

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

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

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 Dreschschopf"). 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 wurde dann 2018 in einem 2. BA die Ansiedlung eines Landmaschinenbetriebs ermöglicht.

Mit dem B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschopf III" soll der noch verbliebene Teil des ehemaligen Europa-Farm-Areals neu überplant werden sowie Teilbereiche des rechtskräftigen B-Plans "Tiergarten II" miteinbezogen werden. Mit dieser Überlagerung soll eine Erweiterung der nördlich ansässigen Fa. MEWA sowie die Ansiedlung weiterer Betriebe ermöglicht werden.

2 Verfahren

Das Verfahren für den B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschopf III" wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als B-Plan der Innenentwicklung durchgeführt.

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 Gewerbebetriebs ermöglicht. Mit dem B-Plan "GE Dreschschopf III" 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.



Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt, zumal vor der Aufstellung des B-Plans für die Europa-Farm der Bereich bereits durch den damaligen B-Plan "Tiergarten II" als Gewerbegebiet überplant war und diese früheren Planungsüberlegungen damit wieder aufgenommen wurden.

Der Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf III" umfasst ca. 3,84 ha. Die GRZ wird für das ausgewiesene Gewerbegebiet mit max. 0,8 festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von ca. 29.049 m² für das Gewerbegebiet. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 2 (20.000 bis 70.000 m²) zu und eine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

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 7 dieser Begründung).

Beim geplanten B-Plan "GE Dreschschopf III", der zum überwiegenden Teil die Erweiterung der ansässigen Fa. MEWA berücksichtigt, handelt es sich nicht um einen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den B-Plänen "GE Dreschschopf" und "GE Dreschschopf II", da es sich - abgesehen von der geringfügigen Erweiterung der Fa. Agrom - um verschiedene Vorhaben handelt, die nicht in einem direkten 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.

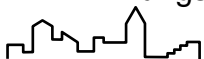
3 Übergeordnete Planung

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. 3,84 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des östlichen Bereichs des B-Plans "SO Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm" sowie im Norden und Osten Teile des rechtskräftigen B-Plans "Tiergarten II" und im Süden einen kleinen Teilbereich des B-Plans "GE Dreschschopf". Im Osten grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen bzw. die 1. Änd. des B-Plans "Tiergarten II", im Norden an das bestehende Gewerbegebiet "Tiergarten". Im Süden wird das Planungsgebiet durch den bestehenden Entwässerungsgraben im Geltungsbereich des B-Plans "GE Dreschschopf" begrenzt, im Westen grenzt das Planungsgebiet an den rechtskräftigen B-Plan "GE Dreschschopf II".



Mit Inkrafttreten des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf III" werden diese überlagerten Bereiche der B-Pläne "Sondergebiet Landwirtschaft + Tourismus Europa-Farm", "Tiergarten II" und "GE Dreschschopf" geändert.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Bisherige Planung

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 Reserveflächen mehr. Mit dem B-Plan "Gewerbegebiet Dreschschopf" wurden in einem 1. BA die Voraussetzungen für die Umsiedlung der Zimmerei Jägle geschaffen. In einem 2. BA wurde dann die Ansiedlung der Fa. Agrom Agrartechnik GmbH planungsrechtlich ermöglicht.

5.2 Erweiterung Fa. MEWA / Ansiedlung weiterer Betriebe

Mit der Aufstellung des B-Plans "GE Dreschschopf III" soll neben der Erweiterung der nördlich ansässigen Fa. MEWA auch eine Erweiterung des westlich ansässigen Landwirtschaftsbetriebs in kleinerem Umfang sowie die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

Die im Gewerbegebiet "Tiergarten" seit vielen Jahren ansässige Fa. MEWA (Wäscherei/Mietwäsche) beabsichtigt, ihren Betrieb in südlicher Richtung zu erweitern und zwei zusätzliche Hallen zu errichten. Da dieser Bereich bereits durch den rechtskräftigen B-Plan "Tiergarten II" überplant ist, bedarf es hier einer Einbeziehung in den B-Plan "GE Dreschschopf III", um ein durchgehendes Baufenster zu schaffen.

Die Fa. Agrom Agrartechnik bietet neben dem Verkauf von Neu- und Gebrauchtmaschinen auch Serviceleistungen in der eigenen Werkstatt mit großem Ersatzteillager an.

Im westlichen sowie südöstlichen Bereich ist die Ansiedlung weiterer Betriebe vorgesehen.

5.3 Erschließung

Die Anbindung erfolgt über die neu gebaute Zufahrt von der Allmannsweierer Hauptstraße (K 5367) über das "GE Dreschschopf" und "GE Dreschschopf II".

Die bereits vorhandene Erschließungsstraße "Auf dem Pfahl" wird zur Erschließung des "GE Dreschschopf III" in östlicher und dann in südlicher Richtung weitergeführt, wo wie mit einer Wendeplatte endet. Vom Ende der Wendeplatte erfolgt ein Anschluss für Radfahrer und Fußgänger über einen geplanten Rad- und Fußweg an den südlich des Entwässerungsgrabens verlaufenden Wirtschaftsweg.

5.4 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 von 2 Betriebserweiterungen sowie der Ansiedlung weiterer Betriebe.

Des Weiteren wird betriebsbezogenes Wohnen gegenüber den Vorgaben von § 8 BauNVO für das Planungsgebiet weiter eingeschränkt. Mit dieser Festsetzung soll das nach BauNVO bisher schon ausnahmsweise zulässige betriebsbezogene Wohnen im GE weiter ermöglicht werden, jedoch mit den aufgeführten Einschränkungen. Da Betriebswohnungen in Gewerbegebieten im Hinblick auf immissionsbedingte Beeinträchtigungen nur eine geminderte Schutzwürdigkeit genießen, gilt es hier jedoch steuernd einzugreifen, um zu verhindern, dass weitere sonstige Wohnungen entstehen, bei denen es dann zwangsläufig zu Immissionskonflikten mit den Gewerbebetrieben kommen kann.

Mit den getroffenen einschränkenden Festsetzungen zum Wohnen im Gewerbegebiet soll gewährleistet werden, dass die Flächen grundsätzlich den Betrieben vorgehalten werden, die einen gewissen Grad an Emissionen erzeugen.

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

(Weitere Erläuterungen s. Pkt. 6 der Begründung).

5.5 Maß der baulichen Nutzung

5.5.1 Zahl der Vollgeschosse

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

5.5.2 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

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

5.5.3 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.

5.6 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da Baukörper mit einer Länge bis 120 m zugelassen werden sollen.

5.7 Flächen für Stellplätze und Lagerflächen

Im nordwestlichen Bereich ist eine Fläche für PKW- und LKW-Stellplätze gemäß der vorhandenen Nutzung ausgewiesen.
Ansonsten sind im Gewerbegebiet Stellplätze und Lagerflächen auch außerhalb der Baufenster zulässig.

5.8 Grünordnerische Festsetzungen

Zur inneren Durchgrünung sowie Eingrünung nach Süden wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.

5.9 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.

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 III" wurde seinerzeit bereits als Vorbelastungsfläche E mit einem $L_{E\text{tags}}$ von 60 dB(A) und einem $L_{E\text{Nachts}}$ 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 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 70.000 m² unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauBG zu prüfen, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Dreschschopf III" umfasst ca. 3,84 ha. Die GRZ wird für das ausgewiesene Gewerbegebiet mit max. 0,8 festgesetzt. Es ergibt sich daraus eine zulässige Grundfläche von ca. 29.049 m² für das Gewerbegebiet. Damit trifft § 13a Abs. 1 Nr. 2 (20.000 bis 70.000 m²) zu und eine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich.

7.2 Prüfung der UVP-Pflicht

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB i.V.m. Anlage 3 UVPG zu berücksichtigen.

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

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13a i.V.m. Anlage 3 UVPG	Voraus- sichtlich erhebliche Umweltaus- wirkungen	
		Ja	Nein
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) → Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans mit einer Größe von 3,84 ha, der bestehende Bebauungspläne überlagert. → Durch den Bebauungsplan werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht.		x
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst. → In der rechtswirksamen Fassung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim ist die überplante Fläche als Sonderbaufläche, gemischte und gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der FNP wird zeitnah entsprechend berichtigt.		x

1.3	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung</p> <p>→ <i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09. 07.2021, ergänzt 28.09.2022, kam zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.</i> (Quelle: Bioplan Bühl)</p>		x
1.4	<p>die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme</p> <p>→ <i>Umwelt- oder gesundheitsbezogene Probleme sind aufgrund der Planung, die sich im Wesentlichen auf die Änderung der baulichen Nutzung beschränkt, nicht relevant für den Bebauungsplan.</i></p>		x
1.5	<p>die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p> <p>→ <i>Schutzgebiete (wie z.B. Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.) nach BNatSchG liegen nicht im Wirkungsbereich des Bebauungsplans. Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Untere Schutter und Unditz (Nr.: 7513341) liegt in ausreichendem Abstand (ca. 170 m - 320 m südöstlich).</i></p> <p>→ <i>Artenschutzrechtliche Untersuchungen kamen zu dem Ergebnis, dass sich unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.</i> (Quelle: Bioplan Bühl)</p>		x
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf		
2.1	<p>die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p> <p>→ <i>Umweltauswirkungen, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen, sind durch die Planung nicht zu erwarten.</i></p>		x
2.2	<p>den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen</p> <p>→ <i>Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter von Auswirkungen kann ausgeschlossen werden.</i></p> <p>→ <i>Beim geplanten B-Plan "GE Dreschschopf III", der zum überwiegenden Teil die Erweiterung der ansässigen Fa. MEWA berücksichtigt, handelt es sich nicht um einen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit den B-Plänen "GE Dreschschopf" und "GE Dreschschopf II", 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.</i></p>		x
2.3	<p>die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)</p> <p>→ <i>Über das bisherige Maß hinausgehende Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit, sind aufgrund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erkennbar.</i></p>		x
2.4	<p>den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p> <p>→ <i>Die Veränderung des Orts-/Landschaftsbilds wird durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert.</i></p>		x

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB zu § 13a i.V.m. Anlage 3 UVP	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
		Ja	Nein
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 → <i>Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.</i>		x
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete gemäß § BNatSchG → <i>Eine Teilfläche des FFH-Gebiets Untere Schutter und Unditz (Nr.: 7513341) liegt ca. 170 m - 320 m südöstlich.</i>		x
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst → <i>nicht vorhanden</i>		x
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst → <i>nicht betroffen</i>		x
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG → <i>nicht betroffen</i>		x
2.6.5	Gesetzlich geschätzte Biotope gemäß § 30 BNatSchG → Gehölze an der Unditz bei Kürzell / Nr.: 176123175205, liegt ca. 170 m - 320 m südöstlich → Feldhecken an der Unditz südlich Kürzell / Nr.: 176123175206, liegt ca. 180 m südöstlich → Feldgehölz an Autobahnbrücke NW Lahr / Nr.: 176123174003, liegt ca. 200 m südöstlich		x
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG → <i>nicht betroffen</i>		x
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → <i>nicht betroffen</i>		x
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG → <i>nicht betroffen; Meißenheim ist gemäß Regionalplan Unterzentrum</i>		x
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 → <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Denkmäler u.a. vorhanden.</i>		x

Nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien hat der Bebauungsplan "Dreschschopf III" keine erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind.

Dies belegt auch die nachfolgend in Kap. 8 Umweltbelange durchgeführte Abschätzung der Umwelterheblichkeit.

8 Umweltbelange

Da es sich beim Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf III" 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

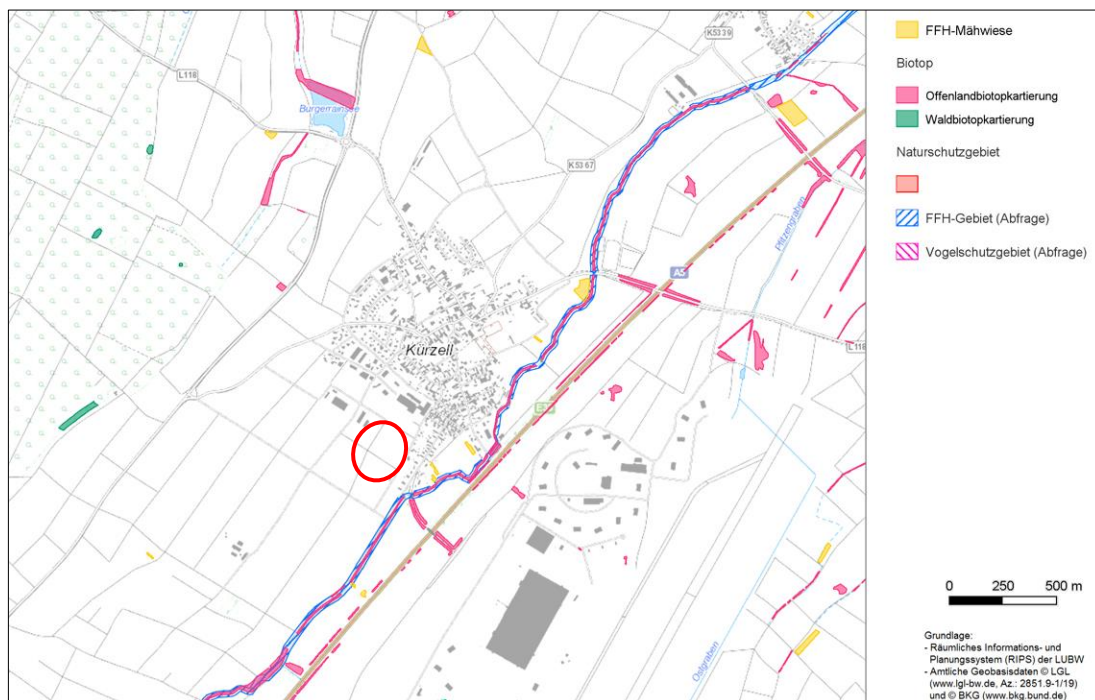
- die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kam, dass nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind, zu rechnen ist
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- 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- / Ausgleichs-bilanzierung unterliegt.

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

8.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW Abfrage, 2022)

Tabelle:

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

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Teilfläche Untere Schutter und Unditz / Nr.: 7513341, an der Unditz, ca. 170 m - 320 m südöstlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie 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: Gehölze an der Unditz bei Kürzell / Nr.: 176123175205, ca. 170 m - 320 m südöstlich Name: Feldhecken an der Unditz südlich Kürzell / Nr.: 176123175206, ca. 180 m südöstlich Name: Feldgehölz an Autobahnbrücke NW Lahr / Nr.: 176123174003, ca. 200 m südöstlich	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/

Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Biotopverbund / trockene, mittlere , feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG östliche Teilflächen Flst.Nrn. 5093 - 5096 ehemals Kernfläche Biotopverbund mittl. Sto östliche Teilflächen Flst.Nrn. 5097 - 5103 Suchraum Biotopverbund mittl. Sto	●
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG	
Streuobstbestand gemäß § 33a NatSchG	
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, kleinflächig im Süden betroffen	●
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 zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO	
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
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 direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogel-schutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Ca. 170 m bzw. 320 m westlich des Planungsgebiets befindet sich eine Teilfläche des **FFH-Gebiets Untere Schutter und Unditz** (Nr. 7513341).

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

8.2 Belange des Artenschutzes

8.2.1 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.

8.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Büro Bioplan, Bühl, von der Gemeinde Meißenheim beauftragt. Das Gutachten vom 09.07.2021, ergänzt am 28.09.2022, wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans "GE Dreschschopf III" beansprucht Ackerflächen, brachliegendes Grünland sowie eine als Hundeschule genutzte Rasenfläche und Parkplatzfläche sowie einen Teil der Straße "Auf dem Pfahl" und die Fortführung als Fußweg in wassergeb. Decke.

Die Gutachter kamen zu folgendem fachgutachterlichem Fazit:

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) kartiert bzw. können nicht ausgeschlossen werden. Betroffenheiten, aber auch die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für diese Gruppen nicht ausgeschlossen. Daher sind umfangreiche Maßnahmen inklusive Vorsorge-maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verwirklichung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke und Kreuzkröte), Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

Maßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen wurden von den Gutachtern festgelegt und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostdächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogel-Arten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogel-Arten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden.

Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen ergeben sich Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen daher bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Generell wird an dieser Stelle auf die negativen Folgen von Lichtemissionen hingewiesen.:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Grundstücks- und Straßenbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in die offene Landschaft sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Zu prüfen ist, ob Bewegungsmelder eingesetzt werden können.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 4 - Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten.

VM 5 - Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Gelbbauchunken sowie Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

VoM 1 - Gehölze für Neuntöter, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Goldammer

Um die Erhaltung der ökologischen Funktion des Lebensraums von Neuntöter, Dorngrasmücke, Goldammer und Bluthänfling sicherzustellen und Verluste der vier Reviere auszugleichen, ist die Pflanzung von Gehölzen für Neuntöter, Dorngrasmücke, Bluthänfling und Goldammer in der Umgebung des Geltungsbereichs notwendig. Hierfür sind gebietsheimische Gehölze, in welchen diese Arten nachweislich brüten, wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Liguster und Holunder, aber auch Hundsrose und Brombeere, auf der hierfür zur Verfügung stehenden

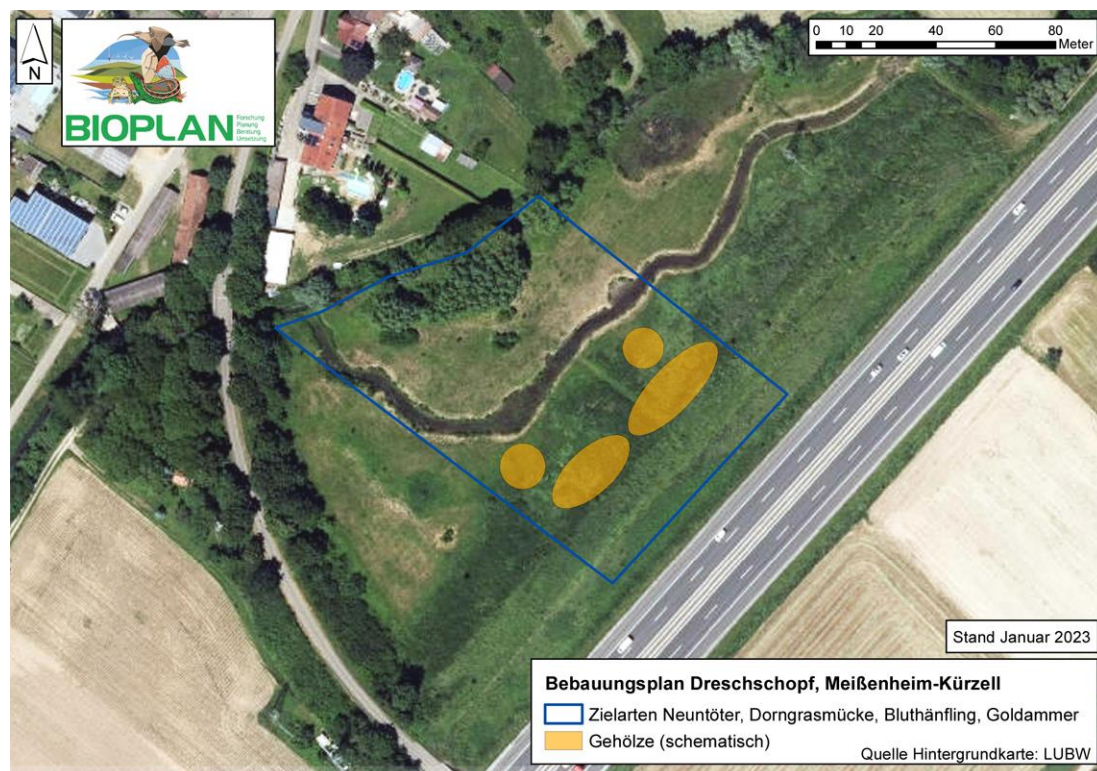
Maßnahmenfläche 'Zwischen Unditz und Schallschutzwall' der Gemeinde Meißenheim, zu pflanzen. Die Gehölze sind verteilt in lockeren Gruppen auf einer Fläche von 1.700 Quadratmetern, entsprechend der Größe der verlustigen Fläche, zu pflanzen. Hier bieten sich die Flurstücke 5386 bis 5390 sowie die direkt nach Osten anschließende Böschung des benachbarten Schallschutzwalls an. Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens mit der Erschließung des Eingriffsbereichs erfolgen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange das Amt für Umweltschutz, Landratsamt Ortenaukreis, in seiner Stellungnahme vom 07.12.2022 eine Präzisierung hinsichtlich der geplanten Maßnahme. Diese Präzisierung vom 14.01.2023, erstellt von Bioplan Bühl, wird dem Bebauungsplan beigefügt.

Entsprechend der nachfolgenden Darstellung

besteht die Maßnahmenfläche aus den fünf Flurstücken 5386 bis 5390 und liegt ungefähr 400 Meter südöstlich des Geltungsbereiches und schließt mit der Böschung des Schallschutzwalls auf der westlichen Seite der BAB 5 ab. Die Maßnahmenfläche weist eine Größe von ungefähr 4.000 Quadratmetern auf. Diese Flächengröße liegt damit um das Doppelte über der Größe der verlustigen Fläche mit 1.700 Quadratmetern. Auf der Maßnahmenfläche sind vier Gehölzgruppen vorgesehen, bei der die oben genannten Gehölzarten (wie z.B. Schlehe, Weißdorn, Liguster und Holunder, aber auch Hundsrose und Brombeere) ergänzt durch einzelne Baumarten wie Stieleiche oder Hainbuche gepflanzt werden. Die Pflanzung der Gehölze muss spätestens mit der Erschließung des Eingriffsbereichs erfolgen.

Karte: Vorsorgemaßnahme VoM 1



(Quelle: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) – Vorsorgemaßnahme, Bioplan Bühl, vom 14.01.2023)

8.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Kartenausschnitt: Luftbild



(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2019 und Büro Fischer 2022)

8.3.1 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" wurde die gewerbliche Baufläche nach Osten erweitert.

Das Planungsgebiet "Gewerbegebiet Dreschschopf III" wird im Süden durch den bestehenden Entwässerungsgraben im Geltungsbereich des B-Plans "GE Dreschschopf" begrenzt und grenzt im Westen an den rechtskräftigen B-Plan "GE Dreschschopf II". Im Norden und Osten werden Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Tiergarten II", die derzeit noch nicht bebaut sind, einbezogen.

Die durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf III" beanspruchten Flurstücke werden derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt und sind mit Ausnahme eines Teilstücks der Erschließungsstraße, des Fußwegs sowie der Parkplatzfläche auf Flst. Nr. 5073/1 nicht versiegelt.

8.3.2 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	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
<p>*1 Im rechtskräftigen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim ist die Fläche als geplante Sonderbaufläche "Tourismus + Landwirtschaft" sowie als geplante Gewerbefläche und Mischbaufläche ausgewiesen.</p> <p>*2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist die Fläche als Landwirtschaftsfläche Vorrangflur I ausgewiesen.</p> <p>*3 Mit Realisierung der Planung ist gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans "SO Tourismus und Landwirtschaft" Neuversiegelung möglich.</p> <p>*4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine Fläche am Ortsrand handelt.</p>			
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 type="checkbox"/> nein
	Altlasten/Altlastenverdachtsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>*5 Neuversiegelung, die gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen, überlagerten Bebauungspläne 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.</p> <p>Nach Aussage des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz LRA Ortenaukreis, (Stellungnahme vom 05.12.2022 im Rahmen der Offenlage) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwei Altablagierungen.</p> <p>Es handelt sich dabei um</p> <p>Altablagierung „Klärschlammablagierung Rimmelin“, Obj.-Nr. 03547, die wie folgt eingestuft wurde: <i>Beweisniveau „BN 2“ („Boden-Mensch“, „Boden-Pflanze“) bzw. „BN 3“ („Boden-Grundwasser“) in „B=Belassen zur Wiedervorlage“.</i></p> <p>Die Altablagierung ist im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.</p> <p>Altablagierung „Gemeindeweg“, Obj.-Nr. 03548, die wie folgt eingestuft wurde: <i>Beweisniveau „BN 5“ (Boden-Grundwasser in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Gefahrenlage hinnehmbar).“</i></p> <p>Da diese Altablagierung im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG eine Altlast ist, wurde sie im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet..</p>			
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
<p>*6 Neuversiegelung, die gegenüber den Festsetzungen der rechtskräftigen, überlagerten Bebauungspläne 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.</p>			
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.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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 der rechtskräftigen, überlagerten Bebauungspläne 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 2021): Flst. Nr. 5073/1: Parkplatz Fa. MEWA, Ruderalvegetation Flst. Nr. 5078/1: Ruderalvegetation Flst. Nr. 5093/1: Rasenfläche für Hundetrainingsplatz, Ackerbrache, Lagerfläche (Rohboden) Flst. Nr. 5086: Wirtschaftsweg (Grasweg) Flst. Nr. 5077: Fußweg (wassegeb. Decke) Ackerfläche, randlich Ruderalvegetation Flst. Nr. 5092: Erschließungsstraße	<input checked="" type="checkbox"/> ja*9	<input type="checkbox"/> nein
	Artenschutz: s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Bioplan, Bühl (09.07.2021, ergänzt 28.09.2022), s. Ausarbeitung zur Vorsorgemaßnahme von Bioplan, Bühl (14.01.12023)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*10
*9 Durch den Bebauungsplan "GE Dreschschopf III" werden rechtskräftige Bebauungspläne überplant, deren Bebauung jedoch nicht realisiert wurde. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen, die derzeit vorhanden sind, 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 Vorsorgemaßnahmen ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fleddermäuse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) auszuschließen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Vielfalt und Naturnähe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> ja*11	<input type="checkbox"/> nein
*11 Durch die geplante gewerbliche Bebauung wird sich der derzeitige Zustand (Bebauung der rechtskräftigen B-Pläne wurde nicht realisiert) verändern. Positiv auf das Landschaftsbild wirkt sich die geplante Eignung durch Gehölzpflanzung aus.			
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, das von Dr. Jans, Büro für Schallschutz, zum B-Plan "GE Dreschschopf" erstellt wurde. Das Gutachten beinhaltet Lärmkontingente für den B-Plan "GE Dreschschopf III", damit es zu keinen unzulässigen Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nachbarschaft kommt.			

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
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

Es ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dreschschopf III" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- die Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kam, dass nach überschlägiger Prüfung der in Anlage 2 genannten Kriterien mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind, zu rechnen ist
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- 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.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten 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 Dreschschopf III" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die im Gutachten genannten Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen entsprechend umgesetzt werden.

Die von Bioplan erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 09.07.2021, ergänzt 28.09.2022, sowie die Ausarbeitung zur Vorsorgemaßnahme vom 14.01.2023, wird dem Bebauungsplan beigelegt.

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

9 Grundwasserstände (Ing.-Büro Boos)

9.1 Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasserstände aus der Messstelle 0107/066-2 ergeben, bezogen auf den Standort, folgende Daten:

NGW-Stand: 149,80 müNN

MGW-Stand: 150,50 müNN

HGW-Stand: 152,20 müNN

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-Nord-West gerichtet und hat ein Gefälle von 0,1 %.

In der gesamten Peripherie ist kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

10 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

11 Abwasserentsorgung (Ing.-Büro Boos)

11.1 Entwässerungsverfahren und -system

Allgemein

Die Erweiterungsfläche „Gewerbegebiet Dreschschopf“ beläuft sich auf ca. 3,8 ha und hat eine Verkehrsfläche von ca. 0,15 ha und eine Pkw-Parkfläche von ca. 0,45 ha. Die restliche Fläche ist als Gewerbefläche ausgewiesen mit einem Baufenster von 0,8. Die Ausbaulänge der Erschließungsstraße beträgt ca. 160 m. Die Planstraße wird im nördlichen Bereich an die Straße „Auf dem Pfahl“ angebunden. Die neue Planstraße erhält einen Wendepunkt.

11.1.1 Regenwasser

Die Erarbeitung der Grundlagen und sämtliche Nachweise wurden bereits im Zuge der Entwässerungskonzeption bzw. Benehmensfall von Kappis Ingenieure / Ingenieurbüro Boos im Zuge „Gewerbegebiet Dreschschopf“ in den Jahren 2016 / 2017 aufgestellt.

Im geplanten „Gewerbegebiet Dreschschopf III“ wird ein modifiziertes Entwässerungssystem (Behandlung und Ableitung, Versickerung, Rückhaltung) angewendet. Das Oberflächenwasser von schwach belasteten Flächen (z.B. Dachflächen) wird vor Ort versickert. Das Oberflächenwasser von starker belasteten Flächen (öffentlicher Straßenraum, Umschlagsplätze, Parkstände mit häufigem Fahrzeugwechsel) wird in den vorhandenen Rückhaltegraben eingeleitet und gedrosselt dem Regenwasserkanalnetz in der Tiergartenstraße zugeführt. Aufgrund der geringen Ausbauhöhe wurde vor dem Bereich der Einleitung in den Kanalbestand (Tiergartenstraße) ein Regenwasserhebewerk 2017 gebaut. Hier werden dem bestehenden Regenwasserkanal max. 80 l/s zugeführt.

Die Planungshöhe in diesem Bereich wurde auf ca. 152,70 bis 152,80 müNN festgesetzt. Dieses Höhenniveau entspricht in etwa dem Höhenniveau der Straße Dreschschopfweg.

Bei dieser Höhe ist es weiterhin möglich, das schwach belastete Oberflächenwasser (Dachflächen etc.) direkt auf den Grundstücken versickern zu lassen. Der mittlere höchste Grundwasserstand liegt bei ca. 151,40 müNN. Der Sickerraum beträgt 1 m.

Daraus ergibt sich eine Mindesthöhe von 152,40 müNN. Bei einer angesetzten Höhe von 152,70 müNN, ergeben sich noch 30 cm Reserve (erforderlich für Muldenausbildung, Ableitungsstrecke etc.).

Im Entwässerungskonzept wird nachgewiesen, dass der vorhandene Rückhaltegraben ausreichend dimensioniert ist.

Das erforderliche Rückhaltevolumen wird über den vorhandenen Rückhaltegraben am süd, südöstlichen Rand, Länge ca. 465 m und einem Rückhaltebecken am südwestlichen Gebietsrand sichergestellt. Der Rückhaltegraben /-becken sowie das Pumpwerk mit Drosselabfluss von 80 l/s wurden im Jahre 2018 gebaut. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich. Das vorhandene Volumen von ca. 1.705 m³ entspricht in etwa dem erforderlichen Volumen aus dem Überflutungsnachweis.

11.1.2 Bewertung des Niederschlagswassers

Auf ein Nachweisverfahren wird verzichtet. Hinsichtlich der Bewertung ergeben sich keine Änderungen zum damaligen Nachweis.

Das Oberflächenwasser der Dach- und schwach belasteten Flächen wird über Mulden und dergleichen versickert. Eine Behandlung findet über die belebte Bodenzone statt und ist ausreichend.

Für den Straßenraum ist laut der damaligen Bewertung keine Behandlungsanlage vor Einleitung in die Unditz erforderlich.

Die Gewerbegrundstücke sind gehalten, je nach eigener Belastung der Hof- und Umschlagsfläche, ggf. eine Behandlungsanlage vor der Einleitung in das öffentliche Kanalsystem (Rohrleitungen, offene Ableitungsrinnen) zwischen zu schalten und die Reinigungsleistung im Rahmen ihres Entwässerungsgesuches nachzuweisen.

11.1.3 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser im geplanten Einzugsgebiet wird über Schmutzwasserleitungen gesammelt und an das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Tiergartenstraße abgegeben. Auf Grund der geringen Anschlusshöhen im Umkreis des Einzugsgebietes ist eine Höhenüberbrückung mittels Hebewerk erforderlich. Hebewerk wurde bereits im Zuge Erschließung „Gewerbegebiet Dreschschopf“ realisiert.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird mengenmäßig gering ausfallen, da wie in den vorherigen Gebieten lediglich mit geringem Wasserverbrauch zu rechnen ist bzw. eventuell anfallendes Brauchwasser wieder aufbereitet wird.

Eine ausreichende Hydraulik in der Schmutzwasserkanalisation im unterhalb liegenden Netz ist gegeben.

11.2 Havarieschutz

Zum Schutz der Umwelt vor Havarieschäden, durch Brand mit Löschwasser oder Schaden durch motorisierte Fahrzeuge, ist auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ein Rückhalteraum, -volumen, in Abstimmung mit dem Landrat samt Ortenaukreis, aufzuzeigen und nachzuweisen. Zum Schutz durch Havariefälle sind entsprechende Absperrvorrichtungen vor der Einleitung in das öffentliche Entwässerungssystem vorzusehen.

Der vorhandene Entwässerungsgraben gibt über ein Pumpwerk das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an die bestehende Regenwasserkanalisation und weiter an die Vorflut Fluss „Unditz“ ab. Das Pumpwerk kann im Falle einer Havarie den Abfluss sperren. Begünstigend wirkt sich hier aus, dass der Graben mit Dichtungsbahnen abgedichtet ist, welches eine Versickerung in der Untergrund verhindert.

12 Hochwasserschutz

Im südwestlichen 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.

13 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Planungsgebiet ist nach Aussage der Gemeinde sichergestellt.

Freiburg, den 30.09.2022 LIF-FEU-ta
17.10.2022
16.01.2023

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

 192Beg04.docx

.....
Schröder, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.07.2022
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....
Schröder, Bürgermeister

