

Fertigung:.....

Anlage:.....

Blatt.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zur 2. Änd. der Abrundungssatzung "Älterstraße - Tiergartenstraße" nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

1 Erfordernis der 2. Änderung der Satzung

Das Änderungsverfahren wird nach den Regeln des § 34 BauGB durchgeführt unter Anwendung von § 13 BauGB.

Die Abrundungssatzung "Älterstraße - Tiergartenstraße" besteht seit 1994 und wurde im Juni 2018 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert.

Da inzwischen konkrete Bebauungsabsichten für diese Grundstücke vorliegen hat sich gezeigt, dass die bisher festgesetzte Geschosshöhe mit einem Vollgeschoss nicht ausreichend ist und im Hinblick auf die Grundstücksnutzung eine andere Firstrichtung gewünscht wird, so dass daher eine 2. Änderung der Satzung für diese Flurstücke erforderlich wird.

Da sich mit der Änderung der Abrundungssatzung der Geltungsbereich der Satzung nicht ändert, eine bauliche Nutzung bisher auch schon möglich war und jetzt lediglich das Maß der baulichen Nutzung geändert wird, wird keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich. Die Umweltbelange wurden unter Pkt. 5 der Begründung geprüft.

2 Übergeordnete Planung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der VG Meißenheim weist für die Flst.Nrn. 5245, 5246 u. 5247/100 im Änderungsbereich "Älterstraße - Tiergartenstraße" landwirtschaftliche Fläche aus.

Die Flst.Nrn. 5244 und 5247 sind als Mischbaufläche ausgewiesen.

3 Abgrenzung des Planungsgebiets

Die 2. Änd. der Abrundungssatzung umfasst die Flst.Nrn. 5244 - 5247 sowie das Flst.Nr. 5247/100 zwischen Älterstraße und Tiergartenstraße.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 2. Änd. der Satzung ergibt sich aus den Darstellungen im Lageplan.

4 Planung

Die Abrundungssatzung besteht seit 1994. In den ergänzenden Festsetzungen der Satzung wurde unter Pkt. 2 seinerzeit festgesetzt, dass auf den Flst.Nrn. 5244 - 5247 nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig sind. Dies erscheint im Hinblick auf die gewerbliche Bebauung ausreichend, bzgl. der geplanten Wohnbebauung aber nicht zeitgemäß und planerisch sinnvoll.

Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde ein Antrag auf Erstellung eines Wohngebäudes auf dem Flst.Nr. 5247/100 vor, das eine klassische eineinhalbgeschossige Bebauung vorsieht. Da das Dachgeschoss u.U. ein Vollgeschoss werden wird, muss die Satzung hinsichtlich der Geschosshöhe geändert werden.

Daher wird die Festsetzung Pkt. 2 dahingehend geändert, dass auf den Grundstücken Flst.Nrn. 5244 - 5247 sowie dem zwischenzeitlich gebildeten Flst.Nr. 5247/100 künftig die Erstellung von Wohngebäuden und Gewerbebauten ("das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe" gemäß § 6 BauNVO) mit max. 2 Vollgeschossen zulässig ist.

Des Weiteren ist im Hinblick auf die Nutzung des Grundstücks eine andere Firstrichtung als bisher festgesetzt gewünscht. Unter Pkt. 1 der ergänzenden Festsetzungen war bisher festgelegt, dass nur eine giebelständige Bebauung für den Änderungsbereich zulässig ist. Daher wird mit der 2. Änderung der Satzung festgesetzt, dass diese Festsetzung nicht für den Geltungsbereich der 2. Änderung gilt. Damit sind die künftigen Bauherren frei in der Wahl der Firstrichtung und können das Gebäude gemäß ihren Vorstellungen anordnen.

Die ergänzenden Festsetzungen zur Abrundungssatzung waren bisher in einem separaten Textteil enthalten. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die geänderten Festsetzungen unter § 5 Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen in den Satzungstext integriert.

Die mit der 1. Änd. der Satzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben von der 2. Änd. der Satzung unberührt. Die übrigen Festsetzungen, die in der Satzung bisher schon ergänzend getroffen wurden, bleiben von dieser Änderung ebenfalls unberührt.

5 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2018)

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB ist bei einer Abrundungssatzung der § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Dies bedeutet, dass die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten sind. Dabei ist insbesondere der sparsame Umgang mit Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu beachten und in der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a Abs. 3 BauGB) zu berücksichtigen sind. Der Ausgleich ist durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB) zu erbringen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da sich mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung der Geltungsbereich der Satzung nicht ändert, eine bauliche Nutzung bisher auch schon möglich war und jetzt lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert wird, wird auf die Ausarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG verzichtet.

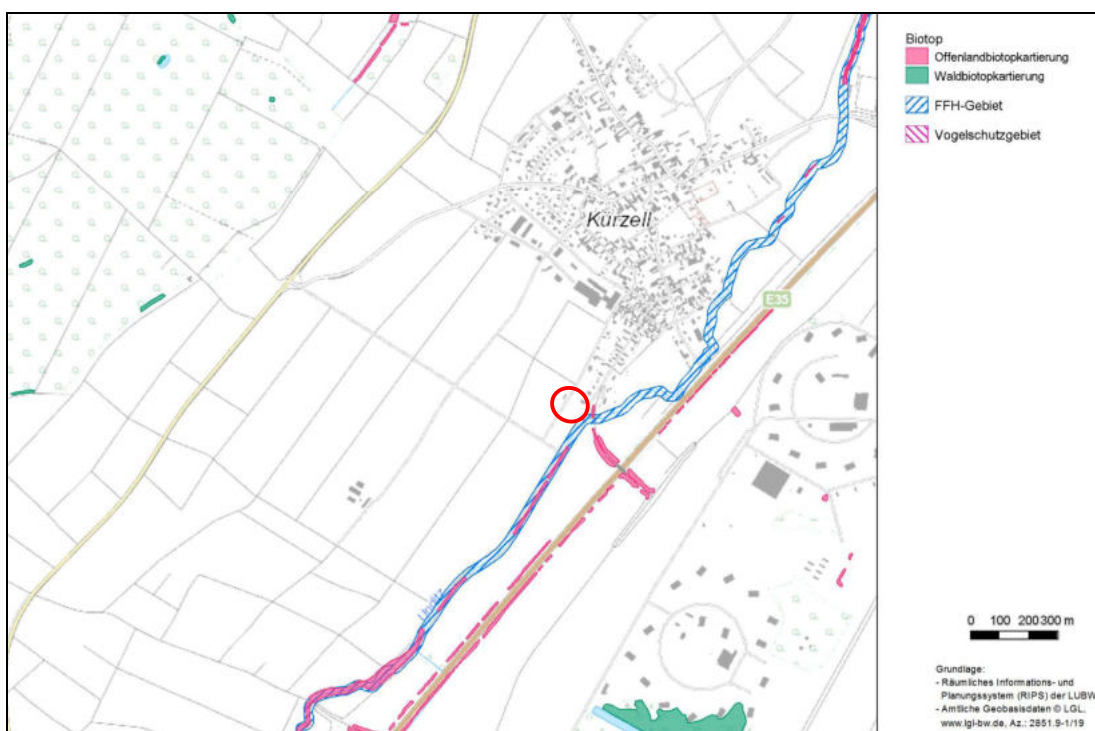
Jedoch ist gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Des weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2018)

Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend / = nicht betroffen

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/

f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feldhecken an der Unditz südl. Kürzell / Nr.: 1761-2317-5206, südöstl. ca. 25m Abstand Name: Gehölze an der Unditz bei Kürzell / Nr.: 1761-2317-5205, südöstl. ca. 50m Abstand	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Untere Schutter und Unditz / Nr.: 7513341, südöstlich ca. 15m Abstand	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name: / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotopie lt. RVSO 1995	/
v)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegt südöstlich das FFH-Gebiet " **Untere Schutter und Unditz** "(Nr. 7513341).

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse) geändert wird.

Gesetzlich geschütztes Biotop

Nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 des NatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten. Jedoch kann nach § 40 Abs. 3 BNatSchG bzw. § 33 Abs. 3 NatSchG die Untere Naturschutzbehörde Ausnahmen von den Verboten des Abs. 2 Satz 1 zulassen.

Im Südosten an der Unditz in einem Abstand von 25m bzw. 50m befinden sich Teilbereiche der kartierten Biotope **"Feldhecken an der Unditz südl. Kürzell"** (Biotop-Nr. 1761-2317-5206) und **"Gehölze an der Unditz bei Kürzell"** (Biotop-Nr. 1761-2317-5205).

Eine Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotope durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da mit der 2. Änderung der Abrundungssatzung lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert wird.

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Fachliche Prüfung

Schutzgut		Funktion und Werte		Beeinträchtigung	
Boden					
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[] ja	[x] nein*1		
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[] ja	[x] nein*1		
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[] ja	[x] nein*1		
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[] ja	[x] nein*1		
*1 Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. Dadurch kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen.					
Grundwasser					
	Neubildung	[] ja	[x] nein*2		
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[] ja	[x] nein*2		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*2		
*2 Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. Dadurch kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung und Beeinträchtigung des Schutzguts Grundwasser.					
Oberflächengewässer					
Name: Unditz, östlich der Älterstraße in ca. 17m Abstand					
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[] ja	[x] nein*3		
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[] ja	[x] nein*3		
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[] ja	[x] nein*3		
*3 Aufgrund der Lage östlich der Älterstraße ist die Unditz nicht betroffen.					

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Luft/Klima			
	Luftqualität	[] ja	[x] nein*4
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[] ja	[x] nein*4
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[] ja	[x] nein*4
*4 Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. Dadurch kommt es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung und Beeinträchtigung des Schutzguts Luft/Klima.			
Pflanzen und Biotope			
	<u>Biotoptypen:</u> - Wohnbebauung lt. rechtskräftiger Abrundungs- satzung - Bestand März 2018: Schuppen, Wiesen mit Obstbäumen, Gartenland	[] ja	[x] nein*5
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde verzichtet, da mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert wird.	[] ja	[x] nein*6
*5 Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. Eine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Abrundungssatzung ist nicht möglich. Bei einer Bebauung ist jedoch mit dem Verlust der im November 2018 vorhandenen Biotoptypen zu rechnen. *6 Es ergibt sich die Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Baufeldräumung mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschafts- bildes	[] ja	[x] nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	[] ja	[x] nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Er- lebbarkeit	[] ja	[x] nein*7
*7 Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung wird das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. Es ergeben sich dadurch keine größeren Auswirkungen auf das Ortsbild.			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[] ja	[x] nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[] ja	[x] nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewer- be, Verkehr etc.) haben?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu er- warten?	[] ja	[x] nein

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit der 2. Änd. der Abrundungssatzung "Älterstraße – Tiergartenstraße" wird lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) geändert. **Da es zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung kommt, ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.**

5.3 Artenschutz

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Da die 2. Änderung der Abrundungssatzung zum Ziel hat, lediglich das Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse) zu ändern, ergibt sich die Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen zur Baufeldräumung, die in die Satzung unter Ergänzende Planungsrechtliche Festsetzungen aufgenommen wurden, der Artenschutz nicht betroffen ist.

Die Ausarbeitung einer artenschutzrechtliche Abschätzung durch einen Biologen wurde daher nicht für erforderlich gehalten.

5.4 Zusammenfassung

Da sich bei der 2. Änderung Abrundungssatzung "Älterstraße - Tiergartenstraße" der Geltungsbereich der Satzung nicht ändert, eine bauliche Nutzung bisher auch schon möglich war und jetzt lediglich das Maß der baulichen Nutzung geändert wird und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG verzichtet.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass durch die Änderung der Abrundungssatzung mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die festgesetzten Maßnahmen zur Baufeldräumung umgesetzt werden.

6 Hinweise und Empfehlungen

6.1 Hinweis des LRA Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Freiburg, den 28.11.2018 LIF-FEU-ba
12.03.2019

Meißenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Schröder, Bürgermeister

 200Beg04.doc