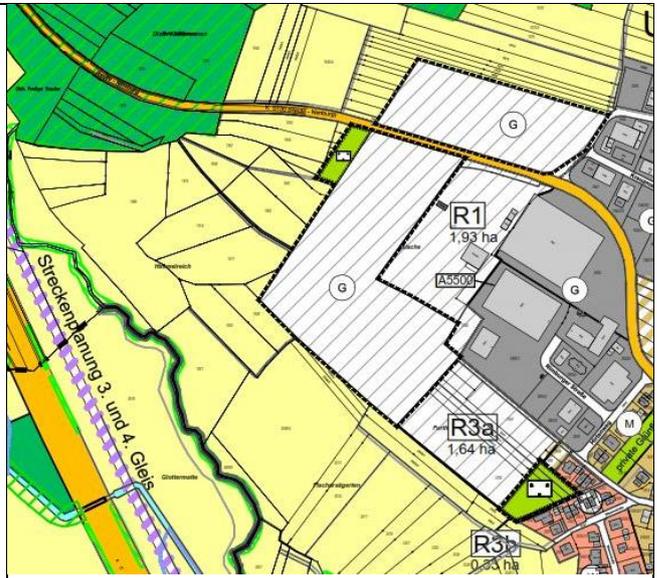
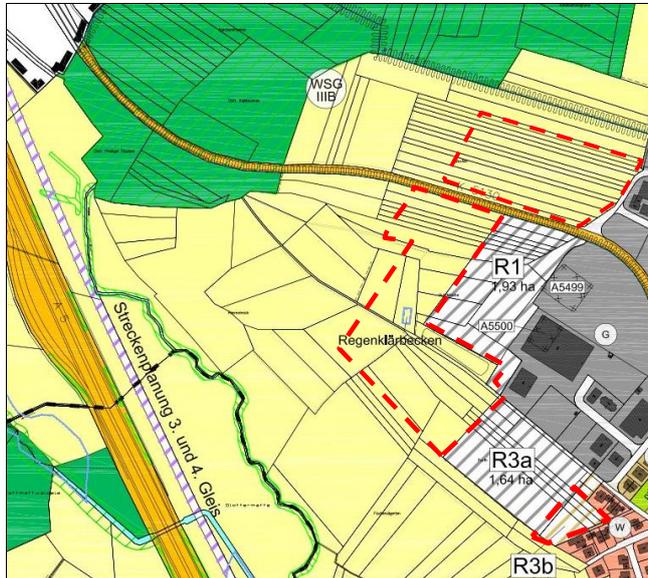


FNP wirksam

FNP-Änderung



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
<p>Größe: ca. 6,33 ha</p> <p>Lage: am westlichen Ortsrand, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet in Unterreute</p> <p>Höhenlage: 205 m ü NN</p> <p>Topographie: Hangneigung von < 20%</p> <p>Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche</p>	<p>bisher:</p> <p>Fläche für Landwirtschaft und Regenklärbecken (untergeordneter Flächenanteil) sowie Mischbaufläche</p> <p>geplant:</p> <p>Gewerbliche Baufläche</p> <p>Öffentliche Grünfläche – naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche</p>	<p>Das bestehende Gewerbegebiet soll aufgrund der geplanten Weiterentwicklung der Fa. Sick sowie einer hohen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen von ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen nach Westen erweitert werden. Die öffentlichen Grünflächen dienen als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen im Zusammenhang mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

- keine regionalplanerischen Restriktionen
- teilweise Lage in HQ100- und HQextrem-Bereich
- teilweise Lage im Wasserschutzgebiet
- Nähe zu FFH-Gebiet und Waldbiotop (ca. 100 m)

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial	Eignung
<p>Die Fläche liegt westlich einer bereits aufgesiedelten gewerblichen Baufläche und ergänzt diese. Aktuell steht dieser Bereich überwiegend der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung.</p> <p>Um eine nachhaltige Entwicklung in diesem gesamten Bereich zu gewährleisten, soll die Fläche über bestehende Verkehrswege erschlossen werden.</p>	geeignet
Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
<p>Die Erschließung kann über bestehende Verkehrswege ökonomisch hergestellt werden.</p>	geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie mit Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten.</p>	keine erheblichen Beeinträchtigungen, geringe Konfliktstärke
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es liegen keine Hinweise zum Vorkommen archäologischer Kultur- und sonstiger Sachgüter vor.</p>	keine erheblichen Beeinträchtigungen, geringe Konfliktstärke
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Landschaftsbild und auch der Erholungswert haben in diesem Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.</p> <p>Überprägung unbebauter Offenlandflächen und weitere Flächenversiegelung führen zu bedingter Abwertung des Landschaftsbilds.</p>	keine erheblichen Beeinträchtigungen, geringe Konfliktstärke
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I und II.</p> <p>Am Südrand reicht eine Verdachtsfläche für schwermetallhaltige Bachablagerungen in das Plangebiet hinein.</p> <p>Bodenfunktionen gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.</p>	Es sind Minimierungsmaßnahmen entsprechend des Umweltberichts vorzusehen, hohe Konfliktstärke
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die Fläche liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Mauracherberg – Teninger Allmend“, Zone III B.</p>	Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten, geringe Konfliktstärke
Oberflächenwasser	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Bereich des Plangebiets befinden sich Grabenstrukturen (Entwässerungsgräben) und ein stehendes Gewässer (<i>Regenklärbecken gemäß FNP 2020, Ausprägung als Tümpel</i>). Der Erhalt bzw. naturschutzfachliche Weiterentwicklung wird empfohlen.</p> <p>Teilflächen liegen im Bereich von aktuell noch in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesenen HQ₁₀₀- und HQ_{extrem}-Flächen. Es ist unter anderem vorgesehen, das Plangebiet topographisch anzuheben. Hierdurch wird die Fläche im Hochwasserfall nicht mehr überschwemmt (HQ₁₀₀ bzw. HQ_{extrem}). Ergebnisse der hydraulischen Untersuchung sind zu beachten.</p> <p>Ggf. werden Abstimmungen mit den Fachbehörden sowie Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Trinkwassers notwendig.</p>	keine erheblichen Beeinträchtigungen, geringe Konfliktstärke (im Falle des Erhalts der Gewässerstrukturen) vor dem Hintergrund der hydraulischen Untersuchung und des umgesetzten Hochwasserschutzkonzepts

Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
Das Gebiet ist klimatisch der wärmebegünstigten Oberrheinebene zuzuordnen.	keine erheblichen Beeinträchtigungen, geringe Konfliktstärke
Arten und Biotope	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet besteht vorwiegend aus meist intensiv bewirtschafteten Nutzflächen (Ackerbau, Grünland) von relativ geringer natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand ist von einer geringen bis maximal mittleren Bedeutung der Fläche als Habitat wertgebender Arten auszugehen.</p>	Es sind ggf. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend des Umweltberichts durchzuführen, geringe bis mittlere Konfliktstärke

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

<p><input checked="" type="checkbox"/> geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 18 BNatSchG)</p> <p><input type="checkbox"/> bedingt geeignet</p> <p><input type="checkbox"/> ungeeignet</p> <p>Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lage teilweise im Wasserschutzgebiet – Eingriffen in Biotoptypen – Eingriffen in den Boden – Vorgaben zum Hochwasserschutz (Lage teilweise im Bereich von aktuell noch in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesenen HQextrem- und HQ100-Flächen) – Ggf. Vorkommen wertgebender Tierarten
--

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

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden:

- im Verhältnis zu den Grundstücksflächen möglichst maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Möglichkeiten zum flächensparenden Bauen müssen genutzt werden (z. B. möglichst mehrstöckige Bebauung, Bau von Tiefgaragen oder Parkhäusern)

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Wasser:

- Durchführung von Vorkehrungs- bzw. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen etc.

Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher
- wenn möglich Erhalt und naturschutzfachliche Entwicklung der südlichen Grabenstrukturen und des Tümpels sowie Erhalt der Gehölzstrukturen entlang der K 5130
- ggf. Durchführung von Vermeidungs- und/oder Ausgleichsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG

Durch die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die (ggf.) betroffenen Schutzgüter voraussichtlich ausgleichbar.

Sonstige Vorgaben für die Bebauungsplanung

- Beachtung der Anbauverbotszone an Kreisstraßen von 15 m
- Ausarbeitung eines Verkehrsgutachtens mit Darstellung der Auswirkungen der Planung auf das klassifizierte Straßennetz
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts
- Südlicher Teil des Plangebiets liegt innerhalb des abgegrenzten Bodenbelastungsgebiets durch den historischen Bergbau
- Beachtung von § 20 DSchG zum etwaigen Fund von Kulturdenkmälern
- Ausschluss bzw. Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen
- Beachtung der Waldabstandsregelung nach § 4 Abs. 3 LBO aufgrund des westlich an das Plangebiet angrenzenden Walds