Hallen (die auf dem Betriebsgrundstück vorhanden sind) ein Abstand von 100 m zum Mischgebiet gerechtfertigt. Alle Gebäude am Ortsrand von Oberbruch, bis auf das Gebäude Unterkirchweg 11, liegen außerhalb eines 100m-Radius. Betroffen sind somit die Wohnnutzungen innerhalb bzw. am Rande des Gewerbegebietes, bei denen die vorhandene Gemengelage im Sinne einer gegenseitigen Rücksichtnahme zu einer die Tatsachen zu respektierenden Duldungspflicht führt.

Besondere städtebauliche Gründe für die Einschränkung des Industriegebiets nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der dortigen Gemengelage zu finden: Zum einen soll ein umfassender Bestandsschutz für den vorhandenen Betrieb durch die Beibehaltung des GI gewährleistet werden, zum anderen soll durch die Beibehaltung der Einschränkung eine Verschlechterung der Situation der nahegelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen vermieden werden.

Um bei einer Betriebsaufgabe des Betonwerks bzw. der Fertigbauteilfirma eine tragfähige Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten, wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass dann die Festsetzungen des Gewerbegebietes (siehe 7.1.1) gelten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet ist das Maß der baulichen Nutzung durch Planeintrag der Grundflächenzahl von 0,8 in Verbindung mit der Höhe der baulichen Anlagen differenziert festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Höhe berücksichtigen den erforderlichen Übergang zwischen den gewerblichen Bauflächen im Osten zur Ortslage Oberbruch sowie dem Außenbereich.

In den zeichnerischen Festsetzungen sind die Gebäudehöhen durch den höchsten Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles (H) festgesetzt. Technisch oder

³ Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, Immissionsschutz in der Bauleitplanung. Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Düsseldorf, Oktober 2007.

funktional bedingte höhere Gebäudeteile wie Aufzugshäuser, Lüftungsanlagen u.ä. dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v.H. der Dachfläche einnehmen.

Die Höhenbezugspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Schachtdeckelhöhen.

7.3 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) festgelegt. Dabei gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig. Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass die Außenwände rechtwinklig oder parallel zu einer festgesetzten Baugrenze verlaufen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen geregelt, die ein hohes Maß an Flexibilität zulassen.

Mit diesen Festsetzungen soll die künftige Bebauung so geordnet werden, dass gut gestaltete öffentliche (Straßen-) Räume entstehen können.

7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 der LBO darstellen und eine Größe von 40 m³ überschreiten sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum und Stellplätze sind nicht in den Flächen für Anpflanzungen zulässig.

Innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze und Solaranlagen sind Stellplätze, Hochgaragen und solarenergetische Anlagen zulässig. Mit baulichen Anlagen und sonstigen technischen Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einzuhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen sind Stellplätze und Versorgungsanlagen zulässig.

Damit sollen die Freihalte-Flächen unter den Hochspannungsleitungen und die Baugrundstücke sinnvoll genutzt werden.

7.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Von der östlich des Geltungsbereiches verlaufenden Landesstraße 85 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

Zur Gewährleistung der Halte- und Anfahrsichtweiten wurden im Einmündungsbereich Sichtdreiecke festgesetzt.

7.6 Verkehrsflächen

Pro Baugrundstück darf je Grundstücksseite, über die die Erschließung erfolgt, die Breite der Zu- und Abfahrten zusammen 10 m nicht überschreiten. Bei Grundstücken, deren Grundstücksseite, über die die Erschließung erfolgt, mehr als 30 m beträgt, ist je weitere 30 m ausnahmsweise eine weitere Zu- und Abfahrt zulässig, wenn deren Notwendigkeit betriebsbedingt nachgewiesen werden kann.

Damit sollen eine Ordnung der Verkehrsbezüge und ein einheitliches Erscheinungsbild der Baugrundstücke gewährleistet werden sowie die Versiegelung durch Grundstückszufahrten gemindert werden.

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

Der Bebauungsplan enthält eine Reihe von Festsetzungen, mit denen die mit der Realisierung des Plans verbundenen Eingriffe vermieden bzw. minimiert werden sollen. (siehe auch Kapitel 2. "Grünordnung" des Umweltberichtes und Grünordnungsplans⁴).

Zur Minderung der Versiegelung durch Stellplätze sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Fuß- und Radwege bzw. notbefahrbar Wege (Rettungswege) sind auf einem wasser-durchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Stark frequentierte Hof- und Stellflächen sowie LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen. Unterkellerungen sind ausgeschlossen.

Unbeschichtete Metalldachflächen oder Dachinstallationen (Verkleidungen, Regenrinnen, Fallrohre usw.) aus Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.

Daneben enthält der Bebauungsplan Vorschriften zum Umgang mit Erdaushub.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Lampen mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden. Je Baugrundstück sind an Gebäuden oder Bäumen auf dem Grundstück zwei Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen.

7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entsprechend dem Eintrag in den zeichnerischen Festsetzungen sind Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7.9 Anpflanzungen, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Mit den Vorschriften zu Anpflanzungen und zu ihrer Erhaltung sollen Kompensationsaspekte, aber auch die Gestaltung des Baugebiets und seine Einbindung in den Landschaftsraum berücksichtigt werden (siehe auch Kapitel 2. "Grünordnung" des Umweltberichtes und Grünordnungsplans⁵).

⁴ Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bühl-Oberbruch "Unter-Oberkirchweg 2", HHP Hage+Hoppenstedt Partner, Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2010.

⁵ Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bühl-Oberbruch "Unter-Oberkirchweg 2", HHP Hage+Hoppenstedt Partner, Rottenburg am Neckar, Stand Juli 2010.

Neben Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sowie entlang der Planstraßen ist die Eingrünung des südlichen Baugebietsrandes zur Landschaft hin und die Begrünung entlang der L 85 vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes werden Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Grünflächen "Wiese" und "Süd-Waldrand" sowie der Aufforstungsfläche getroffen.

Im Bebauungsplan ist eine Mindestdachbegrünung von 30% der Dachflächen vorgesehen, auf die ausnahmsweise ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn zusätzlich zu den geforderten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück je 100 m² zu begrünender Dachfläche ein Baum aus den Pflanzlisten gepflanzt wird. Falls diese Bäume auf dem Baugrundstück nicht gepflanzt werden können (z.B. weil das Baugrundstück über zu geringe Freiflächenanteile verfügt), ist im Einvernehmen mit der Fachgruppe Umwelt und Außenanlagen eine andere Lösung möglich. Es ist z.B. eine Anpflanzung an anderer Stelle mit Entschädigung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen oder Erstattung der Grunderwerbskosten sowie der Pflanz- und Pflegemaßnahmen in Geld möglich. Die Stadt Bühl setzt für die Durchführung der Pflegemaßnahmen einen Zeithorizont von 25 Jahren an; derzeit ist mit Gesamtkosten von ca. 3.000-4.000 Euro pro Baum zu rechnen.

Die Anpflanzungen sind gemäß den festgesetzten Pflanzlisten vorzunehmen. Die Pflanzenauswahl betrifft sowohl den Innenortsbereich, als auch die Gestaltung des Übergangsbereichs zum FFH-Gebiet. Bei der Auswahl der Pflanzen wurde besonderen Wert auf standortgerechte und naturraumtypische Gehölzarten sowie der Artenschutzthematik der Fledermäuse gelegt. Die Wachstumsansprüche dieser Gehölze finden hier optimale Bedingungen, womit von einem guten, pflegeextensiven Gedeihen der Pflanzen auszugehen ist. Die Pflanzen bieten Brut- und Nahrungsstätten für zahlreiche Tiere. Gleichzeitig wird durch die Verwendung der naturraum- und regionaltypischen Gehölze die naturräumliche Eigenart des Raumes unterstützt sowie ein starker Bezug zum angrenzenden FFH-Gebiet geschaffen.

Hinzuweisen ist auf die Pflanzliste 2/05 der Stadt Bühl – Bäume und Gehölze für den Innenortsbereich. Sollte die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzlisten nicht möglich sein, kommt diese Pflanzliste zur Anwendung.

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 17,04 ha (100 %)
Gewerbliche Bauflächen	ca. 10,93 ha (64 %)
Grünflächen	ca. 3,61 ha (21 %)
- davon Offenland	ca. 2,21 ha
- davon Offenland-Retentionsfläche	ca. 0,76 ha
- davon Wiese	ca. 0,11 ha
- davon Streuobstwiese	ca. 0,07 ha
- davon Grünfläche West	ca. 0,31 ha
- davon Verkehrsgrün L 85	ca. 0,06 ha
- davon Süd-Waldrand	ca. 0,10 ha
Wald	ca. 1,28 ha (8 %)

Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha (7 %)
- davon Erschließungsstraße	ca. 0,98 ha
- davon Wege	ca. 0,22 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha (0 %)

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Vorschriften zur Gestaltung soll ein einheitliches und mit der Umgebung in Einklang befindliches Erscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden. Es werden insbesondere geregelt:

- Werbeanlagen
- Einfriedigungen,
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke
- Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser

10. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Gemeinde hat den Grunderwerb in größtmöglichem Umfang getätigt; für die nicht erwerblichen Grundstücke muss ein gesetzliches Baulandumlegungsverfahren durchgeführt werden.



B. Umweltbericht

Der Entwurf des Umweltberichtes ist dem Bebauungsplan gesondert beigelegt.

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bühl-Oberbruch "Unter-Oberkirchweg 2", HHP Hage+Hoppenstedt Partner, Rottenburg am Neckar, Stand November 2010.



C. Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Mit dem Bebauungsplan „Unter-Oberkirchweg 2“ sollen gewerbliche Bauflächen in direktem räumlichem Bezug zu dem Autobahnabzweig Bühl bereit gestellt werden. Hierzu soll das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet "Unter- und Oberkirchweg" weiterentwickelt werden.

Die zukünftige Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier noch nicht als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Stadt will die Baufläche nun planungsrechtlich umsetzen und stellt hierzu einen Bebauungsplan im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplans auf.

1. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die aus den frühzeitigen Beteiligungen hervorgegangenen Anregungen zu Umweltbelangen wurden geprüft und in die Planung eingearbeitet. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung der Bauflächen und die Beschränkung der zulässigen Nutzungen, das Wäldchen "Am Sulzbach", die Fortschreibung des Umweltberichts und die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen.

Während der Auslegung kamen insbesondere vom Landratsamt Rastatt Anregungen zu Umweltbelangen. Diese wurden in mehreren Abstimmungsgesprächen mit den betroffenen Fachbehörden diskutiert und in die Planung eingearbeitet. Wesentliche Inhalte der Anregungen waren:

- Artenschutzrechtliche Prüfung: Vorkommen von Kleiner Flussmuschel, Großem Feuerfalter und Abbruch des vorhandenen Tabakschopfes
- Festsetzung der Ausgleichsflächen (keine Kurzumtriebsfläche)
- Immissionsschutz / vorhandene Wohnbebauung (Musterhäuser)
- Bodenschutzmaßnahmen / monetärer Ansatz in Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Regenwasserbewirtschaftung
- Einhaltung Waldabstand / Waldumwandlungserklärung

Auf Grund dieser Anregungen wurde die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen und damit der Umweltbericht modifiziert, aber in ihren Grundzügen nicht verändert (Aufforstungen für genehmigte Waldumwandlung; Gestaltung Retentionsfläche; Sicherung der Grünflächen im Bebauungsplan ohne Berücksichtigung als Ausgleichsmaßnahme, statt dessen Ausgleich außerhalb mit vertraglich abgesicherten Maßnahmen insbesondere zum Steinkauzschutz).

Mit den Modifikationen der entsprechenden Festsetzungen wurde somit den Anregungen entsprochen. Die für den Umweltbericht maßgebliche Sachlage und die Eingriffs-/Ausgleichssituation haben sich nicht verändert.

Die von der Stadt Bühl bereits durchgeführten Maßnahmen zum Fledermausschutz werden von den Fachbehörden als "Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich" (CEF-Maßnahmen) anerkannt. Die dadurch erfolgte Ergänzung des artenschutzrechtlichen Ausgleichssystems erfolgt ausschließlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Eine inhaltliche Änderung des Bebauungsplans durch diese Maßnahmen erfolgt nicht.

Im Zuge der während der erneuten Auslegung vorgetragenen Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wurde der öffentlich-rechtliche Vertrag über die externen Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutzmaßnahmen für die Fledermaus, Maßnahmen im Waldhägenschicht für den Steinkauz) konkretisiert und fertig gestellt, die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Hinweise zum Bodenschutz ergänzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Bühl hat nach umfangreichen vorlaufenden Planungsüberlegungen in seiner Sitzung am 23.01.2008 die **Aufstellung** des Bebauungsplans "Unter-Oberkirchweg 2" beschlossen.

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde vom 07.04. bis 07.05.2008 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Bühl durchgeführt. Dabei wurde eine Anregung vorgetragen, die sich insbesondere mit den zulässigen Nutzungen und erforderlichen Park&Ride-Stellplätzen auseinandersetzte.

Mit Schreiben vom 20.03.2008 wurden die **Behörden** von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren **beteiligt**. Es wurden insbesondere folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Südliche Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen, kein Eingriff in den regionalen Grünzug
- Linksabbieger für den Einmündungsbereich Böschstraße / L85
- Umgang mit dem Waldabstand / Waldumwandlung
- Art der Ausgleichsmaßnahmen, Ergänzung der Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung
- Immissionsschutz im Hinblick auf angrenzende Wohnnutzungen, Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe
- Bauverbotszone L 85 / Ortsdurchfahrtsgrenze
- Geotechnik, Baugrund
- Schutzabstände zu 110kV-Leitung
- Park&Ride-Parkplatz

Die **öffentliche Auslegung** nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010. Dabei wurde eine Anregung eines betroffenen Grundstückseigentümers vorgetragen, die sich insbesondere mit den zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet auseinandersetzt.

Mit Schreiben vom 21.12.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt. Es wurden insbesondere folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Waldabstand / Waldumwandlungserklärung
- Artenschutz, Art der Ausgleichsmaßnahmen, Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung
- Immissionsschutz / Wohnnutzungen (eingeschränktes GE)
- Zustimmung zum neuen Linksabbieger, Sichtfelder, keine sonstigen Wegeverbindungen zur L 85
- Verlegung OD-Grenze nur in beschränktem Umfang möglich
- Regenwasserbewirtschaftung, Genehmigung Entwässerungskonzept
- Inhalte der GE- bzw.- GI-Festsetzungen, Flexibilisierung der Gebäudehöhen, LKW-Parken im Straßenraum, kein Pflanzstreifen im Bereich Flst.Nr. 1369, überbaubare Grundstücksflächen statt Stellplatzfläche Autobahnmeisterei
- Erschließung über den Unterkirchweg

Nach der Auslegung wurde die Planzeichnung im nordwestlichen Bereich (Autobahnmeisterei) **geändert**; statt "Flächen für Stellplätze" wurden "überbaubare Grundstücksflächen" durch Baugrenzen festgesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde daher vom 13.09.2010 bis 13.10.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB **erneut ausgelegt**. Die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2010 erneut eingeholt. Es wurde bestimmt, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten.

Im Rahmen der erneuten Auslegung wurden folgende wesentliche Anregungen vorgetragen:

- Thema Naturschutz, Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung, öffentlich-rechtlicher Vertrag über die externen Ausgleichsmaßnahmen
- Rückverlegung "Ortsdurchfahrtsgrenze"; 20 m anbaufreie Zone entlang L 85 bis zur Einmündung Böschstraße

Es wurden Anregungen eines betroffenen Grundstückseigentümers vorgetragen, die jedoch nicht die Planänderung berührt.

3. Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung erfolgte bereits im Vorgriff zur geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Bühl und wurde im Rahmen der Abschichtung nicht nochmals durchgeführt. Im Zuge der regionalplanerischen Überprüfung hat sich herausgestellt, dass das Gewerbegebiet "Unter-Oberkirchweg 2" in Bühl-Oberbruch unter Berücksichtigung verschiedener regional- und landesplanerischer Vorgaben (Regionaler Grünzug, Berücksichtigung des Schutzabstandes für einen Wald) entwickelt und im fortzuschreibenden Flächennutzungsplan auch dargestellt werden kann.

Im Verlauf der Planung sind auf der Fläche selbst verschiedene Varianten mit Ziel einer Optimierung der Erschließung und der Bauflächen geprüft worden. Entsprechende Verbesserungen wurden in den Plan direkt eingearbeitet.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren haben zu einer Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Südosten des Geltungsbereiches und zu Ergänzungen insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen geführt. Zudem wurde das bestehende Gewerbegebiet "Unter- und Oberkirchweg, 3. Änderung und Ergänzung" mit in den Geltungsbereich aufgenommen, um insbesondere die geplante neue Autobahnmeisterei und eine Umgestaltung der Einmündung Böschstraße mit Linksabbieger zu ermöglichen.

Anregungen der Behörden wurden als Festsetzungen oder Hinweise übernommen.

Bühl, den 17.12.2010

Speyer, den 10.11.2010

Wolfgang Eller
Fachbereich 4 Planen und Bauen

Thomas Weigel
Stefanie Tremmel
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

**UMWELTBERICHT
UND GRÜNORDNUNGSPLAN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
BÜHL – OBERBRUCH
„UNTER-OBERKIRCHWEG 2“**

Stand: 01
Dezember 2007

Stand: 02
Januar 2008

Stand: 03
März 2008

Stand: 04
November 2009

Stand: 05
März 2010

Stand: 06
März 2010

Stand: 07
Juli 2010

**Stand: 08
Nov. 2010**

INHALT

1. EINLEITUNG

- Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplanes
- Abschichtung der Prüferfordernisse
- Darstellung der zugrunde liegenden Fachgesetze und -pläne sowie der relevanten Ziele des Umweltschutzes
- Gesetze

2. GRÜNORDNUNG

- Landschaftsplanerisches Leitbild
- Grünplanerische Optimierung
- Grünordnerische Handlungsempfehlungen
- Pflanzenauswahl
- Vorschläge zu planungsrechtlichen Festsetzungen
- Öffentliche Grünflächen; §9 Abs.1Nr.15 BauGB
- Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Pflanzgebote; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

- Vorhandene Umweltqualitäten und – empfindlichkeiten
- Vorhandene Belastungen der Umwelt
- Umweltprognose der Umweltauswirkungen
- Umweltprognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung
- Bauleitplanung und FFH-VP
- Umweltprognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Plans
- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Bewertung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung
- Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen
- Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit
- Allgemeinverständliche Zusammenfassung

ANHANG

IMPRESSUM:

Grünordnungsplan-Umweltbericht Bühl-Oberbruch „Unteroberkirchweg“

Im Auftrag der Stadt Bühl, November 2010

Bearbeiter: Dipl. Ing. Renate Galandi, Sabine Mall und Dipl. Ing. Gottfried Hage.

Kartographie: Dipl. Ing. arch. Jacqueline Rabus

unter Mitwirkung von Dipl. Biol. Rainer Gottfriedsen und Dr. Volker Dorka

1. EINLEITUNG

Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bauleitplanes

Der Bereich Unteroberkirchweg liegt östlich von Oberbruch und stellt eine wichtige gewerbliche Erweiterungsmöglichkeit der Stadt Bühl dar. Die zukünftige Baufläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bühl-Ottersweier nicht als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Die Stadt setzt die Baufläche nun planungsrechtlich um und stellt hierzu einen Bebauungsplan im Parallelverfahren auf.

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen in direktem räumlichem Bezug zu dem Autobahnabzweig Bühl. Hierzu soll das bestehende Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Um die planungsrechtlichen und inhaltlichen Verbindungen mit dem bestehenden Gewerbegebiet besser im Einklang zu bringen, wurde das bestehende Gebiet in den Geltungsbereich einbezogen.

Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse nach §2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2b BauGB in einem Umweltbericht dargestellt werden. Der Umweltbericht ist unverzichtbarer Bestandteil der Begründung des Bauleitplans. Er ist kein Planungsinstrument, sondern stellt die Gesamtschau und Bewertung aller Umweltbelange dar. Er bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung, der im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben wird. Der Umweltbericht wird also nicht nachträglich zu einem Bauleitplan aufgestellt, sondern er wächst mit der Erarbeitung des Planes.

Die sensible Ortsrandlage erfordert eine grünplanerische Bearbeitung des Gebietes. Diese Aspekte werden in den Umweltbericht mit eingearbeitet und dokumentiert.

Übersicht zur Situation

Der betroffene Bereich an der Autobahn ist von einigen übergeordneten Ausweisungen betroffen. Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein (2003) ist ein „Regionaler Grünzug“ sowie in geringen Teilen ein „Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen“ ausgewiesen. Der Regionalplan spricht die Fläche des Weiteren als „überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser“ an. Südlich an das vorgesehene Gebiet grenzt das FFH Gebiet 7214-342 an.

Im Jahr 2004 wurde der Sachverhalt mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe erstmals besprochen, um die grundsätzliche Herangehensweise zu klären.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird landschaftsplanerisch begleitet. Die ökologisch sensible Ortsrandlage erfordert zum Einen die Einbringung von gestalterischen und auch ökologisch sinnvollen Vorschlägen für das Gebiet und seiner Randlagen, zum Anderen sind mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, den Artenschutzbestimmungen, der möglichen Beeinträchtigung des angrenzenden FFH Gebietes und der baurechtlich veranlassten Umweltprüfung Prüfaufgaben zu erbringen. Zu beachten ist darüber hinaus die notwendige Änderung der regionalplanerischen Ausweisung als „Regionaler Grünzug“.

In einem ersten Schritt wurden die Fragen der möglichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes sowie des Artenschutzes geprüft. Das Büro für Landschaftsökologie und Planung – Dipl. Biol. Rainer Gottfriedsen und Dr. Volker Dorka haben diese Fragen mit ihrem Gutachten 2006 beleuchtet. Sie kommen zu dem Schluß, dass der Bau und der Betrieb des Gewerbegebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, wenn zur Vermeidung von Störungen auf die Lebensgemeinschaften des FFH-Gebietes Abstandsregelungen zu den Bauflächen vorgesehen werden. Aus ökologischen Gründen ist die Aufwertung des angrenzenden Waldbereiches wünschenswert.

Zwischenzeitlich haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen in Bezug auf den Artenschutz geändert. Zusätzliche Fledermaus-Untersuchungen erfolgten durch Dipl. Biologe Rainer Gottfriedsen 2009. Weitere Beurteilungen vor dem Hintergrund

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Prüfungen gemäß Umweltschadensgesetz

erfolgten im Winter 2009/2010 und sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

Die Fragen der FFH-Verträglichkeit und des Artenschutzes wurde im Dezember 2006 sowie Februar und März 2010 mit dem Landratsamt Rastatt sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe besprochen. Vor dem Hintergrund der Untersuchungen zu der Frage der FFH Verträglichkeit sowie der Abstimmungen mit dem Landratsamt Rastatt wurde eine städtebauliche Konzeption als Vorschlag für die Ausgestaltung des Gewerbegebietes in der Bauleitplanung entwickelt. Vor dem Hintergrund der geänderten Planungskonzeption und der Ergebnisse der Trägerbeteiligung im März 2008 wurde diese Konzeption nun in Teilen im März 2010 geändert.

Abschichtung der Prüferfordernisse

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse „abzuschichten“. Dies bedeutet, dass in der Umweltprüfung für den Bebauungsplan lediglich die Aspekte zu prüfen sind, die nicht bereits auf anderen Ebenen oder in Fachplanungen geprüft wurden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde

dieser Bereich landschaftsplanerisch untersucht. Mit der Landschaftsplanung (Stand 2006) liegen zu den naturschutzrechtlichen Aspekten Grundlagen und Aussagen vor. Da bislang für den Flächennutzungsplan jedoch nach bisherigem Rechtsstand keine Umweltprüfung notwendig war und entsprechend auch keine Umweltprüfung vorliegt, sind die Aspekte lediglich inhaltlich in eine Abschichtung einzubeziehen und nicht formal.

Darstellung der zugrunde liegenden Fachgesetze und -pläne sowie der relevanten Ziele des Umweltschutzes

Im Nachfolgenden werden einige wichtige gesetzliche Rahmenbedingungen und Ziele herausgestellt. Der sachkundige Leser wird gebeten, direkt auf die Seite 7 zu gehen.

ÜBERGEORDNETE PLANWERKE:

Landschaftsrahmenprogramm

Der Punkt 1.2 des Landschaftsrahmenprogrammes ist als inhaltliche Leitlinie für die Bebauungsplanung hervorzuheben:

"1.2 Ökologische Bedingungen für die Umwidmung von Flächen

- Nutzungsansprüche an die Landschaft sind mit der Tragfähigkeit des Naturhaushaltes und der Belastbarkeit der Umwelt sowie untereinander abzustimmen; der Landschaftsverbrauch ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Eingriffe in die Landschaft, die den Naturhaushalt und seine Regenerationsfähigkeit schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten, sollen vermieden werden. Bei unvermeidbaren Eingriffen sollen grundsätzlich Standorte gewählt werden, in denen nachteilige Auswirkungen möglichst gering gehalten werden können. Unvermeidbare Störungen des Naturhaushaltes und Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen durch landschaftserhaltende oder -gestaltende Maßnahmen ausgeglichen oder gemildert werden (LEP, PS 2.1.2).
- Alle raumbeanspruchenden Maßnahmen sind aufgrund der jeweils neuesten ökologischen Erkenntnisse auf ihre Unerlässlichkeit und auf flächensparende Planung zu überprüfen und ggf. zu unterlassen oder auf das notwendige Maß zu reduzieren.
- Dem Ausbau vorhandener Nutzungen ist grundsätzlich der Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von Flächen einzuräumen.
- Insbesondere Infrastruktureinrichtungen sollen, wo möglich, gebündelt werden.
- Ausgleichsmaßnahmen sollen entweder im Fachplan selbst oder im Landschaftspflegerischen Begleitplan entwickelt werden. Sie sollen, wenn im Einzelfall möglich, auch einer Neugestaltung der Landschaft dienen.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen muss der Naturhaushalt in seinem Wirkungsgefüge berücksichtigt werden.
- Die Bebauung soll sich in Natur und Landschaft einfügen; (...)
- Bei Änderungen einer bestehenden Bodennutzung im Außenbereich durch Überführung in eine andere Nutzungsart oder bei Veränderungen der Bodengestalt sollen die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild berücksichtigt werden.
- Bei Zielkonflikten sind dem Umweltschutz und den landschaftsökologischen Erfordernissen dann Vorrang einzuräumen, wenn

eine wesentliche Beeinträchtigung der Lebensverhältnisse der Menschen droht oder die langfristige und nachhaltige Sicherung ihrer Lebensgrundlagen gefährdet ist (LEP, PS 2.1.4)" (LANDSCHAFTSRAHMENPROGRAMM BADEN-WÜRTTEMBERG 1983).

Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein

Die Fläche Unter-Oberkirchweg ist im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein in Teilen als Regionaler Grünzug (Z) (Plankapitel 3.2.2) sowie als Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen (G) (Plankapitel 3.3.5.5) ausgewiesen. Desweiteren liegt die Fläche in der äußeren Zone der nachrichtlich dargestellten Bauschutzbereich / An- und Abflugsektor des Flughafens Karlsruhe-Baden-Baden (Baden-Airpark).

Bühl ist innerhalb der Entwicklungsachse als Siedlungsbereich (Z) (Plankapitel 2.3.2 und 2.3.3) sowie als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistung (Z) (2.5.2) ausgewiesen.

(Region Mittlerer Oberrhein, Regionalplan 2003)

Landschaftsrahmenplan Region Mittlerer Oberrhein

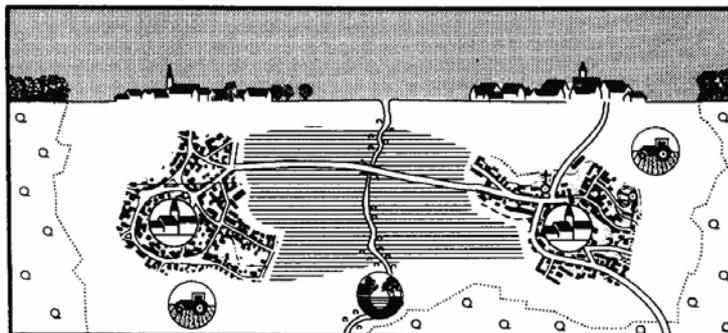
Der geltende Landschaftsrahmenplan ist aus dem Jahre 1982 und befindet sich in der Neuaufstellung. Orientierung gibt darüberhinaus die Studie des Landes Baden-Württemberg zur Räumlichen Entwicklung des Oberrheins zwischen Karlsruhe und Lahr von 1992. Die Zielvorstellungen dieser regionalen Ansätze wurden im Landschaftsplan der VG Bühl-Ottersweier konkretisiert

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan Bühl-Ottersweier, 2005

Der Landschaftsplan zum FNP sieht in den Bereich des Rheintals folgendes Leitbild und Zielsetzungen für die Schutz- und Naturgütern vor:

Leitbild für die Rheinebene

- Sicherung und Entwicklung des kleinräumigen Wechsels von Wald, Grünland und Acker



Erhalt der Identität der Dörfer in der Ebene



Einbindung der Orte in die Landschaft



Nachhaltige Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung unter Berücksichtigung der Grundwassersensitivität



Nachhaltige Sicherung der Freiräume zwischen den Siedlungen



Nachhaltige Sicherung und Entwicklung von Oberflächengewässern und ihren Randzonen
Extensive Nutzung der Niederungen

Ackergebiete der Rheinebene

- Entwicklung einer extensiv genutzten, strukturreichen Ackerlandschaft;
- Vermeidung weiterer Standortnivellierungen hinsichtlich Stoff- und Wasserhaushalt. Sicherung der tendenziell trockenen und nährstoffarmen Standorte der dünen-artigen Erhebungen;
- Vermeidung bzw. Verminderung von Zerschneidung, Verinselung gleichartiger Ökotope und Lebensgemeinschaften durch Biotopvernetzungsstrukturen wie Ackerrandstreifen, Brachen, Raine, Feldgehölze, Hecken und Solitärbäume;
- Vorrangige Entwicklung einer vielgestaltigen, natur- und kulturtypischen Landschaft im Bereich der fußläufigen Kurz- und Feierabenderholung als Voraussetzung für das Landschaftserlebnis; Minderung von Trenneffekten für den Menschen;
- Vermeidung bzw. Verminderung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage für Siedlung, Verkehr und Lagerstättenabbau. Prüfung von Alternativen;.....
- Vermeidung bzw. Verminderung von Schadstoffeintrag in den Boden über Luft und Oberflächengewässer sowie durch landwirtschaftliche Nutzung, Altlasten, Industrie und Verkehr;
- Vermeidung bzw. Verminderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser, insbesondere auf Böden mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten und hohem Grundwasserneubildungspotential. Vermeidung von Nutzungen mit besonderen Gefährdungspotential für das Grundwasser.

Niederungsbereiche der Rheinebene

- Entwicklung bzw. Wiederherstellung von Feucht- und Naßgrünland auf allen grundwassergeprägten, -beeinflussten oder stau-nassen Standorten als langfristiges Entwicklungsziel;
- Sicherung und Entwicklung der standortgerechten Grünlandbewirtschaftung;
- Sicherung und Entwicklung von kulturhistorischen Nutzungen wie die Wiesenwässerung;
- Vermeidung bzw. Verminderung von Zerschneidung, Verinselung gleichartiger Ökotope und Lebensgemeinschaften durch Biotopvernetzungsstrukturen wie naturnahe Fließgewässer, Feldgehölze, Hecken und Solitärbäume;
- Sicherung und Wiederherstellung der extremen Standorteigenschaften, insbesondere mit Grundwasserprägung oder -einfluß, als Voraussetzung für die Erhaltung bzw. Entwicklung des Feucht- und Naßgrünlands;
- Vermeidung bzw. Minimierung von Substanzverlust und Strukturbeeinträchtigung des Bodens durch Wassererosion, Bodenverdichtung und -entwässerung;
- Vermeidung bzw. drastische Verminderung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser in Bereichen mit geringer Schutzwirkung der Deckschichten, insbesondere bei hochanstehenden Grundwasser. Vermeidung von Nutzungen mit besonderen Gefährdungspotential für das Grundwasser;
- Sicherung und Entwicklung des Retentionsvermögens der Niederungsbereiche durch Erhalt und Reaktivierung natürlicher Überschwemmungsbereiche mit bachbegleitenden Erlen- Eschenwäldern, Weiden- und Erlensukzession, Schilf- und Rohrglanzgrasröhricht sowie Erhalt und Entwicklung der Grünlandnutzung;
- Vermeidung bzw. Verminderung der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage und des klimaökologischen Ausgleichsraumes für Siedlung, Verkehr und Lagerstättenabbau. Prüfung von Alternativen;.....

- Sicherung und Entwicklung des Wald Hägenich und seiner Umgebung als Schwerpunkt der ruhigen Erholungsnutzung und Aufwertung des Wiesenbrütergebiets / Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie;
- Minderung der Trenneffekte für den Menschen, insbesondere entlang der B 3 neu, K 3749, L 85.....

Für die Wiesenbrütergebiete gelten insbesondere folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung einer gehölzarmen Niederungslandschaft aus Feucht- und Naßwiesen, Flutmulden und Gräben mit ihren standorttypischen Schilf- und Hochstaudenfluren;
- Entwicklung einer kleinräumig strukturierten, extensiv genutzten Ackerlandschaft mit Brachen, Ackerrandstreifen und Rainen auf nicht-grundwasserbeeinflussten Standorten;
- Extensive, an den Wiesenbrüterschutz angepaßte Bewirtschaftung des Grünlandes
- Vermeidung bzw. Verminderung von intensiver Erholungsnutzung und Freizeitaktivitäten;
- Vermeidung bzw. Verminderung von Lärm durch Verkehr, Industrie und Erholungsnutzung;
- Offenhaltung der Landschaft.

Wälder der Rheinebene

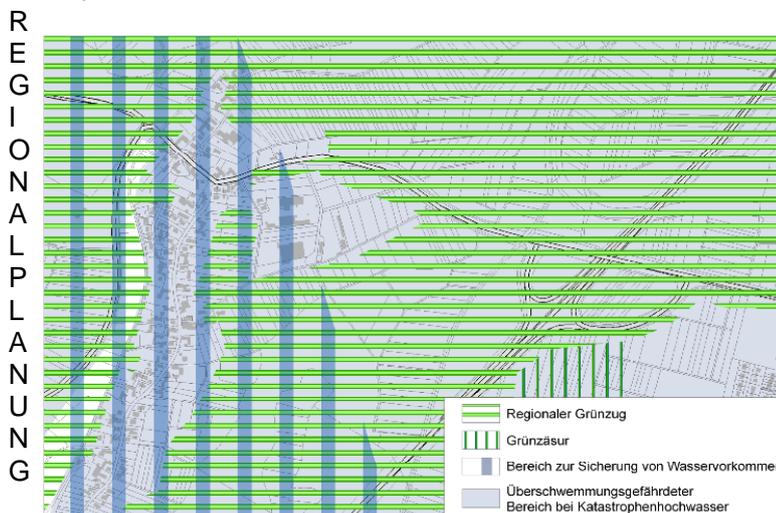
- Sicherung und Entwicklung der Wälder als wichtige Frischluftproduktionsflächen und Naherholungsgebiete;
- Sicherung und Entwicklung von mehrstufig aufgebauten Übergängen Wald-Offenland: Feldflur - Wiese - Hochstaudensaum - Waldmantel mit Gebüsch - Wald.

Oberflächengewässer der Rheinebene

- Vorrangige Sicherung und Entwicklung durchgängig naturnaher Fließgewässer einschließlich ihres Einzugsgebiets. Dies gilt insbesondere für die geplanten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH-Richtlinie: Sulzbach und Laufbach.
- Gräben: Sicherung und Entwicklung weitgehend offener extensiv unterhaltener Gewässerabschnitte mit Gewässerrandstreifen und einzelnen Gehölzgruppen. Die Wasserqualität sollte mindestens der Gütestufe II entsprechen. Schließung von Drainagegräben in Wiedervernässungsbereichen;.....

(VG Bühl-Ottersweier: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, 2005)

Die nachfolgenden Abbildungen geben einen Überblick über die Vorgaben der übergeordneten Gesamtplanung und der Landschaftsplanung.



Gesetze:

Die wesentlichen Aspekte im Überblick:

Vorgaben, Gesetze	inhaltliche Aspekte
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), i. d. F. von 1.3.2010	<ul style="list-style-type: none"> • Ziele des Naturschutzes, der Landespflege und der Erholungsvorsorge. Diese Ziele gelten als Hintergrund für die Bewertung der Schutzgüter • Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten • NATURA 2000: Allgemeine Schutzvorschriften, Verschlechtsverbot, Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Plänen und Projekten
Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW) i. d. F. vom 13. Dezember 2005, letzte Änderung 2008	<ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzrechtliche Aussagen, soweit nicht durch das BNatSchG vom 1.3.2010 ersetzt (siehe hierzu Synopse des UVM BW)
Baugesetzbuch (BauGB), i. d. F. von 2004, letzte Änderung 2008	<ul style="list-style-type: none"> • Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Bauleitplanung • Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz • Für die Belange des Umweltschutzes ist eine einheitliche Umweltprüfung zum Bauleitverfahren durchzuführen
Bundesraumordnungsgesetz (ROG), i. d. F. von 1997, letzte Änderung 2008	<ul style="list-style-type: none"> • Leitvorstellungen und Grundsätze der Raumplanung
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), i. d. F. von 1998, letzte Änderung 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Zielsetzungen des Bodenschutzes • Beschreibung der Bodenfunktion
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), i. d. F. von 2009	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätze zum Gewässerschutz • Bewirtschaftungsziele für oberirdische Gewässer • Grundsätze des Hochwasserschutzes und Vorgaben zu Überschwemmungsgebieten • Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser
Wassergesetz Baden Württemberg (WG BW), i. d. F. von 2005	<ul style="list-style-type: none"> • Wasserschutzgebiete
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und Verordnungen	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzwerte und Maßnahmenwerte in der 22. BImSchV und 23. BImSchV sowie in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft
Waldgesetz Baden-Württemberg (Landeswaldgesetz – LWaldG)	<ul style="list-style-type: none"> • Walderhaltung • Waldumwandlung
Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG), i. d. F. von 1983, letzte Änderung 2004	<ul style="list-style-type: none"> • Definition von Kulturdenkmälern und ihrer Umgebung sowie Gesamtanlagen (nach § 19 DSchG) als Gegenstand des Denkmalschutzes

2. GRÜNORDNUNG

Landschaftsplanerisches Leitbild

Basis des Leitbildes für Natur und Landschaft sind die all-gemeinverbindlichen Aussagen des §1 des Bundesnatur-schutzgesetzes. Die hier formulierten Ziele und Aufgaben beziehen sich auf sämtliche Naturgüter, die in ihrer Gesamt-heit den Naturhaushalt ausmachen und die Lebensgrundla-ge für den Menschen darstellen. Der Naturhaushalt kann nur dann nachhaltig gesichert werden, wenn er im Gesamt-zusammenhang der Umweltprobleme und den heutigen Rahmenbedingungen gesehen wird.

Zur grundsätzlichen Vermeidung von Problemen sollten für die Umsetzung der Vorstellungen in einen Grünordnungs-plan konkrete Leitlinien berücksichtigt werden. Durch das geplante Gewerbegebiet sollen die ökologischen Funktionen so gering wie möglich beeinträchtigt werden. Sinnvolle Ver-meidungs- und Minimierungsmöglichkeiten im Sinne des § 1a BauGB sollen genutzt werden und sind aufzuzeigen. Um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen möglichst orts-nah zu realisieren und eine integrierte Lösung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erreichen, wurde der Gel-tungsbereich des Gewerbegebietes im südlichen Bereich erweitert. Es gelten folgende Leitlinien, auf die im Rahmen der Grünplanung eingegangen werden sollte:

- Durchgrünung des Gebietes zur gestalterischen Aufwer-tung: Erhalt, Entwicklung und Gestaltung von strukturel-len Freiraumelementen, Grün- und Erholungsflächen im Gebiet selbst (öffentliche Grünstrukturen, Verkehrsgrün, Dach- und Fassadenbegrünung), in den Randzonen des zukünftigen Siedlungsgebietes, sowie Vernetzung mit der weiteren Umgebung;
- Schaffung von Puffer- und Übergangszonen zum an-grenzenden FFH- Gebiet zur Stärkung der dort wertge-benden Bereichen;
- Berücksichtigung des Artenschutzes in den Randzonen und im Gebiet selber;
- Erhalt und Anlage neuer Wegeverbindungen in die freie Landschaft, um die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Landschaft zu gewährleisten;
- Berücksichtigung landschaftsästhetischer Aspekte bei der Höhenentwicklung und Stellung der baulichen Struk-turen;
- Berücksichtigung der klimaökologischen Aspekte, ins-besondere durch eine starke Durchgrünung des Gebiets sowie Dachbegrünung auf einem möglichst hohen Anteil der Dachflächen um die Erwärmung der Luft durch die Bebauung und Versiegelung zu reduzieren;

Die Grünstruktur des Gebietes findet also einerseits seinen Schwerpunkt in der Begrünung der öffentlichen Erschließungsstraßen, andererseits in der Ausgestaltung des Übergangs zur freien Landschaft. Die Besonderheit und Charakteristik des Gebietes mit seiner Randlage zum südlich angrenzenden Wald-Offenlandbereich des FFH Gebietes wird bei der grünordnerischen Planung herausgearbeitet und unterstrichen.

Aus ökologischer Sicht sind zudem folgende Leitlinien zu berücksichtigen:

- Erarbeitung einer Konzeption zum Umgang mit dem Oberboden während der Bauphase
- sinnvolle Verdichtung der Bebauung zur Schonung der Bodenfunktionen
- Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers
- Gewährleistung eines weitreichenden und vorsorgenden Grundwasserschutzes im Gewerbegebiet
- Begrünung eines möglichst hohen Anteils der Dachflächen.

Grünplanerische Optimierung

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans werden grünordnerische Vorschläge unterbreitet, die bereits während der Bearbeitung eingearbeitet werden. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist zum Zeitpunkt des Vorentwurfes festzustellen, dass dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz der Eingriffsregelung gem. §1a BauGB in der Planerstellung nachgekommen wird.

Eine Darstellung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde zum Abschluss der Arbeiten erstellt und befindet sich im Anhang.

Grünordnerische Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden Vorschläge zu Festsetzungen und zur Ausgestaltung des Bebauungsplans gemacht; Pflanzlisten sind beigefügt, die auch im Rechtsplan aufgenommen werden sollen.

Die Eingriffsregelung sieht vor, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen, unvermeidbare Eingriffe in geeigneter Weise kompensiert werden müssen. Wie im Vorangegangenen bereits angesprochen, fließen einige Aspekte der Vermeidung und Verminderung von ökologischen Risiken direkt in die Konzeption des Planes. Im Nachfolgenden werden diese Aspekte – positiv wie negativ – separat herausgestellt. In den Festsetzungsvorschlägen wird auf den Bezug zu den einzelnen Schutzgütern eingegangen.

Es wird angegeben, ob die Festsetzungen

- gestalterische Maßnahmen sind,
- der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen dienen oder
- als Ausgleich nicht vermeidbarer oder verminderbarer Eingriffe anzusehen sind.

Hierbei können Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild gleichzeitig auch Gestaltungscharakter zur Durchgrünung des Gebietes haben.

Pflanzenauswahl

Bei der Auswahl der Pflanzen wurde besonderen Wert auf standortgerechte und naturraumtypische Gehölzarten sowie der Artenschutzthematik der Fledermäuse gelegt. Die Wachstumsansprüche dieser Gehölze finden hier optimale Bedingungen, womit von einem guten, pflegeextensiven Gedeihen der Pflanzen auszugehen ist. Die Pflanzen bieten Brut- und Nahrungsstätten für zahlreiche Tiere.

Gleichzeitig wird durch die Verwendung der naturraum- und regionaltypischen Gehölze die naturräumliche Eigenart des Raumes unterstützt sowie ein starker Bezug zum angrenzenden FFH-Gebiet geschaffen.

Im Anhang finden sich die unter Berücksichtigung der potentiellen natürlichen Vegetation Pflanzlisten, die heimische Arten für die Pflanzungen aufzeigen (vgl. Fachdienst Naturschutz; Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg). Die Pflanzenauswahl betrifft sowohl den Innenortsbereich, als auch die Gestaltung des Übergangsbereichs zum FFH-Gebiet.

Hinzuweisen ist auf die Pflanzliste 2/05 der Stadt Bühl – Bäume und Gehölze für den Innenortsbereich. Sollte die Umsetzung der im Anhang dargestellten Pflanzlisten nicht möglich sein, kommt diese Pflanzliste zur Anwendung.

Erschließung

Der Ausbau und Querschnitt der Erschließungsstraßen wurde bis auf das erschließungstechnisch notwendige Maß reduziert. Wo immer möglich, werden Zufahrten zusammengelegt; dies dient der Flächeneinsparung für die Erschließung.

Vorschläge zu planungsrechtlichen Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft; § 9Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mit der Erschließung des Baugebiets Bühl-Unter-Oberkirchweg sind erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Durch die bauliche Nutzung und die Versiegelung von Verkehrs- und Erschließungsflächen wird das Gebiet überformt. Über die Maßnahmen zur Durchgrünung des Straßenraums, der teilweisen extensiven Dachbegrünung, der Umwandlung von Wald zur Schaffung eines Pufferstreifens im Südosten und damit der randlichen Eingrünung sind die Eingriffe minimierbar. Zur Vermeidung und Minimierung zählen auch die zu ergreifenden Maßnahmen für den Artenschutz.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen für nicht vermeidbare und weiter im Gebiet minimierbare oder ausgleichbare Eingriffe sind außerhalb des Baugebietes im Gebiet Waldhägerich vorgesehen (siehe Darstellung auf den nachfolgenden Seiten).

Folgende Aspekte sind im Einzelnen anzusprechen:

Boden- und Grundwasserschutz

- Feuerwehrzufahrten und Rettungswege, temporär genutzte Stellflächen, Fußwege bzw. notbefahrbare Wege sind in wasserdurchlässiger Weise mit Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä. nach DIN 18917 herzustellen.
- Unbeschichtete Metaldachflächen oder Dachinstallationen (Verkleidungen, Regenrinnen, Fallrohre usw.) aus Zink, Kupfer und Blei sind nicht zulässig.
- Unterkellerungen sind ausgeschlossen.
- Stark frequentierte Hof- und Stellflächen sowie LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen; die anfallenden Niederschlagswässer sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften abzuführen.
- Tankstellen sind auszuschließen. Pro Grundstück ist ein wasserundurchlässiger Waschplatz mit Öl- und Benzinabscheider zulässig.

Folgende Hinweise und örtliche Bauvorschriften sind thematisch anzusprechen:

- Einschnitte in die grundwasserschützenden Deckschichten sind mit qualifizierten Abdichtungen mit bindigem Material gemäß "Richtlinie zur Anlage von Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag) zu versehen.
- Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gem. § 37 Abs. 4 Wassergesetz zu verfahren.

- Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
- Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

Diese Maßnahmen dienen der Eingriffsvermeidung und -minderung in das Schutzgut Boden und Grundwasser.

Erdaushub

Oberboden ist gleich zu Beginn der Bauarbeiten getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht soweit als möglich wieder einzubauen. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Erdaushub sollte abseits des Baubetriebes in Mieten zwischengelagert werden.
- Oberboden und humusfreier Unterboden müssen getrennt werden. Mutterbodenmieten sollten nicht höher als 2 m aufgeschüttet und nicht befahren werden. Regenwasser soll gut abfließen können, damit die Mieten nicht vernässen. Werden die Mieten mit Raps, Senf, Phacelia, Kürbis o.ä. eingesät, bleibt das Bodenleben aktiv und der Boden wird zusätzlich vor starker Austrocknung und Vernässung geschützt.
- Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Oberboden als oberste Bodenschicht wieder einzubauen soweit in den Pflanzgeboten nicht anderes festgesetzt ist. Diese Maßnahme dient der Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, da bei sachgerechter Handhabung das Bodengefüge des Oberbodens weitgehend erhalten bleibt.
- Zur Dachbegrünung ist anteilig Oberboden zu verwenden.
- Bei überschüssigem Oberboden im Gebiet ist ein Einbau auf geringwertigen Ackerböden zur Aufwertung dieser Böden sinnvoll. Die durch Auffüllung zu verbessernden ackerbaulichen Flächen sind mit dem Umweltamt und dem Landwirtschaftsamt des Landratsamtes abzustimmen. Für die Auffüllung ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung des Amtes für Baurecht und Naturschutz des Landratsamtes erforderlich.
- Der Unterbodenaushub ist, soweit dies aufgrund der Beschaffenheit möglich ist, im Gebiet wieder einzubauen bzw. fachgerecht weiterzuverarbeiten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass eine Vermischung mit zwischengelagertem Bodenmaterial nicht erfolgen kann.

Diese Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung und -minderung in das Schutzgut Boden.

Oberflächenwasserrückhaltung

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Der festgesetzten Fläche wird das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser zugeleitet, dort zurückgehalten und gedrosselt an den Sulzbach abgegeben.

Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende Oberflächenwasser des Gewerbegebietes ist vor Verschmutzung zu schützen und getrennt vom Schmutzwasser der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuleiten

Die Versickerung des Niederschlagswassers stellt aufgrund der Bodenverhältnisse ein großes Problem dar. Um den Wasserablauf und Wasserhaushalt zu verbessern, werden in Abstimmung mit der Erschließungsplanung Schmutzfangzelle und eine Rückhaltemulde festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der Verminderung der Eingriffe in die Schutzgüter Grundwasser und Boden.

Einsatz insektenschonender Lampen und Leuchten entlang der Erschließungsstraßen

Für Hof- und sonstige Außenbeleuchtung sowie der Beleuchtung von Werbeanlagen sind Lampen und Leuchten mit insektenschonender Bauweise und nicht anlockendem Lichtspektrum einzusetzen. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten bestehen.

Diese Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung in das Schutzgut Arten und Biotope.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen wird im Nordwesten des Geltungsbereiches ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch.

Hinweise: Bodendenkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe zu melden. Die Fundstelle ist 4 Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt eine Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 Abs. 1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmal-

schutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Diese Maßnahme dient der Vermeidung und –minderung in das Umwelt-Schutzgut Kultur und Sachgüter.

Ausgleichsmaßnahmen:

CEF-Maßnahmen Fledermäuse

Zum Ausgleich von möglichen Quartierverlusten für Fledermäuse im Baugebiet durch einen möglichen Abriss des Tabakschopfes sind folgende vorgezogenen Maßnahmen durchzuführen:

- Aufhängen von zehn Fledermauskästen entlang des Waldrandes durch die Stadt Bühl

Die Maßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen im Gebiet durch die Stadt Bühl vorzunehmen.

Bereits durchgeführt wurden folgende Maßnahmen:

- Maßnahme am Schlauchturm des Feuerwehrhauses (Anbringen von Holzbeton Fledermaus-Flachkästen auf zwei Seiten)
- Maßnahme an Kapelle Oberbruch (Lamellen-Gitter ersetzt zur Reduktion Verletzungsgefahr sowie Aufhängen von vier Fledermauskästen)
- Maßnahme am Rathaus Oberbruch (Öffnen des Daches, Optimierung der Quartierfunktionen)

Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist mit Hilfe des Monitorings sicherzustellen.

Diese Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung und dem Ausgleich in das Schutzgut Arten und Biotope. Für die dem europäischen Artenschutzrecht der FFH-Richtlinie unterliegenden Arten sind funktionserhaltende Maßnahmen möglich, die als „CEF-Maßnahmen“ bezeichnet werden. Für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten wird durch die vorgezogenen Maßnahmen sichergestellt, dass der günstige Erhaltungszustand der lokalen Population erhalten bleibt.

Siehe auch Gutachten und gutachterliche Hinweise Dr. Dorka und Gottfried, Maßnahmenpapier von Frau Link, Stadt Bühl (Anhang) sowie Ausführungen im Umweltbericht auf Seite 40 ff und Seite 48 zum Monitoring.

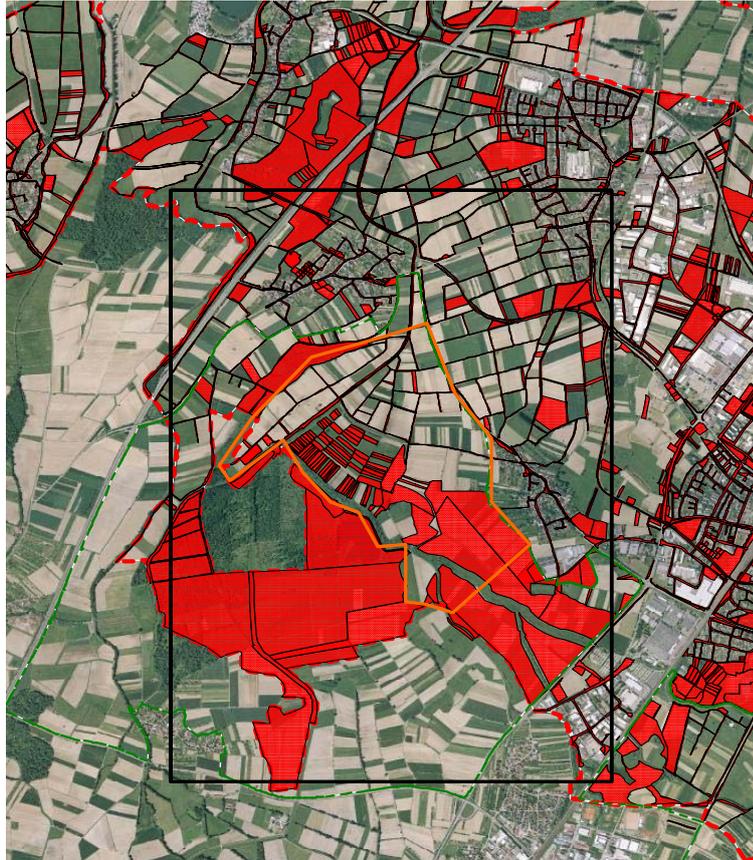
Maßnahmen Fledermäuse

Je Baugrundstück sind an Gebäuden oder Bäumen auf dem Grundstück zwei Nisthilfen für Fledermäuse anzubringen.

Diese Maßnahme dient der zusätzlichen Eingriffsminimierung und der Entwicklung des Schutzgutes Arten und Biotope.

Kompensationsmaßnahmen im Waldhägenich

Im Randbereich des Naturschutzgebietes Waldhägenich soll der Lebensraum für den Steinkauz durch spezielle Artenschutzmaßnahmen sowie durch eine spezifische Lebensraumverbesserung verbessert werden. Schwerpunkte sind hierbei eine Verbesserung für Streuobst, Ackerrandstreifen und Wildfruchthecken. Die Maßnahmen werden aus dem Landschaftsplan entwickelt und konkretisiert. Die Stadt Bühl verfügt über eigene Flächen, möchte für die Maßnahmen Grunderwerb tätigen oder die Sicherung der Maßnahmen über 15 jährige Verträge absichern.



 Gebiet zur Verbesserung des Lebensraumes Steinkauz

 Flächen im Besitz der Stadt Bühl

Die Maßnahmen bedingen sich aus dem Erfordernis der Eingriffsregelung. Die Maßnahmen werden mit dem Landratsamt Rastatt –Untere Naturschutzbehörde- gemeinsam entwickelt und ein Monitoring eingerichtet.

Die Maßnahme wird mit einem Öffentlich-rechtlichem Vertrag gem. §§ 54 ff. Landesverwaltungsverfahrensgesetz, 1 a Abs. 3 und 11 Abs. 1 Ziff. 2 Baugesetzbuch zwischen dem Landratsamt Rastatt, untere Naturschutzbehörde und der Stadt Bühl gesichert.

Die Stadt Bühl verpflichtet sich, als naturschutzrechtlichen Ausgleich für im Bebauungsplangebiet „Oberunterkirchweg

2“ nicht ausgeglichene Eingriffe innerhalb von 5 Jahren die angesprochenen Maßnahmen durchzuführen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Stadt Bühl als Kompensation für die nicht vermeidbaren und minimierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft finanziert. Die genannten Maßnahmen werden vom Landratsamt Rastatt begleitet und sind gegenüber dem Landratsamt Rastatt – untere Naturschutzbehörde – nachzuweisen. Nach endgültiger Herstellung der genannten Maßnahmen, spätestens jedoch nach 5 Jahren, findet eine Abnahme durch die Stadt Bühl und die untere Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten, statt.

Das Landratsamt Rastatt als zuständige untere Naturschutzbehörde erkennt aufgrund der Verpflichtungen der Stadt Bühl, den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des künftigen Baugebietes als ausgeglichen an.

Diese Maßnahme dient dem ermittelten schutzgutübergreifenden Ausgleich und Ersatz für die Eingriffe in die Schutzgüter.

(siehe hierzu Bilanzierung sowie Vertrag im Anhang).



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Entsprechend den Festsetzungen des zeichnerischen und des schriftlichen Teils sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann aus technischen Gründen (Leitungen, Zufahrten) geringfügig abgewichen werden.

Bäume und Sträucher müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitungen einhalten.

□ Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Pro Baugrundstück ist je 500 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder 10 Sträucher nach den Pflanzlisten 1, 2 und/oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Grundstücke können als (Teil-)Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten dienen und unterstützen so den Artenschutz. Die Flächen stellen eine Verminderung für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Förderung der natürlichen Bodenfunktionen), Wasser (Retention), Flora/Fauna (Förderung naturnahen Lebensraums) dar und vermindern die Eingriffe in Klima/Luft (Filterleistung, Verdunstungskälte), Landschaftsbild/Erholung (optische Einbindung) und Flora/Fauna (Verringerung der Distanzwirkung).

□ Begrünung der Planstraßen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß Planeintrag standortgerechte Bäume nach Pflanzliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m als Einzelbäume fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist als offene Bodenfläche vollständig zu begrünen und darf eine Fläche von 12 qm nicht unterschreiten. Vom Standort der im Plan festgesetzten Baumpflanzungen kann geringfügig abgewichen werden, wenn dies aus technischen Gründen oder aufgrund notwendiger Grundstückszufahrten erforderlich ist.

Die Pflanzung ist mit der Erschließung zu durchzuführen.

Pflanzen laut Artenliste 4 sowie Plan.

Die Fläche kann als (Teil-)Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Flächen stellen eine Verminderung für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Förderung der natürlichen Bodenfunktionen), Wasser (Retention), Flora/Fauna (Förderung naturnahen Lebensraums) dar und vermindern die Eingriffe in Klima/Luft (Filterleistung, Verdunstungskälte), Landschaftsbild/Erholung (optische Einbindung) und Flora/Fauna (Verringerung der Distanzwirkung). Die Bäume werden mit dem Bau der Infrastruktur gepflanzt.

□ Flächenpflanzgebote

Die gekennzeichneten Flächen sind nach Angaben des GOPs zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

PF 1: Wiese Eingrünung Plangebiet

Die als PF 1 festgesetzten Flächen sind als Wiesen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern oder Obstbäumen dauerhaft anzulegen. Pro 100 qm zu bepflanzende Fläche sind mindestens ein einheimischer Baum und zwei Sträucher nach den Pflanzlisten 1, 2 und/oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit der Erschließung durchzuführen

Pflanzen laut Artenlisten 1, 2, 3.

Die Fläche kann als (Teil-)Lebensraum verschiedener Tier- und Pflanzenarten dienen. Die Flächen stellen eine Verminderung für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden (Förderung der natürlichen Bodenfunktionen), Wasser (Retention), Flora/Fauna (Förderung naturnahen Lebensraums) dar und vermindern die Eingriffe in Klima/Luft (Filterleistung, Verdunstungskälte), Landschaftsbild/Erholung (optische Einbindung) und Flora/Fauna (Verringerung der Distanzwirkung). Die Bäume werden mit dem Bau der Infrastruktur gepflanzt.

PF 2: Pflanzgebot Begrünung entlang der L 85

Die als PF 2 festgesetzten Flächen für Anpflanzungen entlang der L 85 sind als Wiesen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dauerhaft anzulegen und extensiv zu pflegen.

Es sind standortgerechte Bäume nach der Pflanzliste 4 mit einem Stammumfang von mindestens 0,25 m sowie Sträucher gemäß Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Lichtraumprofil von 4,5 m zur L 85 und dem Wirtschaftsweg ist einzuhalten und es sind ausreichende Abstände zu den Gebäuden zu gewährleisten.

Die Pflanzung ist mit der Erschließung durchzuführen

Die vorgesehene Bepflanzung fördert so die optische Einbindung des Gebietes in die Umgebung. Sie erhöht die klimatische Funktion der Erschließungsstraßen durch Filterwirkung, Sauerstoffproduktion und Verdunstung zusätzlich. Die Durchgrünung des Gebietes ist in der vorgesehenen Gestaltung als Verminderungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft und des Landschaftsbildes zur Einbindung zur L 85 zu bewerten.

PF 3: Pflanzgebot „Süd – Waldrand“

Die Grünfläche "Süd-Waldrand" ist mit einer Extensivwiesenmischung mit Saatgut aus regionaler Herkunft anzusäen und als extensive Wiesenfläche mit vereinzelt Obstgehölzen und Sträuchern zu unterhalten.

Standortgerechte Gehölze nach den Pflanzlisten 2 und 3 sind entlang des Waldrandes und auf der Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gestaltung des Waldrandes im Süden des Baugebietes ermöglicht einerseits eine Aufwertung sämtlicher Schutzgüter und stellt andererseits einen optimalen Übergang zwischen Baugebiet und Wald dar. Die vorgesehene Waldrandgestaltung, deren Anpflanzung, Pflege und Erhaltung, führt zu einer Aufwertung aller Schutzgüter in diesem Bereich. Detailliert:

Schutzgut Boden	Verbesserung der Bodenfunktionen
Schutzgut Wasser	Verringerung der Oberflächenabflusses; Erhöhung des Retentionsvermögens; Grundwasseranreicherung
Schutzgut Klima	klimatischer Ausgleichsraum Erhöhung der Verdunstungsrate
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Schaffung von Lebensräumen für Tiere und andere Pflanzen
Schutzgut Landschaft	Verbesserung des Landschaftsbildes

PF 4: Waldentwicklung

Die Aufforstung zum forstrechtlichen Ausgleich der umzuwandelnden Waldfläche ist standortangepasst mit Baumarten des Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwaldes nach Pflanzliste 5 im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde durchzuführen. Die Waldfläche ist dauerhaft zu erhalten und im Rahmen der in der periodischen und jährlichen Betriebsplanung für den Stadtwald vorgegebenen Ziele zu pflegen.

Die Fläche dient der Verbesserung aller Schutzgüter und zum Ausgleich für den angrenzenden, aus dem Waldverbund herausgenommenen Bereich (Teilfläche PFG 3).

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen.

Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen. Den Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Erweiterungsflächen sind bis zu ihrer Nutzung zu begrünen.

Hinweise: Artenschutz

Das Plangebiet und seine Umgebung haben eine besondere Bedeutung für den Artenschutz. Den Bauherren wird daher eine biologische Beratung zur Erfüllung der Pflanzgebote und fachgerechten Aufstellung der Fledermaushilfen empfohlen.

Dieser Hinweis dient der Verbesserung der ökologischen Aspekte und des Artenschutzes

Stellplätze

Ebenerdige Stellplätze sind mit offenen Fugen auszubilden.

Es sind 10 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 12 qm vorzusehen. Im Pflanzbeet ist ein Baum aus der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 0,25 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten.

Die Bäume sind spätestens bis zur Schlussabnahme des Vorhabens zu pflanzen.

Diese Maßnahme dient der Eingriffsvermeidung und -minderung in das Schutzgut Boden und Grund- und Oberflächenwasser.

Dachbegrünung

Pro Baugrundstück sind mindestens 30% der Dachflächen (Mindestdachbegrünung) extensiv zu begrünen.

Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm, auf den Garagen- und Carportdächern mit 8 cm auszubilden und mit Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern usw. nach Pflanzliste 6 einzugrünen. Ausnahmsweise kann auf die Mindestdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn zusätzlich zu den geforderten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück je 100 m² zu begrünender Dachfläche ein Baum aus den Pflanzlisten 1 - 5 gepflanzt wird.

Können diese Bäume auf dem Baugrundstück nicht gepflanzt werden, ist im Einvernehmen mit der Fachgruppe Umwelt und Außenanlagen eine andere Lösung möglich (Anpflanzung an anderer Stelle mit Entschädigung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen oder Erstattung der Grunderwerbskosten sowie der Pflanz- und Pflegemaßnahmen in Geld)

Die extensive Dachbegrünung ist eine Maßnahme zur Minderung der mit der Flächenversiegelung einhergehenden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora/Fauna. Die Dachbegrünung übernimmt zumindest teilweise die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (Retention, Verdunstung) und kann aufgrund der Artenzusammensetzung Lebensraum vor allem für Insekten darstellen. Die Ortsrandlage und der angestrebte Charakter des Gebietes werden durch die Festlegung von Gründächern unterstützt.

Schutzgut Boden	Retentionsvermögen; Verdunstung
Schutzgut Wasser	Erhöhung des Retentionsvermögens
Schutzgut Klima	Verringerung der Wärmespeicherung Sauerstoffproduktion; Erhöhung der Filterleistung Erhöhung der Verdunstungsrate
Schutzgut Pflanzen und Tiere	Schaffung von Lebensräumen für Tiere (Insekten u.v.a.m.)

Schutzgut Landschaft	optische Verbesserung
----------------------	-----------------------

Weiterführende Hinweise zu den Pflanzgeboten und Maßnahmen¹

Die Begrünungen sind insbesondere auf die besonderen naturschutzfachlichen Anforderungen des Gebietes auszurichten. Die nachfolgenden Ausführungen dienen der Begründung der Pflanzgebote.

□ **Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes:**

Für die Gestaltung des Straßenraumes sind einheimische, autochthone Arten zu wählen und auf Hybride, Zierformen und nicht einheimische Arten zu verzichten. Die Jungbäume sollten aus zertifizierten Baumschulen der Region stammen. Für den Planungsraum soll hier vor allem die Pflanzung von Eberesche (*Sorbus aucuparia*) empfohlen werden.

Die Baumscheibe sollte dem Kronendurchmesser entsprechen und nicht intensiv bepflanzt oder mit Rasengittersteinen belegt werden. Im Bereich der Baumscheiben sollte eine gelenkte Sukzession stattfinden dürfen (gelegentlich Mahd im Zuge der Grünpflege). Zur Förderung einer artenreichen Ruderalflora wird empfohlen, Oberboden bzw. Humus nur im Bereich des unteren Pflanzlochs einzubringen und die oberen Bereiche mit möglichst magerem Material aufzufüllen.

Für die Bereiche entlang der L 85 wird vorgeschlagen, die in Höhe des Rückhaltebeckens bestehenden Hecken zu verlängern. Bei der Artenauswahl gilt ebenfalls, auf nicht einheimische Arten weitgehend zu verzichten und keinen Oberboden aufzubringen. Ansonsten wird hier auf die Empfehlungen der Strassenbauverwaltung verwiesen. Beim Rückschnitt von Hecken sollte zur Vermeidung von Nährstoffanreicherungen generell auf ein Belassen von Häckselgut im Gehölzbereich verzichtet werden und das Material möglichst einer energetischen Nutzung zugeführt werden.

Die vorgesehene Bepflanzung fördert die optische Einbindung des Gebietes in die Umgebung. Die Bepflanzung gibt dem Gebiet einen Rahmen. Sie erhöht die klimatische Funktion durch Filterwirkung, Sauerstoffproduktion und Verdunstung zusätzlich. Die Durchgrünung des Gebietes ist in der vorgesehenen Gestaltung als Verminderungsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft und des Landschaftsbildes zu bewerten.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs und strukturiert das Gebiet insgesamt.

¹ Vgl. Gottfriedsen, Rainer (2008) Dr. Dorka, Volker sowie gutachterliche Stellungnahme Gottfriedsen, Rainer (2010)

□ **Begrünung der Grundstücksflächen:**

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind extensiv zu begrünen. Den Baugesuchen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Erweiterungsflächen sind bis zu ihrer Nutzung zu begrünen.

Für eine Entwicklung artenreicher Bestände von Grünland- und Ruderalarten entscheidend ist der Boden: je nährstoffarmer das Material ist, desto höher ist die zu erwartende Artenvielfalt bzw. eine langfristige Erhaltung eingebrachter, konkurrenzschwacher Arten über eine angepasste, zurückhaltende Einsaat.

Im Zuge der Bauleistik soll angestrebt werden, nährstoffarmes, in der Regel schottriges Material aus Baugruben an geeigneter Stelle zwischenzulagern und sämtlichen, nährstoffbelasteten Oberboden abzufahren und sinnvollerweise auf Ackerflächen auszubringen. Das nährstoffarme Unterbodenmaterial kann dann im Bereich der Gebäudefreiflächen wieder aufgebracht werden. Möglich bzw. aus ökologischen Gründen teilweise sogar sinnvoll ist eine mechanische Verdichtung und Einebnung zur Erleichterung der Pflege. Eine Sukzession auf nährstoffarmen Böden kann zugelassen werden.

Bei einer Einsaat ist darauf zu achten, ausschließlich Saadmischungen von zertifizierten Fachbetrieben zu verwenden und eine angepasste, standortheimische Artenauswahl zu bevorzugen.

Eine Pflege derartiger Freiflächen auf nährstoffarmen Böden ist nicht aufwendig. In der Regel ist zu erwarten, dass eine jährliche Mahd ausreicht. Sofern möglich, sollte das Mähgut entfernt werden. Zu beachten ist hierbei ein mögliches Aufkommen unerwünschter Neophyten wie z.B. Goldrute (*Solidago* sp.), Japanisches Springkraut (*Fallopia* sp.) oder Riesen-Bärenklau (*Heracleum mantegazzianum*). Neben einer jährlichen Mahd sollten nicht zu kleine Bereiche im Sinne einer Rotationspflege auch in nur mehrjährigem Abstand bewirtschaftet werden. Ökologisch sehr sinnvoll ist auch eine regelmäßige, mechanische Störung von Teilbereichen mithilfe eines Baggers oder Grubbers und eine anschließenden Glättung.

Aus ökologischer Sicht abzulehnen und im Sinne von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht geeignet sind hier nachstehende, vielerorts übliche Maßnahmen:

- Pflanzung nicht standortgerechter Bäume und Gehölze,
- Einbringen von Oberboden,
- Einsaat von „Extensivmischungen“ auf nährstoffreichen Böden: In der Regel verschwinden die erwünschten Arten hier bereits nach wenigen Jahren und es verbleiben konkurrenzstarke Arten der Fettwiesen und nährstoffreichen Brachen.

□ **Straßen und Parkierungsflächen**

Aus ökologischer Sicht sinnvoll ist hier der weitgehende Verzicht auf eine Versiegelung von Parkierungsflächen. Es wird empfohlen, hier die Eignung einer Schotterung zu prüfen.

Vorgeschlagen wird, im Bereich aller Rand- und Freiflächen dieser Flächen nur spärlich Gehölze einzubringen. Nach Bau und Einrichtung der tief- und straßenbaulichen Infrastruktur ist es sinnvoll, in dem gesamten Bereich auf eine Einbringung von Oberboden generell zu verzichten und stattdessen schottrigen, sandigen, möglichst nährstoffarmen Unterboden aus vorhandenem Bauaushub zu verwenden. Auch im Bereich kleiner und kleinster Randflächen kann sich hier dann eine spontane, häufig sehr artenreiche Ruderalflora einstellen, die dann Lebensgrundlage für spezialisierte Insektengruppen sein kann. Im Sinne einer gelenkten Sukzession werden im Zuge der Grünpflege diese Flächen abschnittsweise gemäht oder gemulcht, wobei ein Turnus von etwa 6 Jahren sinnvoll ist. Auch eine regelmäßige, mechanische Schaffung kleiner und kleinster Störstellen ist zu empfehlen. Eine jährliche Komplettmahd derartiger Flächen führt dagegen zu einer Entwicklung von in der Regel artenarmen Grünlandstreifen und sollte nicht erfolgen.

Aus landschaftsökologischer Sicht abzulehnen ist das vielerorts zu beobachtende Einbringen von Oberboden und eine aufwändige Pflanzung von Stauden und Gehölzen. Im Unterhalt sind derartige Grünflächen teurer als das o.g. Branchenmanagement; ihre ökologische Bedeutsamkeit ist in der Regel gering.

Die Maßnahme dient der Minimierung des Eingriffs sowie zur Aufwertung der Schutzgüter Arten und Biotope sowie Boden/Wasser (Erhöhung des Retentionsvermögens).

□ **Streuobstwiesen**

Entlang des Feldweges besteht eine ökologisch hochwertige Streuobstreihe mit zahlreichen alten, höhlenreichen Bäumen. Diese Habitatbäume sollten alle erhalten bleiben, auch eine Entfernung abgestorbener Bäume sollte nicht erfolgen! Im Sinne der Eingriffsregelung möglich ist eine Erweiterung dieser Streuobstwiese durch Neupflanzungen im Bereich angrenzender Ackerflächen, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet wurden. Eine Empfehlung zur Neupflanzung von Obstbäumen kann allerdings nur dann gegeben werden, wenn eine etwa 30-jährige Pflegebindung sichergestellt wird bzw. es Nutzer gibt, die eine sachgerechte Streuobstnutzung sicherstellen können. Werden neu gepflanzte Obstbäume vor allem in den ersten Jahren nicht sachgerecht geschnitten, vergreisen sie vorzeitig und sterben ab. Die hohe ökologische Bedeutung alter Obstbäume und eine mögliche Ertragsnutzung ist damit in vielen Fällen nicht gegeben. Es wird festgestellt, dass die vielerorts übliche Pflanzung von Hochstämmen ohne Pflege- oder Nut-

zungsbindung für mehrere Jahrzehnte ökologisch und ökonomisch unsinnig ist.

Falls diese Kriterien nicht zutreffen, wird alternativ empfohlen, robuste Baumarten und Sorten zu verwenden, die auf keinen oder einen nur anfänglichen Baumschnitt angewiesen sind. Durchaus sinnvoll ist hier auch eine Nutzung als Wertholz. Aus ökonomischer wie ökologischer Sicht zu empfehlen sind hier übergroße Hochstämme von Kirsche (Wild- und Kulturformen), Birne (hoher Wertholzertrag), Walnuß (lokaltypische Sorten) oder Eberesche (Winternahrung von Vögeln).

Waldentwicklung

Die Waldentwicklung erfolgt in Abstimmung von Forst- und Naturschutzverwaltung. Für die Waldumwidmung wurde eine Waldumwandlungserklärung nach LWaldG BW beantragt. Von Seiten des Forstamtes wurde der Waldumwandlung zugestimmt. Voraussetzung für die Waldumwandlung ist eine Genehmigung durch die höhere Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen einer Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG. Im Rahmen des Verfahrens zur Waldumwandlungserklärung wird geprüft, ob für die im Bebauungsplan vorgesehene Umwandlung von Wald eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Unterstützung der Entwicklung im FFH Gebiet

Die hier 2006 durchgeführten Erhebungen belegen für zwei Flächen eine Wertigkeit als FFH-Grünland (Lebensraumtyp 6510 „magere Flachlandmähwiese“). Die Flächen werden von einem Landwirt in naturschutzfachlich korrekter Weise extensiv bewirtschaftet und können nicht weiter aufgewertet werden. Zur Sicherung dieser Wertigkeit ist es erforderlich, eine zweisechürige Bewirtschaftung mit Heugewinnung beizubehalten und keine oder nur sporadische Düngungen durchzuführen. Es ist sinnvoll, eine Bewirtschaftung durch den derzeitigen Nutzer langfristig fortzuführen.

Zwischen diesen beiden Wiesen liegt eine Ackerfläche mit hohen Nährstoffbilanzüberschüssen (Mais). Durch den Neubau einer 110-kV-Leitung bestehen hier auf Teilflächen Höhenbegrenzungen. Es kann wegen der offenkundig hohen Nährstoffbilanzüberschüsse hier fachlich nicht empfohlen werden, die Flächen in „Extensivgrünland“ umzuwandeln. Für waldnahe Teilbereiche wird deshalb die Schaffung eines lockeren und licht bestandenen Feldgehölzes empfohlen:

- Salweide (*Salix caprea*) (Hauptart)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) (mehrere Exemplare)
- Weißdorn (*Crataegus* sp.) (einzeln)
- Stieleiche (*Quercus robur*) (wenige Exemplare)

Hierbei ist darauf zu achten, nur autochthones, gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden und nur lückig zu pflanzen.

Für die restlichen Flächen wird vorgeschlagen, die Sukzession zuzulassen und jeweils ein Drittel der Fläche einmal im Jahr zu mähen (ab Mitte Juli) und nach Möglichkeit das Mähgut abzufahren (Kompostierung, energetische Nutzung).

Da derzeit der Managementplan für das FFH Gebiet erarbeitet wird, werden diese Maßnahmen nicht in den Bbauungsplan integriert.

Maßnahmen für den Artenschutz

Tabakspeicher

Das historische Holzgebäude am Siedlungsrand stellt neben seiner kulturhistorischen Bedeutung ein wichtiges Fledermausquartier dar und sollte nach Möglichkeit erhalten bleiben. Da ein Erhalt jedoch auf Dauer nicht gewährleistet ist resp. damit zu rechnen ist, dass der Schopf nicht erhalten werden kann, werden die angesprochenen und festgesetzten Maßnahmen erforderlich.

Unterstützende Maßnahmen zum Artenschutz

Es muss ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass alle Baumpflanzungen nur einen Charakter als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Höhlenbrüter haben können, wenn sichergestellt ist, dass die Bäume ein hohes Alter erreichen können.

Da für Höhlenbrüter im Bereich des angrenzenden Waldes „Oberbrucher Hägenich“ ausreichende Quartiere vorhanden sind, erscheint insbesondere aus fledermauskundlicher Sicht für den Planungsraum eine Fokussierung auf die Themen

- Förderung einer hohen Biodiversität für Großinsekten (Entwicklung neuer Nahrungsräume),
- Förderung und Entwicklung neuer, artenreicher Sukzessionsstadien auf mageren, schottrigen Böden

entscheidend und vor Ort auch vermittelbar.

Eckpunkte dieser Empfehlungen werden genannt und sind v.a.

- Genereller Verzicht auf eine Pflanzung ungeeigneter Gehölze,
- Verzicht auf eine Einbringung von Oberboden,
- Zulassen junger Sukzessionsstadien, die aufgrund ihres Blütenreichtums auch eine hohe ästhetische Bedeutung haben können, oft jedoch dem „Ordnungssinn“ nicht ent-

sprechen. Mithilfe geeigneter Kommunikationsformen sollte dies Eigentümern und Nutzern vermittelbar sein.

- Weitgehende Vermeidung üblicher Grünland-Mulchsysteme im Bereich der Gewerbeflächen.

Für den Artenschutz sind im Hinblick auf den Fledermausschutz weitere unterstützende Maßnahmen sinnvoll. Anzusprechen ist hierbei die Errichtung von Ersatzquartieren für die Fledermäuse. Durch gezieltes Anbringen von zusätzlichen Ansiedlungshilfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in der näheren Umgebung werden die Quartiersbedingungen der Fledermäuse erhalten. Die Maßnahme ist durch ein Monitoring zu begleiten.



3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vorhandene Umweltqualitäten und – empfindlichkeiten

Die Landschafts- und Umweltqualitäten und – empfindlichkeiten in Bühl Unter-Oberkirchweg sind bezüglich ihrer Schutzgüter betrachtet und bewertet worden. Im Nachfolgenden werden die Ergebnisse dieser Bewertung herausgestellt:

Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber Veränderungen:

gering	mittel	hoch
--------	--------	------

THEMA		UMWELTQUALITÄTEN UND -EMPFINDLICHKEITEN
SCHUTZGUT MENSCH		
Schutz vor Verlärmung	Das Gebiet grenzt westlich an das Gewerbegebiet Unterkirchweg an. Es wird westlich von der L 85 begrenzt und ist südlich mit einem Pufferstreifen zur stark verlärmten Autobahn A5 getrennt. Durch diese stark vorbelastete Situation sowie die vorhandenen Nutzungsformen besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer zusätzlichen Verlärmung des Gebietes.	
Schutz vor Schadgasen	Das Gebiet liegt am Rande des Gewerbegebietes Unterkirchweg und ist durch die randlichen Einflüsse der Straßen geprägt. Durch diese vorbelastete Situation sowie durch die vorhandenen Nutzungsformen besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verschlechterung.	
Naherholung	Prinzipiell haben ortsnahe Bereiche eine hohe Bedeutung für die Kurzzeit- und Feierabenderholung. Es ist davon auszugehen, dass die Fläche aufgrund der Vorbelastung durch Lärm keine besonders herausragende Bedeutung für die Erholung hat. Die ackerbaulich genutzten Flächen stellen keine besondere Qualität für die Erholung dar. Demnach ist die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung als mittel einzustufen.	
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER		
Kulturgüter	Kulturgüter sind von der Ausweisung nicht betroffen.	
Sachgüter	Sonstige Sachgüter sind von der Flächenausweisung nicht betroffen.	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT		
Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft	Die Fläche wird durch das ackerbaulich genutzte Ackerland und das Wechselspiel von Offenland und Wald geprägt. Von dem ebenen Gelände ergeben sich lediglich in die westlich angrenzenden Wiesenlandschaften Blickbeziehungen. Interessant ist die Vielgestaltigkeit der südlich angrenzenden Bereiche mit einem Wechsel von Wiesen, Äckern, Brachen, Nasswiesen, Gebüsch und Wald. Von besonderer Bedeutung für die Vernetzung der Landschaft ist der südlich angrenzende Bereich der Bruchmatten. Hier geht es um die kleinräumige Vernetzung mit dem nördlich, jenseits der L85 angrenzenden großräumigen Grünachse. Vielfalt, Schönheit und Eigenart sind aufgrund der vorherrschenden Nutzung und vorherrschenden Vielfalt von mittlerer Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung ist mittel.	
Landschaftliche Erlebnisqualität	Aufgrund der guten Zugänglichkeit weist der Bereich gute Voraussetzungen für Nah- und Feierabenderholung auf. Die Störungen durch die Straßen (Verlärmung und Schadgase) mindern die Erlebnisqualität; es ist aufgrund der Ortsnähe trotzdem von einer mittleren Bedeutung auszugehen.	

SCHUTZGUT BODEN		
Boden als Standort für Kulturpflanzen	Im eigentlichen Bereich der Bebauung vorherrschend mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerden. Im südlichen Bereich stehen Parabraunerden-Gley-Pseudogley sowie Auengley Böden an. Der für die Bebauung vorgesehene Bereich weist eine sehr hohe Empfindlichkeit in Bezug auf Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung und Überbauung auf. Bewertungsstufe 5	
Boden als Standort für die natürliche Vegetation	Die gute Nährstoffversorgung lassen auf keine gute Standorteigenschaften für die natürliche Vegetation schließen - Wertstufe 1 Im südlichen Teil Gebietes sind die feuchte Bereiche besser geeignet, sie weisen jedoch auch von den Bodenverhältnissen her lediglich eine geringe bis mittlere Eignung (Wertstufe 2) als Standort für die natürliche Vegetation aufweisen. Entsprechend gering ist insgesamt die Empfindlichkeit gegenüber Bebauung, Versiegelung und sonstigen Veränderungen.	
Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Durch die tiefe bis mittlere Gründigkeit, die lehmige Bodenart mit hohem Wasserspeichervermögen sowie die geringe Geländeneigung ist von einer hohen Leistungsfähigkeit im Wasserhaushalt auszugehen. Wertstufe 4. Entsprechend ist auch die Empfindlichkeit gegenüber Überbauung, Versiegelung und Verdichtung zu sehen. Im südlichen Bereich befinden sich lokale Bereiche, die aufgrund ihres hohen Grundwasserstandes und Wassersättigung eine geringere Eignung aufweisen.	
Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe	Das hohe Bindungsvermögen des Oberbodens lässt eine hohe Einstufung der Filter- und Pufferfunktion zu. Die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser ist folglich gering. Eine Verringerung der Deckschichten trägt zu einer Verringerung des Filter- und Puffervermögens bei. Wertstufe 4.	
Versiegelung Verlust aller Bodenfunktionen	Das Gebiet ist derzeit im westlichen Teilbereich bebaut; im übrigen Bereich unbebaut. Die Gesamtfläche umfasst 17,04 ha Es ist von einer Störung aller Bodenfunktionen im Bereich der baulich neu überplanten Flächen auszugehen. Ein Verlust ist bei der Ausweisung der bislang nicht überbauten überbaubaren Fläche und der Erschließungsflächen gegeben. (5,64 ha GE und 0,64 ha Verkehr)	
Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde	Geologisch-bodenkundliche Besonderheiten liegen für die Fläche Unter- Oberkirchweg nicht vor.	
Schadstoffe, Altlasten	Belastungen durch Schadstoffe liegen im Gebiet nicht vor.	
SCHUTZGUT WASSER		
Grundwasser	Der Grundwasserflurabstand im Gebiet ist gering. Die Sickerwasserrate ist auf den tiefgründigen lehmigen Böden als gering zu bewerten. Es wird von einer geringen Schutzwirkung der Deckschichten ausgegangen; die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag ist gering. Für das Gebiet Unter- Oberkirchweg sind jedoch folgende wasserrechtlichen Ausweisungen festzuhalten: gepl. WSG Zone IIIB im westlichen Bereich des Gebietes Ausweisung als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser im Regionalplan Region Mittlerer Oberrhein	
Oberflächengewässer	Oberflächengewässer sind nicht betroffen	
Retentionsvermögen der Landschaft	Aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden und der geringen Geländeneigung ist von einer geringen Bedeutung der Fläche für das Retentionsvermögen auszugehen. Die derzeitige ackerbauliche Nutzung in weiten Teilen der Fläche trägt zu dieser geringen Bedeutung bei.	
SCHUTZGUT KLIMA		
Klima	Der Offenland Bereich hat Bedeutung für die Kaltluftproduktion (Freiland-Klimatop – offen). Sie übernimmt Funktionen zur lufthygienischen Verbesserung der angrenzenden Siedlungsbereiche. Die Waldbereiche im Gebiet dienen insbesondere auch der von der Autobahn ausgehenden Luftbelastung. Von großer Bedeutung für den Luftaustausch und ist das Windsystem im Oberrheingraben. Das Gebiet weist eine mittlere Bedeutung für den Frischlufttransport auf; die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Bebauung ist entsprechend als mittel einzustufen.	

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÄT	
Flora und Fauna Biodiversität	<p>Die eigentliche Baufläche hat aufgrund der vorherrschenden ackerbaulichen Nutzung zunächst eine geringe und lokal mittlere Bedeutung. Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches befinden sich einige Flachlandmähwiesen (gemeinte Flächen). Durch die direkt südlich angrenzenden hochwertigen Bereiche des FFH Gebietes 7214-342 Bruch bei Bühl und Baden-Baden verändert sich die Bedeutung des Bereichs insbesondere in faunistischer Hinsicht.</p> <p>Inwieweit eine kleine Waldparzelle im südlichen Bereich als LRT anzusprechen ist, ist schwierig zu beurteilen und hängt in erster Linie auch von der Gesamtbeurteilung des LRT im gesamten FFH-Gebiet ab. Das Gebiet ist insgesamt trockener, die Baumartenzusammensetzung entspricht im Rahmen einer Vorabansprache nur auf einer Teilfläche den LRT Kriterien: Der Anteil an standortfremden Roteichen übersteigt im östlichen Bereich 30 %; damit wären Teilgebiete „kein gemeinter LRT“ und notwendige Mindestgrößen (vgl. Natura 2000-Handbuch, LUBW 2003) wären unterschritten. Eine endgültige Definition muss hier dem Natura 2000-MAP vorbehalten bleiben.</p> <p>Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope kommen im Gebiet selber nicht vor. Angrenzend Feldhecken entlang der L 85 sowie ein Schilfröhricht in den südlich angrenzenden Bruchmatten herauszustellen.</p> <p>Zur Fauna und auch zur Biodiversität wurde im Vorfeld des Verfahrens mehrere separate Gutachten erstellt.</p>
Artenschutz	<p>Das Gutachten zur FFH Verträglichkeit führt zum Artenschutz aus: Anhang-II-Arten der FFH-Richtlinie</p> <p>Ein Vorkommen der Gemeinen Flussmuschel (<i>Unio crassus</i>) ist in geringen Beständen für den Bereich des Sulzbaches belegt (Heitz 2006; sowie Anhang). Ein Vorkommen der beiden anspruchsvollen Libellenarten Grüne Keiljungfer (<i>Ophiogomphus cecilia</i>, FFH-Code 1037) und der Helm-Azurjungfer (<i>Coenagrion mercuriale</i>, FFH-Code 1044) ist unwahrscheinlich. Zu möglichen Vorkommen letzterer Art wurden alle Gräben im Planungsraum und seiner näheren Umgebung zur Flugzeit näher untersucht und keine Vorkommen festgestellt. Obgleich potenziell nutzbare Lebensräume in Wiesen mit Beständen des Großen Wiesenknopfes (<i>Sanguisorba officinalis</i>) im Gebiet kleinflächig vorhanden sind, konnten die Anhang II-Tagfalterarten Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling (<i>Glaucopteryx [Maculinea] teleius</i> - FFH-Code 1059, <i>Glaucopteryx [Maculinea] nausithous</i> - FFH-Code 1061) im Gebiet ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Der Große Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>, FFH-Code 1060) kommt im Bereich einer größeren, extensiv genutzten Rückhaltefläche in wenigen Exemplaren vor. Das Rückhaltebecken dient als Nahrungsraum; die Reproduktionsräume für den Feuerfalter liegen in den südlich liegenden Wiesen. Innerhalb und in der Umgebung sind die für die Raupen der Art notwendigen, breitblättrigen Ampferarten (<i>Rumex acetosa</i>, <i>R. obtusifolius</i>) vertreten. (siehe hierzu auch Anhang). Weitere Anhang II-Arten sind im Planungsraum und seiner näheren Umgebung nicht zu erwarten. Die Bechsteinfledermaus ist als einzige Fledermausart in Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführt. Sie wird von Seiten der Stadt Bühl für das Umfeld der Rheintalautobahn angegeben, konnte aber im Rahmen vorliegender Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Aufgrund der Biologie der Art ist ein Vorkommen im Umfeld des Planungsraumes eher unwahrscheinlich.</p> <p>Anhang IV-Arten</p> <p>Gemäß FFH-Richtlinie stehen auch die Lebensstätten der Anhang IV-Arten unter besonderem Schutz. Hierzu gehören insbesondere alle einheimischen Fledermausarten. Gemäß vorliegender Unterlagen der Stadt Bühl sind im Planungsraum und seiner näheren und weiteren Umgebung insgesamt 12 Fledermausarten, darunter auch mehrere stark gefährdete Arten nachgewiesen worden. Wie in Kap. 4.1 näher ausgeführt wird, nutzen mindestens 4 Fledermausarten den Planungsraum und seine nähere Umgebung als Jagdraum, weitere 3 sicher bestimmte Arten sind aus der weiteren Umgebung bekannt. Lebensstätten weiterer Anhang IV-Arten wie z.B. Zauneidechse oder Schlingnatter sind im engeren Planungsraum bei Oberbruch nicht zu erwarten.</p> <p>Auf Basis von Literaturangaben (z.B. TRAUTNER et al. 2006) können Vorkommen von streng geschützten Arten, die nicht in Anhang II oder IV der FFH-Richtlinie genannt sind, für den engeren Planungsraum (v.a. Ackerflächen) aufgrund des Fehlens bestimmter Biotoptypen und Requisiten weitgehend ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für Randbereiche wie Brachen, Waldränder, Streuobstwiesen und alte Bäume (Totholz, Höhlen).</p>

NATURA 2000	<p>Das Gebiet grenzt an eine Teilfläche des FFH-Gebietes 7214-342 “ Bruch bei Bühl und Baden-Baden” , das insgesamt eine Gesamtfläche von 2112,3 ha hat und in mehrere räumliche getrennte Teilgebiete unterteilt ist: Das hier unter Umständen tangierte Teilgebiet „Hägenich“ liegt südlich und südwestlich des Planungsraumes und beinhaltet im wesentlichen Wald- und Grünlandflächen.</p> <p>Neben diesem flächigen FFH-Teilgebiet stehen in der weiteren westlichen und nördlichen Umgebung des Planungsraums einige Fließgewässer unter Schutz gemäß FFH-Richtlinie. Im Rahmen der Nachmeldung von Vogelschutzgebieten (SPA) gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind westlich und nördlich von Oberbruch einige Teilflächen neu in die Natura 2000-Kulisse des Landes Baden-Württemberg aufgenommen worden.</p> <p>Es wurde ein separates Gutachten erstellt. (vgl. FFH Verträglichkeit)</p>
-------------	---

Zusammengefasst sind v.a. folgende Schutzgüter betroffen:

- Schutzgut Boden: Empfindlichkeit gegenüber zusätzlicher Versiegelung und Verlust aller und insbesondere der hochwertigen Bodenfunktionen;
- Schutzgut Flora, Fauna, Biodiversität: Empfindlichkeit insbesondere in den angrenzenden Bereichen
- Schutzgut Landschaft: Wechseloffene Landschaft; besondere Bedeutung der angrenzenden Bereiche

Vorhandene Belastungen der Umwelt

Die Vorbelastung der Umwelt wurde ebenfalls schutzgutbezogen abgeprüft:

THEMA	VORHANDENE BELASTUNGEN	
SCHUTZGUT MENSCH		
Belastung der Menschen durch Verlärmung	Das Gebiet liegt zwischen Autobahn und dem Gewerbegebiet Unterkirchweg entlang der L85. Eine Vorbelastung durch Verlärmung liegt in hohem Maße vor. Lärmuntersuchungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Die vorhandene Belastung kann somit nicht quantifiziert werden.	
Belastung des Menschen durch Schadgase	Die Vorbelastung kann nicht quantifiziert werden, wird jedoch als vorhanden eingestuft. Schadgasuntersuchungen wurden nicht durchgeführt.	
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER		
Belastung von Kulturgütern	keine Betroffenheit.	
Belastung von Sachgütern	keine Betroffenheit.	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT		
Beeinträchtigung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart	Eine Belastung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft ist derzeit nicht gegeben.	
Beeinträchtigung der landschaftlichen Erlebnisqualität	Die landschaftliche Erlebnisqualität ist durch Lärm und Schadgase belastet. Die Belastung kann nicht quantifiziert werden.	
SCHUTZGUT BODEN		
Versiegelung Verlust aller Bodenfunktionen	Das Gebiet ist derzeit im westlichen Teilbereich bereits bebaut (6,24 ha)	
Schadstoffe, Altlasten	Eine Belastung des Bodens durch Schadstoffe oder Altlasten ist derzeit nicht gegeben.	
SCHUTZGUT WASSER		
Grundwasserbelastungen	Über eine Vorbelastung des Grundwassers liegen keine Informationen vor. Es wird davon ausgegangen, dass keine Belastung vorliegt.	

SCHUTZGUT KLIMA		
Störung Klima	Das Klima ist nicht beeinflusst und vorbelastet. Zur Belastungssituation der Luft siehe Schutzgut Menschen.	
SCHUTZGUT FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÄT		
Störung Flora und Fauna	Eine Vorbelastung des Gebiets besteht durch die Auswirkungen der Autobahn und der L 85 für die Fauna (Verlärmung) sowie durch Schadgasbelastung für Flora und Fauna.	
NATURA 2000 Artenschutz	Beeinträchtigungen liegen durch die Baumartenzusammensetzung im kleinen Wäldchen sowie den angesprochenen Auswirkungen der Straßen (Lärm Schadgase) vor.	

Umweltprognose der Umweltauswirkungen

Übersicht zur Planung

Die Planung sieht folgende Flächenverhältnisse vor:

Geltungsbereich	ca. 17,04 ha (100 %)
Gewerbliche Bauflächen	ca. 10,93 ha (64 %)
Grünflächen	ca. 3,61 ha (21 %)
- davon Offenland	ca. 2,21 ha
- davon Offenland-Retentionsfläche	ca. 0,76 ha
- davon Wiese	ca. 0,11 ha
- davon Streuobstwiese	ca. 0,07 ha
- davon Grünfläche West	ca. 0,31 ha
- davon Verkehrsgrün L 85	ca. 0,06 ha
- davon Süd-Waldrand	ca. 0,10 ha
Wald	ca. 1,28 ha (8 %)
Verkehrsflächen	ca. 1,20 ha (7 %)
- davon Erschließungsstraße	ca. 0,98 ha
- davon Wege	ca. 0,22 ha
Versorgungsfläche	ca. 0,02 ha (0 %)

Im Nachfolgenden werden die grundlegenden Wirkungen der Planung angesprochen. Sie beziehen sich auf die neu überplanten Bereiche.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes sind prinzipiell folgende Wirkungen auf die Schutzgüter verbunden:

- baubedingte Auswirkungen (durch Erschließung der Fläche und den Bau des Gewerbegebietes)
- anlagebedingte Auswirkungen (durch die Ansiedlung selbst wie z.B. die Baukörper)
- nutzungsbedingte Auswirkungen (durch die Inbetriebnahme und Nutzung).

Baubedingte Auswirkungen:

Im Wesentlichen sind hier zu nennen:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen, Bodenentnahme und -deponierung etc.. Hiervon ist der gesamte Bereich der ausgewiesenen Erschließungsfläche betroffen.
- Verringerung der Grundwasserdeckschichten durch Tiefbauarbeiten für Fundamente, Leitungen, Kanäle etc.. Durch Verringerung oder Beseitigung der Deckschichten erhöhen sich die Risiken einer Grundwasserverschmutzung.
- Lärm und Schadstoffbelastungen durch den allgemeinen Baustellenbetrieb, d.h. Einsatz von LKWs, Grabungs- und Gründungsgeräten etc. Beim Ausheben und beim Transport von Erdmassen durch Bagger wurden in 50 m Entfernung Geräuschpegel von im Mittel 79 dB(A) gemessen. Lastkraftwagen verursachten in 30 m Entfernung einen Lärmpegel von im Mittel 67 dB(A).
- Baubedingte Effekte sind weitgehend auf die Zeit der Bauphase beschränkt. Allerdings kann es in einigen Bereichen auch zu langanhaltenden oder sogar irreversiblen Auswirkungen kommen. Es sind zwei Phasen der Bautätigkeit zu unterscheiden:
 - Während der Erschließungsphase wird der größte Teil der Tiefbauarbeiten durchgeführt. Die baubedingten Auswirkungen treten fast zeitgleich auf der gesamten Fläche auf.
 - Die Phase der Überbauung wird sich bei dem Gewerbegebiet zum Teil mit der Erschließungsphase überschneiden, zum Teil jedoch nach der erfolgten Erschließung erst umgesetzt werden. Eine Verringerung der baubedingten Auswirkungen ist hauptsächlich durch die Verkürzung von Bauzeiten zu erreichen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind insbesondere folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Flächenverbrauch durch Versiegelung und Überbauung
- Veränderung des Wasserhaushaltes, d.h.
 - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und damit verbundene Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung/Überbauung. Auswirkungsintensität abhängig von Versiegelungsgrad und Flächengröße.
 - Veränderung von Grundwasserstand und Fließrichtung, besonders bei geringeren Grundwasserflurabständen, durch Gründungsbauwerke, Unterkellerungen etc.. Auswirkungsbereich abhängig von Größe/Tiefe der Gründungsbauwerke.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Anlagenkomplexe. Auswirkungsbereich und -intensität ist im Wesentlichen abhängig von Höhe und Massierung der Baukörper sowie Gestaltungsaspekten.
- Veränderung des Lokalklimas durch Versiegelung und Überbauung. Hier sind insbesondere folgende Veränderungen zu nennen:
 - Erhöhung der Temperatur (im Durchschnitt entspricht eine Zunahme des Versiegelungsgrades um 10 % einer Erhöhung des jährlichen Temperaturmittels um 0,2 °C gegenüber dem unversiegelten Umland.
 - Verringerung der Windgeschwindigkeit (abhängig von Größe, Höhe und Anordnung der Bauwerke),
 - Verringerung der relativen Luftfeuchte.
- Verlust von Lebensräumen der Flora und der Fauna

Anlagebedingte Auswirkungen gehen dauerhaft von den überbauten Bereichen aus.

Nutzungsbedingte Auswirkungen

Als wesentliche mit der Nutzung des Gewerbegebietes verbundene Effekte sind zu nennen:

- Schadstoffemissionen sowohl gasförmiger Art (Luftschadstoffe), flüssiger Art (Abwässer) und fester Art (Abfall).
 - Gasförmige Schadstoffe entstehen durch Verkehr (z.B. Schadstoffemissionen durch PKW-Aufkommen zu unterschiedlichen Tageszeiten) und Hausbrand (Heizanlagen).
 - Feste Schadstoffe müssen entsprechend ihrer Zusammensetzung (Hausmüll, Sondermüll) einer geordneten Beseitigung zugeführt werden. Auf die hiermit verbundenen Probleme und Umwelteffekte wird im Rahmen dieser Arbeit nicht näher eingegangen.

- Lärmemissionen, verursacht durch Verkehr. Über die Geräuschentwicklung bei einem Gewerbegebiet lassen sich keine allgemein gültigen Angaben machen.

Beachtenswert sind bei der Umsetzung des Gewerbegebietes insbesondere die anlagebedingten Auswirkungen.

Umweltprognose der Umweltauswirkungen bei Plandurchführung

Im Planungsverlauf wurden die ökologischen Konflikte angesprochen, entsprechende Maßnahmen diskutiert und in die Planung direkt eingearbeitet. Konfliktvermeidende oder -mindernde Maßnahmen wurden bei Bedarf im Bebauungsplan festgesetzt. Bezieht man nun diese prinzipiellen Wirkungen auf die konkrete Situation und setzt sie mit der dargestellten Bewertung der Umweltsituation in Bezug, sind folgende Umweltauswirkungen bei der Plandurchführung auf Grundlage des Bebauungsplanes schutzgutbezogen konkret anzusprechen:

THEMA		UMWELTAUSWIRKUNGEN
SCHUTZGUT MENSCHEN		
Belastung des Menschen durch Verlärmung	Das Gebiet ist vorbelastet. Durch die Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Verlärmung insbesondere während der Bauphase aber auch durch die Gewerbenutzung (An- und Abfahrten von LKWs und PKWs). Zu einer Verlärmung durch die anzusiedelnden gewerblichen Betriebe kann keine Aussage getroffen werden.	
Belastung des Menschen durch Schadgase	Eine Gefährdung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen durch Verkehrszunahme ist durch gewerbliche Nutzung in einem geringeren Umfang gegeben. Der Umfang dieser zusätzlichen Belastung kann nicht quantifiziert werden. Zu einer weiteren Schadgasbelastung durch die anzusiedelnden gewerblichen Betriebe kann keine Aussage getroffen werden.	
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER		
Belastung von Kulturgütern	keine Betroffenheit.	
Belastung von Sachgütern	keine Betroffenheit.	
SCHUTZGUT LANDSCHAFT		
Beeinträchtigung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft	Das Gebiet grenzt an das derzeitige Gewerbegebiet Unterkirchweg an und ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Der Überbauung folgt ein Verlust an Eigenart und Schönheit der Landschaft. Landschaftliche Verbindungen werden gestört.	
Beeinträchtigung der landschaftlichen Erlebnisqualität	Durch die zusätzliche Bebauung gehen keine ausgeprägten siedlungsnahen Erholungsflächen verloren.	
SCHUTZGUT BODEN		
Boden als Standort für Kulturpflanzen	Durch die Maßnahme gehen Böden sehr hoher Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen verloren.	
Boden als Standort für die natürliche Vegetation	Durch die Maßnahme gehen Böden mit geringer Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation verloren.	
Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Durch die Maßnahme gehen Böden mit besonderer und hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf verloren. Durch Rückhaltung des Oberflächenwassers kann der Eingriff jedoch minimiert werden.	
Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe	Durch die Maßnahme gehen Böden mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe verloren bzw. ihre Funktion wird eingeschränkt.	
Versiegelung Verlust aller Bodenfunktionen	Die Gesamtfläche umfasst 17,04 ha; die Bauflächen 10,61 ha. Hiervon entfallen jedoch 5,3 ha auf den bereits bebauten Bereich. Das Gebiet ist bei einer GRZ von 0,8 mit einer maximalen Überschreitung von 10% auf 49.609 qm bebaubar. Es ergibt sich eine Neuversiegelung für eine Fläche von maximal 55.967 qm.	
Schadstoffe, Altlasten	Altlasten sind von der Planung nicht betroffen.	

SCHUTZGUT WASSER		
Grundwasser	Durch den Bau der Fundamente sowie aller anderen Maßnahmen, durch die eine Veränderung der Oberflächengestalt erfolgt, wird die Grundwasserüberdeckung verringert bzw. evtl. Schadstoffe in den Untergrund eingebracht. Eine Gefährdung des Grundwassers bzgl. Verschmutzung kann jedoch bei Einhaltung der festgelegten Regelungen weitgehend ausgeschlossen werden. Durch die Bebauung erfolgt eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	
Oberflächenwasser	Durch die Bebauung erfolgt eine Verringerung des Retentionsvermögens im Boden-/Wasserhaushalt. Dies wird durch Maßnahmen wie Dachbegrünung, Ableitung und Versickerung sowie Begrünungen minimiert. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.	
SCHUTZGUT KLIMA		
Störung Klima	Im Gebiet sind kleinräumig wirkende klimatische Austauschflächen betroffen. Durch die zusätzliche Bebauung wird das Kleinklima etwas gestört. Die Durchgrünung des Gewerbegebietes sorgt für eine Minimierung des Eingriffs auf ein unerhebliches Maß.	
SCHUTZGUT FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÄT		
Verlust oder Beeinträchtigung von Flora und Fauna	Durch die Planung gehen 5,6 ha weitgehend ackerbaulich genutzte Bereiche durch die bauliche Flächeninanspruchnahme verloren: Eine Fläche von insgesamt 3.79 ha wird landschaftlich verändert und landschaftlich entwickelt (Entwicklung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs). Durch die beabsichtigte Bebauung wird auch die Fauna gestört. Zu nennen sind hier insbesondere Störungen von verschiedenen Fledermausarten. Im Detail siehe Gutachten Dipl. Biol. Rainer Gottfriedsen und Dr. Dorka sowie saP Fledermausvorkommen Tabakspeicher 2008. Im Detail siehe unten.	
NATURA 2000 – FFH	keine Beeinträchtigung der Natura 2000 Fläche bei Einhaltung eingriffsvermeidender Maßnahmen Im Detail siehe unten.	

Stadt Bühl

Bauleitplanung und Artenschutz

Bei allen Planungen und Vorhaben müssen im Kontext verschiedener Richtlinien der Europäischen Union und der nationaler Gesetze direkte oder indirekte Wirkungen auf Vorkommen bestimmter Lebensraumtypen (Biotoptypen) und Lebensstätten von Arten geprüft werden:

- FFH-Verträglichkeitsprüfung
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Prüfungen gemäß Umweltschadensgesetz

Da sich seit Vorlage eines entsprechenden Fachgutachtens² zum B-Planverfahren "Unter-/Oberkirchweg II" in Bühl-Oberbruch 2006 Änderungen bei Gesetzen, Vorgaben und Konventionen ergeben haben, sollen nachstehend die drei

² GOTTFRIEDSEN, R., V. DORKA (2006): Stadt Bühl - Ortsteil Oberbruch/Kinzhurst. Geplantes Baugebiet Ober-/ Unterkirchweg / Boschstrasse. Faunistische und floristische Untersuchungen zum Vorkommen geschützter Arten (NatSchG, Natura 2000)

Gottfriedsen, R. (2009): Stadt Bühl – Untersuchung zur Fledermausfauna Tabakspeicher Balzhofen und Oberbruch: saP - spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 BnatSchG)

Instrumente des Arten- und Biotopschutzes zusammenfassend dargestellt werden.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Für Pläne oder Projekte, die einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Diese FFH-Verträglichkeitsprüfung erfolgt auf der Basis der für das Gebiet festgelegten Erhaltungsziele. Zentrale Frage ist, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Prüfgegenstand einer FFH-VP sind somit die:

- Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten
- Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte sowie:
- biotische und abiotische Standortfaktoren, räumlich-funktionale Beziehungen, Strukturen, gebietspezifische Funktionen oder Besonderheiten, die für die o.g. Lebensräume und Arten von Bedeutung sind.

Den entscheidenden Bewertungsschritt im Rahmen der FFH-VP stellt die Beurteilung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen dar. Die Erheblichkeit kann immer nur einzelfallbezogen ermittelt werden, wobei als Kriterien u.a. Umfang, Intensität und Dauer der Beeinträchtigung heranzuziehen sind. Rechtlich kommt es darauf an, ob ein Projekt oder Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann, nicht darauf, dass dies nachweislich so sein wird. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens erheblicher Beeinträchtigungen genügt, um zunächst die Unzulässigkeit eines Projekts oder Plans auszulösen. Als Hilfestellung zur Ermittlung von Erheblichkeiten stehen über das Bundesamt für Naturschutz Fachkonventionen zur Verfügung (Lambrecht et al. 2004, Lambrecht & Trautner 2007).

Führt ein Projekt bzw. ein Plan einzeln oder aber erst im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen, ist eine abweichende Zulassung im Rahmen einer FFH-Ausnahmeprüfung nach § 34 Abs. 3-5 BNatSchG möglich, soweit:

- das Projekt bzw. der Plan aus den gesetzlich geforderten Gründen eines öffentlichen Interesses zwingend notwendig ist und die konkret betroffenen Natura 2000-Belange nachweislich überwiegt

- zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt bzw. Plan verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind und
- die in funktionaler, zeitlicher und räumlicher Hinsicht fachlich erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Natura 2000-Netzes qualitativ und quantitativ in hinreichender Form vorgesehen bzw. umgesetzt wurden.

Rechtlich kommt es darauf an, ob der Plan zu erheblichen Beeinträchtigungen und einer Verschlechterung führen kann, nicht darauf, dass dies nachweislich so sein wird. Da der Artikel 6 bei der Verwaltung der Gebiete eine entscheidende Rolle spielt, hat die Europäische Kommission einen Interpretationsleitfaden herausgegeben („Guidance document“).

Das Büro für Landschaftsökologie und Planung – Dipl. Biol. Rainer Gottfriedsen und Dr. Volker Dorka haben diese Fragen beleuchtet. Sie kommen zu dem Schluss, dass der Bau und der Betrieb des Gewerbegebietes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen führen, wenn zur Vermeidung von Störungen auf die Lebensgemeinschaften des FFH-Gebietes Abstandsregelungen zu den Bauflächen vorgesehen werden. Aus ökologischen Gründen ist die Aufwertung des angrenzenden Waldbereiches durch Entwicklung gestufter Waldmantelstrukturen wünschenswert.

Die Erhebungen zu Anhang II-Arten zeigen, dass für den engeren Planungsraum keine Vorkommen nachweisbar sind.

- Summationswirkung NATURA 2000

Zu beachten sind im Hinblick auf die FFH Verträglichkeit auch mögliche Summationswirkungen verschiedener Planungen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch die Planung zum Ausbau der BAB A5.

Da der Bebauungsplan nicht direkt flächenbezogen in das FFH Gebiet eingreift und verschlechternde Wirkungen auf das Gebiet nicht zu erwarten sind, können auch mögliche Summationswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden.

Die Fragen der FFH-Verträglichkeit und des Artenschutzes wurde im Dezember 2006 sowie im Februar 2010 mit dem Landratsamt Rastatt sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe besprochen. Vor dem Hintergrund der Untersuchungen zu der Frage der FFH Verträglichkeit wurden die städtebauliche Konzeption für die Ausgestaltung des Gewerbegebietes in der Bauleitplanung entwickelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahme das gemeinschaftliche Schutzgebiets- und Artenschutzsystem nicht betroffen ist.

Besonders und streng geschützte Arten

Die Begriffsbestimmung der besonders und streng geschützten Arten finden sich in § 7 BNatSchG. Dieses Rahmenrecht wird mit § 14 NatSchG in Landesrecht umgesetzt. Grundlegend ist, dass die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten sind.

Besonders geschützt sind:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
- "europäische Vögel" im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung

Darüber hinaus streng geschützt sind:

- Arten des Anhanges A der EG-Artenschutzverordnung 338/97
- Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie
- Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung

Für die besonders geschützten Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören. Ferner gelten für die besonders geschützten Arten bestimmte Besitz- und Vermarktungsverbote.

- FFH-Lebensraumtypen

Zwischen den ausgedehnten Waldbereichen „Hägenich“ und einem Feldgehölz befinden sich Grünlandflächen, die den Kriterien des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachlandmähwiese“ entsprechen. Außerhalb und innerhalb des FFH-Gebietes befinden sich einige kleinere Flächen, die den Kriterien des FFH-Lebensraumtyps 6430 „Feuchte Hochstaudenfluren“ entsprechen. Innerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen.

- Bachmuschel (*Unio crassus*)

Der Sulzbach westlich Vimbuch ist nach den Untersuchungen von Heitz (2006) Lebensstätte der Art mit sehr geringen Siedlungsdichten (1 Individuum auf 10 bis 100 m). Dieser Befund liegt unterhalb der Nachweisgrenzen bei üblichen semiquantitativen Untersuchungen und steht damit im Ein-

klung zur artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Gottfriedsen et al. 2006), wo in Höhe des Plangebietes signifikante Vorkommen nicht vermutet werden.

Im weiteren Unterlauf treten in Höhe Leiberstung-Stollhofen dagegen bemerkenswert hohe Individuendichten der Art auf (Heitz 2006). Dies macht den Sulzbach insgesamt zu einem für die Art sehr wichtigen Gewässer mit landesweiter Bedeutung.

Eine Beeinträchtigung der Lebensstätten der Bachmuschel im Sulzbach am Rande des Plangebietes ist durch direkte oder indirekte Wirkungen durch das Planvorhaben nicht gegeben, sofern keine größeren Mengen an belastetem Wasser über ein Rückhaltebecken in das Gewässer gelangen. Aufgrund der sehr hohen Bedeutung des Gewässers im Unterlauf für die Bachmuschel ist die Erhaltung einer sehr guten Wasserqualität als prioritär für die Schutz- und Erhaltungsziele der Art anzusehen.

Zur Vermeidung von Verschmutzungen und Verunreinigungen ist bei Maßnahmen im Gewässerumfeld (z.B. Erweiterung RHB) ein weitgehender Austausch von nährstoffreichen Bodenmaterialien zu empfehlen. Stattdessen sollte z.B. im Rahmen der Erweiterung des Rückhaltebeckens ein Einbau magerer Materialien erfolgen.

Vermeidungsmaßnahmen:

- ▣ Vermeidung des Einleitens diffuser Oberflächenwässer aus Baustelle und Umfeld;
- ▣ Keine Lagerung von Materialien und Geräten im Gewässerumfeld;
 - ▣ Einleitung von Regen- und Dränagewasser nur nach vorheriger Klärung

- ▣ Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*)

Diese nach Anhang II und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Art wurde im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.

Nahrungsräume der Art werden in Gottfriedsen et al. (2006) am Rande des bestehenden Rückhaltebeckens beschrieben. Magere, lückige Böden und eine Extensivvegetation begünstigen hier ein Vorkommen zahlreicher für Schmetterlinge geeigneter Blütenpflanzen (Nektarquellen). Die Fortpflanzungsräume der Art liegen im Bereich angrenzender Feucht- und Nasslebensräume an Ampferarten (*Rumex* sp.) und werden durch das geplante Vorhaben nicht tangiert.

Eine Förderung ist v.a. durch angepasste Nutzungsmethoden in diesen Nass- und Feuchtlebensräumen sowie einer Erhaltung und Entwicklung blütenreicher Bereiche möglich.

Eine Erhaltung und Entwicklung von Nahrungshabitaten im Bereich des bestehenden Rückhaltebeckens oder eines geplanten neuen Beckens ist durch magere Substrate und Extensivnutzungen möglich. Der Schutz und die Erhaltung der Fortpflanzungsstätten ist ausserhalb des Plangebietes durch angepasste Nutzungen im Bereich von Nass- und Feuchtwiesen, Brachen und Gräben möglich. Durch das geplante Vorhaben sind die Bestände der Art nur randlich bzw. im Bereich von Nahrungsräumen betroffen. Die Fortpflanzungsstätten liegen außerhalb des Plangebietes.

Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Entwicklung blütenreicher Grünlandbereiche im Bereich des Rückhaltebeckens (nährstoffarme Böden, Extensiveinsaat, keine Düngung, Extensivnutzungen, ggf. gelegentliche Beweidung)

□ Fledermäuse

Die Thematik „Fledermäuse“ wurde vertieft betrachtet. Entgegen dem ursprünglichen Entwurf kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Tabakschopf als Sommerquartier für Fledermäuse nicht erhalten bleibt. Hier sind deshalb die vorgezogenen CEF-Maßnahmen zur Erhaltung der lokalen Fledermauspopulationen durchzuführen.

Für die Studie aus dem Jahre 2006 wurden nur Detektoruntersuchungen zu Fledermäusen vorgenommen, eine Begehung des Tabakspeichers Oberbruch fand seinerzeit jedoch noch nicht statt. Auch aufgrund von Aussagen von Seiten des ehrenamtlichen Fledermausschutzes (Frau Link, Stadt Bühl) wurde 2006 dem Tabakspeicher Oberbruch eine höhere Bedeutsamkeit als Fledermausquartier zugemessen. Durch Kommentierungen und eine Vorgabe der LANA wurde allerdings in der Zwischenzeit festgelegt, dass Jagdhabitate von Fledermausarten im Kontext des § 44 BNatSchG von untergeordneter Bedeutung bzw. nicht bewertungsrelevant sind³.

Die Lage des Objektes zwischen Wald, Offenland und Siedlung mit zahlreichen kleineren Brachestrukturen ist für die Gruppe besonders geeignet. Es ist anzunehmen, dass hier eine gute Nahrungsverfügbarkeit besteht. Die Nähe zu Gewerbe- und Industrieflächen mit Lärmemissionen ist dabei für die Gruppe unerheblich.

³ LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz, Landschaftspflege und Erholung) (2006): Hinweise der Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz zur Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen, 9. S. - Beschlüsse der 93. LANA – Sitzung am 29.05.2006 und gemäß des Beschlusses der 67. UMK vom 26./ 27.10.2006 und im Hinblick auf Entscheidungen des BVerwG ergänzt

LANA (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. - 100. Sitzung am 1./2. Oktober 2009 der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz der LANA

2008 erfolgte im Auftrag der Stadt Bühl eine vertiefende Studie zu den Tabakspeichern in Balzhofen und Oberbruch (Gottfriedsen et al. ⁴): Neben weiteren Detektorerhebungen wurden hier die Gebäude mehrfach begangen, in Augenschein genommen und nach Spuren (u.a. Kotproben, Insektenreste) gesucht.

Aufgabenstellung im Kontext des § 44 BNatSchG war die Frage, inwieweit bei einem Abriß eines Gebäudes Verbotsstatbestände eintreten können (Tötungs-, Störungsverbot). Da weitgehend ausgeschlossen werden kann, dass die Gebäude als Winterquartiere dienen, kann eine Tötung über Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden. Störungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen sind bei der bei uns häufigen Zwergfledermaus sind ebenfalls nicht erkennbar, weil die Art im Siedlungsbereich nach wie vor gute Quartieroptionen hat und Probleme eher bei der Nahrungsverfügbarkeit auftreten.

Tabakspeicher Oberbruch und Balzhofen: Raum- und Quartiernutzung durch Fledermausarten 2006, 2008	Oberbruch		Balzhofen
	2008	2006	
Quartiernutzung durch Haaranalyse nachgewiesen			
Graues Langohr (Plecotus austriacus)			●
Quartiernutzung potenziell möglich (Nachweis in Umgebung)			
Großes Mausohr (Myotis myotis)	○		
Fransenfledermaus (Myotis nattereri)	○		○
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	○		○
Graues Langohr (Plecotus austriacus)	○		
Jagdhabitat in der engeren und weiteren Umgebung, Bestimmung teilweise mit Unsicherheiten behaftet			
Großes Mausohr (Myotis myotis)		X	
Wimperfledermaus (Myotis emarginatus)		(X)	
Kleine Bartfledermaus (Myotis mystacinus)	X	X	
Graues / Braunes Langohr (Plecotus austriacus / auritus)		X	X
Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus)	(X)		X
Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus)	X	X	X
Mückenfledermaus (Pipistrellus pygmaeus)		(X)	
Großer Abendsegler (Nyctalus noctula)		X	X
Kleiner Abendsegler (Nyctalus leisleri)	(X)	X	(X)

⁴ GOTTFRIEDSEN, R. V. DORKA, U. HÄUßLER (2008); Untersuchungen zur Fledermausfauna Tabakspeicher Balzhofen und Oberbruch. SaP -Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (§ 42 BNatSchG). 41 S. - i.A. Stadt Bühl

Zusammenstellung von Ergebnissen zur Nutzung ehemaliger Tabakspeicher in Oberbruch und Balzhofen (Stadt Bühl) durch Fledermausarten (aus Gottfriedsen et al. 2008).

- Sicherer Nachweis
- Nachweis mit Unsicherheiten behaftet
- X Ergebnisse von Detektorerfassungen mit sicherer Art-Ansprache
- (X) Ergebnisse von Detektorerfassungen mit Unsicherheiten bei der Art-Ansprache

Im Gegensatz zum Tabakschopf in Balzhofen konnte für das Gebäude in Oderbruch keine sichere Quartiernutzung durch das Graue Langohr (Kotanalyse) festgestellt werden. Das vergleichsweise helle Gebäude weist zahlreiche potenzielle Quartierplätze für Fledermäuse auf, hat aber aufgrund einer starken Durchlüftung mit Sicherheit keine herausragende Bedeutung als Quartier. Bei den Begehungen im Jahre 2008 konnten keine Hinweise auf Wochenstuben oder längere Zwischenquartiere gefunden werden. Geringe Mengen an Kot weisen auf eine gelegentliche Nutzung hin. Die im Umfeld des Tabakspeichers jagenden Arten haben ihre Quartiere mit hoher Wahrscheinlichkeit auch im Bereich des Waldbereichs Hägenich.

Aufgrund einer günstigen Lage zwischen Siedlung und Wald muss hier dennoch von einer möglicherweise gelegentlich bestehenden Quartieroption auch für seltenere Arten ausgegangen werden. Da sichere Aussagen zur Quartiernutzung bei Fledermäusen nur mit langjährigen Untersuchungen oder Telemetrieansätzen zu gewinnen sind, werden Aussagen zu „potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten“ in der Planungspraxis berücksichtigt und obliegen der Abwägung durch die zuständige Genehmigungsbehörde.

Die Stadt Bühl entwickelt seit längerem in Kooperation mit dem Naturkundemuseum Karlsruhe Schutzkonzepte für bedrohte Fledermausarten des Siedlungs- und Siedlungsrandbereiches.

Umwelthaftung

Eine „Enthaftung“ z.B. eines Bauträgers im Kontext der EU-Umwelthaftungsrichtlinie und des nationalen Umweltschadensgesetzes kann nur erfolgen, wenn der konkret später eintretende Umweltschaden an Arten und natürlichen Lebensräumen im Verfahren ermittelt (und kompensiert) wurde

Der Rahmen wird in § 19 BNatSchG definiert:

- (1) Eine Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes ist jeder Schaden, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands dieser Lebensräume oder Arten hat.

Arten

- Vogelschutz-Richtlinie (Art. 4 (2) oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG)
- FFH-Richtlinie, Arten der Anhänge II oder IV (Richtlinie 92/43/EWG)

Natürliche Lebensräume

- Lebensstätten von Arten der Vogelschutz-Richtlinie (Art. 4 (2) oder Anhang I der Richtlinie 79/409/EWG)
- natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang I FFH-Richtlinie)
- Lebensräume von Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie
- Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten.

Zusätzlich zu den gesetzlichen Bestimmungen zum strengen Artenschutz müssen gemäß der Vorgaben des Umweltausgleichsgesetzes somit auch außerhalb von Natura 2000-Gebieten Vorkommen von Anhang II-Arten und Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie erfasst werden.

Umweltprognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung des Plans

Bei Nichtausführung des Bauleitplans ergeben sich für die Umwelt keine nachteiligen Umweltauswirkungen (siehe auch Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes).

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan führt zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Durch die vorgesehenen Maßnahmen und Planausarbeitungen des Gewerbegebiets, sowie Festsetzungen im Bebauungsplan können diese Auswirkungen vermieden und/oder vermindert werden. Die nachfolgende Tabelle stellt diese Zusammenhänge heraus und benennt die verbleibenden Auswirkungen:

NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	VERMEIDENDE UND MINDERNDE MAßNAHMEN	VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN
SCHUTZGUT MENSCH		
Belastung des Menschen durch zusätzliche Verlärmung	Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nimmt die Verlärmung geringfügig zu. Eine weitergehende Minderung ist nicht möglich.	Insgesamt ist eine geringfügige zusätzliche Belastung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen durch Lärmzunahme anzusprechen. Die zusätzlichen Beeinträchtigungen sind nicht vermeidbar.
Belastung des Menschen durch Schadgase	Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird auch die Belastung des Menschen durch Schadgase geringfügig zunehmen. Die zusätzliche Belastung bewegt sich in einer normalen Höhe. Vermeidende oder mindernde Maßnahmen sind nicht möglich.	Eine zusätzliche Gefährdung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen durch Verkehrszunahme ist in einem beschränkten Maße gegeben. Der Umfang dieser zusätzlichen Belastung kann nicht quantifiziert werden.
SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER		
Belastung von Kulturgütern Belastung von Sachgütern	Eine Beeinträchtigung ist nicht erkennbar. Vorsorgefestsetzung im B-Plan: Funde gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) sind unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden.	-
SCHUTZGUT LANDSCHAFT		
Beeinträchtigung der Vielfalt, Schönheit und Eigenart der Landschaft	Durch die Durchgrünung des Gebietes sowie durch zusätzliche Bepflanzungen wird die Beeinträchtigung auf ein weitgehend unerhebliches Maß gemindert. Der Übergang zwischen Gewerbegebiet und Wald/ Waldrand wird durch entsprechende Maßnahmen (Übergangzone/ Waldrandgestaltung) gelöst werden	Die Konfliktsituation wird weitmöglichst gelöst.
Beeinträchtigung der landschaftlichen Erlebnisqualität	Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.	-
SCHUTZGUT BODEN		
Versiegelung Verlust aller Bodenfunktionen	Es werden ca. maximal 55.967 qm. neu versiegelt Als minimierende Maßnahmen können die Festlegungen zum Bodenschutz und auch zur Dachbegrünung herausgestellt werden.	Die Auswirkungen auf die Umwelt durch Versiegelung werden durch die Festsetzungen gemindert, können jedoch nicht vermieden und ausgeglichen werden.
Schadstoffe, Altlasten	keine Betroffenheit.	-
SCHUTZGUT WASSER		
Grundwasserbelastungen	Die Verringerung der Grundwasserneubildung kann nur geringfügig durch Versiegelung minimiert werden. Die Umwandlung von Acker in extensives Grünland und die weitere Extensivierung von Grünland unterstützt die Rückhaltung und Grundwasserneubildung. Weitergehende Schutzmaßnahmen für das Grundwasser sind nicht erforderlich.	Die Konfliktsituation kann nicht vollständig gelöst werden.
SCHUTZGUT KLIMA		
Störung Klima	Durch die Bebauung wird die klimatische Situation nur geringfügig verändert	keine Konfliktsituation

SCHUTZGUT FLORA, FAUNA, BIODIVERSITÄT		
Verlust oder Beeinträchtigung von Flora und Fauna	Durch die Planung gehen 5,6 ha weitgehend ackerbaulich genutzte Bereiche durch die bauliche Flächeninanspruchnahme verloren: Eine Flächen von insgesamt 0,5 ha werden landschaftlich entwickelt (Entwicklung im südlichen Bereich des Geltungsbereichs). Zusätzlich werden Ersatzmaßnahmen im Hägenich ergriffen. Zusätzlich werden den Beeinträchtigungen der Fauna durch spezielle Maßnahmen zum Artenschutz begegnet.	Die Konfliktsituation wird durch die Maßnahmen gelöst. (Siehe separate Ausführungen zu den bereits dargelegten Fragen des Artenschutzes sowie zu den im Folgenden dargestellten Ersatzmaßnahmen im Hägenich).

Einführung Eingriff - Ausgleich

Gegenstand des Grünordnungsplans ist auch die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum und seiner näheren Umgebung. Erfassungs- und Bewertungsgegenstand sind die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Biotop, Landschaftsbild/Erholung.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurden die bauplanerisch beabsichtigten Vorhaben daraufhin überprüft, ob und in welcher Weise sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen und ob sie den Eingriffatbestand nach dem Naturschutzrecht erfüllen.

Ein Eingriff liegt vor, wenn durch das geplante Vorhaben

- die Gestalt oder Nutzung der betroffenen Flächen verändert werden kann und
- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Kriterien zur Beurteilung von Erheblichkeit und Nachhaltigkeit sind

- die Bewertung der Schutzgüter, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können sowie
- Art, Intensität, Dauer und räumliche Ausdehnung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen.

Zur Ermittlung des Eingriffs wurden die bei der Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Beeinträchtigungen (z.B. Versiegelung des Bodens) der Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft gegenübergestellt. Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen wurden eingebracht und weitgehend als Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB in den Bebauungsplan sowie nach § 74 LBO als örtliche Bauvorschriften übernommen.

Abschließend erfolgte eine Bilanzierung der trotz der ergriffenen Maßnahmen verbliebenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie eine Darstellung der zusätzlich zu ergreifenden Ersatzmaßnahmen.

Nachfolgend wird die EA Bilanz im Überblick dargestellt.

Die EA Bilanz erfolgt mit einem Modell, das sich an das für den Bereich des Ökokonto vorgeschlagenen Modell der LUBW anlehnt. Hierbei werden Bestandsituation und Planungssituation schutzgut- und funktionsbezogen durchgängig fünfstufig bewertet und dann entsprechend im Hinblick auf die Wertstufen und Flächengröße gegenübergestellt. Betrachtet wird lediglich der neu In-Anspruch genommene Bereich. Der Bereich mit Planungsrecht fließt nicht in die Bilanzierung ein.

Der Aspekt Boden wird mit der Bilanzierungsmethode des UVM bilanziert. Die Flächen- und Wertstufen bezogene Betrachtung wird argumentativ zusammengefasst. Betrachtet man nun dies im Überblick, ergibt sich folgende Bilanz:

Naturgut	Bilanzierung im Überblick
Boden	<p>Die Böden im Bereich der gewerblichen Ansiedlung sind in allen drei Funktionsbereichen sehr hochwertig.</p> <p>Der Kompensationsbedarf von insgesamt 58,88 haWE kann durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie die bodenverbessernden Maßnahmen durch Umwandlung von ackerbaulich genutzten Flächen in extensive Wiesen, Wald und Sukzessionsflächen mit Feldgehölzen. um 2,33 haWE reduziert werden. Es verbleibt ein nicht ausgeglichener Kompensationsbedarf von 56,55 haWE.</p> <p>Die Stadt Bühl hat ein Bodenentsiegelungsprogramm, welches jedoch keinen Beitrag zu der hier gestellten Anforderung stellen kann.</p> <p>Durch die Lebensraumverbesserung des Steinkauzes im Waldhägenich wird der Eingriff in den Boden schutzgutübergreifend gelöst.</p>
Wasser	<p>Die Grundwassererneubildung erfährt durch die baulichen Maßnahmen eine erhebliche Reduktion, da das anfallende Oberflächenwasser nicht versickern kann. Die Nutzungsextensivierungen in den Grünflächen dienen der Minderung des Problems. Weitergehende Anforderungen gelten zusammen mit dem Bodenbereich „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ als gelöst. Oberflächengewässer werden jedoch auf insgesamt 642 qm um eine Wertstufe abgewertet.</p>
Klima	<p>Das Klima erfährt durch die baulichen Maßnahmen keine quantifizierbaren Änderungen. Durch die Dachbegrünung und die Durchgrünung wird ein klimatischer Beitrag geleistet.</p>
Landschaftsbild	<p>Das Landschaftsbild und die Landschaftsstruktur erfahren durch die baulichen Maßnahmen auf der gesamten Fläche eine Veränderung um eine Wertstufe. Durch die Durchgrünung und die randliche Eingrünung werden Beiträge zur Einbindung und Aufwertung geleistet. Die Maßnahmen zu den Tieren und Pflanzen dienen auch einer Verbesserung des Landschaftsbildes.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild wird hierdurch sowie die Maßnahmen im Waldhägenich schutzgutübergreifend gelöst.</p>
Tiere und Pflanzen	<p>Zu unterscheiden sind zwei Aspekte: allgemeiner Biotopschutz und der Artenschutz:</p> <p>Biotopschutz: Ein bestehende Feldgehölz (ehem. Baumschule) wird überplant; jedoch erfolgen durch die Maßnahmen der ausgewiesenen Grünflächen insgesamt eine erhebliche Aufwertung auf 5,58 ha um eine</p>

	<p>Wertstufe und auf 0,8 ha um 2 Wertstufen. Auch die Baumbilanz ist weitgehend positiv: Dem Verlust von 25 Bäumen der Wertstufe 3 und vier Bäumen der Wertstufe 5 stehen ein Gewinn von 212 Bäumen der Wertstufe 3 entgegen.</p> <p>Die Eingriffe in den Biotopschutz sind ausgeglichen.</p> <p>Der erforderlichen Waldumwidmung auf 995 qm steht eine Neuaufforstung von 2006 qm entgegen.</p> <p>Artenschutz: Auf besondere Maßnahmen zum Artenschutz wurde mit Ausnahme der Fledermaus Maßnahmen verzichtet. Für die Fledermäuse werden die Lebensbedingungen durch entsprechende Hilfen unterstützt.</p> <p>Zusätzlich erfolgen im Bereich Waldhägerich Lebensraumverbesserung für den Steinkauz.</p>
--	---

Zusammenfassende Betrachtung:

- Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nur mit einer externen Kompensation ausgeglichen werden. Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden hierzu im Waldhägerich Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung des Steinkauzes vereinbart. Sie werden mit Hilfe eines Öffentlich-rechtlichen Vertrages gesichert. Eine monetäre Bewertung der Eingriff-Ausgleichssituation des Bebauungsplanes führt zu einem von der Stadt Bühl zu finanzierenden Betrag von 72.178,- Euro zur Realisierung der Maßnahmen im Waldhägerich.
- Durch die Bebauung erfolgt ein Eingriff in alle Funktionen des Bodenhaushaltes, der jedoch nicht durch weitere Maßnahmen auszugleichen ist. Die Maßnahme zur Lebensraumverbesserung des Steinkauzes dient dem schutzgutübergreifenden Ausgleich.
- Ein vergleichbares Problem ergibt sich bei der Grundwasserneubildung. Durch die bestehende Situation kann das oberflächlich anfallende Wasser nicht versickert werden. Die Maßnahmen der Extensivierung im südlichen und östlichen Bereich dienen der Minimierung.
- Diesen beiden Problembereichen steht eine ausgeglichene Situation beim Verlust und der Neupflanzung von Bäumen und im Biotopbereich entgegen.
- Das Klima erfährt durch die baulichen Maßnahmen keine quantifizierbaren Änderungen. Durch die Dachbegrünung und die Durchgrünung wird ein klimatischer Beitrag geleistet.
- In das Landschaftsbild wird eingegriffen, jedoch werden Maßnahmen zur Minderung ergriffen. Die Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung des Steinkauzes dienen dem schutzgutübergreifenden Ausgleich.

BÜHL - UNTEROBERKIRCHWEG 2		Stand:	06.07.10	
GESAMT - BILANZ				
Nr.	Schutzgut	Eingriffsbeschreibung	Quantitative Angabe	Auf-/Abwertung
1	Boden	Standort für Kulturpflanzen	58.291 m ²	- 4
		Standort für natürliche Vegetation		
		Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	22.168 m ²	+ 1
		Filter und Puffer für Schadstoffe	431 m ² 43.888 m ² 3.788 m ²	+ 1 - 2 + 3
2	Wasser	Retentionsvermögen (siehe Boden - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf)		
		Grundwasserneubildungsrate	2.184 m ²	- 1
		Schutzwirkung der Deckschichten (siehe Boden - Filter und Puffer für Schadstoffe)	56.106 m ²	- 2
		Oberflächengewässer	642 m ²	- 1
3	Klima		53.599 m ²	- 1
			508 m ²	+ 2
			1.006 m ²	- 3
4	Arten und Biotope	Flächen	10.618 m ²	+ 1
			2.338 m ²	+ 2
			202 Stück	3
5	Landschaft	Solitärbäume		
		Landschaftsbäume	-4 Stück -15 Stück	5 3
6	Schutzstatus		107.999 m ²	- 1

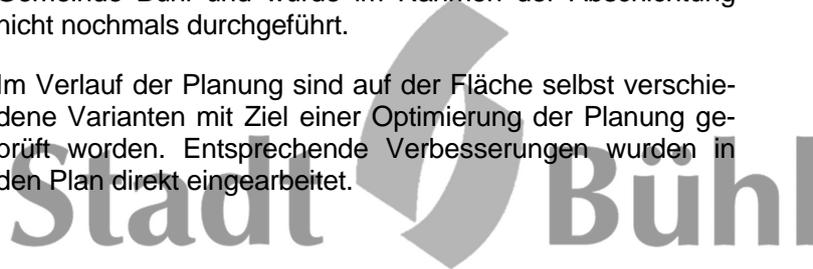
Monetäre Bewertung Ersatz Dachbegrünung

Im Bebauungsplan ist eine Mindestdachbegrünung von 30% der Dachflächen vorgesehen, auf die ausnahmsweise ganz oder teilweise verzichtet werden kann, wenn zusätzlich zu den geforderten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück je 100 m² zu begrünender Dachfläche ein Baum aus den Pflanzlisten gepflanzt wird. Falls diese Bäume auf dem Baugrundstück nicht gepflanzt werden können (z.B. weil das Baugrundstück über zu geringe Freiflächenanteile verfügt), ist im Einvernehmen mit der Fachgruppe Umwelt und Außenanlagen eine andere Lösung möglich. Es ist z.B. eine Anpflanzung an anderer Stelle mit Entschädigung der Pflanz- und Pflegemaßnahmen oder Erstattung der Grunderwerbskosten sowie der Pflanz- und Pflegemaßnahmen in Geld möglich. Die Stadt Bühl setzt für die Durchführung der Pflegemaßnahmen einen Zeithorizont von 25 Jahren an; derzeit ist mit Gesamtkosten von ca. 3.000-4.000 Euro pro Baum zu rechnen.

Bewertung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Alternativenprüfung erfolgte bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und des Landschaftsplanes der Gemeinde Bühl und wurde im Rahmen der Abschichtung nicht nochmals durchgeführt.

Im Verlauf der Planung sind auf der Fläche selbst verschiedene Varianten mit Ziel einer Optimierung der Planung geprüft worden. Entsprechende Verbesserungen wurden in den Plan direkt eingearbeitet.



4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Ziel der Umweltüberwachung ist die Prüfung, ob bei der Durchführung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind.

Gegenstand der Umweltüberwachung sind erhebliche

- prognostizierte Umweltauswirkungen im Hinblick darauf, ob sie bspw. in prognostizierter Intensität, räumlicher Ausbreitung und zeitlichem Verlauf auftreten und
- unvorhergesehene Umweltauswirkungen.

Es geht also in jedem Fall um unvorhergesehene Umweltauswirkungen, zum einen um die Überwachung, ob prognostizierte Umweltauswirkungen in einer erheblich über den Prognosen liegenden Intensität auftreten, und zum anderen, ob erhebliche Umweltauswirkungen eintreten, die man überhaupt nicht prognostiziert, mit denen man nicht gerechnet hatte.

Der Umweltbericht soll weitergehende Angaben enthalten zu:

- Art und Umfang der geplanten Maßnahmen,
- konkrete Zuständigkeiten für einzelne Maßnahmen,
- eine genauere Zeitplanung für Ermittlung, Auswertung und Bewertung von Informationen sowie die
- Dokumentation der Überwachungsergebnisse.

Zu beachten ist auch, dass nicht nur negative sondern auch positive Umweltauswirkungen zu berücksichtigen sind, soweit bei den Entscheidungen über Planfestlegungen neben erheblichen negativen Umweltauswirkungen auch positive berücksichtigt wurden.

Aufgrund der örtlichen Situation wird ein beschreibendes Monitoring vorgeschlagen.

Maßnahme	Art und Umfang	Zuständigkeit	Zeitpunkt	Dokumentation
Flora und Fauna	Überprüfung der Durchführung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen Überprüfung der Auswirkung kumulativer Wirkungen	Ortsplanung Stadt Bühl	3 Jahre nach Inbetriebnahme jährlich Dauer 10 Jahre	Mitteilung der Stadt
alle Schutzgüter:	Bewertung der Umweltsituation aller Schutzgüter;	Ortsplanung Stadt Bühl	3 Jahre nach Inbetriebnahme	Mitteilungen der Stadt
Unvorhergesehene Wirkungen	Abgleich aller Wirkungen des Gewerbegebiets und Überprüfung nach unvorhergesehenen Wirkungen			

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Für den Geltungsbereich liegen die Informationen aus den „Landschaftsplan der VVG Bühl-Ottersweier“ vor. Die Erhebungen erfolgten dort im Maßstab 1:5000 und 1:10000.

Im Rahmen des Grünordnungsplanes und der Umweltprüfung erfolgten die Planungen im Maßstab 1:2500 resp. Teilaspekte im Detail.

Schwierigkeiten bestanden in der Erfassung tierökologischer Aspekte sowie zum Thema Biodiversität und Artenschutz. Zu diesem Thema lagen keine Informationen vor. Mit dem Gutachten von Herrn Dipl. Biologe R. Gottfriedsen konnte diese Lücke weitgehend geschlossen werden.

Ein weiteres Problemfeld ist das Schutzgut „Menschen“: Zu den Aspekten „Schutz der Menschen vor Schadgasen“ und „Schutz der Menschen vor Lärm“ liegen keine quantifizierbaren Daten vor. Alle Versuche, Informationen von der Autobahnverwaltung zu diesen Aspekten zu bekommen, sind gescheitert.

Auswertung der Beteiligung der Planungsträger und der Öffentlichkeit

- Für die Umweltprüfung wurde am 13.2.2007 ein Scoping durchgeführt. Das Ergebnis des Scopings ist in einem Protokoll festgehalten.
- Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom 07.04. bis 07.05.2008 eine Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus Bühl durchgeführt. Die Ergebnisse wurden separat dokumentiert und in die Überarbeitung eingeflossen.
- Mit Schreiben vom 20.03.2008 wurden die Behörden von der Planung unterrichtet und frühzeitig am Verfahren beteiligt. Die Ergebnisse wurden separat dokumentiert und in die Überarbeitung eingeflossen.
- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.12.2009 bis zum 28.01.2010. Mit Schreiben vom 21.12.2009 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach einer Überarbeitung vom 13.09.2010 bis 13.10.2010 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt. Die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2010 erneut eingeholt. Die Ergebnisse wurden separat dokumentiert und in die Überarbeitung eingeflossen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für die Ausweisung weiterer Gewerbebauflächen in Bühl soll das Gebiet „Unter-Oberkirchweg“ umgesetzt werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde dieser Bereich landschaftsplanerisch untersucht und geprüft. Mit der Landschaftsplanung (Stand 2006) liegen zu den naturschutzrechtlichen Aspekten Grundlagen und Aussagen vor.

Da für den Flächennutzungsplan jedoch nach bisherigem Rechtsstand keine Umweltprüfung notwendig war und entsprechend auch keine Umweltprüfung vorliegt, sind keine Abschichtungsaspekte zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

- Die wesentlichen **umweltrelevanten Ziele** werden durch die entsprechenden fachgesetzlichen Vorgaben vorgegeben und wurden durch den Landschaftsplan konkretisiert.
- **Bedeutsame Umweltqualitäten und –empfindlichkeiten** liegen im Bereich der Schutzgüter
 - Boden:
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffervermögen, Standort für Kulturpflanzen
 - Landschaft:
Teil der typischen Kulturlandschaft der Niederung
 - Flora, Fauna, Biodiversität:
Hochwertige Landschaftsstrukturen im südlichen Bereich sowie faunistische Wertigkeiten (z.B. Fledermäuse)
- Die wesentlichen grundsätzlichen **Auswirkungen des Bebauungsplans** wurden prognostiziert. Durch den Bebauungsplan
 - ergibt sich eine maximale Neuversiegelung von 55967 qm;
 - erfolgt eine Störung und Verlust der hochwertigen Bodenfunktionen Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffervermögen, Standort für Kulturpflanzen;
 - wird das Retentionsvermögen vermindert;
 - werden Lebensräume von Fledermäusen gestört;
 - wird Wald auf 995 qm umgewandelt.
- Bei **Nichtausführung des Bauleitplans** ergeben sich für die Umwelt keine nachteiligen Umweltauswirkungen.
- Für die auftretenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Auswirkungen** vorgeschlagen:

- Die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und Retention durch die Überbauung kann durch die Dachbegrünung etwas gemindert werden;
- die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch einen Übergang zum Wald bzw. Waldrandgestaltung, die Festsetzung der Dachbegrünung sowie die Durchgrünung des Baugebietes gemindert. Diese Maßnahmen dienen auch den Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima sowie Flora, Fauna.
- Die Auswirkungen auf Flora und Fauna wird durch spezifische Maßnahmen zur Unterstützung der Fledermäuse sowie durch die Maßnahmen im Häge-nich gemindert und ausgeglichen.
- Der Waldinanspruchnahme wird durch eine Neu-anlage von 2006 qm Wald begegnet.
- Ziel der **Umweltüberwachung** ist die Prüfung, ob bei der Umsetzung von Plänen Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Vorgesehen ist eine Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen des Schutzguts Flora und Fauna sowie Landschaftsbild in beschreibender Form. Die prognostizierten Auswirkungen aller Schutzgüter des Baugebietes sollen hinsichtlich unvorhergesehener Auswirkungen geprüft werden.

ANHANG

PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1: Bäume (mittel bis großkronig)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
<i>Populus tremulata</i>	Zitterpappel, Espe
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix rubens</i>	Fahlweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide

Pflanzliste 2: Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Pflanzliste 3: Obstbäume

Prunus avium / P. cerasus	Kirsche (Wild- und Kulturformen)
Pyrus communis	Birne
Malus in Sorten	Apfel (lokaltypische Sorte)
Juglans regia	Walnuss (lokaltypische Sorte)
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste 4:

Planstraßen und Eingrünung entlang der L85

Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa canina	Echte Hundsrose

Pflanzliste 5: Wald und Waldrand

Pflanzenarten eines Stermieren – Eichen - Hainbuchenwaldes

Pflanzliste 6: Dachbegrünung

Laucharten

Allium flavum	gelber Lauch
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Allium sphaerocephalon	Kugel-Lauch

Moose

Bryum argenteum	Silberbirnmoos
Ceratodon purpureus	Dachmoos

Hauswurz-Arten

Sempervivum tectorum	Dach-Hauswurz
Sempervivum arachnoides	Spinnweb-Hauswurz

Fetthenne-Arten

Sedum album	Weißer Fetthenne
Sedum acre	Scharfer Maulpfeffer
Sedum reflexum	Felsenfetthenne

<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum maximum</i> syn. <i>telephium</i>	Große Fetthenne
sonstige Arten	
<i>Carex humilis</i>	Erdsegge
<i>Campanula rotundifolia</i>	Glockenblume
<i>Cerastium tomentosum</i>	Hornkraut
<i>Diantus carthusianorum</i>	Nelke
<i>Hieracium pilosella</i>	Habichtskraut
<i>Linum flavum</i>	Lein
<i>Lychnis viscaria</i>	Pechnelke
<i>Melica ciliata</i>	Perlgras
<i>Petrorhagia saxifraga</i>	Steinbrech-Felsennelke
<i>Potentilla neumanniana</i>	Frühlingsfingerkraut
<i>Saponaria ocymoides</i>	Seifenkraut
<i>Sesleria albicans</i>	Blaugras
<i>Thymus serpyllum</i>	Thymian

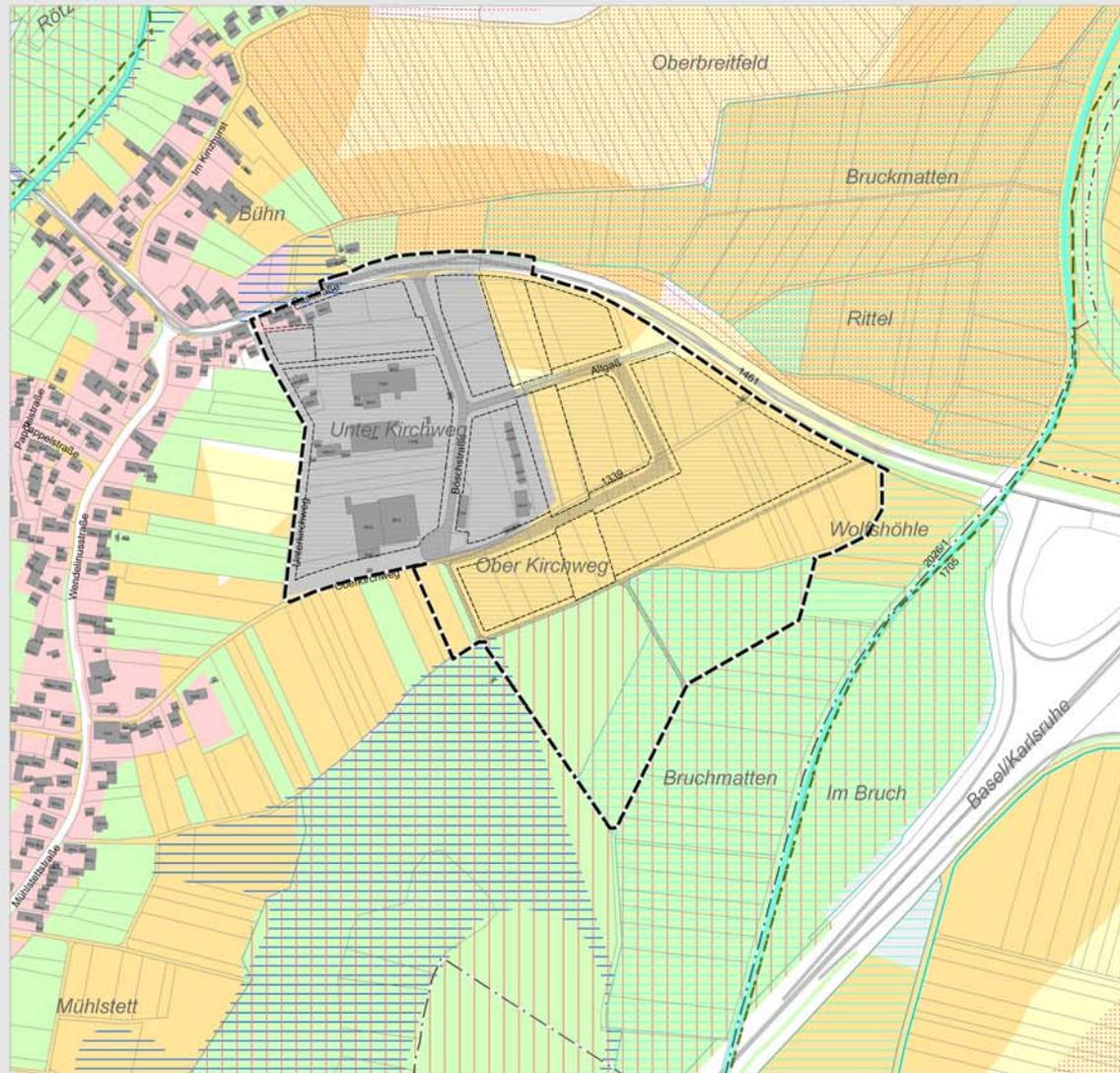
Pflanzliste 7: Fassadenbegrünung

<i>Clematis alpina</i>	Alpenwaldrebe
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen
<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeissblatt
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Wilde Brombeere

Hinzuweisen ist auf die Pflanzliste 2/05 der Stadt Bühl – Bäume und Gehölze für den Innenortsbereich. Sollte die Umsetzung der im Anhang dargestellten Pflanzlisten nicht möglich sein, kommt diese Pflanzliste zur Anwendung.

Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Vorrang und Entwicklung Natur und Landschaft



Landwirtschaft

- Vorrang Landwirtschaft
- Entwicklung Landwirtschaft

Naturschutz

- Vorrang Naturschutz
- Entwicklung Naturschutz Vernetzungsachsen

Oberflächenwasser

- Vorrangige Entwicklung Fließgewässer
- Vorrang Oberflächenwasser (Überschwemmungsfächen)

Grundwasser

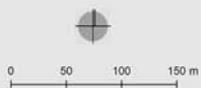
- Entwicklung Grundwasser

Erholung

- Entwicklung Erholung (Erholungswald / Naherholung)
- Einschränkung / Lenkung der Erholungsnutzung

Kartengrundlagen

- Wohn- und Mischgebiet
- Gewerbe- und Industriegebiet
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen
- Verkehrsfäche
- Gemarkungsgrenze

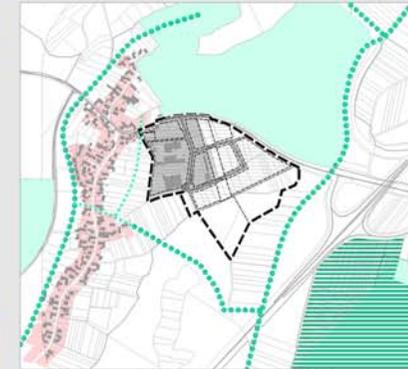


Naturhaushalt: Arten und Biotope



- Erhaltung einer extensiven Nutzung
- Entwicklung einer extensiven Nutzung
- Entwicklung von Landschaftselementen
- Entwicklung der Biotopvernetzung
- Wald

Freiraumstruktur



- Entwicklung der innerörtlichen Freiraumverbindungen
- Entwicklung der funktionalen Verzahnung Landschaft-Freiraum
- Entwicklung siedlungsnaher Freiräume Grünzäsur (differenzierte Darstellung auf Grundlage d. RPMO)

Schutzgebiete und -objekte



- Naturschutzgesetz BW: Biotop nach §32 NatSchG BW, Stand 2009
- Natura 2000 (Stand 2005): Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH)
- Wasserschutzgebiet (Stand 2009): Zone III B

Naturhaushalt: Wasser und Klima



- Entwicklung der Aue / Überschwemmungsfächen Vorrangige Erhaltung u. Entwicklung der GW-Qualität
- Vorrangige Revitalisierung der Fließgewässer

Freizeitnutzung / Landschaftserleben



- Einschränkung / Lenkung der Erholungsnutzung
- Erhaltung unzerschnittener ruhiger Landschaftsräume

Kompensationsflächen



- 1. Priorität
- 2. Priorität
- 3. Priorität durchgeführte / geplante Kompensationsmaßnahmen



Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 1

REALNUTZUNG

Biotopstrukturtypen

(Quelle: Biotopstrukturtypenkartierung Bühl-Ottersweier, S. Billmann / G. Wein, 1999 - Orthofotos der Stadt Bühl, Nr. 7314-33 und 7314-43 - Struktur- und Nutzungskartierung, R. Gottfriedsen, 2006)

	12.60 Graben		37.30/45.40a Streuobst auf sehr gering- geringwert. Biotoptypen
	13.80 Naturfernes Kleingewässer		41.10 Feldgehölz
	33.20 Nasswiese		41.22 Feldhecke mittlerer Standorte
	33.40 Wirtschaftswiese mittlerer Standorte		42.30 Gebüsch feuchter Standorte
	33.40/45.40b Streuobst auf mittelwert. Biotoptypen		44.11 Gebüsch m.naturraum-/standortuntyp. Zusamm.
	34.50 Röhricht		52.32 Schwarzerlen-Eschen-Wald
	35.11 Nitrophytische Saumvegetation		52.34 Grauerlen-Auwald
	35.12 Mesophytische Saumvegetation		55.50 Traubeneichen-Buchen-Wald
	35.40 Hochstaudenflur		58.10 Sukzessionswald aus Laubbäumen
	35.42 Gewässerbegl. Hochstaudenflur		59.10 Naturferner Laubbaum-Bestand
	35.63 Ausdauernde Ruderalveg. frischer-feuchter St.orte		60.20 Weg, Straße
	37.10 Acker		60.21 Versiegelter Platz
	37.12 Acker m. Unkrautveg. basenreicher Standorte		60.60 Garten
	37.20 Mehrjährige Sonderkultur		Obstbaum
			Laubbaum

Nutzung der Gebäude- und Freiflächen

(Quelle: Amtliches Liegenschaftskataster ALK, 2005)

	Öffentliche Zwecke		Betriebsgebäude
	Wohnen		Fabrikgebäude
	Handel/Wirtschaft		Lagergebäude
	Gewerbe/Industrie		Scheuer
	Ver-/Entsorgungsanlagen		Stall
	Land-/Forstwirtschaft		Schu Schuppen
	Freileitung/Mast		Tkst Tankstelle
	Antenne/Sendemast		Ust Umformer
			WC Toilettengebäude
			WBüro Wohn- und Bürogebäude
			Whs Wohnhaus
			Wirtg Wirtschaftsgebäude
			Wkst Werkstatt

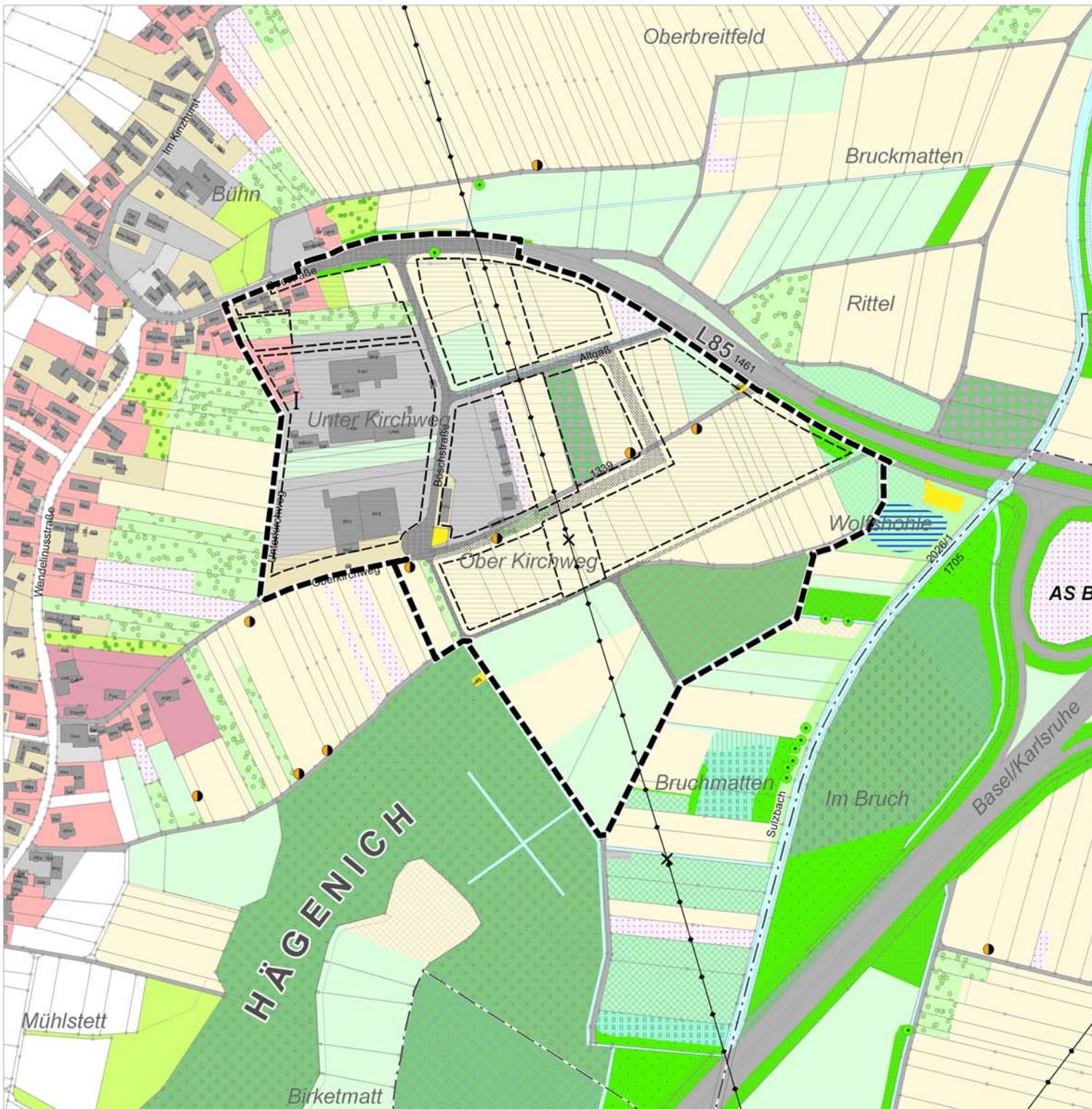
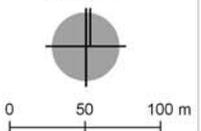
Sonstiges (Stand 2009)

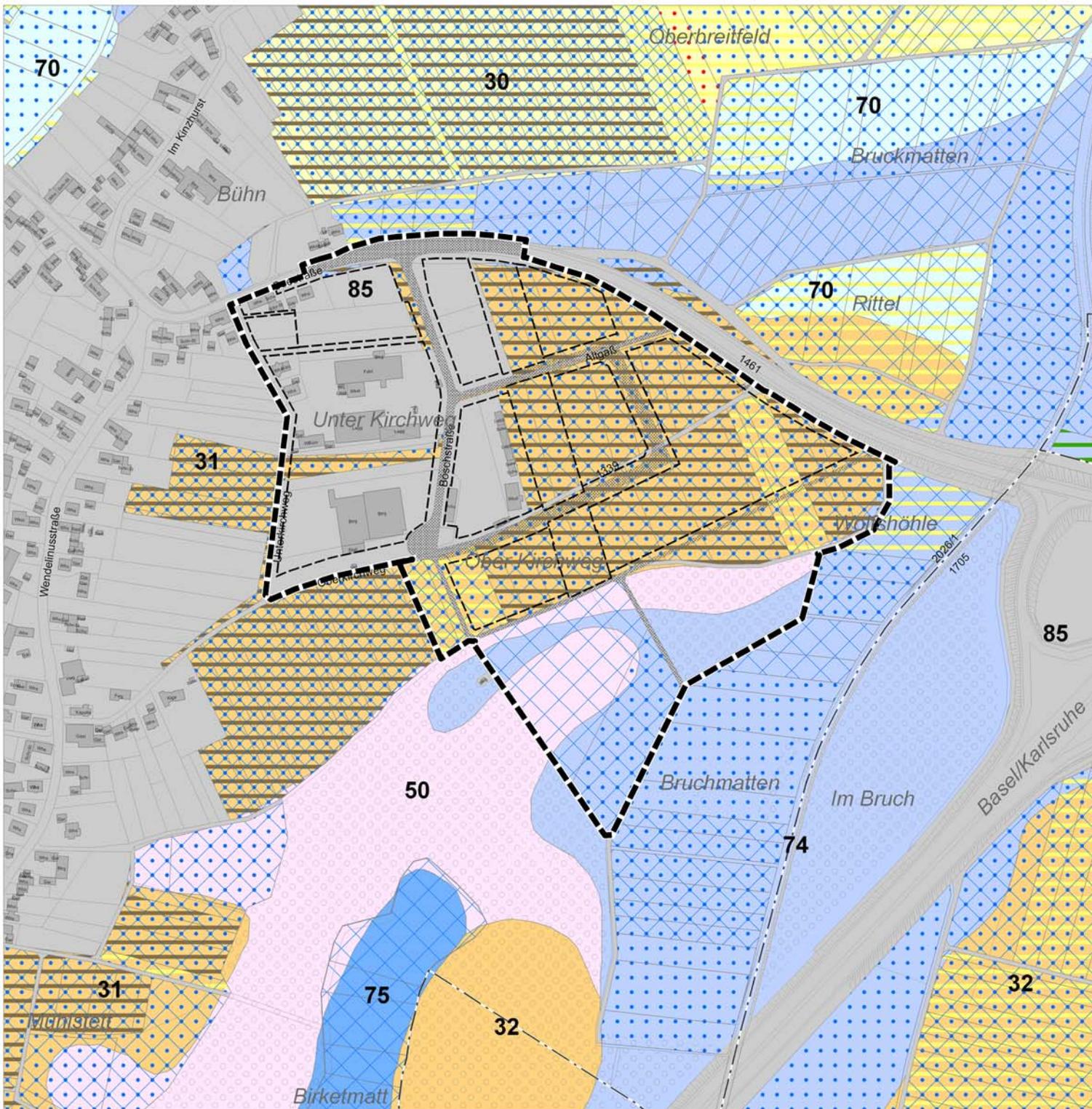
	Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB		Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO		Gemarkungsgrenze

M 1 : 2.500

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2''

Karte 2 BODEN

Bodenlandschaften

(Quelle: Bodenkarte BK 25, Blatt Sinzheim (7214) und Blatt Bühl (7314))

Böden der Niederterrasse in der Oberrheinebene

- 30 - Mäßig tiefe und tiefe Parabraunerde
- 31+32 - Mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerde
- 50 - Parabraunerde-Gley-Pseudogley

Böden in den Auen der Rheinzufüsse und der Oberrheinebene

- 70 - Brauner Auenboden-Auengley
- 74 - Auengley, z.T. Humusgley
- 75 - Auenpseudogley-Auengley

Sonstiges

- 85 - Siedlungs-/Verkehrsfläche

Bedeutung des Bodens

(Quelle: Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK und ALB, LGRB Freiburg, Stand 2006)

als Standort für Kulturpflanzen

Leistungs- und Funktionsfähigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge:
 hoch	} sehr hoch - hoch
 sehr hoch	

als Standort für natürliche Vegetation

Leistungs- und Funktionsfähigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge:
 sehr hoch	sehr hoch - hoch

als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Leistungs- und Funktionsfähigkeit	Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge:
 hoch	hoch

Filter- und Puffervermögen des Oberbodens

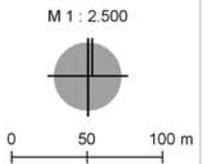
Leistungs- und Funktionsfähigkeit
 hoch
 sehr hoch

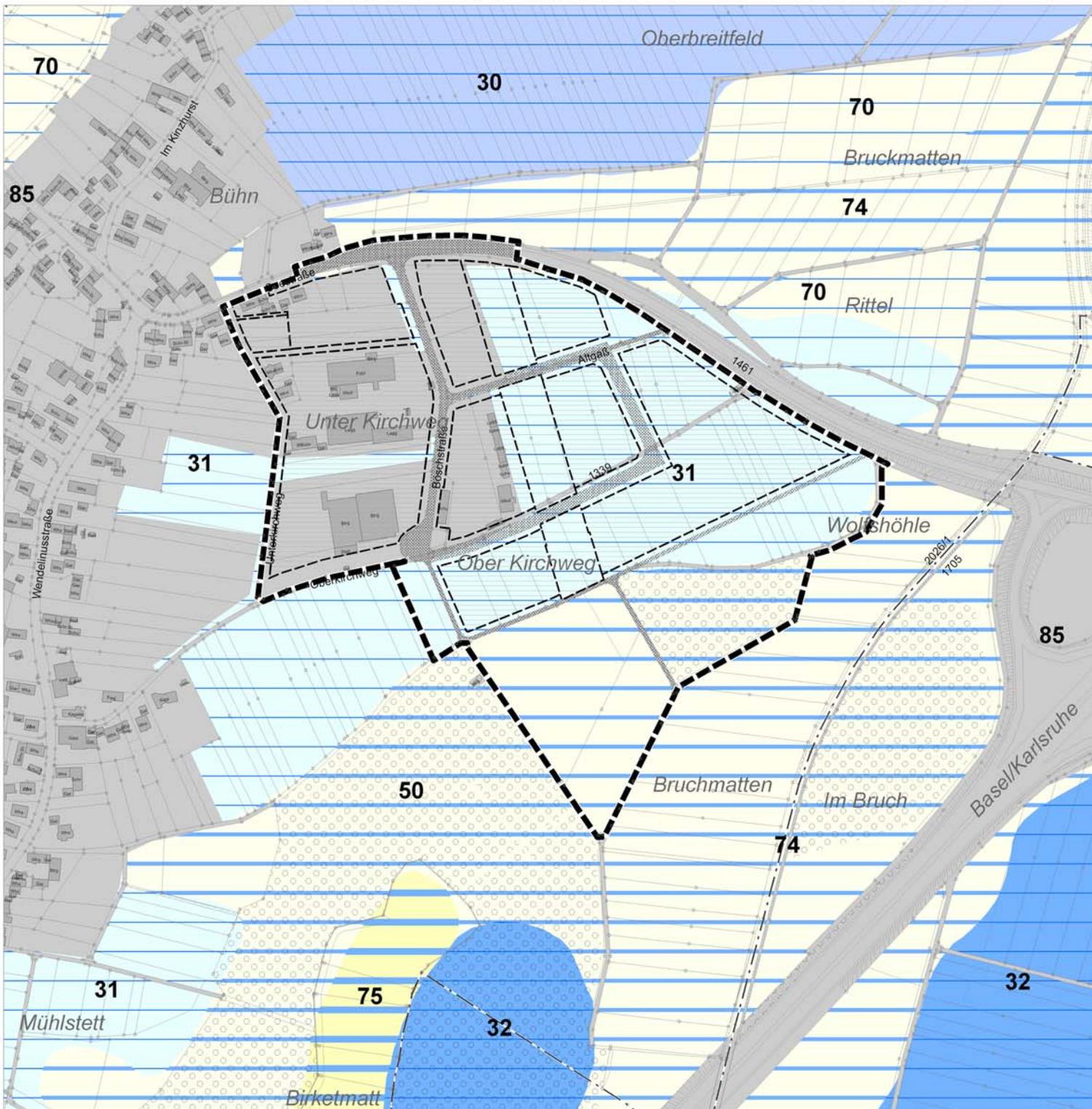
Sonstiges (Stand 2009)

- Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemarkungsgrenze
- Wald

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 3

WASSER - GRUNDWASSER

(Quelle: Bodenkarte BK 25, Blatt Sinzheim (7214) und Blatt Bühl (7314))

Grundwasserneubildung



Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung



Böden der Niederterrasse in der Oberrheinebene

- 30 - Mäßig tiefe und tiefe Parabraunerde
- 31+32 - Mäßig tief bis tief entwickelte Parabraunerde
- 50 - Parabraunerde-Gley-Pseudogley

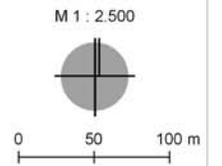
Böden in den Auen der Rheinzuflüsse und der Oberrheinebene

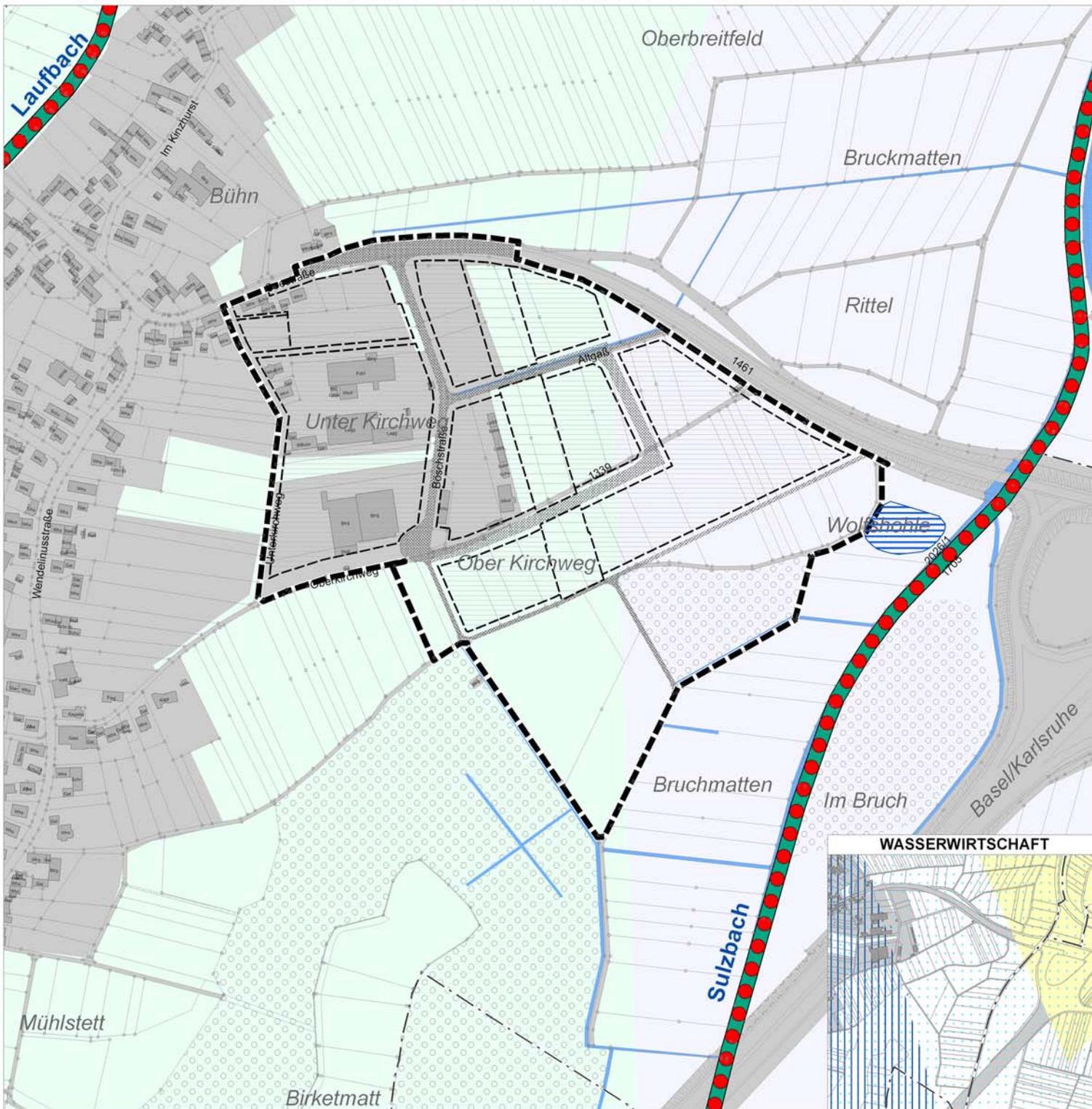
- 70 - Brauner Auenboden-Auengley
- 74 - Auengley, z.T. Humusgley
- 75 - Auenpseudogley-Auengley

Sonstiges (Stand 2009)

- Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemarkungsgrenze
- Wald
- Siedlungs-/ Verkehrsfläche

Stadt Bühl





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 4

WASSER - OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Fließgewässer

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, Stand 2006)

Gewässergüte

- | | | |
|---------------|--|-----------|
| Klasse II | | hoch |
| keine Angaben | | vorhanden |

Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen

Gewässerstruktur

- | | | |
|--------------------------------------|--|-------------|
| sehr stark bis vollständig verändert | | sehr gering |
| keine Angaben | | vorhanden |

Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen / Beeinträchtigungen

Einzugsgebiete

- Mühlbach uh. Kleine Sulzbächle oh. Laufbach
- Laufbach uh. NN

Sonstiges (Stand 2009)

- | | |
|---|----------------------------|
| Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB | Gemarkungsgrenze |
| Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO | Wald |
| Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | Siedlungs-/ Verkehrsfläche |
| | Regenüberlauf-becken |

WASSERWIRTSCHAFT (Abbildung unten rechts, M 1 : 10.000)

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, Stand 2006)

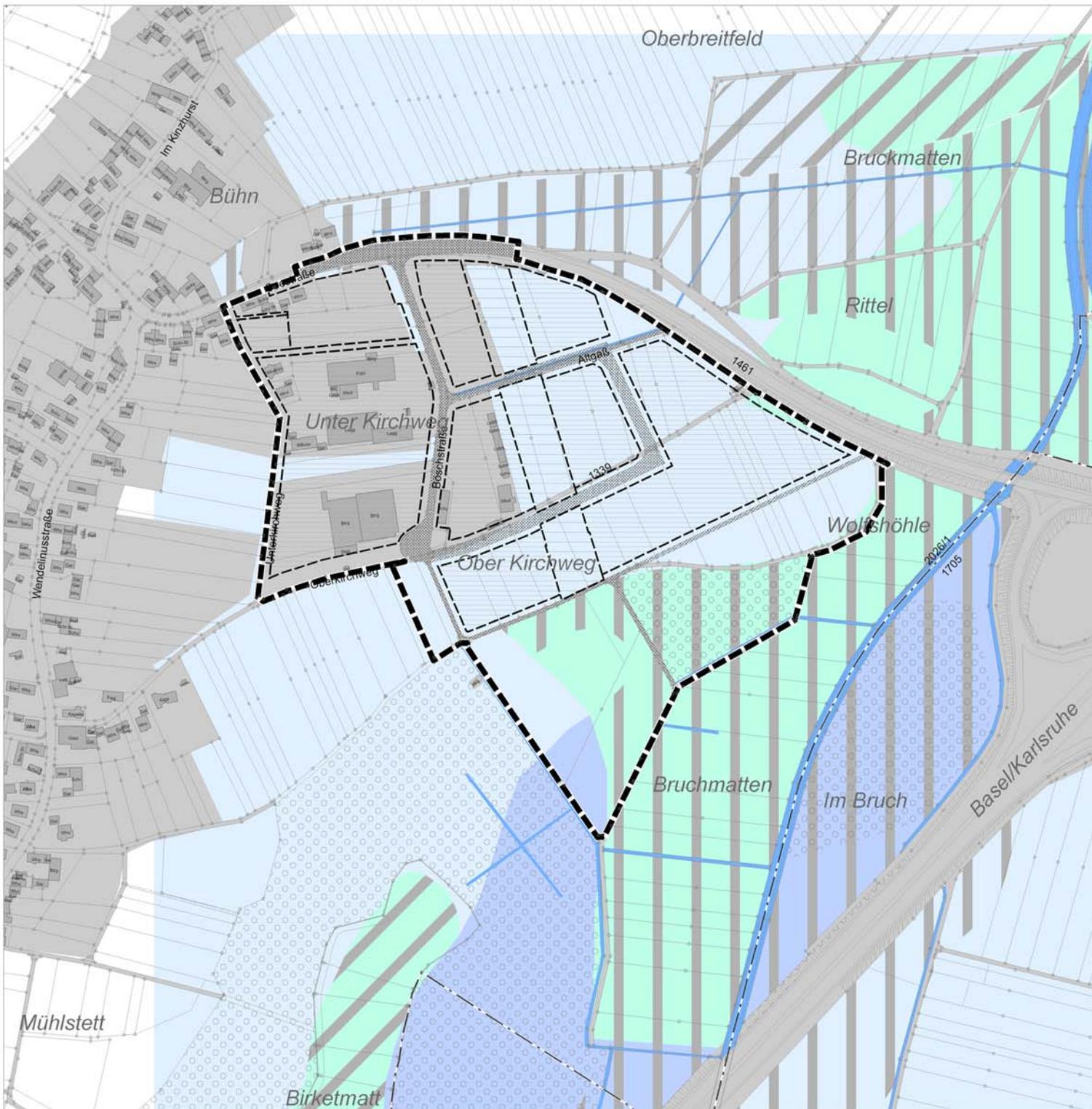
Wasserschutzgebiete

- Zone IIIB, geplant

Gesamtplanerische Ausweisung gemäß Regionalplan Mittlerer Oberrhein (Stand 2003)

- Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser
- Bereich zur Sicherung von Wasservorkommen





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 5

WASSER - OBERFLÄCHENWASSER

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, 1999)

Retentionsvermögen der Landschaft

Eignung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser	Empfindlichkeit gegenüber Überbauung und Versiegelung
gering	gering
mittel	mittel
hoch	hoch
sehr hoch	sehr hoch

Potentielle Überschwemmungsflächen / an die Erdoberfläche austretendes Grundwasser

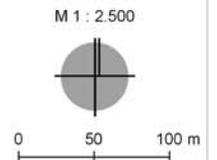
- Grundwasserhochstand 1 - 4 dm unter Flur: Potentielle Überschwemmungsfläche / örtliche Tendenz des Grundwasseraustritts
- Grundwasserhochstand 2 - 4 dm unter Flur: Potentielle Überschwemmungsfläche

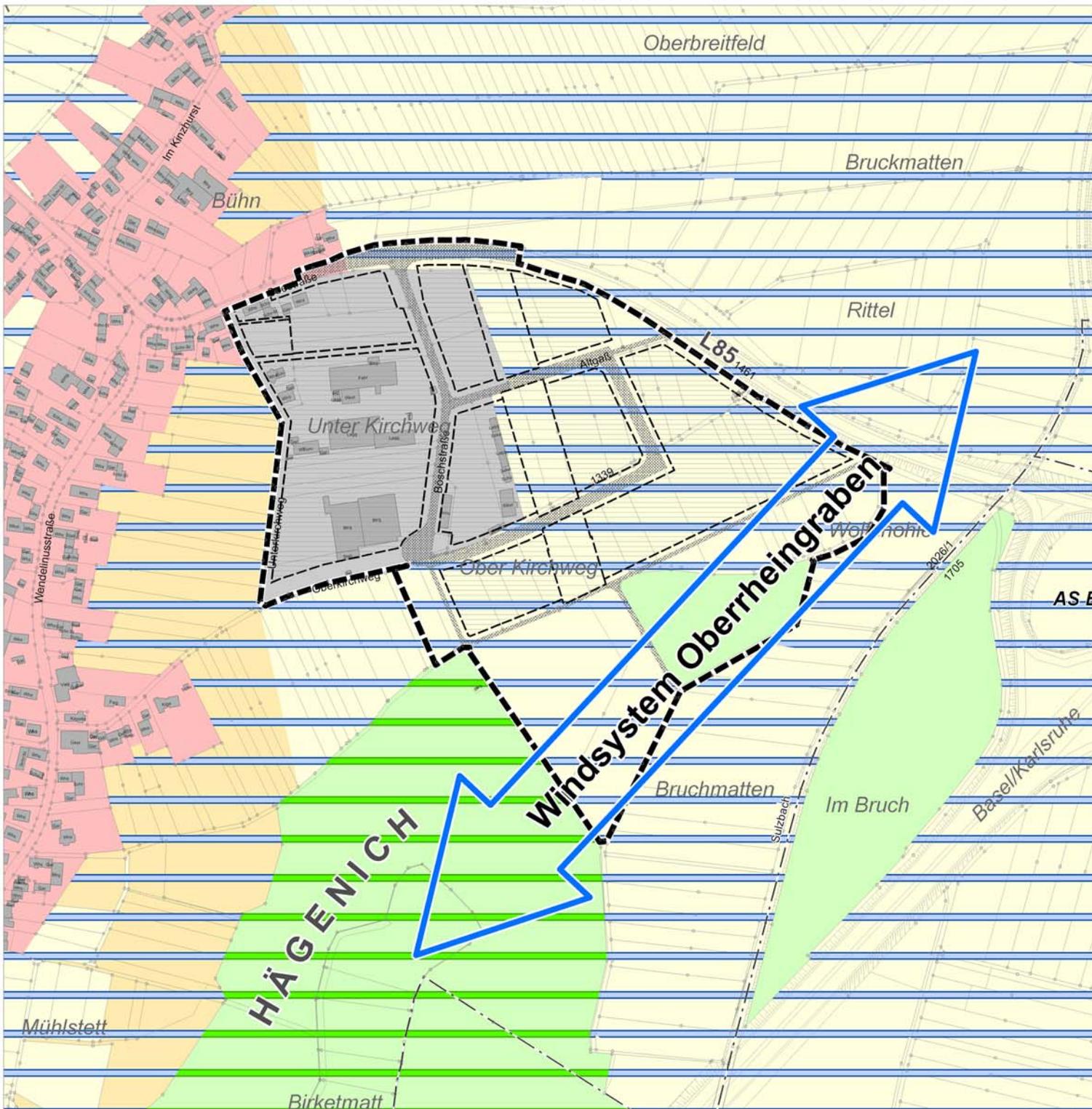
Sonstiges (Stand 2009)

- Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemarkungsgrenze
- Wald
- Siedlungs-/ Verkehrsfläche
- Fließgewässer

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 6

KLIMA

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, 1999)

Klimaökologischer Wirkungsraum

- Gewerbe - Klimatop
- Dorf - Klimatop

Klimaökologischer Ausgleichsraum

- Wald - Klimatop
- Freiland - Klimatop -offen-
- Freiland - Klimatop -strukturreich-

Kalt- und Frischluffproduktion

- Frischluffproduktion
- Kaltluftproduktion

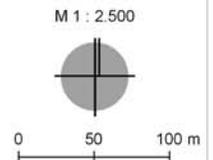
Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag
im gesamten Untersuchungsgebiet (Rheinebene) hoch

Sonstiges (Stand 2009)

- Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemarkungsgrenze

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009



Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 7

PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIelfALT

Schutzgebiete Natur und Landschaft

(Quelle: RIPS-Datenpool, LUBW 2006, RP Karlsruhe 2006, Struktur- und Nutzungskartierung, R. Gottfriedsen, 2006)

Rechtliche Ausweisung Naturschutzgesetz BW

 Besonders geschützter Biotop nach §32 NSchG BW

Rechtliche Ausweisung Naturschutzgesetz BW, Richtlinien 79/409/EWG und 92/43/EWG

 Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)

 Biotop von gemeinschaftlichem Interesse: Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510; FFH-Richtlinie Anhang I)

Fachplanerische Aussagen

 Wertvoller Biotop gemäß Biotopkartierung BW 1981-1989

Sonstiges

 Acker	 Feldhecke/Gehölz
 Grünland	 Wald
 Streuobst	 Röhricht, Hochstaudenflur
 Sonderkultur	 Brache, Böschung, Rain
 Garten, Grünanlage	 Gewässerfläche
 Siedlungs-/Verkehrsfläche	 Regenüberlaufbecken

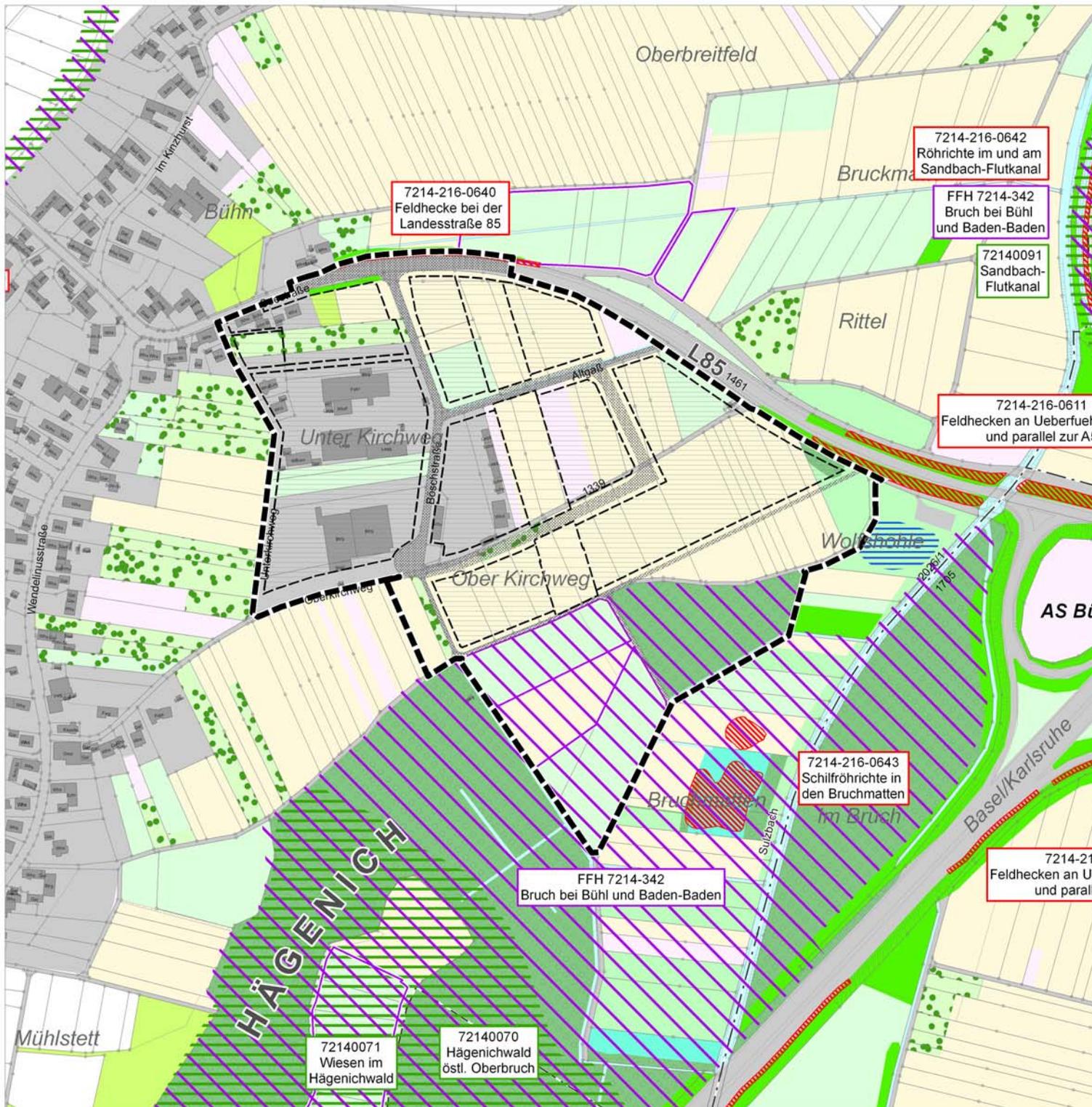
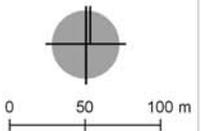
Sonstiges (Stand 2009)

 Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB	 Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO	 Gemarkungsgrenze

M 1 : 2.500

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 8
PFLANZEN, TIERE UND BIOLOGISCHE VIELFALT
 Bewertung der Biotopstrukturtypen



Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 9

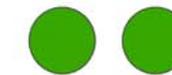
LANDSCHAFT UND MENSCHEN

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, 1999)

Freiraumstruktur



großräumige Grünachse und Vernetzung



bedeutsame Vernetzung in die Landschaft

Landschaftsbild und erholungswirksame Räume Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit gegenüber Störung und Verlust

 vorhanden

 mittel

Erholung und Freizeit

 Sport- u. Freizeittflächen

 Spielplatz

 Rad-(wander-)weg

 markierter Wanderweg

 Friedhof

 Lourdes-Grotte

Erholungsflur

 Stufe 2

 Stufe 3

Sonstiges (Stand 2009)

 Geltungsbereich B-Plan
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Baugrenze Gewerbegebiet/
Fläche für Nebenanlagen,
Stellplätze u. Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO

 Verkehrsfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Gemarkungsgrenze

 Siedlungs-/Verkehrs-
fläche (Bestand)

 Wald

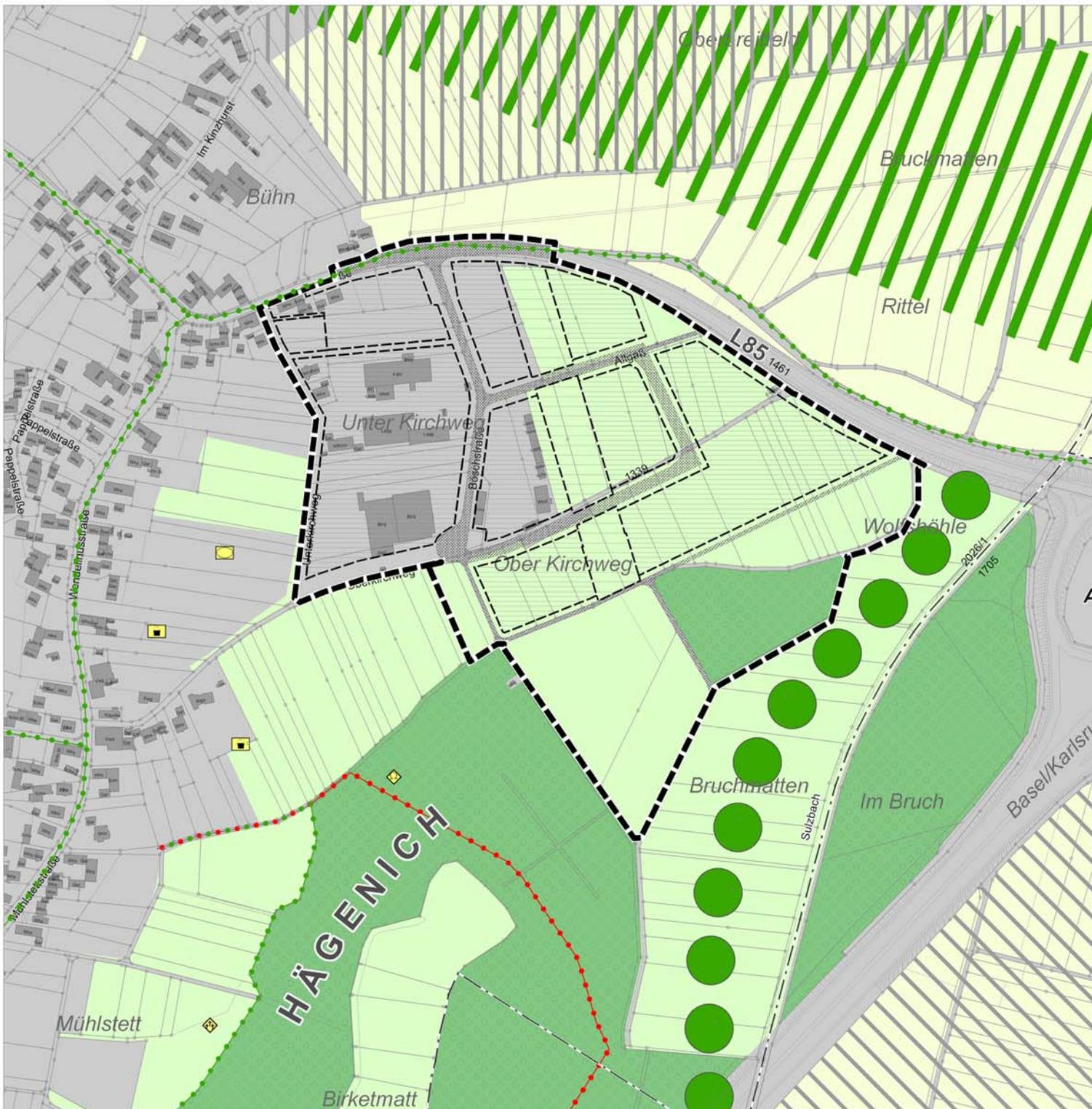
Stadt Bühl

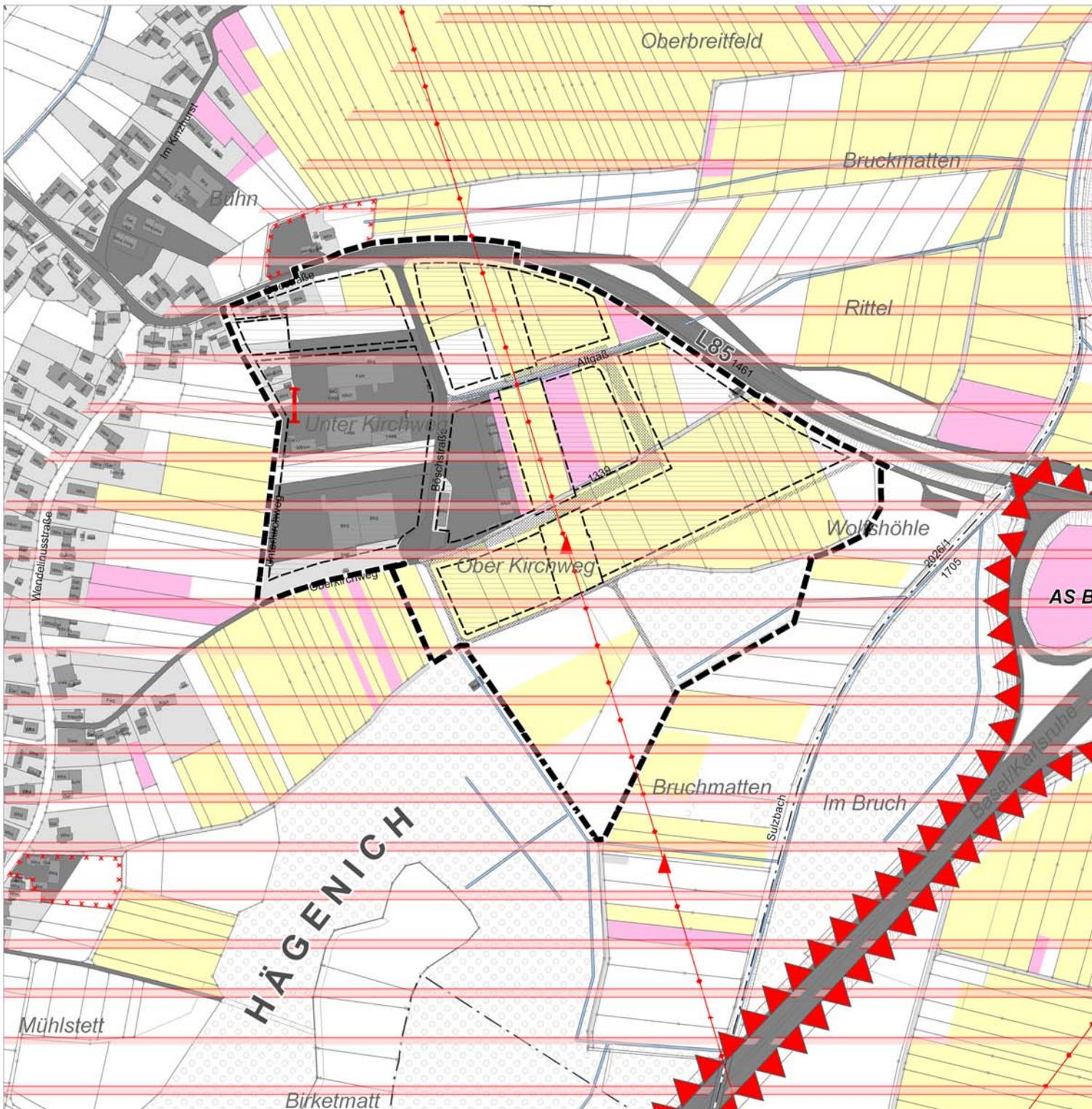
HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009

M 1 : 2.500



0 50 100 m





Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Unter-Oberkirchweg 2"

Karte 10

AKTUELLE BELASTUNGSSITUATION

(Quelle: Landschaftsplan Bühl-Ottersweier, 1999)

Lärmbelastung

- Lärmbelastung entlang der Straßen > 50db(A)
- Potenziell örtlich erhöhte Lärmbelastung durch Gewerbe-, Infrastruktur- u. Sondernutzungsflächen

Schadstoff- und Schadgasbelastung

- Verdachtsfläche für Altlasten und Altablagerungen
- Potenziell kleinräumig erhöhte Schadstoff-, Staub- und Geruchsbelastung durch vorhandene Gewerbeflächen

Verlust wertvoller Flächenfunktionen durch Überbauung/Versiegelung

- hoher Versiegelungsgrad/hohe Belastung
- mittlerer Versiegelungsgrad/mittlere Belastung

Zerschneidung/(Zer-)Störung funktionaler Zusammenhänge

- sehr hoher Trenneffekt/Barrierewirkung für den Menschen und die Tierwelt (bodengebundene Tierarten)

Landwirtschaftliche Intensivnutzung

- Intensivobstbau
- Acker

Visuelle Störungen

- Antenne/Sendemast
- Freileitung
- Strommast

Sonstiges (Stand 2009)

- Geltungsbereich B-Plan § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugrenze Gewerbegebiet/ Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze u. Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 2/4 BauGB, § 8 BauNVO
- Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Gemarkungsgrenze
- Wald

M 1 : 2.500

Stadt Bühl

HHP HAGE + HOPPENSTEDT PARTNER
Rottenburg / Neckar - November 2009