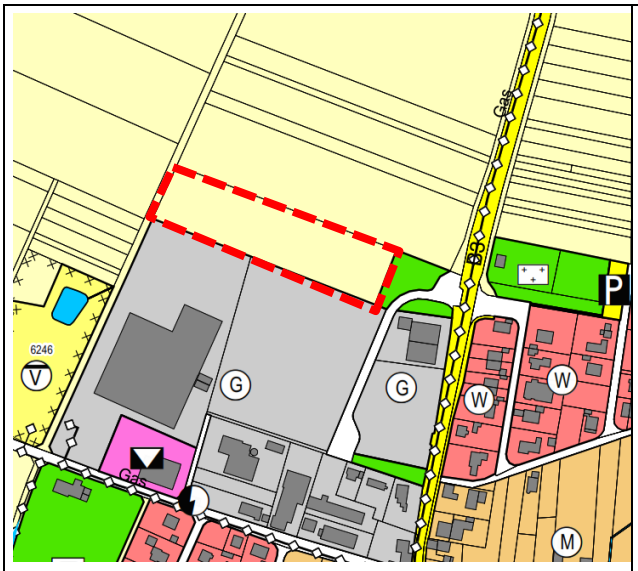
Gewerbefläche

FNP 2011



6. FNP-Änderung

Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
Lage: nordwestlicher Ortsrand Flächengröße: ca. 1,03 ha Topografie: eben aktuelle Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Fläche	bisher: Fläche für die Landwirtschaft geplant: gewerbliche Baufläche (G)	Entwicklung einer gewerblichen Baufläche (G) für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes „Schott“. Vermeidung von Nutzungskonflikten insbesondere im Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete; ökonomische Erschließung über die bestehenden Verkehrswege Basler Straße (B3) und „Im Käppeleacker“ von Osten.

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

Die Planung steht aufgrund der großen Entfernung und der trennenden Wirkung der Basler Straße B3 bzw. Siedlung in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet).

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes Südlicher Oberrhein befindet sich der Änderungsbereich in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (Zone C).

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
Der Änderungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand von Hügelheim und soll in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt werden. Das ebene Gebiet wird im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, im Osten durch eine baumbestandene Grünfläche, im Süden durch bestehende Gewerbebebauung und im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Der verkehrsgünstig gelegene Standort bietet sich für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes in idealer Weise an, da die Fläche bereits erschlossen ist und direkt an die bestehenden Firmenflächen angrenzt.	**geeignet**

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Durch die im Osten angrenzende Straße „Im Käppeleacker“ und der dort verlaufenden Basler Straße (B3) ist der Änderungsbereich verkehrlich sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden und kann ohne Durchfahren der Zienkener Straße und der daran anschließenden Misch- und Wohngebiete erschlossen werden.	**geeignet**

Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Planung nicht zerschnitten und können auch weiterhin über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege erreicht werden.	

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hügelheim. Östlich der Basler Straße (B3) (in einer Entfernung von ca. 100 m) sowie südlich der „Zienkener Straße“ (in einer Entfernung von ca. 200 m) schließen Sportflächen und Wohn- bzw. Mischgebiete an. Vorbelastung Der Änderungsbereich liegt teilweise im Bereich des Lärmkorridors der B3 (> 60 bis 64 dB(A)); außerdem bestehen Vorbelastungen durch mögliche Spritzmittelabdrift von den nördlich und westlich angrenzenden Ackerflächen. Durch den bestehenden Betrieb „Schott“ sowie die im Umfeld anderweitig bestehenden Gewerbebetriebe liegen bereits betriebsbedingte Vorbelastungen vor. Durch die geplante Betriebserweiterung ist mit zusätzlichen betriebsbedingten Emissionen zu rechnen.	**gering bis mittel** Da im Norden und Westen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen angrenzen, ist mit ortsüblichen Emissionen (Spritzmittel, Lärm, Staub, Geruch) zu rechnen. Mögliche Lärmkonflikte (Gewerbelärm auf die bestehenden Wohn- und Mischgebiete) sind auf Bebauungsplanebene zu prüfen und die Ergebnisse der Untersuchungen zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Änderungsbereich ist mit archäologischen Kulturdenkmalen (Gräberfeld) zu rechnen. Um Information der zuständigen Denkmalschutzbehörde wird gebeten.	**wahrscheinlich**

Landschafts- und Ortsbild	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hügelheim und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Gehölzstrukturen sind keine vorhanden. Im Westen grenzt unmittelbar ein landwirtschaftlicher Weg an, welcher für die Erschließung der weiter im Nordwesten gelegenen Gärtnerei und der landwirtschaftlichen Flächen dient. Gemäß den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes handelt es sich um eine strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer geringen Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Vorbelastung Gemäß dem Landschaftsrahmenplan liegt der Änderungsbereich teilweise im Bereich des Lärmkorridors der Basler Straße (B3).	**gering bis mittel** Ein geringer Konflikt besteht für die landschaftsbezogene Erholung. Ein mittlerer Konflikt besteht im Hinblick auf das Landschafts- und Ortsbild da die bauliche Erweiterung von Norden sehr gut einsehbar ist. Durch eine geeignete Eingrünung kann der Konflikt minimiert werden.

Boden / Fläche	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Untersuchungsgebiet herrschen sowohl mäßig tief und tief entwickelte Parabraunerde, örtlich schwach pseudovergleyt, als auch mäßig tiefes bis tiefes, meist kalkhaltiges Kolluvium, z. T. pseudovergleyt sowie Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen häufig über Parabraunerde aus Hochflutlehm vor. Die im Gebiet vorliegende tiefgründige „Parabraunerde aus Hochflutlehm über Niederterrassenschotter“ ist hinsichtlich der Natürlichen Bodenfruchtbarkeit von mittlerer bis hoher Bedeutung (2,5), hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von sehr hoher Bedeutung (4) und hinsichtlich der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe von hoher bis sehr hoher Bedeutung (3,5). Als Standort für natürliche Vegetation wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung erreicht. In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp damit die Bewertung 3,33 (**hoch**). Das „Kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ ist hinsichtlich der Natürlichen Bodenfruchtbarkeit von hoher Bedeutung (3,0), hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf von hoher Bedeutung (3,0) und hinsichtlich	**hoch** Durch die geplante bauliche Erweiterung bzw. Versiegelung entsteht durch den Verlust der einzelnen Bodenfunktionen ein hoher Konflikt, da hochwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden.

der Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe von hoher bis sehr hoher Bedeutung (3,5). Als Standort für natürliche Vegetation wird keine hohe oder sehr hohe Bewertung erreicht. In der Gesamtbewertung erhält der Bodentyp damit die Bewertung 3,17 (**hoch**).	

Grundwasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Oberrheingraben stellt das größte Grundwasser-Reservoir Baden-Württembergs dar. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen bis sehr hohen Filter- und Puffervermögens der mäßig tiefgründigen bis tiefgründigen Bodendeckschichten ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordwest, Nordnordwest. Der Änderungsbereich befindet sich in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (RVSO Nr.: 15) in der Zone C. Entsprechend ist dieses Gebiet gleichwertig wie die Schutzzone III B in einem Wasserschutzgebiet einzustufen und es bestehen erhöhte Anforderungen an den Grundwasserschutz. Daher sind bei der Niederschlagsentwässerung die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung (ggfs. Musterverordnung) der Schutzzone HIB zu beachten. Nach dem Landschaftsrahmenplan kommt dem Planungsgebiet eine hohe bis sehr hohe Bedeutung als Bereich mit sehr hohen Grundwasservorkommen (Lockergestein des Oberrheingrabens und der Zuflüsse) zu.	**gering bis mittel** Durch die geplante Versiegelung bisher unversiegelter Ackerflächen verringert sich die Grundwasserneubildung. Durch die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers über eine belebte Bodenschicht kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Darüber hinaus sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.

Oberflächenwasser	**Erheblichkeit / Konflikte**
Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem wird dieser weder von einem planungsrelevanten HQ_{100} noch von einem HQ_{extrem} tangiert.	**nicht zu erwarten**

Klima / Luft	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Untersuchungsraum zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1.646 – 2.177 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 9,1° C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 1.231 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südlicher Richtung. Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Raumanalyse zum Schutzgut Klima und Luft (Blatt Süd) des Landschaftsrahmenplanes in einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung für den Umweltbelang und ist demnach ein klimatisch wichtiger Freiraumbereich mit thermischer und/ oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (vgl. REKLISO Zielsetzungen B1 und C1 – hohe Priorität). Durch die Nähe zur Basler Straße (B3) liegt der Änderungsbereich in einem Freiraum-bereich mit erhöhten Luftbelastungsrisiken (vgl. REKLISO Zielsetzung A1 – niedrige Priorität).	**gering bis mittel** Es sind im engeren Umfeld Konflikte durch erhöhte Wärmebelastung infolge der Versiegelung bisher unversiegelter Flächen zu erwarten. Aufgrund erhöhter Wärmebelastungen insbesondere in den Sommermonaten sollte auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie Dachbegrünung zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation geachtet werden.

Arten / Biotope und biologische Vielfalt	**Erheblichkeit / Konflikte**
Der Änderungsbereich besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, welche die natürlichen Standortverhältnisse nicht mehr widerspiegeln. Die erfassten Flächen sind aufgrund der Ausstattung und der derzeitigen Nutzung von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es können keine höherwertigen Pflanzenarten oder entsprechende Lebensgemeinschaften zugeordnet werden. <u>Artenschutz</u>	**gering** Es besteht ein geringes Konfliktpotenzial durch Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen mit geringer ökologischer Wertigkeit (Ackerflächen).

Der Änderungsbereich wird intensiv als Ackerfläche genutzt und weist daher wahrscheinlich kaum Potenzial als Lebensraum für wertgebende Arten aus den untersuchten Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Vor diesem Hintergrund kann das Eintreten von Verbotstatbeständen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien wahrscheinlich ausgeschlossen werden. Im Verfahrensverlauf wird durch das Büro FAL Wermuth, Eschbach, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt.	

Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	**Erheblichkeit / Konflikte**
Schutzgebiete mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000 oder NSG) sind im Plangebiet selbst und der näheren Umgebung nicht vorhanden. Südöstlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 980 m befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“. Darüber hinaus befindet sich nordwestlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1,5 km das Vogelschutzgebiet Nr. 8011441 „Bremgarten“.	**nicht zu erwarten** Aufgrund der Entfernung und der trennenden Wirkung der B3 sind keine negativen Auswirkungen auf die Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet) zu erwarten.

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

(x) geeignet; ggf. mit Auflagen
( ) bedingt geeignet
( ) ungeeignet

Durch die geplante 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen stadt- und landschaftsplanerischen Konflikte zu erwarten.

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist der Änderungsbereich für eine gewerbliche Nutzung geeignet.

Vermeidungs-/ Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie Vorgaben für die Bebauungsplanung

Grünplanung	▪ Die dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz ist zu untersuchen. ▪ Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen (Versickerung, Rückhaltung, Verrieselung) und mit dem Fachbereich Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten vorabzustimmen. ▪ Es wird eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine extensive Dachbegrünung zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation und zur Einbindung der zukünftigen Bebauung in die freie Landschaft nach Norden empfohlen.