



GEMEINDE MEISSENHEIM

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Sondergebiet Seniorenwohn- / Altenpflegeanlage ‚Am Riedhof‘

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, obliegt es der Gemeinde Meißenheim als Träger der Planungshoheit die Rahmenbedingungen für das betreffende Gebiet in Form von planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu formulieren und das öffentlich-rechtliche Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderlichen Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 u.f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB und/oder die Grundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Konkreter Anlass für die Fassung des Aufstellungsbeschlusses für das betreffende Plangebiet ist die Absicht der Fa. Zürcher Bau GmbH mit Sitz in Meißenheim als Investor und des Arbeiter-Samariter-Bundes ASB mit Sitz in Achern als Betreiber gemeinsam eine Seniorenwohnanlage in Meißenheim zu errichten und zu betreiben.

In der Standortfrage einer solchen Einrichtung in Meißenheim wurden verschiedene Baugrundstücke im Gemeinderat beraten und in die Abwägung miteinbezogen. Grundlage war immer eine Verbindung mit bestehenden Sozialeinrichtungen herzustellen, um Synergieeffekte nutzen zu können. Letztendlich kamen zwei Standorte in die nähere Betrachtung: Einmal bei der Sozialstation am Mühlbach und zum anderen der am ‚Riedhof‘.

Der Gemeinderat hat dann aber dem jetzigen Standort den Vorzug gegeben, da die vorgelegte Konzeption des Betreibers / Investors die vorhandenen Sozialeinrichtungen ‚Am Riedhof‘ mit einbezieht.

Seit 1983 bereitet das Christliche Jugenddorfwerk Deutschlands e.V. CJD Jugendliche, die wegen einer Lernbeeinträchtigung Schwierigkeiten haben, den Übergang von der Schule ins Berufsleben zu finden im zweiten Arbeitsmarkt auf das Berufsleben im Jugenddorf ‚Riedhof‘ in Meißenheim vor und begleitet diese dann auch intensiv bei der Integration in den ersten Arbeitsmarkt.

In diesem anerkannten Ausbildungsbetrieb werden Jugendliche in den Berufsfeldern Metall, Bau- / Holztechnik, Ernährung, Hauswirtschaft und Agrarwirtschaft ausgebildet.

Die räumliche Nähe zum bestehenden ‚Riedhof‘ als soziale Einrichtung und die Möglichkeit die hier vorhandenen Ressourcen sowohl bei der Errichtung der Seniorenwohnanlage als auch beim späteren Betrieb der Anlage zu nutzen haben letztendlich den Gemeinderat von Meißenheim dazu bewogen, den jetzt in das Bebauungsplanverfahren gebrachten Standort für die Seniorenwohnanlage zu favorisieren.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des Bebauungsplangebietes „Schafgrün, Mühlfeld, Hanfrötzen“, der am 19.März 1973 genehmigt wurde. Dieser Plan ist in Teilbereichen mehrfach geändert worden, zuletzt wurde die 6. Änderung am 03.07.93 genehmigt.



Das Plangebiet des jetzigen Riedhofes liegt innerhalb einer Fläche, die im genehmigten Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist. Die ursprüngliche Nutzung und zu diesem Zweck auch errichtete Gebäude als Hotel und Gastronomiebetrieb wurde Anfang der 80-iger dann aufgegeben und nach und nach die heutige Ausbildungsstätte des Christlichen Jugenddorfes für benachteiligte Jugendliche entwickelt.

Als überregional bedeutsame soziale Einrichtung und in Verbindung mit der Einrichtung ein Seniorenwohnanlage in räumlicher und organisatorischer Nähe ist planungsrechtlich die Umwandlung des allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet für Soziale Einrichtungen erforderlich, ebenso wie die Fläche für den Neubau der Wohnanlage umgewandelt werden muss von einer Grünfläche für Sport und Erholung in ein Sondergebiet.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Regionalplanung

Das Plangebiet liegt außerhalb des westlich von Meißenheim liegenden Regionalen Grünzuges. Ansonsten entspricht die Zielrichtung des Bebauungsplans den regionalplanerischen Aussagen zur Entwicklung eines Unterzentrums.

2. Landschaftsplanung

Siehe hierzu **VI. Eingriffsregelung**

3. Flächennutzungsplanung

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans aus dem Jahre 1980 befindet sich derzeit im Verfahren und die 1. Offenlage ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Die jetzt vorgesehene Nutzung der betroffenen Fläche als Sondergebiet für soziale Einrichtungen ist im FNP-Verfahren noch nicht berücksichtigt worden, so dass der FNP 2015 die Fläche entsprechend den Aussagen des derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan „Schafgrün, Mühlfeld, Hanfrötzen“ darstellt.

Die vorliegende Bebauungsplan –Senioren- / Altenwohnanlage ‚Am Riedhof‘ entwickelt sich nicht aus dem genehmigten Flächennutzungsplan und entspricht somit nicht dem § 8 (2) BauGB.

Die Gemeinde Meißenheim strebt die Änderung des Bebauungsplan „Schafgrün, Mühlfeld, Hanfrötzen“ im Rahmen eines vorzeitigen Bebauungsplanverfahren nach § 8 (4) an, um möglichst zügig die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der baulichen Anlagen zu schaffen.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde steht diesem Vorgehen eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht im Wege, so dass zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Fortschreibung des FNP 2015 dieser entsprechend der jetzt beabsichtigten Ausweisung angepasst werden muss.



III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 13. September 2001 (BGBl I S. 2376), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geänd. durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der 2. und 3. Lesung am 15.11.2001, die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO -BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

IV. DERZEITIGE SITUATION

1. Abgrenzung

Das landschaftlich reizvoll gelegene Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortsrandlage in der Übergangszone zur den Auenlagen des Rheines. Im Norden wird es begrenzt durch die vorhandenen Reithalle und einen Sportplatz. Im Osten schließt die Bebauung an der Straße ‚Im Angelweiher‘, getrennt von der Anlage durch alte Schlute und den Angelweiher, an. Im Süden und Westen wird das Gebiet durch die freie Landschaft und Freizeiteinrichtungen für den Angelsport abgeschlossen.

2. Nutzung

Der im Nordosten des Plangebietes liegende ‚Riedhof‘ wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Sozialeinrichtung genutzt. Die Neubaufläche für die Seniorenwohnanlage ist derzeit Grünland ohne weitergehenden Bewuchs.

V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äußere / Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Mühlstraße‘, von der östlich des bestehenden Sportplatzes eine Zufahrt auf das eigentliche Gelände führt, die in einen Parkplatz mündet. Öffentlich zugängliche Fußwege, teilweise bereits vorhanden, erschließen zusätzlich das Gelände und verbinden die attraktiven Freiflächen des Riedhofes und das Gebäude selbst mit der neu zu errichtenden Seniorenwohnanlage.

2. Bebauung

Ausgehend von einer Bedarfsanalyse, basierend auf Erhebungen der ambulanten Dienste in der Ortenau, muss davon ausgegangen werden, dass für die im näheren Einzugsbereich der Gemeinde Meißenheim (Neuried, Meißenheim, Schwanau) vorhandene Wohnbevölkerung von 19.227 Einwohner ca. 133 Pflegeplätze insgesamt benötigt werden. Abzüglich bereits bestehender Plätze ergibt dies einen bereinigten Bedarf von ca. 87 Plätzen.

Unter Berücksichtigung konkreter Überlegungen auch in den Nachbargemeinden, die Infrastruktur im Bereich der Altenpflege zu verbessern, geht die Konzeption für die Seniorenwohn- und Altenpflegeanlage in Meißenheim von 50 Pflegeplätzen aus, die in einem zweigeschossigen Gebäude untergebracht werden.

Es handelt sich hierbei um ein Dienstleistungszentrum für ältere Menschen, das sowohl die ambulante, teilstationäre und vollstationäre Unterbringung für Men-



schen unterschiedlicher Pflegebedürftigkeit beinhaltet, als auch das betreute Wohnen für ansonsten noch mobile und aktive ältere Menschen in Wohngruppen.

Mit der Ausweisung als Sondergebiet für soziale Einrichtungen der Seniorenpflege wird der Nutzungszweck klar gekennzeichnet und auch die organisatorische Verflechtung mit dem Areal und der Nutzung des Riedhofes. Ergänzende Nebeneinrichtungen, die den Betrieb der Anlage erst ermöglichen sind ebenfalls innerhalb des Plangebietes zulässig, solange der Hauptnutzungszweck als Seniorenwohn- und Altenpflegeeinrichtung im Vordergrund steht.

3. Ver- / Entsorgung / Niederschlags-Entwässerungssystem

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das vorhandene Netz der Gemeinde grundsätzlich gewährleistet. Für die natürlichen Niederschläge sind folgende Flächen und Daten dem gewählten Entwässerungssystem zu Grunde gelegt (siehe auch ergänzenden Detailplan):

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen zurückgehalten oder versickert werden.

Grundsätzlich sind versiegelte Terrassen und Parkplatzflächen mit teildurchlässigen und schwach ableitenden Belägen mit Abflussbeiwerten $\psi \leq 0,6$ nach DIN 1986-2 auszuführen. Gefälle ist so auszubilden, dass nicht versickerndes Wasser ins seitliche Grün abfließen kann, um dort zu versickern.

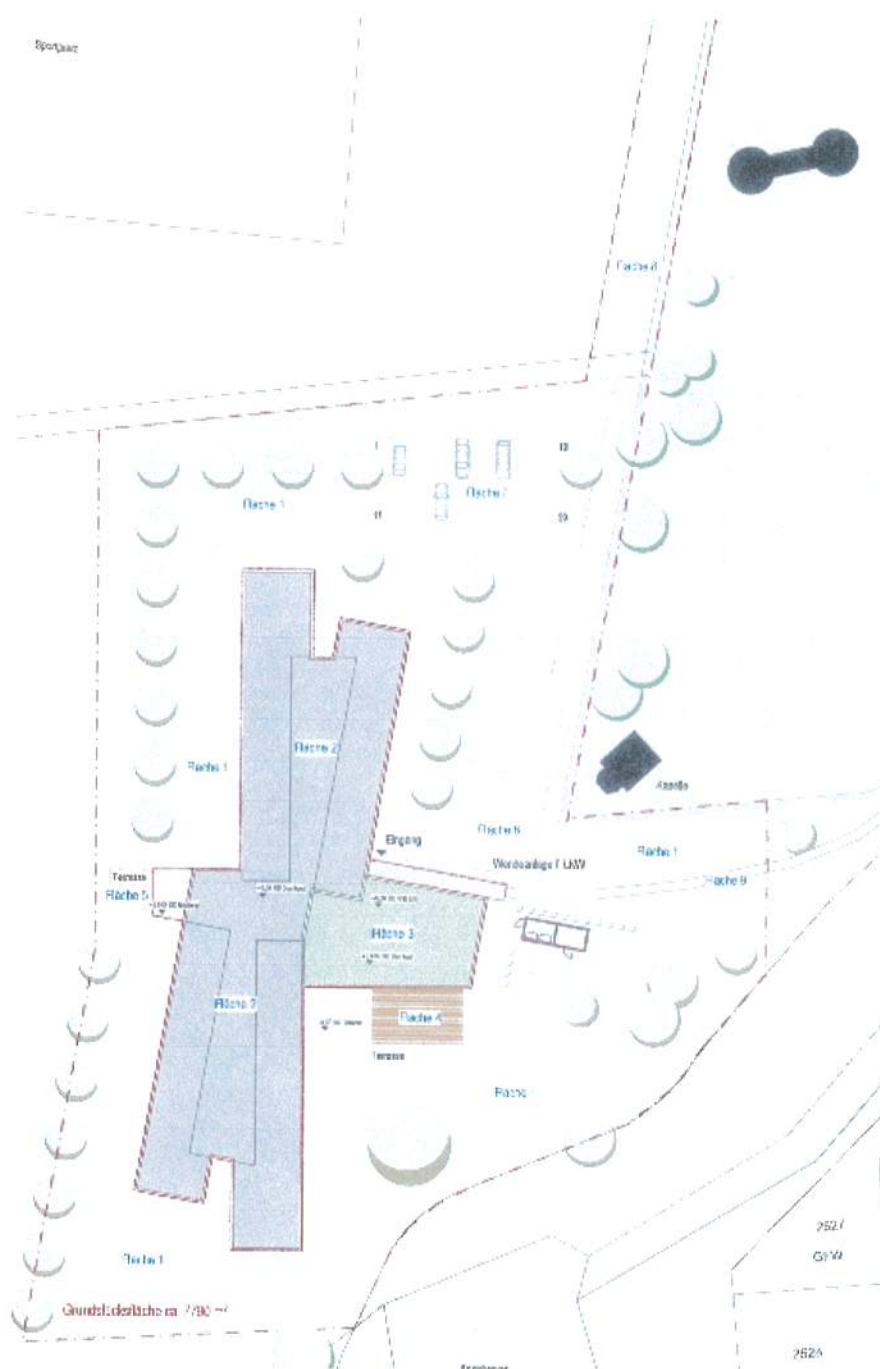


Abbildung 1: Konzeption des Niederschlags-Entwässerungssystems

Dies gilt für folgende Flächen gem. Übersichtsplan:

- Fläche 4: südliche Terrasse
- Fläche 5: westliche Terrasse
- Fläche 7: Parkplatz

Das Niederschlagswasser von Zufahrtsstraße und Wendefläche mit Schwarzdecke soll durch entsprechende Profilierung ins seitliche Grün abfließen, um dort zu versickern.



Dies gilt für folgende Flächen gem. Übersichtsplan:

Fläche 6: Wendefläche
Fläche 8: Zufahrtsstraße

Das Niederschlagswasser des Fußweges mit wassergebundener Decke $\psi = 0,5$ wird durch entsprechende Profilierung ins seitliche Grün abgeleitet um dort zu versickern.

Fläche 9: Fußweg

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beträgt die Abflussspende 10-15 l/sha. Daraus ergibt sich für den natürliche Abfluss:

Natürlicher Abfluss: $15 \text{ l/sha} \times 0,78 \text{ ha} = 12 \text{ l/s}$

Da die Niederschlagswässer der o.g. versiegelten Flächen seitlich in die Grünflächen abfließen können, kommt es hier nicht zu Mehrabfluss.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen 2 und 3 kann wie folgt abgeleitet werden.

Fläche 2	Hauptdach: (Flachdach mit Folie)	Dach < 3° Neigung Abflussbeiwert: $\psi = 0,8$ Fläche: 0,133 ha Abfluss: $0,8 \times 0,133 \text{ ha} \times 130 \text{ l/sha} = 14 \text{ l/s}$
Fläche 3	Anbau (Flachdach, extensiv begrünt)	Gründach Abflussbeiwert: $\psi = 0,3$ Fläche: 0,027 ha Abfluss: $0,3 \times 0,027 \text{ ha} \times 130 \text{ l/sha} = 1 \text{ l/s}$
Summe		15 l/s

Hieraus ergibt sich ein Mehrabfluss von **3 l/s** zum natürlichen Abfluss. Dieser Wert ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann. Das Dachflächenwasser soll einer offenen Ableitung (z.B. über ein flaches Gerinne auf Geländeneiveau) dem Vorfluter – hinter dem Ablauf des Angelweiers - zugeführt werden. Die Fischhaltung darf nicht beeinträchtigt werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich.

VI. UMWELTBELANGE

A. Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB / § 18 BNatSchG

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Naturraum und Geologie

Das Gebiet liegt im Naturraum „Rheinaue“. Die Rheinaue der Oberrheinebene wird überwiegend aus quartären Kiesen, Sanden und Tonen gebildet; im Plangebiet liegt Auensand auf.



Böden

Bei den vorherrschenden Leitböden handelt es sich um meist kalkhaltigen braunen Auenboden-Auengley aus schwach kiesigem, schluffig-lehmigem Feinsand über lehmigem Feinsand und Feinsand auf kalkreichem sandigem Kies und kiesigem Sand.

Bewertung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzgesetz

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Angaben im Landschaftsplan der VG Schwanau-Meißenheim und der amtl. Bodenschätzungskarte mit Hilfe des Leitfadens „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“-Heft 31, Umweltminist. Ba.-Wü., 1990

Boden als Standort für Kulturpflanzen:

Diese Bodenfunktion wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Sie beschreibt die Bedeutung des Bodens für „Pflanzen verschiedener Art, für welche Saat- und Pflanzgut produziert und züchterisch bearbeitet wird, um Pflanzen als Nahrungs- und Futtermittel, Rohstoff oder als Zierpflanze nutzbar zu machen“ (Heft 31). Die Leistungsfähigkeit wird aus Kenngrößen des Wasserhaushaltes abgeleitet.

Das Gebiet weist Böden von mittlerer bis mäßiger Funktionserfüllung auf.

Boden als Standort für die natürliche Vegetation:

Mit dieser Bodenfunktion wird die Bedeutung als Standort für „Pflanzen verschiedener Art, die weder züchterisch bearbeitet, noch durch produziertes Saatgut verbreitet werden“ (Heft 31) beschrieben. Böden mit extremen Standorteigenschaften (trocken, feucht, nass, nährstoffarm) werden hoch bewertet, da sie die Voraussetzungen zur Ansiedlung besonders seltener und daher schutzwürdiger Vegetationsbestände bieten; ebenso Böden mit besonders seltener Ausprägung der Standorteigenschaften und Standorte, die wenig durch menschliche Eingriffe verändert sind. „Die Leistungsfähigkeit als Lebensraum für Bodenorganismen orientiert sich am Artenspektrum von Organismen in Böden, dem flächenhaften Vorkommen von Lebensräumen für unterschiedliche Biozönosen und der Ursprünglichkeit der Lebensräume“ (Heft 31). Bestimmende Elemente zur Beurteilung sind: Ausprägung der Standorteigenschaften (Wasserhaushalt, Nährstoffangebot); Flächenhaftes Vorkommen der Böden mit ähnlicher Ausprägung; Hemerobie der Böden (Grad der menschlichen Beeinflussung);

Das Gebiet weist Böden von mittlerer bis hoher Funktionserfüllung auf.

Boden als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:

Diese Bodenfunktion bezeichnet das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser (mögliches Infiltrationsvermögen) und die Fähigkeit zur Abflussverzögerung bzw. -verminderung (mögliche Speicherleistung). Dabei ist es ohne Belang, ob das Wasser im Boden gespeichert und über Pflanzen transpiriert werden kann, von der Bodenoberfläche verdunstet, oder zur Grundwasserspense beiträgt. Die Leistungsfähigkeit „wird aus den Kenngrößen Wasserleitfähigkeit bei Sättigung und nutzbare Feldkapazität in Verbindung mit der Luftkapazität abgeleitet. Eine Wasserspeicherung im Untergrund kann qualitativ einbezogen werden.“(Heft 31).

Das Gebiet weist Böden von mittlerer Funktionserfüllung auf.



Boden als Filter und Puffer für Schadstoffe:

Böden besitzen die Fähigkeit, Schmutz- und Schadstoffpartikel mechanisch zu filtern, und gelöste Stoffe aus der Bodenlösung durch Absorption oder chemische Fällung weitgehend zu immobilisieren. Böden mit gutem Filter- und Puffervermögen können verhindern, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, oder über die Wurzeln von Pflanzen aufgenommen werden.

„Bestimmende Elemente der Leistungsfähigkeit eines Bodens als „Filter und Puffer“ sind die Kenngrößen der Bodenbeschaffenheit, die die Mobilität von anorganischen Schadstoffen, die Mobilität und die Abbauleistung von organischen Schadstoffen und die Säurepufferkapazität in Böden maßgeblich bestimmen. Dabei weisen die Böden eine hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und gegebenenfalls abbauen (organische Schadstoffe) und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Die Leistungsfähigkeit wird abgeleitet aus pH-Wert, Humus- und Tongehalt und hydromorphen Merkmalen, sowie Carbonatgehalt der Böden. Im Allgemeinen weisen tiefgründige ton- und humusreiche Böden eine höhere Bedeutung auf als z.B. durchlässige Sandböden.

Das Gebiet weist Böden von mäßiger und mittlerer Funktionserfüllung auf.

Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

Im Gebiet sind keine Standorte von Bedeutung vorhanden.

Altablagerungen

vgl. hierzu die Ausführungen unter IV.4.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Auf dem Gelände des bestehenden Riedhofes befindet sich ein in einen kleinen Park integrierter Weiher. In diesen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Südlich an das geplante Seniorenzentrum schließt sich eine Kette von Angelweihern an, die sich im Bereich alter Schluten befinden. Sie stehen mit dem Mühlbach in Verbindung, es handelt sich jedoch um nahezu stehende Gewässer.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Mittel ca. 1m unter Flur. Näheres hierzu unter IV.3 und IX

Klima

Klimazone: Oberrheinebene; hauptsächlich schwache Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen; mittlere jährl. Durchschnittstemperatur: 9° - 10° C; heiße Sommer, milde Winter; relative Niederschlagsarmut mit 700-750 mm/Jahr; die Niederschlagsmenge liegt während der Vegetationsperiode unter den Werten der potentiellen Verdunstung; häufige Inversionen im Spätherbst und Winter; bioklimatisch belastend. (Angaben aus Landschaftsplan Schwanau – Meissenheim)

Biotope / Vegetation

Potentiell-natürliche Vegetation:



Eichen-Ulmen- und Silberweiden-Auwald

Vorhandene Vegetation und Nutzung:

Eine Begehung fand im Oktober 2003 statt.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der Riedhof mit seinen parkartig gestalteten Außenanlagen. Das restliche Gebiet wird als Grünland genutzt.

Wertvolle Gehölzbestände und Biotope schließen sich in einiger Entfernung südlich des Plangebietes an (EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7512104) , diese werden von dem geplanten Vorhaben jedoch nicht tangiert.

Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in reizvoller Ortsrandlage. Es ist besonderes Augenmerk auf die qualitätvolle Gestaltung der geplanten Gebäude zu legen. Die benachbart liegenden Gewässer und der schon vorhandene kleine Park bieten gute Ansatzpunkte zur Gestaltung der Außenbereiche.

2. Planerische und gesetzliche Vorgaben zur Eingriffsbewertung

Planerische Vorgaben

Das geplante Sondergebiet ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Planungshorizont 2015) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwanau- Meissenheim aufgenommen. Im Flächen-nutzungsplan wie auch im gleichzeitig in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplan wird auf die Notwendigkeit der Erstellung einer Eingriffsbewertung hingewiesen. Das Gebiet liegt außerhalb landschaftlich relevanter Festsetzungen des Regionalen Raumordnungsplanes.

Gesetzliche Vorgaben

Naturschutzgesetz

Eingriff ist nach § 18 BNatSchG die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann. Das Verhältnis zum Baurecht beschreibt § 1a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG. Das Verfahren zur Eingriffsregelung wird in den §§ 20 und 21 BNatSchG, in Verbindung mit den §§ 10 und 11 NatSchG Baden-Württemberg geregelt.

Mögliche Eingriffe infolge der geplanten Bebauung sind in der Reihenfolge Vermeidung / Minimierung, Ausgleich / Ersatz abzuarbeiten.

Nach § 11 Abs. 2 NatSchG B.-W. ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Mit der Möglichkeit einer räumlichen und zeitlichen Trennung von Eingriff und Ausgleich (z.B. über ein "Ökokonto") ist in Hinblick auf die Möglichkeiten zur Kompensation der Eingriffe ein gewisser Spielraum geboten. Auch ist die strenge Unterscheidung zwischen Ausgleich und Ersatz nicht mehr zwingend.

Das Verfahren unterliegt dem bauplanungsrechtlichen Abwägungsgebot nach § 1a BauGB. Daher kann die prinzipiell gebotene vollständige Kompensation zu



erwartender Eingriffe in der Abwägung überwunden werden, falls als gleichwertig erachtete Belange denen von Natur und Landschaft entgegenstehen. Damit besteht zwar keine strikte Verpflichtung zur Kompensation, doch erhalten die Belange von Natur und Landschaft entsprechend den in § 1 (5) Satz 1 formulierten Zielen ein erhöhtes inneres Gewicht, womit der Gesetzgeber im Rahmen der Gesamtabwägung eine weitest gehende Kompensation der Eingriffe fordert.

UVP-Gesetz

Das „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie“ (in Kraft getreten am 3.8.2001) enthält eine Reihe von die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung betreffenden Änderungen des UVP-Gesetzes und des BauGB. Damit wird die UVP-Änderungsrichtlinie der EG in deutsches Recht umgesetzt.

Für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist grundsätzlich zu unterscheiden zwischen Vorhaben, die entweder

- a.) aufgrund der gesetzlich festgelegten Merkmale in jedem Fall einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind
- b.) aufgrund einer vorgeschriebenen Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) UVP-pflichtig sein können. Hier wird unterschieden zwischen einer „allgemeinen Vorprüfung“ und einer „standortbezogenen Vorprüfung“.

Welche Art der Vorprüfung vorzunehmen ist, ergibt sich aus Spalte 2 der Anlage 1 zum UVPG.

Das geplante Sondergebiet ist demnach aufgrund seiner Art in Verbindung mit der geringen Größe (unter 3 ha) weder UVP-pflichtig noch ist es einer Vorprüfung zu unterziehen.

3. Bewertung der Eingriffe

Eingriffsnachweis

Die geplante Bebauung stellt ein Vorhaben dar, das naturschutzrechtlich (NatSchG B.-W.) als Eingriff angesehen werden muss. Durch Versiegelung, Geländemodellierung und sonstige Flächeninanspruchnahme wird die Bodengestalt in der Art verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden kann.

Die Bilanzierung des Eingriffs bezieht sich ausschließlich auf den südwestlichen Teil des Geltungsbereiches, da dieser tatsächlich neu überplant und bebaut wird. Die Teilfläche im nordöstlichen Bereich (Riedhof) wird in ihrer Gesamtheit (Bebauung und Freiflächen) als Bestand übernommen und wird daher nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Flächenbestand im Geltungsbereich

Nutzung	Flächengröße (ha)
Bestand Riedhofgelände (mit Gebäude und Außenanlagen)	ca. 1,01
Wiesen im südwestlichen Teilbereich	ca. 1,01
Gesamt:	ca. 2,02



Geplante Neuversiegelung

	Flächengröße (ha)
geplante Gebäude im südwestlichen Teilbereich	ca. 0,37
geplante Zufahrt	ca. 0,05
Gesamt:	ca. 0,42



Biotopflächenbilanz zur Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs für Biotope

Zugrundegelegt wird der neu zu überplanende Flächenanteil mit ca. 1,01 ha. Nachfolgend wird der Eingriff in die Biotopausstattung dargestellt und rechnerisch nach Punkten bewertet. Dabei sind jeweils die Wertigkeiten vor und nach der Ausführung des geplanten Vorhabens gegenübergestellt.

(* Die Einteilung in Wertstufen wurde vereinfacht in Anlehnung an KAULE (1990) / LfU (1997) mit einer 5-stufigen Skala vorgenommen: ohne Biotopwert – gering – mittel – hoch – sehr hoch)

BESTAND					PLANUNG				
ha	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert	ha	Nutzung / Biotoptyp	Wertstufe*	Faktor	Punktwert
---	---	ohne Biotopwert	0	---	0,42	asphalt. Flächen und Straßen; überbaubare Grundstücksanteile	ohne Biotopwert	0	0
---	---	gering/4 *	1	---	---	---	gering/4 *	1	---

Schwelle der Eingriffserheblichkeit für Biotopstrukturen (nach LfU, 1997)

1,01	Wiesen	mittel/5 *	2	2,02	0,59	unbefestigte Grundstücksanteile in qualitativvoller, standortangepasster Ausföhrung (Gehölze, Einbezug von Wasser)	mittel/5 *	2	1,18
---	---	hoch/6 *	3	---	---	---	hoch/6 *	3	---

Gesamt:

1,01	2,02	1,01	1,18
------	------	------	------

(Verbleibende Differenz Punktwert Bestand und Planung: 2,02 zu 1,18 = -0,84)

Gesamtbilanz Eingriff / Ausgleich für alle betroffenen Naturraumpotentiale

In der folgenden Tabelle werden den Eingriffen durch das Vorhaben die Maßnahmen zu Vermeidung/Minimierung, Ausgleich und Ersatz zugeordnet:

Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
BODEN							
1	mittel	Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	ca. 0,42	offenporige Beläge für Zufahrt und Wege	Versickerung oder verzögerte Ableitung des Regenwassers, in Oberfl.gewässer	---	---
2	mittelmäßig	Verlust als Standort für Kulturpflanzen (Ackerfl.)	ca. 1,01	---	---	---	x
3	mittelhoch	Verlust als Standort für die natürl. Vegetation	ca. 0,42	---	Qualitätvolle Gestalt. der Außenbereiche unter Einbezug von benachbart. Gewässer	---	---
4	mittelmäßig	Verlust als Filter und Puffer für Schadstoffe (Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt)	ca. 0,42	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
GRUNDWASSER							
5	mittel	Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung	ca. 0,42	---	Versickerung oder verzögerte Ableitung des Regenwassers	---	---
6	mittelmäßig	Beeinträchtigung d. Grundwasserschutzfunktion	---	Erhalt der Deckschichten	---	---	---
7		OBERFLÄCHENGEWÄSSER - im Gebiet der Neubebauung nicht vorhanden-					



Nr.	Bedeutung	Beeinträchtigung	Verlust (ha)	Vermeidung / Minimierung	Ausgleich	Ersatz	Defizit
BIOTOP – und ARTENSCHUTZ							
8	mittel	Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung	ca. 1,01	---	Gestalt. und Bepflanzung d. Außenbereiche, Gehölzpflanzung, Einbezug von Gewässer	---	---
KLIMA							
9	mittel- gering	Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Versiegelung	nicht quantifizierbar	Gehölzpflanzung im Plangebiet	---	---	---
LANDSCHAFTBILD							
10	mittel- gering	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Ortsrand	nicht quantifizierbar	Qualitätvolle Gestaltung per/Außenanlagen; Randbepflanzung in Richtung Sportanlagen	---	---	---



Zusammenfassung

Die durch das Vorhaben betroffenen Funktionen von Natur und Landschaft sind überwiegend von mittlerer, mäßiger und geringer Bedeutung.

Die in Anspruch zu nehmenden Böden sind für die landwirtschaftliche Nutzung zwar nur von mittlerem bis mäßigem Wert (Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“). Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist jedoch nicht auszugleichen, da der Boden nicht vermehrbar ist – hier verbleibt ein Defizit.

Der Eingriff in die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ (mittlere bis hohe Wertigkeit) kann durch die Bepflanzung des Freigeländes in Verbindung mit benachbart liegenden Gewässern ausgeglichen werden. Das gleiche gilt für den Eingriff in den realen Biotopbestand, der zur Zeit von mittlerer Wertigkeit ist.

Nach Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen verbleibt in Bezug auf die Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“ ein Defizit. Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist. Dieses Ziel wird mit der oben genannten Ausnahme erreicht. Der Eingriff durch die geplante Bebauung kann somit als kompensiert im Sinne des Naturschutzgesetzes B.-W. gewertet werden.

B. Bodenbelastung

Altlasten / Sonstiges

Der Riedhof ist als Altablagerung (Bauschutt- und Erdaushubablagerungen in den Jahren 1973 – 1977) unter der Objekt - Nr. 03578 mit dem Beweismiveau BN 0 und dem Handlungsbedarf B im Altlastenkataster des Ortenaukreises erfasst.

Bei der planungsrechtlichen Ausweisung der betroffenen Fläche handelt es sich um die Absicherung und Klarstellung einer bereits seit längerer Zeit vorhandenen Nutzung ohne das zum derzeitigen Zeitpunkt Eingriffe in die vorhandenen Grundstücksstrukturen an dieser Stelle vorgesehen sind, so dass zum derzeitigen Zeitpunkt durch den Bebauungsplan kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf die dokumentierte Altablagerung gesehen wird.

Bei einer Änderung der bewertungsrelevanten Sachverhalte ist über das weitere Verfahren erneut in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Offenburg zu entscheiden.

Siehe hierzu auch die Ausführungen im Rahmen der schriftlichen Festsetzungen zu diesem Plan.

4. Grundwasser

Aufgrund der bekannt hohen Grundwasserstände im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers (vorwiegend Dachflächenwasser) nur bedingt möglich. In Absprache mit dem LRA Ortenaukreis werden die Niederschläge der Terrassen, Wege, Straßen, Parkplatzflächen durch Auswahl der Materialien und Profilierung der Versickerung und/oder Vernässungszonen in den Grünflächen zugeführt. Die Abführung des Dachflächenwassers erfolgt über offene Entwässerungsmulden in den Vorfluter „Angelweiher“.



Grundwasserdaten

Mittlerer Grundwasserstand:	~ 147,31 m üb. NN
Höchster bekannter GW-Stand	148,13 m üb. NN
Geländehöhe:	~ 148,60 m üb. NN

Siehe hierzu auch **X. Hinweise und Empfehlungen**: Bauen im Grundwasser

C. Lärmbelastung

Nordwestlich grenzt das umfangreiche Sportgelände der Gemeinde an das Plangebiet an. Das Gelände wird in vielfältiger Weise von drei Vereinen (Handball, Fußball und Reitverein) genutzt. Abgerundet werden diese Sporteinrichtungen durch die gastronomischen Einrichtungen des Reitvereins und des Handballvereins, die im Südwesten des Plangebietes ergänzt werden durch das Vereinsheim mit Gaststättenbetrieb des Angelvereins von Meißenheim.

An ca. 6 Wochenenden im Jahr, vorwiegend in den Sommermonaten, finden, teilweise auch im Zusammenhang mit größeren Sportveranstaltungen, mehrtägige Vereinsfeste mit Musikveranstaltungen (Lifemusik / Platzkonzerte), vorwiegend in den Abend- und Nachtzeiten, im Freien statt.

Sowohl von den Sporteinrichtungen, als auch den Festveranstaltungen gehen Lärmemissionen aus, von denen auch die geplante Altenpflegeanlage betroffen ist.

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung durch den Sport- und Freizeitlärm ist durch das Ingenieurbüro Rink im Oktober / November 2003 im Rahmen einer Aktennotiz eine schalltechnische Bewertung durchgeführt worden (siehe auch Anlage Aktennotiz # 3482 ISW vom 24.10.2003 mit ergänzendem Schreiben vom 05.12.2003)

Danach gehen vom Spiel- und Trainingsbetrieb der einzelnen Vereine auch unter Berücksichtigung der einzelnen Zuschauerfrequenzen und derzeit absehbaren sportlichen Entwicklung nur geringfügige Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung und das geplante Altenpflegeheim aus. Nach dem Grundsatz der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit können die objektiv nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (siehe 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BimSchV- vom 18.07.1991, BGBl. I S. 1588, ber. S. 1790) gegebenen Beeinträchtigungen durch organisatorische Maßnahmen (z.B. durch veränderte Spiel- und/oder Trainingszeiten) geregelt werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Sportanlagen der Gemeinde Meißenheim können jedoch bei größeren Veranstaltungen (Sportereignisse mit abendlichen Musikveranstaltungen) Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes der Senioren-/Altenwohnanlage und darüber hinaus nicht ausgeschlossen werden.

Die Vereinsfeste und insbesondere die damit verbundenen Musikveranstaltungen im Freien oder in Zelten (Lifemusik, Platzkonzerte u.ä.) sind mit Lärmemissionen verbunden, die die umgebende Wohnbebauung und die geplante Altenpflegeanlage über die zulässigen Grenzwerte hinaus belasten.

Die Vereinsfeste und Musikveranstaltungen selbst haben nur indirekt mit der Nutzung der Flächen zur Sportausübung zu tun. Sie sind aber ein wichtiger Bestand-



teil des sozialen und gesellschaftlichen Lebens und tragen nicht unerheblich zur Finanzierung und Existenzsicherung der einzelnen Sportvereine bei.

Die Zielkonflikt -Ruhebedürfnis der Pflegeheimbewohner und Anwohner auf der einen, Aktivitäten im sportlichen und kulturellen Bereich verbunden mit entsprechenden Geräuschimmissionen auf der anderen Seite- ist im Rahmen der Abwägungsverpflichtung der Gemeinde zu diskutieren und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben einem Interessensausgleich zu zuführen.

Eine angedachte Verlagerung der lärmemittierenden Einrichtungen ist nicht zielführend, da die damit verbundene Lärmproblematik nur verlagert wird und kostenmäßig nicht darstellbar ist.

Unter Einbeziehung der Vereine, des Investors der Altenpflegeanlage, des Betreibers hat der Gemeinderat auf der Basis einer privat-rechtlichen Vereinbarung zwischen den oben genannten die privaten und öffentlichen Interessen gegen und unter einander abgewogen und unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit der Ausweisung und damit der planungsrechtlichen Absicherung der Seniorenwohnanlage zugestimmt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Eckdaten formuliert, die den Vereinen mehrtägige Festveranstaltungen mit Musikdarbietungen, sog. seltene Ereignisse ermöglichen, bei denen eine Überschreitung der ansonsten für das Plangebiet zulässigen Lärmpegel zu tolerieren sind. Die Verpflichtung zu einer lärm mindernden Organisation der Feste auch unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt hiervon unberührt.

Diese Regelungen gelten ausnahmsweise und die jährlich erneut zu beantragende Genehmigung der Vereinsfeste kann bei nicht einhalten der Vorgaben von der Gemeinde versagt werden.

VII. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2,02 ha
davon:	
bestehendes Gelände des Riedhofes	1,01 ha
Zufahrt östlich des Sportplatzes	0,05 ha
Gelände der Seniorenwohnanlage mit Freiflächen	0,96 ha

VIII. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Erschließungsmaßnahmen werden privatrechtlich erstellt. Weitere Erschließungskosten fallen nicht an.

IX. BODENORDNUNG

Das betreffende Gelände ist im Besitz der Gemeinde und wird im Rahmen eines Erbbaurechtes mit entsprechender Pachtzahlung dem Betreiber zur Verfügung gestellt. Eine weitere Bodenordnung ist nicht erforderlich.

X. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bau im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Keller-



geschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigen Materialien aufzufüllen.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände ist nicht auszuschließen, dass es bei Hochwasserereignissen zu Überflutungen kommen kann.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdische Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit) ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

2. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes für Baden-Württemberg vom 24.06.1999 sind zu beachten. Danach ist nach § 4 (2) bei Baumaßnahmen insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen. Nach der Nutzung von Bauwegen sind die dort entstandenen Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen zu lockern.

Abzufahrende Überschussmengen an humosen Oberboden und kultivierfähigen Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das oben genannte.

3. Altlasten

Altlasten, so weit diese der Gemeinde bekannt, sind im Plan dargestellt.

Werden darüber hinaus bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

4. Erschließungsmaßnahmen –Telekommunikation-

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind mit der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Offenburg zu koordinieren. Die Deutsche Telekom AG ist über geplante Maßnahmen so früh wie möglich zu informieren.

5. Erschließungsmaßnahmen –Elektrizität-

Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsanlagen werden in diesem Gebiet verkabelt.

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel ein-



zuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

6. Bodenfunde

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Außenstelle Freiburg, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (auch Bildstöcke, Grenzsteine etc.) bei Erdarbeiten zutage treten.

Freiburg, im Oktober 2003
ergänzt im Februar 2004


Reinhold Goldenbaum
Dipl.-Ing., Architekt und Stadtplaner SRL

77974 Meißenheim, 02. April 04


Die Bürgermeisterin



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 27. APR. 2004