

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Vorprüfung des Einzelfalls

- zum Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Dreschschopf**"
und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zum Bebauungsplan "**Gewerbegebiet Dreschschopf**"

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Sondergebiet Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm" wurde 2013 rechtskräftig.

Nachdem die Umsetzung der geplanten Europa-Farm nicht wie ursprünglich geplant erfolgt ist, soll der westliche Teil des Planungsgebiets künftig wieder als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der östliche Teil soll weiterhin als Sondergebiet ausgewiesen bleiben, da hier noch keine Überlegungen bestehen, wie die Fläche künftig genutzt werden soll. Der ursprüngliche B-Plan soll daher nur im westlichen Bereich geändert werden. **Da der Titel des rechtskräftigen B-Plans den Begriff "Sondergebiet" enthält, wurde die Bezeichnung des B-Plans entsprechend der künftigen Nutzung in "Gewerbegebiet Dreschschopf" umbenannt.**

2 Verfahren

Beim B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschopf" handelt es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2, da eine Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (ca. 26.380 m²) festgesetzt wird.

Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in einem Teilbereich des seit 2013 rechtskräftigen B-Plans "Sondergebiet Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm" eine Nutzung als Gewerbegebiet sowie die Umsiedlung eines bestehenden Gewerbebetriebs aus beengter Ortslage ermöglicht. Da hier eine bereits überplante aber nicht bebaute Fläche umgewandelt wird und keine neue Fläche zusätzlich ausgewiesen wird, wird damit die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.

Die Aufstellung des B-Plans dient damit auch dem Erhalt, der Sicherung und der Schaffung von Arbeitsplätzen.



Der Geltungsbereich des B-Planes "Gewerbegebiet Dreschschopf" umfasst ca. 6,51 ha. Die GRZ wird für das ausgewiesene Gewerbegebiet und eingeschränkte Gewerbegebiet mit max. 0,8 festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von ca. 26.380 m² für das Gewerbegebiet.

Es trifft nun § 13a Abs.1 Nr. 2 (20.000 bis 70.000 m²) zu und die Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen (Vorprüfung des Einzelfalls – siehe Punkt 6 dieser Begründung).

I.R.d. Offenlage wurden Anregungen zum Artenschutz, zum Immissionschutz sowie zur Oberflächenentwässerung vorgetragen, die eine erneute Offenlage erforderlich machen. Diese 2. eingeschränkte Offenlage wird inhaltlich eingeschränkt, d.h. es können nur noch Anregungen zu den geänderten Punkten im "Zeichn. Teil", Bebauungsvorschriften und Begründung vorgetragen werden. Die Änderungspunkte sind zur besseren Übersicht in den Textteilen gelb markiert.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Fassung der 3. Änd. des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim als Parkplatz sowie als Sondergebiet "Tourismus + Landwirtschaft" ausgewiesen. Der FNP ist zeitnah entsprechend zu berichtigen.

4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kürzell östlich der K 5367 (Allmannsweierer Hauptstraße) und umfasst ca. 6,51 ha. Der Geltungsbereich umfasst den westlichen Teil des B-Plans "SO Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm" sowie den Entwässerungsgraben im südlichen Bereich mit Anschluss an die Tiergartenstraße. Im Westen und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Tiergarten".

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf" wird dieser überlagerte Bereich des B-Plans "Sondergebiet Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm" geändert.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Nachdem sich 2015 gezeigt hat, dass die geplante Europa-Farm in der geplanten Form so nicht umgesetzt wird, wurden seitens der Gemeinde Überlegungen zu einer Folgenutzung für den westlichen Teilbereich angestellt. Die Gemeinde Meißenheim verfügt derzeit über keine gewerblichen Reserverflächen mehr. Des Weiteren war die Gemeinde auf der Suche nach einer Möglichkeit, die Umsiedlung des in beengter Ortslage vorhandenen Gewerbebetrieb der Fa. Jäggle zu ermöglichen.

5.2 Konzeption Zimmereibetrieb Jäggle

Die 1991 in Meißenheim, OT Kürzell gegründete Zimmerei Jäggle hat sich mit seinem Angebot im grenzüberschreitenden, regionalen Markt überaus erfolgreich entwickelt. Die Tätigkeitsfelder reichen dabei vom traditionellen Bereich einer Zimmerei wie dem Erstellen von Neu- und Umbauten über die Sanierung von bestehenden Gebäuden bis hin zum Innenausbau. Dabei ist aufgrund der Vorfertigung von Bauelementen ein großer Platzbedarf und ein ungestörter Arbeitsablauf in den Werkshallen erforderlich.

Neben diesen klassischen Arbeitsfeldern hat die Zimmerei Jäggle mit Exportverpackungen einen neuen, überaus erfolgreichen Arbeitsbereich erschlossen. Hier werden sowohl Spezialverpackungen für Luft- und Raumfahrt entsprechend den Anforderungen und Wünschen der Kundschaft hergestellt.

Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten beider Geschäftsbereiche sind in den beengten Verhältnissen der bestehenden Gebäude effektive Arbeitsabläufe ohne eine gegenseitige Beeinträchtigung nicht möglich.

Durch die derzeitige störende Gemengelage im Innerort von Kürzell stößt die bisherige Entwicklung nun an ihre Grenzen, da bei einer Erweiterung des Betriebsgeländes von einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft auszugehen ist. Somit bietet die Umsiedlung ins Gewerbegebiet „Tiergarten II“ (siehe Luftbild unten) auch hier eine flexible Entwicklungsmöglichkeit.

Mit der Umsiedlung kann der derzeitige Wachstumsprozess des Betriebes nachhaltig fortgesetzt werden, die Arbeits- und Betriebs- und Funktionsabläufe und Lagermöglichkeiten verbessert werden und somit auch auf differenzierte Nachfragen der Kunden individuell eingegangen werden.

Mit der Umsiedlung kann die Dynamik der Arbeitsplatzentwicklung des Betriebes von 25 Arbeitsplätzen im Jahre 2009 über heute 47 Arbeitsplätze (entsprechend 41,4 Vollzeitarbeitsplätze) auch zukünftig fortgesetzt werden. Neben der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze sollen mit der Umsiedlung 5 neue geschaffen werden.

5.3 Darüber hinaus kann die Gemeinde Meißenheim mit der Aufstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf" 3 - 4 weiteren gewerblichen Betrieben die Ansiedlung ermöglichen.

Die beiden südlichen Grundstücke werden gemäß ihrer jetzigen Nutzung weiter als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, da sie nicht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.



5.4 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung soll die bereits im rechtskräftigen B-Plan ausgewiesene Anbindung an die Allmannsweierer Hauptstraße (K 5367) beibehalten werden. Im Gewerbegebiet verläuft sie im Hinblick auf die zur Überplanung zur Verfügung stehenden Grundstücke in einem s-förmigen Bogen in östlicher Richtung. Damit kann gleichzeitig die Fa. Mewa an ihrer südlichen Grundstücksgrenze angebunden werden. In diesem 1. BA ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen, da bei den 5 ausgewiesenen Gewerbegrundstücken davon auszugehen ist, dass auf den Grundstücken gewendet werden kann. In einem späteren 2. Bauabschnitt wird entweder eine ringförmige Erschließung oder eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Da die Erschließungsstraße vorerst hier endet, besteht für das Müllfahrzeug die Möglichkeit, provisorisch über den Dreschschopfweg, der über einer ausreichenden Breite verfügt, abzufahren, ohne wenden zu müssen.

5.5 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) sowie im südwestlichen Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet sowie eingeschränkten Gewerbegebiet werden im Hinblick auf die im Nordwesten angrenzende vorhandene Wohnnutzung sowie auf die hier zu sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Des Weiteren besteht hier vor allem im südlichen Bereich des geplanten Gewerbegebietes das konkrete Interesse einer Betriebsansiedlung.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind im Hinblick auf die nordwestlich gelegene Wohnbebauung nur Gewerbebetriebe zulässig, die die in etwa einem Mischgebiet entsprechenden Lärmemissionskontingente einhalten.

Für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden ebenfalls Lärmemissionskontingente auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens festgesetzt.

5.6 Maß der baulichen Nutzung

5.6.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet mit 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt, so dass eine entsprechende bauliche Nutzung des Gewerbegebietes ermöglicht wird.

5.6.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 13,00 m erfolgt im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben des umzusiedelnden Betriebs sowie um den weiteren Betrieben eine angemessene Nutzung zu ermöglichen. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe wird ab OK Straße gemessen, in der Mitte des Grundstücks, von wo aus die Zufahrt erfolgt.



5.7 Bauweise

Als Bauweise wird die abweichend Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 100 m zulässig.

5.8 Grünflächen

Entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze sowie entlang der südlichen Grenze des Gewerbegebietes sind öffentliche bzw. private Grünflächen als Abstandsflächen zur landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesen. Im südlichen Bereich ist zusätzlich eine 3,0 m breite Immissionsschutzhecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift festgesetzt.

6 Immissionsschutz (Ing.-Büro Dr. Jans)

Da sich in der Umgebung des Plangebiets Gebäude mit Wohnnutzung befinden, ist durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen, dass die zukünftige bauliche und betriebliche Nutzung des Plangebiets keine unzulässige Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft zur Folge haben wird.

Hierfür wurde seitens des Ing.-Büros Dr. Jans, Büro für Schallschutz ein Gutachten zur Lärm- und Emissionskontingentierung erstellt, das dem B-Plan beigelegt wird.

Als Grundlage für derartige Festsetzungen wurde im vorliegenden Gutachten die maximal zulässige Schallemission für das in Teilflächen gegliederte Plangebiet so ermittelt, dass dessen zukünftige bestimmungsgemäße Nutzung auch unter Berücksichtigung einer eventuellen Lärmvorbelastung keine Überschreitung der zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit bezüglich Lärmeinwirkungen maßgebenden Referenzwerte in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets zur Folge haben kann.

Im Zeichnerischen Teil sowie in den Bebauungsvorschriften wurden die im Gutachten ermittelten Lärmkontingente der einzelnen Teilflächen sowie die sich durch Richtungssektoren I und II ergebenden Zusatzkontingente entsprechend festgesetzt (auf die detaillierten Aussagen im Gutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt wird, wird verwiesen).

Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages ist seitens der Bauherren der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente zu führen.

7 Vorprüfung des Einzelfalls

7.1 Rechtliche Vorgaben

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach §13a BauBG ist bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.0000 m² unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).



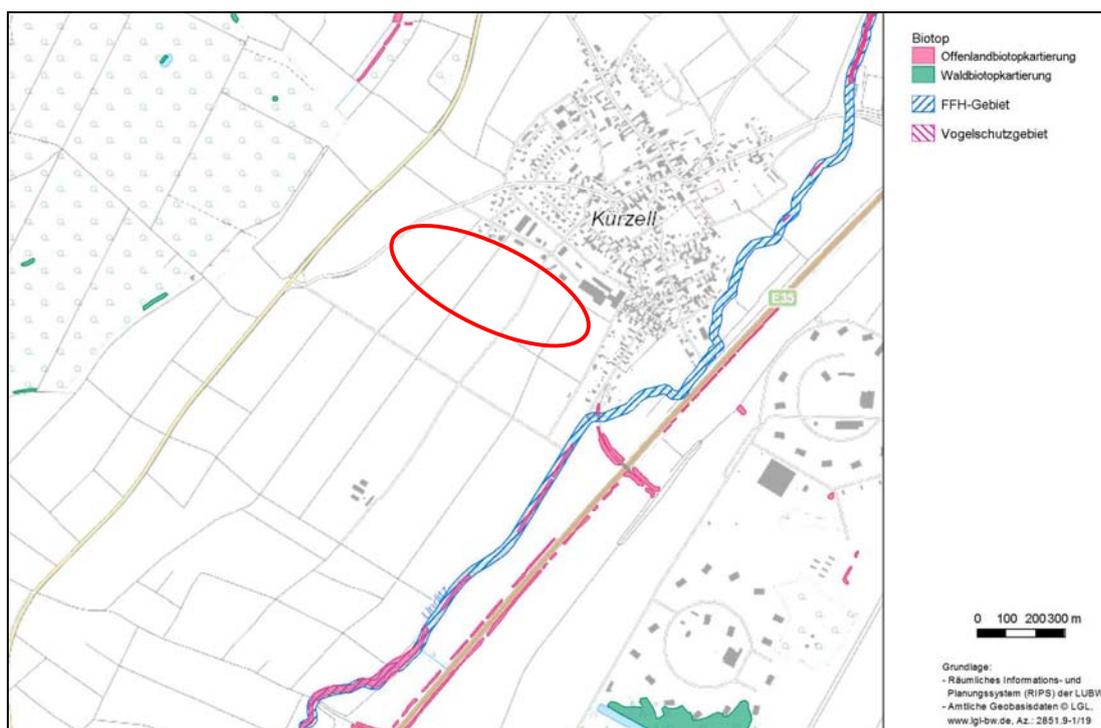
Der Geltungsbereich des B-Planes "Dreschschopf" umfasst ca. 6,47 ha. Die GRZ wird für das ausgewiesene Gewerbegebiet bzw. eingeschränkte Gewerbegebiet mit max. 0,8 festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von ca. 26.380 m² für den Bebauungsplanbereich und die Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

7.2 Prüfung der UVP-Pflicht

Nachfolgend wird eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 genannten Kriterien durchgeführt.

Legende: ● = erheblich ○ = nicht erheblich / = keine Wirkung/nicht betroffen

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt (§ 14b Abs. 3 UVPG: Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festsetzungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zu Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten) → nicht betroffen	/
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst. - Ausweisung im Bebauungsplan entsprechend Flächennutzungsplan → nicht betroffen	/
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung → nicht betroffen	/
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme → nicht vorhanden	/
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften → nicht vorgesehen	/
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen → nicht vorhanden	/
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen → nicht vorhanden	/
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen) → nicht vorhanden	/
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen → nicht betroffen	/
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten → nicht betroffen	/

Kartenausschnitt:

(Quelle: LUBW, 2016)

2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG: die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete sowie die Konzentrationsgebiete) → nicht vorhanden	/
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst → nicht vorhanden	/
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst → nicht betroffen	/
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen	/
2.6.5	Gesetzlich geschätzte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen	/
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen	/
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen	/

2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes → nicht betroffen; Meißenheim ist gemäß Regionalplan Unterzentrum	/
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen; im Geltungsbereich sind keine Denkmäler u.a. vorhanden	/

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" findet nicht statt. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien hat der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Dies belegt auch die nachfolgend in Kap. 6 Umweltbelange durchgeführte Abschätzung der Umwelterheblichkeit.

8 Umweltbelange

Da es sich beim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt und die Vorprüfung des Einzelfalls ergeben hat, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt. Dies wurde bereits im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls (s. Kap. 5) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten nicht gegeben ist.

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

8.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Kartenausschnitt: Luftbild - Bestand



(Quelle: LUBW, 2016)

8.1.1 Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan "SO Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm" sah die Errichtung der Europa-Farm, einer bäuerlichen Erlebnis- und Genusswelt vor. Da dieses Projekt zum 31.10.2015 aufgegeben wurde, sollen die Flächen nun größtenteils als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Flurstücke Nr. 5027 und 5028 werden in Zukunft keiner baulichen Nutzung zur Verfügung stehen und daher wieder als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Aus den dargelegten Aspekten bedarf es der Neuaufstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschof".

8.1.2 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Da die beiden Flurstücke Nr. 5027 und 5028 zukünftig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, findet im Vergleich zum bestehenden B-Plan "SO Tourismus und Landwirtschaft" eine geringere Neuversiegelung statt. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Da die beiden Flurstücke Nr. 5027 und 5028 zukünftig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, findet im Vergleich zum bestehenden B-Plan "SO Tourismus und Landwirtschaft" eine geringere Neuversiegelung statt. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Da die beiden Flurstücke Nr. 5027 und 5028 zukünftig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, findet im Vergleich zum bestehenden B-Plan "SO Tourismus und Landwirtschaft" eine geringere Neuversiegelung statt. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft/Klima ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Arten und Biotope			
	Biotope (derzeitiger Bestand): Überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
	Artenschutz: In Abstimmung mit der UNB, LRA Ortenaukreis, wurde eine Artenschutzrechtliche Abschätzung für die Tierarten Feldlerche und Zauneidechse erstellt. Bei mehreren Begängen konnte von Dr. Boschert im Planungsgebiet keine Feldlerchen registriert und kein Zauneidechsenvorkommen festgestellt werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6

<p>*5 Da die beiden Flurstücke Nr. 5027 und 5028 zukünftig als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen werden, findet im Vergleich zum bestehenden B-Plan "SO Tourismus und Landwirtschaft" eine geringere Neuversiegelung statt. Ein Ausgleich für Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotop ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des B-Plans "Dreschschopf" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.</p>			
Landschafts-/Ortsbild und Erholung			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Die Beeinträchtigung durch gewerbliche Bauten für das Landschafts- und Ortsbild werden durch eine im Süden an das Gewerbegebiet angrenzende Hecke sowie durch Baumpflanzungen im Westen minimiert.</p>			
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*8
<p>*8 Für das Gewerbegebiet wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, auf dessen Grundlage Lärmemissionskontingente festgesetzt werden, so dass von keiner unzulässigen Lärmeinwirkung auf die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu erwarten ist.</p>			
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, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

8.2 Belange des Artenschutzes

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.

Das Planungsgebiet des B-Plans "GE Dreschopf" beansprucht Ackerflächen mit Ausnahme des Flst.Nr. 5090, bei dem es sich um eine Obstwiese, die nur z.T. gepflegt ist, handelt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist für das Planungsgebiet aufgrund der Habitatstrukturen zu prüfen, ob mit einer Betroffenheit von Vögeln (Hecken-/Höhlenbrüter sowie Agrarvögel), Fledermäusen, Zauneidechsen sowie Totholzkäfern zu rechnen ist.

Nach Aussagen von Hr. Püschel, UNB, LRA Ortenaukreis und Hr. Hepfer, Naturschutzbeauftragter, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verlust der z.T. verbrachten Obstwiese, nicht erheblich auf die Vögel (Hecken-/Höhlenbrüter) und Fledermäuse sowie Totholzkäfer auswirken wird, da die südlich angrenzenden Flurstücke mit vergleichbarer Struktur weiterhin bestehen.

Jedoch kann keine abschließende Beurteilung der Betroffenheit bzgl. Feldlerche und Zauneidechse abgegeben werden. Auch das artenschutzrechtliche Gutachten, erstellt von Dipl.-Biologe Brinckmeier (2012/2013) im Rahmen des B-Pöanes "SO Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm", lässt keine Rückschlüsse zu, ob ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG für diese Arten im Bereich des Bebauungsplans "GE Dreschschopf" gegeben ist.

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung für Feldlerche und Zauneidechse wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl von der Gemeinde Meißenheim beauftragt.

Ergebnis des Gutachters:

Aufgrund fehlender Nachweise der Feldlerche und der Zauneidechse kann eine Betroffenheit und damit eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für beide Arten ausgeschlossen werden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für diese beiden Arten sind daher nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

8.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der Neufassung des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt 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 eines Umweltberichtes verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des B-Plans "Dreschschopf" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Die von Dr. Boschert erstellte Artenschutzrechtliche Abschätzung wird dem Bebauungsplan beigelegt.

Durch die Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

9 Grundwasserstände (Büro Kappis)

Der mittlere GW- Stand liegt südöstlich bei ca. 150,70 müNN nordwestlich zu 150,30 müNN und der maximale Grundwasserstand südöstlich bei ca. 152,40 müNN nordwestlich zu 152,00 müNN. Die Daten des mittleren höchsten Grundwasserstandes liegen bei ca. 151,60 müNN südöstlich und bei ca. 151,20 müNN im nordwestlichen Bereich.

Diese Daten sind aus dem vorliegenden Gutachten der Ingenieur Gruppe Geotechnik und entsprechen auch den interpolierten Werten aus den Grundwasserganglinien der Messstellen 0107/066-2 und 0103/066-4. Die Werte beziehen sich auf die Fläche des damals geplanten Gewerbegebietes. Die westliche Grenze der geplanten Europa-Farm ist nach Westen hin erweitert, so dass an der nord-westlichen Grenze der mittlere höchste Grundwasserstand auf 150,60 müNN interpoliert werden kann.

10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.



11 Abwasserentsorgung (Büro Kappis)

11.1 Schmutzwasser

Das betrachtete Erschließungsgebiet ist, wie im gesamten Ortsteil Kürzell, im Trennsystem zu entwässern. Das Schmutzwasser und das Regenwasser wird über die Tiergartenstraße an das öffentliche Kanalisationssystem angeschlossen. Der aufgestellte GEP 2014 für Kürzell ist hierbei zu beachten.

Auf Grund der geringen Anschlusshöhen für das Regen- und Schmutzwasser können diese Leitungen nicht allein im Freispiegelgefälle geführt werden.

Für das Schmutzwasser ist eine Pumpanlage vorzusehen, welche im Bereich des Gewerbegebietes angeordnet werden sollte (Emissionen). Von und ab der Pumpstation werden die Leitungen im Freispiegel-Gefälle betrieben. Die Grundleitungen werden mit dem Mindestdurchmesser DN 250, bevorzugt in Kunststoff, hergestellt.

11.2 Regenwasser

Das Abfluss des Regenwassers erfolgt in einem modifizierten Entwässerungssystem, durch Versickerung, Rückhaltung und gedrosselter Ableitung in das öffentliche Kanalnetz. Aus den Prognosedaten des GEP geht hervor, dass das betrachtete Gebiet an die Tiergartenstraße berücksichtigt worden ist, da hier Reserven im Kanalsystem bis zu Vorflut Unditz vorhanden sind. Der angegebene Ansatz betrifft jedoch nicht nur das betrachtete Gebiet allein, sondern beinhaltet auch Flächen aus dem Bebauungsplan Tiergarten. Um diese Anschlussmöglichkeit nicht vollends zu erschöpfen und auch ggf. Reserven für die geplante Erweiterung der Fa. Mewa vorzuhalten, wurden die Berechnungen mit einem gedrosselten Abfluss von ca. 5 l/(s x ha) angesetzt. Die Berechnungen und Nachweise zeigen auf, dass tolerierbare Flächen (öffentliche Straßen mit großzügigen mitlaufenden Grünanlagen, Dachflächen, Grünflächen und Parkplätze mit geringem Fahrzeugwechsel) versickert werden können und nicht tolerierbare Flächen (wie Hof- und Umschlagsplätze auf den Gewerbegrundstücken) an das öffentliche Kanalnetz abzugeben sind. Eine notwendige Regenwasserbehandlung vor der Einleitung an das öffentlich Entwässerungssystem bzw. an die Vorflut) ist im Falle des Bedarf dezentral auf den Gewerbegrundstücken einzurichten. Dies ist i.R.d. späteren Bauantrags zu prüfen und anzugeben.

Für die Realisierung einer technisch einwandfreien Entwässerung werden Geländeanhebungen erforderlich sein. Im Mittel ist eine Anhebung auf 153,00 müNN (ca. +/- 50 cm) erforderlich. Nur so können die Versickerungsanlagen (mit gefordertem Abstand von $\geq 1,0$ m zum MHW) und die Ableitung von verschmutzten Regenwasser (von nicht tolerierbaren Flächen) im Freispiegelgefälle realisiert werden.

Auf Grund der niedrigen Anschlusshöhen im Umkreis des Erschließungsgebietes können nur geringe Längsgefälle ausgeführt werden, um die Ableitung im Freispiegelgefälle zu gewährleisten. Die Hauptleitungen werden je nach Bedarf als Rohre DN 300 bis DN 600 im Material Kunststoff und Stahlbeton hergestellt.

Der öffentliche offene Graben dient der Ableitung von Oberflächenwasser und der Rückhaltung von Starkregenereignissen. Die Abgabe an das öffentliche Kanalisationsnetz in der Tiergartenstraße erfolgt über eine Drossel (Schachtbauwerk mit Schiebervorrichtung.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Entwässerungskonzept / Büro Kappis wird verwiesen.)

12 Flächenbilanz

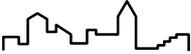
Gesamtfläche	6,51 ha	= 100 %
Verkehrsfläche	0,79 ha	= 12,1 %
Öffentl. Grünfläche / Entwässerungsgraben	0,85 ha	= 13,1 %
Private Grünflächen	0,16 ha	= 2,4 %
Landwirtschaftliche Nutzfläche	1,56 ha	= 24,0 %
Nettobaupfläche / eingeschränktes Gewerbegebiet	0,51 ha	= 7,8 %
<u>Nettobaupfläche / Gewerbegebiet</u>	<u>2,64 ha</u>	<u>= 40,6 %</u>

13 Erschließungskosten

Verkehrswegebau u. Mulde	ca.	1.258.000,-
Kanalisation	ca.	438.000,-
<u>Wasserleitung</u>	ca.	<u>86.000,-</u>
Gesamtsumme	ca.	1.782.500,- (ohne MwSt.)

Freiburg, den 18.02.2016 LIF-FEU-ta-ba
25.07.2016
14.09.2016

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

 144Beg05.doc

