

Bebauungsplan Kreuzfeld 2. Änderung und Erweiterung Gemeinde Malterdingen

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Rechtsgrundlage

§ 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Anlass der 2. Änderung und Erweiterung ist die notwendige Erweiterung des Gewerbegebietes Malterdingen für die Ansiedlung und auch Umsiedlung neuer Gewerbebetriebe.

Die Baugrundstücke in der 1. Erweiterungsfläche sind bereits vergeben. Ein Betrieb aus dem Gewerbegebiet Stöck möchte sich vergrößern und den Betrieb dadurch für die Zukunft absichern. Hierfür benötigt er aber ein entsprechend großes Baugrundstück, welches im bestehenden Gewerbegebiet nicht zu bekommen ist. So wurde bereits eine Anfrage auf Erwerb einer Fläche in der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes gestellt. Weiterhin möchte ein Bauherr auf seinem zugewiesenen Grundstück baldmöglichst seinen neuen Betrieb errichten.

Bei der Bebauungsplanänderung werden die gemeindeeigenen Grundstücke Flst.Nr. 6646 bis 6652 in den Geltungsbereich aufgenommen, um das Gewerbegebiet zu erweitern und die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in der Gemeinde decken zu können. Dies ist deshalb notwendig, weil nur noch wenige Gewerbebaugrundstücke vorhanden und diese nicht frei verfügbar sind.

Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurden der Zeichnerische Teil und die schriftlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Hinweise) neugefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan i.d.F. der 1. Änderung und Erweiterung beinhaltet schon planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise, die auch für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung gelten.

Dem Bebauungsplan liegen folgende umweltbezogene Unterlagen bei:

1. Umweltbericht zur 2. Offenlage und Erweiterung mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung und Luftbild
2. Photodokumentation Planungsgebiet
3. Ausgleichsmaßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen
4. geplante Ausgleichsmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der Gemeinde Malterdingen, ausgearbeitet von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt, Freiburg

3.1 Umweltbericht

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kreuzfeld“ erfolgt im „normalen“ (zweistufigen) Änderungsverfahren. D.h., dass nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2 BauGB auch ein Umweltbericht mit Umweltprüfung und mit der erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung erstellt werden muss. Der Umweltbericht basiert auf den Umweltberichten und deren Aussagen zum Bebauungsplan und zur 1. Änderung und Erweiterung.

3.2 Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

3.2.1 OZ 1.6.2 Pflanzgebote

1. Gemäß den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil sind auf den privaten gewerblichen Grundstücksflächen entlang der Straße „Am Sportplatz“ und den beiden Querstraßen Bäume entsprechend der Artenlisten im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Vom im Zeichnerischen Teil angegebenen Standort kann aus gestalterischen Gründen geringfügig abgewichen werden. Die Pflanzung und der Erhalt der Bäume im Geltungsbereich der 2. Änderung werden Bestandteil des Kaufvertrages.
2. Gemäß Festsetzung im Zeichnerischen Teil sind auf der öffentlichen Grünfläche (Verkehrsgrün) 3 hochstämmige, standortgerechte Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Anhang mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
3. Die öffentlichen Grünflächen sind, soweit nicht Bestand, mit einer schwachwüchsigen, kräuterreichen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

3.2.2 OZ 1.7 Straßenbeleuchtung und beleuchtete Werbeanlagen

- 1.7.1 Es dürfen keine Öffnungen an den Gehäusen der Schriftzüge und den Lampen vorhanden sein, durch die Insekten eindringen können.
Beim Einsatz von Leuchtstoffröhren ist eine möglichst langwellige Strahlung anzustreben, ultraviolettes und blaues Licht ist zu vermeiden.
Starke Kontraste zum Hintergrund und grelle Lichtpunkte, z.B. das Anstrahlen von hellen Flächen, sollen vermieden werden.
Die Leuchtdichte und die angestrahlten Flächen sollen so gering wie möglich gehalten werden.
Leuchtreklame muss so tief wie möglich angebracht werden.
Leuchtreklame darf nicht blinken.
- 1.7.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.
Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

3.3.3 OZ 1.9 Grundwasserschutz

- 1.9.1 Der mittlere Grundwasserhochstand (MHW) für das Plangebiet beträgt 178,50 müNN, der Grundwasserhöchststand (HHW) entspricht der Geländeoberkante.
- 1.9.2 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zum bisher gemessenen

Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

- 1.9.3 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
 - 1.9.4 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
 - 1.9.5 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.
 - 1.9.6 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeder Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
 - 1.9.7 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken.
- 3.3.4 OZ 2.6 Entwässerung
- 2.6.1 Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Schonung des Wasserhaushaltes ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und gedrosselt abzugeben. Dazu sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.
 - 2.6.2 Zur Regenrückhaltung des Niederschlagswasser eignen sich auch Erdmulden mit Drosselabfluss. Der Zulauf zu den Erdmulden sollte aber zentriert und abschieberbar eingerichtet werden, damit im Havariefall keine abwassergefährdende Stoffe ins Erdreich gelangen können.
 - 2.6.3 Für den Überflutungsschutz auf dem Privatgelände sind die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne bzw. einer Rückhalteanlage mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen. Die Rückhalteanlagen müssen 100 qm abflusswirksamer Fläche ein Volumen von 3,8 cbm besitzen. Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s einzustellen.
In Absprache mit der Gemeinde kann in begründeten Ausnahmefällen der Drosselabfluss auf bis zu 0,67 l/s gesteigert und das Volumen auf bis zu 2,4 cbm je 100 qm abflusswirksamer Fläche abgemindert werden.

3.3 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich und somit auch nicht festgesetzt.

3.4 Hinweise zu einzelnen Schutzgütern

Für den Bereich der 2. Änderung und Erweiterung gelten folgende Hinweise:

- 3.4.1 OZ 3.2 Hinweise zum Bodenschutz
 - 3.2.1 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zweck des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.

- 3.2.2 Anfallendes, natürliches Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und Unterboden, ggf. getrennt nach Bodenarten, schonend auszubauen und bis zur Wiederverwertung in Form von Mieten zwischenzulagern.
- 3.2.3 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden (Mutterboden) hat in maximal 1,5 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen.
- 3.2.4 Bei der Vergabe von Erdarbeiten ist zur Entsorgung von unbelasteten Böden darauf hinzuweisen, dass der Boden einer genehmigten Verwertung zuzuführen ist.
- 3.2.5 Außerhalb von Bauwerken darf zur Auffüllung nur unbelasteter Erdaushub verwendet werden.
- 3.2.6 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.7 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.2.8 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.
- 3.4.2 OZ 3.5 Hinweis zum Gesundheitsschutz
- Auf allergene Pflanzen (wie z.B. Birken, Erlen und Haselgewächse) sollte verzichtet werden.
- 3.4.3 OZ 3.6 Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen
- Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.
- 3.4.4 OZ 3.7 Hinweise zur Abfallentsorgung
1. Das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) ist in Kraft getreten am 1. Juni 2012. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.
 2. Anfallender Bauaushub ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
 3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach § 7 Abs. 2 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.
 4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, AZ.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit dem Erlass vom 10.08.2004, AZ.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, AZ.: 25-8982.31/37, zuletzt verlängert

durch Erlass vom 02.12.2011, AZ.: 46-8982.31/15 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis zum 31.12.2015 ihre Gültigkeit.

5. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.
6. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
7. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzuschließen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborfunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
8. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.
9. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen wird hingewiesen.

3.4.5 OZ 3.8 Hinweis zur Landwirtschaft

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können hier Emissionen wie Lärm, Staub, Gerüche und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln entstehen. Diese nicht zu verhindernden Emissionen sind hinzunehmen.

3.4.6 OZ 3.9 Hinweis zum Baugrund

Der Baugrund wird vermutlich von setzungsfähigen, bindigen Deckschichten (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit über Kissen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine objektbezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen. Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden.

3.4.7 OZ 3.10 Hinweise zu wassergefährdeten Stoffen

Flächen im Freien, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, (z.B. Arbeits-, Lager-, Be- und Entladeflächen) sind grundsätzlich wasserundurchlässig zu befestigen. Ihre Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, zu überdachen und über eine abschiebbare Abflussleitung an den Schmutzwasserkanal anzuhängen.

Betriebliche Abwässer bedürfen gegebenenfalls einer Vorbehandlung vor Einleitung in die Kanalisation. Hierzu sind die Vorgaben der örtlichen Abwassersatzung und der Abwasserverordnung zu beachten. Die ordnungsgemäße Lagerung, Nutzung und Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Zuge des bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Gestattungsverfahrens nachzuweisen.

3.4.8 OZ 3.11 Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Im Untersuchungsgebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Kiese des tieferen Untergrundes sind. Aufgrund der Überlagerung durch die gering durchlässige Decklage herrschen bei erhöhten Wasserständen gespannte Grundwasserverhältnisse. In der bindigen Decklage können zudem Schichtwässer vorhanden sein. Das Grundwasser strömt in nordwestlicher Richtung mit einem Gefälle von rund 0,1 %.
2. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – Untere Wasserbehörde anzuzeigen.

3. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
4. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang wassergefährdeten Stoffen, Anwendung grundwasser-schädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
5. Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus – abzudecken.

3.4.9 OZ 3.12 Hinweis zu Altlasten

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind für den Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Zuge der geplanten Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.4.10 OZ Hinweis zur Hochwassergefahr

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen in Gewässern mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ extrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten gekennzeichnet. Es wird auf das verbleibende Hochwasserrisiko hingewiesen.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz gewährt wird.

3.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Eingriffs- Ausgleichsberechnung OZ 6.0 im Umweltbericht sind für die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Biotop und Boden Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtwert von 207.241 Ökopunkten durchzuführen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen außerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen. Hierfür werden bereits durchgeführte Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Malterdingen angerechnet und neue Ausgleichsmaßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der Gemeinde Malterdingen, ausgearbeitet von der Planungsgruppe Landschaft und Umwelt (PLU), durchgeführt. Siehe auch Anhänge zu Umweltbericht.

Zu Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde vor Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Gemeinde Malterdingen und dem Landratsamt - untere Naturschutzbehörde abgeschlossen.

3.5.1 Maßnahmen aus den Ökokonto der Gemeinde Malterdingen

Folgende durchgeführte Maßnahmen aus dem Ökokonto werden angerechnet:

Lfd.Nr. Ökokonto Flst.Nr. Grundstücksgröße	Ausgangszustand Biotoptyp und Name	Umwandlung in Biotoptyp und Name	Bilanz Ökopunkte (ÖP)
Nr. 1 Flst.Nr.: 6438 7.905 qm	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte	33.41 / 45.40b Streu- obstwiese 41.22 Feldhecke mitt- lerer Standorte	45.630 ÖP
Nr. 3 Flst.Nr.: 6565 2.087 qm	37.11 Acker	33.41 Fettwiese mittlerer Standorte 12.60 Graben	17.783 ÖP
Nr. 4 Flst.Nr.: 2677 2.142 qm	33.60 Grünlandansaat	56.40 Eichen-Sekun- därwald	38.556 ÖP
Nr. 6 Flst.Nr.: 3497 840 qm	37.11 Acker	33.20 Nasswiese	18.480 ÖP
Nr. 7 Flst.Nr.: 701, 703 2.891 qm	35.30 Dominanz- bestand	45.40 Streuobstbestand mit Wiese im Unter- stand (33.41)	28.910 ÖP
Summe Ökopunkte			149.359 ÖP

Die angerechneten Ausgleichsmaßnahmen werden im Ökokonto gestrichen.

3.5.2 Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der Gemeinde Malterdingen

Für den vollständigen Ausgleich werden zusätzlich noch folgende Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog umgesetzt.

Aus dem Maßnahmenkatalog wurden zunächst nur solche Maßnahmen ausgewählt und durchgeführt, bei denen keine ackerbaulich genutzte und landwirtschaftlich hochwertige Fläche betroffen ist. Dies dient der weiteren Sicherstellung dieser Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung.

Lfd.Nr. Maßnahmen Flst.Nr. Grundstücksgröße	Ausgangszustand Biotoptyp und Name	Entwicklungsziel Biotoptyp und Name	Bilanz Ökopunkte (ÖP)
Nr. 9 Flst.Nr. Flst.Nr. 6956 634 qm	37.23 Reben 43.10 Gestrüpp	33.41 Fettwiese mittlere Standorte 41.20 Feldhecke	5.706 ÖP
Nr. 12 Flst.Nr.: 6095 2308 qm	37.10 Ackerland	36.50 Magerrasen basenreicher Standorte	50.776 ÖP
Nr. 22	37.11 Acker	Anbringen von 4 Nist- kästen am Festsee (4)	1.600 ÖP
Summe Ökopunkte			58.082 ÖP

4. Umweltrelevante Stellungnahmen und deren Berücksichtigung

4.1 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Offenlage wurden keine Anregungen vorgebracht.

4.2 Stellungnahmen aus den Beteiligungen der Behörden nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Behörde und Stellungnahme	Vom Gemeinderat gefasste Beschlüsse
<p>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 91 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (26.05.2015)</p> <p>Der Baugrund wird vermutlich von setzungsfähigen, bindigen Deckschichten (holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit über Kissen aufgebaut. Das Grundwasser ist bauwerksrelevant. Eine objekt-bezogene Baugrunderkundung und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.</p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird das Geotopkataster im Internet verwiesen.</p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden.</p> <p>Keine Anregungen zum Boden, zu mineralischen Rohstoffen, zum Grundwasser und zum Bergbau.</p>	<p>Übernahme als Hinweis in den Bebauungsplan</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde (28.05.2014)</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erweiterung. Schutzgebiete werden nicht betroffen, artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ist bis auf einen Punkt korrekt. Der Verlust von 19 Bäumen (Pflanzgebote) ist mit 8.550 Ökopunkten in die Bilanzierung aufzunehmen. Der fehlende Ausgleich für das Schutzgut „Arten und Biotope“ beträgt daher 43.195 Ökopunkte.</p> <p>Zur Bilanzierung des Schutzgutes „Boden“ siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Bilanzierung im Umweltbericht wird korrigiert.</p> <p>Siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde</p>

<p>Zur Sicherung von externen Ausgleichsmaßnahmen muss noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden.</p> <p>OZ 1.6.2 Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen kann gestrichen werden.</p> <p>Klarstellung in OZ 1.6.2 Nr. 1 und 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen (Pflanzgebote von Bäumen)</p>	<p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird zur Sicherung der noch durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss geschlossen.</p> <p>OZ 1.6.2 Nr. 4 wird gestrichen.</p> <p>Die Festsetzungen zu den Pflanzgeboten von Bäumen auf den gewerblichen Baugrundstücken werden ohne Angabe der Anzahl der einzelnen Bäume in den Teilbereichen in Nr. 1 zusammengefasst. Die Zahl der Bäume ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil zu entnehmen.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Naturschutzbehörde (07.08.2015)</p> <p>Aus naturschutzfachlicher und rechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Erweiterung. Schutzgebiete werden nicht betroffen, artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut „Arten und Biotope“ ist weitgehend korrekt.</p> <p>Für den Ausgleich werden verschiedene Maßnahmen aus dem Ökokonto zugeordnet. Zur rechtlichen Sicherung muss über die Zuordnung noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen werden.</p> <p>Für den vollständigen Ausgleich werden noch weitere Maßnahmen durchgeführt. Die vorgelegte Maßnahme kann nicht durchgeführt werden. Die neu vorgelegte Maßnahme auf Grundstück Flst.Nr. 6095 eignet sich als Ausgleichsmaßnahme und kann den Eingriff ausgleichen. Hierfür ist noch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen.</p> <p>Zur Bilanzierung des Schutzgutes „Boden“ siehe Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde</p> <p>Das in Ziffer 8 des Umweltberichtes erwähnte Monitoring wird begrüßt. Es wird gebeten, in den beschriebenen Zeiträumen über das Ergebnis der jeweiligen Überprüfungen zu berichten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung abgeschlossen.</p> <p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird vor Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung abgeschlossen.</p> <p>Die untere Wasserbehörde gab keine Anregungen zur Bilanzierung „Schutzgut Boden“ ab. Siehe OZ 2.4</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde wird in den beschriebenen Zeiträumen informiert.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde (28.05.2014)</p> <p>1. Oberflächengewässer</p> <p>Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht eine Überflutungsgefahr</p>	<p>Im Bebauungsplan wird auf das verbleibende Hochwasserrisiko verwiesen. In der Begrün-</p>

<p>bei Hochwasserereignissen in Gewässern mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ extrem). Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten gekennzeichnet. Es ist auf das verbleibende Hochwasserrisiko hinzuweisen.</p> <p>Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Aufgrund des verbleibenden Risikos muss damit gerechnet werden, dass diesbezüglich nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz gewährt wird.</p> <p>In der Regel wird die Regenwasserkanalisation auf max. 10-jährige Starkregenereignisse ausgelegt. Da der straßenparallele Graben verfüllt wurde und für Niederschlagswasserableitung nicht mehr zur Verfügung steht, ist unklar wie sich zukünftig bei seltenen Starkregenereignisse die Abflusssituation darstellt, wenn die Leistungsfähigkeit der Regenwasserkanalisation überlastet ist. Empfehlung, hier eine Gefährdungsabschätzung (z.B. Einstau der Straßenflächen und Verteilung des Niederschlagswassers im Gelände) vorzunehmen.</p> <p>2. Grundwasser</p> <p>Im Untersuchungsgebiet ist ein zusammenhängender Grundwasserpegel ausgebildet, dessen Grundwasserleiter die durchlässigen Kiese des tieferen Untergrunds sind. Aufgrund der Überlagerung durch die gering durchlässige Decklage herrschen bei erhöhten Wasserständen gespannte Grundwasserhältnisse. In der bindigen Decklage können zudem Schichtwasser vorhanden sein. Das Grundwasser strömt in nordwestlicher Richtung mit einem Gefälle von rund 0,1 %.</p> <p>Der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) für das Plangebiet beträgt 178,50 müNN, der Grundwasserhöchststand (HWQ) entspricht der Geländeoberfläche.</p> <p>Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Bis mindestens zu bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als</p>	<p>dung wird das Thema Hochwasser aufgearbeitet und ein Hinweis aufgenommen.</p> <p>Nach Mitteilung des Ing.-Büros Gugel liegen die Erschließungsstraßen mindestens 1,00 m und mehr über dem jetzigen, landwirtschaftlich genutzten Gelände. Im Bebauungsplan ist bereits festgesetzt, dass die einzelnen Baugrundstücke auf Straßenniveau aufzufüllen sind. Somit ist die Überflutungswahrscheinlichkeit für die Baugebietserweiterung sehr gering.</p> <p>Übernahme in die Begründung</p> <p>Bei der Erstellung des Gesamtentwässerungskonzeptes der Gemeinde Malterdingen im Jahr 2011 wurde bereits die zukünftige maximale Erweiterung der Baugebietes „Kreuzfeld“ berücksichtigt. Das Gesamtentwässerungskonzept liegt dem Landratsamt vor.</p> <p>Eine Abflussmöglichkeit besteht über die noch vorhandenen, westlich gelegenen Gräben.</p> <p>Der Hinweis wurde bereits als in den Bebauungsplan aufgenommen (OZ 3.11).</p> <p>Die Festsetzung OZ 1.9 wird gemäß der Vorgabe korrigiert. Ergänzung der Begründung</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>wasserdichte Wanne auszuführen. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - Untere Wasserbehörde - anzuzeigen. Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden. Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig. Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens von jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen. Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus abzudecken.</p> <p>3. Abwasser</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften sollten überarbeitet werden : OZ 2.6 Abs. 2 und 3</p> <p>4. Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Es sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Offenkundige, bislang unbekannt Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Nach bodenkundlicher Karte handelt es sich um kalkhaltiges Kolluvium über Gley-Parabraunerden mit nachfolgend dargestellter Wertigkeit der Bodenfunktionen: L 4 Al Lö, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: Wert 3, Filter und Puffer für Schadstoffe: Wert 3, Natürliche Bodenfruchtbarkeit Wert 3, Gesamtbewertung 3. Der Kompensationsbedarf ist nach der Neufassung der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ zu ermitteln. Die Umrechnung in Ökopunkte erfolgt dabei über Multiplikation des Flächenäquivalents mit 4. Hieraus ergibt</p>	<p>Die örtlichen Bauvorschriften werden überarbeitet.</p> <p>Übernahme als Hinweis OZ 3.12 in den Bebauungsplan.</p> <p>Der Umweltbericht und die Berechnung des Kompensationsbedarfs werden gemäß der Vorgabe überarbeitet.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>sich ein Kompensationsbedarf in Höhe von $41.046 \text{ qm} \times 4 \text{ ÖP/qm} = 164.184 \text{ ÖP}$ für das Schutzgut Boden.</p> <p>Bis zur Offenlage des Bebauungsplans sind insbesondere bodenbezogene Maßnahmen zu konkretisieren, die geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. Im Anschluss daran kann die Untere Naturschutzbehörde das Verfahren mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen.</p> <p>Zur Vermeidung und Verminderung des Auswirkungen auf den Boden während der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung frucht-baren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen werden festgesetzt. Externe Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.</p> <p>Übernahme als Hinweis 3.2.8 in den Bebauungsplan</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde (04.08.2015)</p> <p>1. Oberflächengewässer</p> <p>Der im Bebauungsplan dargestellte Gewässer-graben mit Gewässerrandstreifen entspricht nicht mehr der Realität. Der Graben ist verfüllt. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>Am 25.08.2015 fand eine Überprüfung vor Ort statt. Dabei wurde festgestellt, dass der Graben noch vorhanden ist. Im Bebauungsplan ist daher keine Änderung erforderlich.</p>
<p>Landratsamt Emmendingen - untere Baurechtsbehörde (28.05.2014)</p> <p>Annahme, dass bei der Offenlage der endgültige Umweltbericht vorliegt</p> <p>Verweis auf die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten, die bei der Offenlage mit auszulegen sind.</p> <p>Verweis auf ein Urteil VGH Mannheim: Es ist ausreichend, aber auch erforderlich, die vorhandenen Unterlagen der umweltbezogenen Themenblöcken zusammenzufassen und diese in einer schlagwortartigen Kurzcharakterisierung zu bezeichnen.</p>	<p>Der endgültige Umweltbericht wird bei der Offenlage ausgelegt.</p> <p>Die Unterlagen werden mit ausgelegt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

5. Monitoring

Im Rahmen des Monitorings werden die positiven und negativen Umweltauswirkungen, soweit sie aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, überwacht.

Einerseits wird geprüft, ob bei der Durchführung der Planung Umweltauswirkungen eintreten, die bei den Prognosen der Umweltauswirkungen in der Erstellung des Umweltberichts nicht, bzw. nicht in der entsprechenden Ausprägung ermittelt worden sind. Andererseits wird geprüft,

ob die grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die wird von der Gemeinde durchgeführt.

Der Unteren Naturschutzbehörde ist von einem Fachbüro oder einem ökologischen Baubegleiter nach einem, drei und fünf Jahren jeweils ein Kontrollbericht über die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

6. Planungsalternativen

Im gesamten Gewerbegebiet gilt es keine frei verfügbaren gewerblichen Baugrundstücke mehr. Die wenigen, noch nicht bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Gemeinde Malterdingen kann daher nicht über diese Grundstücke verfügen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen,
den, 09.10.2015

.....
Allgayer

Freier Architekt und Stadtplaner Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 383018 Telefax 0761 / 39159
E-Mail: allgayerplanung@t-online.de