

S A T Z U N G

über die Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Ober Breiten“ auf Gemarkung Behla

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 und § 73 Landesbauordnung, i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Hüfingen in seiner Sitzung vom 18.01.2007 die Änderung des Bebauungsplanes „Ober Breiten“ als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung ist der Lageplan (zeichnerischer Teil) maßgebend. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhalt der Änderung

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem schriftlichen und zeichnerischen Teil im Anhang.

§ 3

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hüfingen, den 23.01.2007



Anton Knapp
Bürgermeister

B E B A U U N G S V O R S C H R I F T E N

zur Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes "Ober Breiten" auf Gemarkung Behla

Für den Erweiterungsbereich gelten die bisherigen Bebauungsvorschriften (siehe auch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone) mit folgenden Ergänzungen

Neu hinzu kommt:

§ 12 Leitungsrecht

Für die Wasserversorgungsleitungen ist zugunsten der Stadt Hüfingen ein Leitungsrecht auf dem Grundstück Lgb.Nr. 349/1 festgesetzt

§ 13 Überfahrtsrecht

Auf dem Grundstück Lgb.Nr. 349/1 ist ein Überfahrtsrecht zugunsten der Stadt Hüfingen festzusetzen.

§ 14 Lärmschutzmaßnahmen

Es besteht kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auf die von der Bundesstraße 27 ausgehenden Lärmsituation.

§ 15 Niederschlagswasser

Für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung mit Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Hüfingen, den 23.01.2007



Anton Knapp,
Bürgermeister

B E G R Ü N D U N G

zur Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplanes „Ober Breiten“ auf Gemarkung Behla

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Das bisherige Plangebiet soll am Ortsausgang Richtung Behlaer Höhe erweitert werden.

Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes geschaffen werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht in der Anlage

Hüfingen, den 23.01.2007



Anton Knapp
Bürgermeister

Bebauungsplan Ober Breiten, Hüfingen-Behla

A. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Hinweis: Der Umweltbericht enthält die strategische Umweltprüfung und ist ein separater Teil der Begründung des Bebauungsplanes

1. Rechtliche Grundlagen:

Nach der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtiger Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G) ist ein Städtebauprojekt UVP-pflichtig mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 100.000 m² und mehr. Nach der gleichen Festsetzung muss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf einer Grundstücksfläche von rd. 9 500 m² Bauvorhaben gemäß der Baugrenzendarstellung möglich. Daher ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig. Auch die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles entfällt.

2. Einleitung

a) Kurzdarstellung Planungsinhalt, Planungsziele, Festsetzungen, Standorte, Bedarf an Grund und Boden

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Ansiedlung einer Zimmerei zu ermöglichen und so Arbeitsplätze im Ortsteil Behla zu schaffen.

Städtebauliche Daten:

Der Bebauungsplan sieht auf 0,95.ha eine Bebauung vor. Dabei gliedern sich die vorgesehenen Flächen wie folgt auf:

Nettobauland :	0,62.ha
Grundflächenzahl:	0,40
Überbaubare Fläche:	0,25 ha
Verkehrsflächen:	0,14 ha
Obstbaumgürtel Süden:	0,12 ha
Randbepflanzung Hecke Süd und Ost:	0,08 ha

Die Bebauung ist wie folgt vorgesehen:

Zimmereibau	1 400,00.qm
Bauplatz für Musterhaus	150,00 qm
Holzlagerfläche	200,00 qm

b) Fachgesetze, Fachplanungen mit umweltbedeutsamen Regelungen

Im Regionalplan und im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht also den übergeordneten Plänen.

Naturschutz-Fachplanungen oder Hochwasserschutzplanungen bestehen in diesem Gebiet keine.

Dem im Wassergesetz vorgegeben Vorrang der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird Rechnung getragen, indem das Regenwasser einer Versickerungsmulde im Osten des Gebietes zugeleitet wird und nur ein Überlauf in den Vorfluter geht.

Weitere Fachgesetze bzw. Fachplanungen für diesen Bereich sind nicht relevant bzw. nicht bekannt.

3. Beschreibung und Bewertung der in der in der Umweltprüfung nach § 2 Abs 4 Satz 1 ermittelten Umweltauswirkungen

a) Bestandsbeschreibung / Naturraum

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Behla in leicht hängiger Lage am Rand der Baarhochmulde.

b) schutzgutbezogene Darstellung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes

b1) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von der Planung sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete betroffen. Wie das Regierungspräsidium mitteilt, liegt das Gebiet auch nicht in der aktuellen Fassung der Vogelschutzgebietskulisse.

Wertvolle Biotope liegen innerhalb der Baugebietsfläche keine. Überwiegend handelt es sich um Ackerflächen und intensiv genutztes Grünland, zu einem geringen Anteil um Extensivgrünland. Insgesamt sind also keine gravierenden Beeinträchtigungen von Biotopbelangen zu erwarten. Bei einer Bebauung sind allerdings Eingriffe in den Biotopbestand grundsätzlich nicht vermeidbar.

b2) Schutzgut Mensch

Zu bestehender Wohnbebauung hat das Gebiet einen ausreichenden Abstand so dass keine wesentlichen Belästigungen entstehen dürften. Eine näher gelegene Wohnhäuser sind erst für die Zukunft geplant. Konflikte mit Lärm wären noch zu klären.

b3) Schutzgut Boden

Im Untergrund steht als Gestein Brauner Jura an. Darüber sind nach der Bodenkarte 1:25000 Pelosole und Braunerde-Pelosole ausgebildet. Dieser Boden ist hinsichtlich seiner Funktionen wie folgt zu bewerten: als Standort natürlicher Vegetation mittel bis gering, hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung mittel, für die Filterung und Pufferung mittel bis hoch.

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

Durch die dauerhafte Umnutzung und Überbauung sowie die Erdumlagerung bei den Bauarbeiten entstehen Eingriffe in die Bodenfunktionen, die prinzipiell nicht vermeidbar und auch nicht vollständig ausgleichbar sind. Sie sollen durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes, um zu deponierenden Aushub zu vermeiden
- Zwischenlagerung und anschließende Aufbringung des Mutterbodens

b4) Schutzgut Wasser

Gewässer sind innerhalb der Baufläche nicht vorhanden. Das Grundwasser steht relativ tief (mindestens ca. 6 bis 7 m unter Flur). Die Fläche ist nicht überschwemmungsgefährdet.

Durch die Bebauung und Versiegelung erfolgt eine Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung. Ein stoßartiger Regenwasseranfall soll vermieden werden, indem das Regenwasser über Rückhaltevolumen verzögert in den Vorfluter geleitet wird.

b5) Schutzgut Klima und Luft

Angesichts der geringen Größe von Behla gibt es keine Probleme mit Frisch- und Kaltluftzufuhr. Auch liegt der Bebauungsplan nicht in einer Kaltluftbahn. Die Zimmerei soll durch eine Holzheizung befeuert werden. Bei entsprechende Witterungslage kann es dabei zu Feinstaubanreicherung in der Umgebung kommen. Dem soll entgegengewirkt werden durch Filteranlagen. Die Emission treibhauswirksamer Gase wird durch die Beheizung mit Holz minimiert.

b6) Schutzgut Kulturgüter

Es gibt keine Hinweise auf wertvolle Kulturgüter innerhalb der Baugebietsfläche

b7) Schutzgut Landschaftsbild

Von der Bebauung geht eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung des Ortsrandes von Behla aus. Es gibt zwar eine Vorbelastung durch einen Baumaschinenverleih, aber die Querlage der Zimmerei und die exponierte Lage sind ungünstig. Das Gelände ist weithin von den südlichen Hängen einsehbar. Vermeidbar ist diese Beeinträchtigung nicht, wenn am Standort festgehalten wird.

Sie soll jedoch verringert werden durch folgende Maßnahmen:

- Ausführung der Gebäude in Holzbauweise
- Höhenbegrenzung auf 12,50 m
- Gute Einbindung durch einen zweireihigen Obstbaumgürtel südlich des Produktionsgebäudes sowie einen 6 m breiten Gehölzstreifen von den Lagerflächen nach Süden sowie im Osten des Baubereiches
- Zusätzliche Bepflanzungen mit Bäumen 1 und 2. Ordnung.

c) Wechselwirkungen der Schutzgüter

Besondere Wechselwirkungen der Schutzgüter sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten

d) Prognose bei Durchführung der Planung

Wie oben dargelegt, sind die Konflikte mit Naturschutzbelangen relativ gering. Auch die Eingriffe in den Wasserhaushalt können gering gehalten werden. Erhebliche Eingriffe dagegen gibt es beim Landschaftsbild und bei den Bodenfunktionen.

e) Prognose bei Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Wie sich die Fläche ohne Bebauung weiterentwickeln würde, hängt wesentlich von der nicht voraussehbare Entwicklung der Agrarpolitik ab. Bis auf weiteres wird sie wohl weiterhin als Grünland/Acker bewirtschaftet werden.

Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass der Betrieb sich in einem anderen Ortsteil ansiedelt, möglicherweise auch außerhalb von Hüfingen. Um die Ortsteile lebendig zu erhalten, legt die Stadt Hüfingen Wert auf eine angemessene Arbeitsplatzausstattung auch der Ortsteile.

Ein alternativer Standort in Behla mit weniger Eingriffen in das Landschaftsbild wurde nicht geprüft.

f) Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind bei den einzelnen Schutzgütern dargestellt.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Wasserdurchlässige Befestigung der Lagerflächen
- Vorgaben für die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen
- Pflanzgebote
- Regenwasserretention
- Abschirmung gegen den Außenbereich durch intensive Bepflanzung

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren des Schwarzwald-Baar-Kreises. Dabei ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf von 1,7 Punkten (siehe nachfolgende Tabelle).

4. Beschreibung der Methodik

Bei einer Ortsbegehungen wurde vom städtischen Umweltberater wurde die Vegetation in Augenschein genommen und beurteilt.

Daten zum Boden, zu Altlasten und zum Wasserhaushalt wurden den einschlägigen Kartenwerken entnommen.

Eine Prüfung auf Schutzgebiete erfolgte mit Hilfe der Kartenwerke bzw. Geodaten der LUBW.
Bei einem ortskundigen Ornithologen wurde die Vogelschutzgebietsrelevanz abgefragt (siehe Anlage).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde mit Hilfe des Verfahrens des Schwarzwald-Baar-Kreises vorgenommen.

5.) Monitoring

Im Rahmen des Monitoring soll ermittelt werden, ob die grünordnerischen Festsetzungen erfüllt sind und ob die Ausgleichsflächen sich ihrer Funktion gemäß entwickeln.

Hierzu ist folgendes vorgesehen:

- Prüfung, ob keine unzulässigen Flächen versiegelt wurden
- Prüfung, ob die Versickerungsanlagen funktionsfähig sind
- Prüfung, ob die Pflanzgebote erfüllt sind

Sommer 2007
Sommer 2007
November 2007

6.) Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, Bauland für die Ansiedlung eines Zimmereibetriebes bereitzustellen. Der Bedarf ist nachgewiesen.

Der Eingriff in die Schutzgüter ist nachfolgend tabellarisch dargestellt:

Schutzgut	Eingriff	Minimierung	Interner Ausgleich	Externer Ausgleich
Tiere und Pflanzen	Gering wegen geringer Wertigkeit		Pflanzgebote für randliche Hecken, 5 Bäume 2. Ordnung und 3 Bäume 1.Ordnung	Neuanlage von einem Arboretum in Mundelfingen, einer Obstwiese in Mundelfingen und einer Wegrandbepflanzung n Sumpfohren
Mensch	Für Anlieger: gering wegen Abstand			Kein Bedarf
Boden	Erheblich durch Versiegelung von 0,4 ha und Erdbewegungen	Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung, Erdmassenausgleich, Schutz des Mutterbodens	Nicht möglich	Nicht möglich
Wasser	Erheblich durch Versiegelung von ca. 0,4 ha	Vorgaben zur Minimierung der Versiegelung,	Vorgabe der Regenwasserversickerung	Nicht möglich
Klima und Luft	Gering durch geringe Größe und unkritische Lage			Kein Bedarf
Kulturgüter	Keine			
Landschaftsbild	Erheblich durch exponierte Lage	Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude, Holzfassaden	Gute Durchgrünung und intensive Bepflanzung zur Abschirmung zum Außenbereich	Nicht möglich

7.) Anhang: Pflanzliste für die internen Kompensationsmaßnahmen

Lateinischer Name	Deutscher Name	Baum 1.O.	Baum 2.O	Strauch
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	X		
Acer campestre	Feld-Ahorn, Maßholder		X	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	X		
Betula pendula	Hänge-Birke	X		
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel			X
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel			X
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn			X
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn			X
Euonymus europaeus	Gewönl. Pfaffenhütchen			X
Fagus sylvatica	Rotbuche	X		
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	X		
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster			X
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche			X
Prunus avium	Vogel-Kirsche	X		
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		X	
Prunus spinosa	Schlehe			X
Quercus robur / petraea	Stiel-Eiche, Traubeneiche	X		
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn			X
Rosa canina	Echte Hunds-Rose			X
Rosa rubiginosa	Wein-Rose			X
Salix caprea	Sal-Weide			X
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder			X
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder			X
Sorbus aria	Echte Mehlbeere		X	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		X	
Tilia cordata	Winter-Linde	X		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball			X
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball			X

B. Umgang mit umweltbezogenen Anregungen und Einwendungen im Rahmen des Planungsprozesses (gem. § 10 Abs. 4 BauGB)

(wird nach Satzungsbeschluss erstellt)

Von den Trägern öffentlicher Belange kamen im Rahmen der Anhörungen die nachfolgenden Hinweise. Die Art der Berücksichtigung ist jeweils dargestellt

Quelle	Hinweis	Berücksichtigung
Baurechtsbehörde im Landratsamt	Plan ist durch FNP nicht abgedeckt.	FNP wird parallel geändert.
Naturschutzbehörde im Landratsamt	Vogelschutzgebiet muss berücksichtigt werden	Gutachten liegt vor.
	Prüfung der Gebietsverkleinerung	Es soll die Möglichkeit der Errichtung von Musterhäusern gegeben sein.
	Flächenzahlen sind widersprüchlich	Zahlen wurden korrigiert.
	Eingrünung nach Süden soll intensiver sein und Obstbäume umfassen.	Planung wurde entsprechend überarbeitet, wesentlich größere Pflanzflächen sind vorgesehen.
	Kompensationsmaßnahmen sind nicht detailliert dargelegt.	Es ist nur noch eine Maßnahme nötig, die konkret benannt wurde.
Landwirtschaftsamt	Entwicklungsmöglichkeit Hof darf nicht eingeschränkt werden	Ist gegeben
	Oberflächenwasser darf nicht zum Hof geführt werden	Wird bei Detailplanung berücksichtigt

Anhang:

Felix Zinke
Blauenweg 18
D-78050 VS-Villingen
fon +49 (0)7721 – 21 52 2
Fax +49 (0)7721 – 21 52 2
Mobil +49 (0)179 – 64 12 14 5

Villingen, den 17.01.2007

Beurteilung von vorgesehenen Bauflächen an der Orts - Peripherien von Behla hinsichtlich ihrer Relevanz für gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützte Vogelarten (insbes. Rot- und Schwarzmilan).

Standort

Fettweide (Dauerweide) mit Stacheldrahtumfriedung im Umfeld strukturarmer südöstlicher Ortsperipherie von Behla. bereits eingeleitete Teilbebauung (durchgeführte Abtragung von Oberboden). Der Standort befindet sich innerhalb des geplanten EU-Vogelschutzgebietes „Baar“.

Im engeren Umfeld des Planungsraumes brütende SPA-Kennarten. (Stand 2006).

Rotmilan - insgesamt 4 Rev.

- 1 Rev. - Gewann „Schlechte“ ca. 750 m. südöstlich
- 1 Rev. - Gewann „Klingental“ ca. 1250 m. südöstlich
- 1 Rev. - Gewann „Homberg“ ca. 1500 m südlich
- 1 Rev. - Gewann „Huchnegg“ ca. 2000 m südöstlich

Geschätzter Bestand des Rotmilans innerhalb des geplanten EU-Vogelschutzgebietes „Baar“ (Stand 2006).

ca. 100 Rev.

Potenziell durch die Planung betroffener Anteil (Flächenreduktion/ Nahrungshabitat ca. 1,3 ha.).

ca. 4 % des geschätzten Gesamtbestandes

Schwarzmilan - insgesamt 1 Rev.

- 1 Rev. - Gewann „Brühlrain“ ca. 1750 m südöstlich.

Geschätzter Bestand des Schwarzmilans innerhalb des geplanten EU-Vogelschutzgebietes „Baar“ (Stand 2006).

mind. 61 Rev.

Potenziell durch die Planung betroffener Anteil (Flächenreduktion/ Nahrungshabitat ca. 1,3 ha.).

1,64 %

Ökologische Bedeutung und Erheblichkeitseinschätzung.

Der gesamte südöstlich von Behla gelegene Offenlandkomplex (unmittelbares und mittelbares Umfeld des Planungsraumes) weist nach Einschätzung des Verfassers zu ca. 90 % Dauergrünland auf und wird somit von beiden benachbart brütenden Milanarten regelmäßig als Teillebensraum (Nahrungshabitat) beflogen. Die für die Bebauung vorgesehene, relativ kurzrasige Grünlandfläche kann somit als Teillebensraumausschnitt angesehen werden.

Als Folge der **unmittelbaren Ortsnähe parallel zur B 27** ist jedoch kein **erneuter Trenneffekt** bzw. keine **Verbundabschwächung** zu erwarten.

4 Reviere des Rotmilans haben bei einer Biotopstruktur wie im engeren und weiteren Umfeld von Behla (einschließlich Wald, Gehölz, Acker, Grünland, Streuobst, Siedlung) eine **Gesamtarealgröße von ca. 1200 ha. (1 Rev.ca. 300 ha.)**.

Die **Reviergröße des Schwarzmilans** beläuft sich auf etwa **300 ha**.

Alle **5 Milanreviere** umfassen insgesamt etwa **1500 ha**.

Hierbei entfallen geschätzte **500 ha** auf **Grünland**, lokal mit Streuobst.

Gesamtausdehnung (5 Milanreviere)	-	1500 ha.	-	100 %
Arealschwund (Baufläche)	-	ca.1,3 ha.	-	0,086%
Geschätzter Grünlandanteil	-	500 ha	-	100%
Arealschwund (Baufläche/ Grünland)	-	ca. 1,3 ha	-	0,26%

Angesichts dieses geringen Wertes ist **kein Revierverlust** bzw. **keine Verringerung des Bruterfolgs** zu erwarten.

Eine **erhebliche Auswirkung** auf die Schutzziele des geplanten EU-Vogelschutzgebietes „Baar“ **besteht daher nicht**.

Abschließende Beurteilung:

Das Planungsareal ist für alle **benachbart siedelnden SPA - Kennarten** (hier insbes. die beiden Milanarten) im **derzeitigen Zustand** als Teillebensraum von **geringer Relevanz**.

Um die derzeit noch **relativ strukturarme Süd-Peripherie** von Behla, insbesondere unter Berücksichtigung der noch sehr hohen Präsenz von Dauergrünland als Teillebensraum insgesamt aufzuwerten, wird vorgeschlagen, im Zuge der Planungsumsetzung, das Landschaftsbild und die ökologische Funktion der Süd-Peripherie von Behla aufwertende **Streuobstpflanzungen** vorzunehmen.

gezeichnet: Felix Zinke