

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- **zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschof II" und**
- **zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschof II"**

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, wurde der westliche Teil des Planungsgebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen (rechtskräftiger B-Plan "GE Dreschschof"). In diesem Bereich wurde zwischenzeitlich auf einer größeren Teilfläche südlich der Erschließungsstraße die Zimmerei Jägle aus beengter Ortslage umgesiedelt. Mit einer Teilfläche des östlichen Bereichs soll in einem 2. BA die Ansiedlung eines weiteren Gewerbebetriebes ermöglicht werden.

2 Verfahren

Beim B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschof II" handelt es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Mit diesem B-Plan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in einem Teilbereich des seit 2013 rechtskräftigen B-Plans "Sondergebiet Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm" eine Nutzung als Gewerbegebiet sowie die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ermöglicht. Mit dem B-Plan "GE Dreschschof II" wird der rechtskräftige B-Plan "Sondergebiet Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm" in einem Teilbereich geändert. Der B-Plan dient damit dem Erhalt, der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. 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.

Der Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschof II" umfasst ca. 1,16 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. 9.300 m² für das Gewerbegebiet.



Beim geplanten B-Plan "GE Dreschschof II" handelt es sich nicht um einen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem B-Plan "Dreschschof", da es sich um verschiedene Vorhaben handelt, die nicht in einem betrieblichen Zusammenhang stehen und auch nicht vom selben Träger verwirklicht werden sowie nicht einem vergleichbaren Zweck dienen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht. Auch gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

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

4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kürzell südlich des bestehenden Gewerbegebietes "Tiergarten" und umfasst ca. 1,16 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des östlichen Bereichs des B-Plans "SO Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm". Im Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Tiergarten". Im Westen und Süden wird das Planungsgebiet durch den neu angelegten Entwässerungsgraben im Geltungsbereich des B-Plans "GE Dreschschof" begrenzt.

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschof II" 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 Reservflächen mehr. Mit dem B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschof" wurden in einem 1. BA die Voraussetzungen für die Umsiedlung der Zimmerei Jägler geschaffen, die sich derzeit im Bau befindet. In einem 2. BA soll jetzt die Ansiedlung der Fa. Agrom Agrartechnik GmbH planungsrechtlich ermöglicht werden.



Die Fa. Agrom Agrartechnik GmbH ist derzeit im Gewerbegebiet in Neuried-Schutterzell ansässig, in dem der Mietvertrag jedoch Ende 2019 ausläuft. Mit der Umsiedlung in das Gewerbegebiet "Dreschschof II" kann der Betrieb mit seinen Arbeitsplätzen in seinem Bestand gesichert werden. Mit dem Neubau am neuen Standort im Gewerbegebiet "Dreschschof II" kann der Betrieb sich erweitern und neue Arbeitsplätze schaffen. Hinsichtlich der Verkehrsanbindung erfolgt mit der Umsiedlung eine Verbesserung.

Bisher musste der von der Schutterzeller Straße kommende Schwerlastverkehr durch die Ortslage von Kürzell durchfahren, während nach der Umsiedlung der Verkehr über die neue Anbindung des Gewerbegebiets über die Allmannsweier Hauptstraße an die B 36 auf kürzestem Weg auf die A5 geleitet werden kann. Die Fa. Agrom Agrartechnik bietet neben dem Verkauf von Neu- und Gebrauchsmaschinen auch Serviceleistungen in der eigenen Werkstatt mit großem Ersatzteillager an.

5.2 Erschließung

Die geplante Erschließungsstraße "Auf dem Pfahl" war bereits im B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschof" enthalten. Da auf den südlichen Längsparkerstreifen verzichtet werden kann, wird die Straße in den Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschof II" einbezogen

Die Anbindung erfolgt über die neu gebaute Zufahrt von der Allmannsweierer Hauptstraße (K 5367) an das "GE Dreschschof". Im jetzt geplanten 2. BA ist keine Wendemöglichkeit vorgesehen, da bei den 5 ausgewiesenen Gewerbegrundstücken davon auszugehen ist, dass auf den Grundstücken gewendet werden kann. In einem späteren 3. 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 Dreschschofweg, der über einer ausreichende Breite verfügt, abzufahren, ohne wenden zu müssen.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet werden im Hinblick auf die hier zu sehr begrenzt zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Des Weiteren besteht hier das konkrete Interesse einer Betriebsansiedlung.

Die als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche wurde bereits als "Vorbelaastungsfläche E" im Lärmschutzgutachten zum B-Plan "GE Dreschschof" berücksichtigt. Somit werden für den vorliegenden B-Plan die seinerzeit im Gutachten ermittelten Lärmemissionskontingente festgesetzt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

5.4.1 Zahl der Vollgeschosse

Es wird eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt, die eine entsprechende bauliche Nutzung des Gewerbegebiets ermöglicht.

5.4.2 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

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

5.4.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 13,00 m erfolgt im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben des Betriebs. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe wird ab OK Straße "Auf dem Pfahl" gemessen, in der Mitte des Grundstücks, von der aus die Zufahrt erfolgt.

5.5 Bauweise

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

6 Immissionsschutz (Ing.-Büro Dr. Jans)

Durch geeignete Festsetzungen ist 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 bereits 2016 ein Gutachten zur Lärm- und Emissionskontingentierung erstellt, das dem B-Plan beigelegt wird.

Als Grundlage für derartige Festsetzungen wurde seinerzeit im vorliegenden Gutachten die maximal zulässige Schallemission für das in Teilflächen gegliederte Plangebiet "GE Dreschschopf" 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. Der Bereich des jetzt vorliegenden B-Plans "GE Dreschschopf II" wurde seinerzeit bereits als Vorbelastungsfläche E mit einem L_{EKtags} von 60 dB(A) und einem $L_{EKnachts}$ von 45 dB(A) entsprechend berücksichtigt.

Im Zeichnerischen Teil sowie in den Bebauungsvorschriften wurden die im Gutachten ermittelten Lärmkontingente der Vorbelastungsfläche E entsprechend festgesetzt (auf die detaillierten Aussagen im Gutachten, das dem Bebauungsplan beigelegt wird, wird verwiesen).

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

7 Umweltbelange

Da es sich beim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf II" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

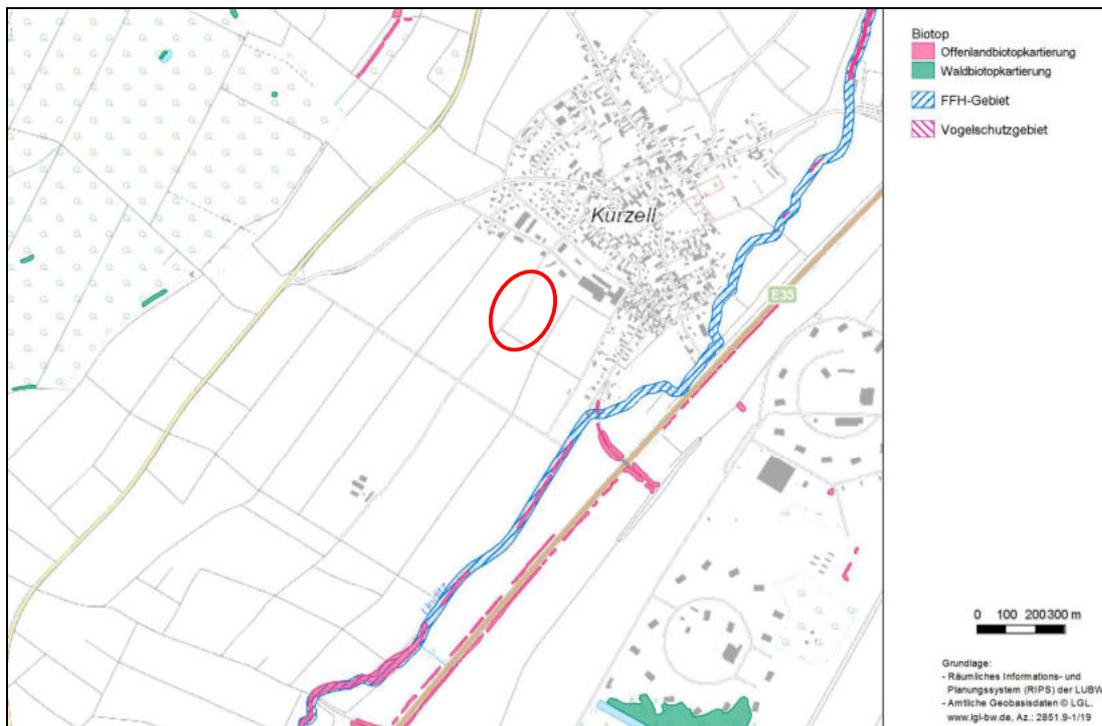
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

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



7.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2018)

Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/

Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug lt. RVSO	/
Grünzäsur lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO	/
Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO	/
Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
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 liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: Google, 2018)

7.2.1 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, wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dreschschopf" ein Teil der Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf II" soll nun die gewerbliche Baufläche nach Osten erweitert werden. Das Planungsgebiet grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Tiergarten". Im Westen und Süden wird das Baugebiet durch den neu angelegten Entwässerungsgraben begrenzt.

Die durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf II" beanspruchten Flurstücke 5092 bis 5102 werden derzeit landwirtschaftlich größtenteils als Ackerflächen genutzt.

Auf den Flst.Nrn. 5093 bis 5096 sowie auf dem Flst.Nr. 5098 befanden sich im Jahr 2016 teilweise verbrachte Obstwiesen (s. Artenschutzrechtliche Abschätzung, Pkt. 2.0 Betrachtungsraum, Dr. Boschert, März 2018).

Dies ist auch auf dem nachfolgenden Luftbildausschnitt der LUBW zu erkennen.

Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: LUBW-Abfrage, Juli 2018)

7.2.2 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*3	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Zerschneidung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*1 Im rechtskräftigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim ist die Fläche als Sondergebiet "Tourismus + Landwirtschaft" ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche Vorrangflur I ausgewiesen. *3 Mit Realisierung der Planung ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans "SO Tourismus und Landwirtschaft" Neuversiegelung möglich. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine Fläche am Ortsrand handelt.			
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*5 Neuversiegelung, die gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans "SO Tourismus und Landwirtschaft" möglich ist, beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*6	<input type="checkbox"/> nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Neuversiegelung, die gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans "SO Tourismus und Landwirtschaft" möglich ist, verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich 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*7
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
*7 Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*8	<input type="checkbox"/> nein
*8 Neuversiegelung, die gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans "SO Tourismus und Landwirtschaft" möglich ist, beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt			
	Biotoptypen (Bestand 2018): Flst. Nr. 5093 bis 5096 sowie 5098: gerodete Obstwiesen Flst. Nr. 5097 sowie 5099 bis 5102: Ackerflächen (Flst. Nrn. altes Kataster)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
	Artenschutz: s. Artenschutzrechtl. Abschätzung von Dr. Boschert, Bioplan Bühl (März 2018)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Durch neue Bauvorhaben werden Ackerflächen und gerodete Obstwiesen beansprucht. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
*10 Unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechsen), Amphibien (Kreuzkröte) und Holzkäfer auszuschließen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*11
*11 Es ist u.U. mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da im B-Plan keine Festsetzungen zur Eingrünung des Gewerbebetriebs zur freien Landschaft festgesetzt wurden und dieser daher weithin sichtbar sein würde.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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*12
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*12 siehe Gutachten Nr. 3535.3/1252 vom 15.07.2016 erstellt von Dr. Jans, Büro für Schallschutz			
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 Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten? Kann es zu Spritzmittelabdrift angrenzender Landwirtschaftsflächen kommen?	<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 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 dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschof II" wird die Möglichkeit für die Errichtung gewerblicher Bauten geschaffen.

Es ergeben sich trotz nicht getroffener Festsetzungen zur Eingrünung zur freien Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7.3 Belange des Artenschutzes

7.3.1 Rechtliche Vorgaben

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.

7.3.2 Artenschutzrechtliche Abschätzung

Mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen wurde Dr. Boschert, Bioplan, Bühl von der Gemeinde Meißenheim beauftragt. Das Gutachten vom 22. März 2018 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt.

Das Planungsgebiet des B-Plans "GE Dreschschof II" beansprucht Ackerflächen sowie bereits gerodete Obstwiesen, die zum Teil verbracht waren.

Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:

Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive Vorortbegehungen sowie der Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung aus dem Jahr 2016 zum Bebauungsplan Dreschschof (BOSCHERT 2016) sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Amphibien (Kreuzkröte) und Holzkäfer sowie möglicherweise Reptilien (Zauneidechse) nicht vollständig auszuschließen, zum Teil auf Basis einer Worst-Case-Betrachtung. Daher werden Ersatzmaßnahmen, aber auch Maßnahmen festgesetzt.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit ausgeschlossen werden: Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Zauneidechse), Amphibien (außer Kreuzkröte), Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer (außer Holzkäfer) sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose und Flechten.

Maßnahmen

Da im Geltungsbereich bereits die Obstbäume gefällt und gerodet wurde, lassen sich verschiedene Maßnahmen, auch CEF-Maßnahmen, zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen nicht mehr umsetzen.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen durch die zukünftige Nutzung des Geländes können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

VM 2 - Amphibien

Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Kreuzkröten laichen können.

Ersatzmaßnahmen

Die durch eine Worst-Case-Betrachtung festgestellte Zerstörung von Lebensstätten muss durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen:

- mindestens 1 Hektar Obstwiesen erhalten bzw. entwickeln, zuzüglich – ERHALT (in etwa 500 – 1.000 m Entfernung)
- Nachpflanzung von 20 Obstbäumen.
- Die Fläche muss sich in etwa 500 – 1.000 Meter Entfernung befinden.
- Insgesamt sind 20 Fledermauskästen (10 Rundkästen, 10 Flachkästen) sowie 5 Halbhöhlen – Nistkästen, 3 Höhlenbrüter – Nistkästen unterschiedlicher Größe und 3 Nistkästen für Gartenbaumläufer.

Die vom Gutachter festgelegten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf II" unter Ziff. 7 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgenommen.

Die vom Gutachter festgelegten Ersatzmaßnahmen werden im nachfolgenden Kapitel näher beschrieben.

7.3.3 Artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen

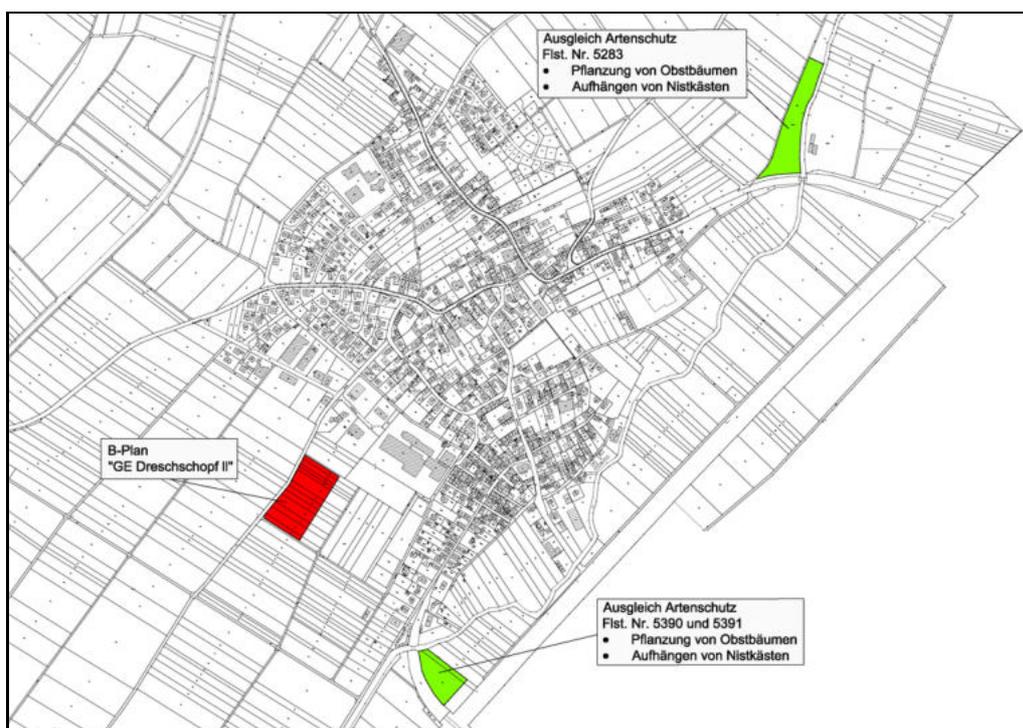
Um eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten zu vermeiden, wurden Flächen außerhalb des Planungsgebietes des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf II" für Ersatzmaßnahmen, die im Herbst 2018 umgesetzt werden sollen, gesucht.

In Abstimmung mit dem Gutachter wurden die gemeindeeigenen Flurstücke

- Nrn. 5390 u. 5391 zwischen Unditz u. Lärmschutzwall (Ökokontofläche)
- Nr. 5283 im Gewann Hanfrötzen westlich des Sportplatzes

ausgewählt.

Dem Lageplan kann die Lage der Ersatzflächen entnommen werden.

Lageplan: Ausgleichsflächen

(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2018)

Zur rechtlichen Absicherung wurden die Ersatzmaßnahmen unter Ziff. 10 als Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei handelt es sich um nachfolgend aufgeführte Festsetzungen.

Obstbäume auf Flst.Nrn. 5390 und 5391

Auf den gemeindeeigenen Flst.Nrn. 5390 und 5391 sind Hochstamm-Obstbäume (StU 10/12, 3xv) lokaler Obstbaumsorten in einem Abstand von ca. 10 m mit entsprechender Verankerung im Herbst 2018 anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die derzeit stark ruderalisierten Flurstücke sind als Wiese zu entwickeln und die dominierende Goldrute ist zurückzudrängen. Die Fläche ist regelmäßig zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren.

Obstbäume auf Flst.Nr. 5283

Auf dem gemeindeeigenen Flst.Nr. 5283 sind die vorhandenen Hochstamm-Obstbäume (40 Stck. auf einer Fläche von ca. 4.089 m²) zu erhalten und zu pflegen. Weitere Hochstamm-Obstbäume (StU 10/12, 3xv) lokaler Obstbaumsorten sind als Ergänzung (Fläche ca. 8.200 m²) in einem Abstand von ca. 10 m mit entsprechender Verankerung im Herbst 2018 anzupflanzen. Die Obstbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Es ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser, 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen zur ökologischen Aufwertung sind anzulegen.

Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel auf Flst.Nrn. 5390, 5391 und 5283

Auf den Flst.Nrn. 5390, 5391 und 5283 sind für Fledermäuse mind. 10 Rundkästen und 10 Flachkästen und für Vögel mind. 5 Halbhöhlennistkästen, 3 Höhlenbrüternistkästen unterschiedlicher Größe und 3 Nistkästen für Gartenbaumläufer im Herbst 2018 in den direkt benachbarten vorhandenen Gehölzen oder besser an stabilen aufgestellten Stangen innerhalb der neu angepflanzten Hochstamm-Obstbäume aufzuhängen.

Die Fledermauskästen und die Nistkästen für Vögel sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten, auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

Auf dem nachfolgenden Planausschnitt ist das Flurstück Nr. 5283 im Gewann Hanfrötzen westlich des Sportplatzes abgebildet, auf dem im Westen entlang des Wirtschaftsweges bereits Obstbäume angepflanzt wurden und weitere Obstbäume östlich davon angepflanzt werden sollen.

Planausschnitt: Luftbild



(Quelle: Planungsbüro Fischer mit Angaben der Gemeinde Schwanau, 2018)

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei der Neufassung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Dreschschof II" 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 und eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist, 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 "Gewerbegebiet Dreschschof II" 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.

7.5 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 ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

8 Grundwasserstände (Büro Kappis)

Der mittlere GW-Stand liegt südöstlich bei ca. 150,70 müNN und der maximale GW-Stand südöstlich bei ca. 152,40 müNN. Die Daten des mittleren höchsten Grundwasserstandes liegen bei ca. 151,60 müNN südöstlich.

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.

9 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

10 Abwasserentsorgung (Büro Kappis)

Bereits bei der Erstellung des B-Plans "GE Dreschschof" wurde die Entwässerung für die Gesamtfläche des bisherigen Europa-Farm-Geländes geprüft, d.h. der Entwässerungs- und Rückhaltegraben wurde entsprechend für die Gesamtfläche des künftigen Gewerbegebiets dimensioniert. Insofern gelten die Aussagen des Entwässerungskonzepts des Ing.büros Kappis vom 2016 voll inhaltlich auch für den 2. BA des Gewerbegebiets, den Bebauungsplan "GE Dreschschof II".

Der Entwässerungsgraben wurde zwischenzeitlich realisiert und dient somit auch dem geplanten Gewerbegebiet "Dreschschof II".

10.1 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.

10.2 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 verschmutztem Regenwasser (von nicht tolerierbaren Flächen) im Freispiegelgefälle realisiert werden.

Aufgrund 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.)

11 Hochwasserschutz

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebiets wird ein geringfügiger Teil auf Grundlage der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet.

HQ_{extrem} -Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als "Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten".

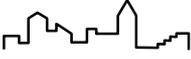
Der Bereich wurde im "Zeichn. Teil" entsprechend dargestellt. In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend Festsetzungen hinsichtlich Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen getroffen.

12 Erschließungskosten

Es entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten, da die Erschließungsstraße bereits Bestandteil des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf" war.

Freiburg, den 20.03.2018 LIF-FEU-ta-ba
11.07.2018 LIF-ta
27.07.2018 FEU
08.10.2018 LIF-ta

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

 107Beg06.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 03.11.2017
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

