



GEMEINDE MEISSENHEIM

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ' TIEFLACHE B, 3.TEIL-ÄNDERUNG'

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplans ‚Tieflache B, 3. Teil-Änderung ist erforderlich, um die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen an die Erfordernisse einer konkreten Gewerbesiedlung anzupassen. Die Firma beschäftigt sich mit der Renovierung und Modernisierung der Innenausstattung von Wohnmobilen und Wohnanhänger. Reparaturen, Inspektionen und sonstige dem KFZ-Handwerk zu zurechnenden Leistungen sind nicht Gegenstand des Unternehmens und am geplanten Standort auch nicht vorgesehen.

Zur Konzeption gehört, daß den Wohnmobilisten während der erforderlichen Standzeit des Fahrzeuges die Möglichkeit geboten wird in Meißenheim einen Kurzurlaub einzulegen und die Infrastruktur eines Campingplatzes für Wohnmobile und Wohnanhänger in Anspruch zu nehmen. Hierbei werden die erforderlichen baulichen Anlagen für ca. 20 WoMo-Stellplätze, wie Ver- / Entsorgungsstation, Sanitärbereiche etc. sämtlich innerhalb des bereits rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbegebietes errichtet.

Bei der Entwicklung von städtebaulichen Leitzielen für die Gemeinde Meißenheim im Rahmen der jüngst abgeschlossenen Diskussion zur Flächennutzungs- und Landschaftsplanung im Gemeindeverwaltungsverband Schwanau-Meißenheim stand die verstärkte Entwicklung von Freizeit- und Erholungspotentialen in der Gemeinde im Vordergrund.

Diese Entwicklung wird von einer breiten Mehrheit im Gemeinderat mitgetragen, so daß die oben skizzierte Ansiedlung im Kontext dieser Diskussion steht und einen Mosaikstein darstellt, diesem Entwicklungsziel einen Schritt näher zu kommen.

Die in Anspruchnahme von nordwestlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünflächen für weitere Stellplatzflächen kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht realisiert werden, da hier in einen förmlich ausgewiesenen regionalen Grünzug eingegriffen werden muß. Die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Eingriffes ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht gegeben. Im Rahmen einer generellen Überprüfung und Fortschreibung der regionalplanerischen Vorgaben wird die Gemeinde Meißenheim sich bemühen, die Restriktionen an dieser Stelle im Sinne einer behutsamen Weiterentwicklung zu lockern, so daß eine Expansion des oben beschriebenen Geschäftskonzeptes in diese Fläche möglich wird.

Da hierbei u.a. verschiedene regionale, wasserwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind und entsprechend abgewogen werden müssen, kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesagt werden, ob die nordwestlich angrenzenden Flächen tatsächlich in dem beschriebenen Sinne genutzt werden können.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Flächennutzungsplanung



Im Flächennutzungsplan 2015 des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwanau - Meißenheim – festgestellt am 16.09.2004 - ist der gewerbliche Teil des Plangebietes ' Tieflache B, 3. Änderung als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die ursprünglich vom Gemeinderat beschlossene Linienführung und in den FNP 2015 übernommene Nord-Ost-Umfahrung entspricht nicht mehr der aktuellen Beschlußlage.

Im Rahmen einer Fortschreibung des FNP ist hier der Bauleitplan zu überarbeiten und anzupassen. Aufgrund der teilweise bereits rechtskräftigen Planungstatbestände und dem konkreten Ansiedlungswunsch wird der vorliegende Bebauungsplanentwurf als vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 (3) Satz 2 BauGB entwickelt und der FNP zu einem späteren Zeitpunkt angepaßt.

2. Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan 'Tieflache, Teil B', zuletzt geändert im Jahre 1999 sichert bereits seit längeren die planungsrechtlich zulässige Nutzung als Gewerbegebiet i.S. der Baunutzungsverordnung. Aufgrund der schwierigen, wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es bis heute noch nicht gelungen, die zur Verfügung stehenden Flächen gewerblich in vollem Umfang zu nutzen. Trotz eines sensibleren Umgangs mit den Flächen und dem Landschaftsbild im allgemeinen, besteht jetzt bei der 3. Änderung des Bebauungsplans und der beabsichtigten Betriebsansiedlung die zwingende Notwendigkeit über die derzeit im rechtskräftigen B-plan getroffenen Festsetzungen hinaus, landschaftspflegerische Festsetzungen zu treffen.

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), 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), die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO-BW) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

IV. DERZEITIGE SITUATION

Die zur Disposition stehende Fläche wird als Wiese / Brachland ohne nennenswerten Aufwuchs genutzt und befindet sich im Besitz der Gemeinde Meißenheim.

V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äussere / Innere Erschliessung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Erschließungsnetz erfolgt über die noch nicht komplett ausgebaute Winkelstraße. .

2. Bebauung

Die in einem Gewerbegebiet zulässigen, betriebsbedingten baulichen Anlagen , hierzu gehören auch die Wohnung / Wohngebäude für den Betriebsinhaber/ -leiter und/oder sonstige engere Betriebsangehörige und Einrichtungen die zum Betrieb einer Stellplatzfläche für Wohn-



mobile notwendig sind, dürfen nur innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche errichtet werden,

VI. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER ABWÄGUNG

A. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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 Grundwasserspende 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 oder angrenzend sind nach Angaben des Landesdenkmalamtes archäologische Bodendenkmale zu vermuten. Hierbei handelt es sich um alte Schlute, die teilweise verfüllt wurden.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer

Es ist zu vermuten, daß die Schluten früher in Verbindung mit dem nordwestlich des Plangebietes verlaufenden, aber nicht direkt angrenzenden Mühlbach standen.

Grundwasser

Das Grundwasser steht im Mittel ca. 1,40 m unter Flur.

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

Das Plangebiet wird extensiv als Grünland genutzt.

Wertvolle Gehölzbestände und Biotop schließen sich in einiger Entfernung nördlich des Plangebietes an (EU-Vogelschutzgebiet Nr. 7512104) , diese werden von dem geplanten Vorhaben jedoch nicht direkt tangiert. Das gleiche gilt für das § 24 a Biotop (Nr. 7512-317-2378), ein Schilf-Weiden-Gebüsch.

Landschaftsbild

Das Gebiet befindet sich in landschaftlich reizvoller Ortsrandlage. Es ist besonderes Augenmerk zu legen auf die Vernetzung der vorhandenen Biotopflächen mit den Gehölzstreifen, die das Plangebiet zur freien Landschaft abgrenzen. Obwohl die Anlage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan, realisiert werden soll, wird empfohlen die Stellplatzflächen (max. 20 WoMo-Stellplätze) durch eine landschaftspflegerische Begleitplanung in das Landschaftsbild zu integrieren.

Planerische und gesetzliche Vorgaben zur Eingriffsbewertung

Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist mit der gewerblichen Flächenausweisung (rechtskräftiger B-plan liegt vor) nicht im FNP dargestellt.

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

Bewertung der Eingriffe

Eingriffsnachweis

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.

Eine Bilanzierung des Eingriffs erübrigt sich jedoch in diesem Änderungsverfahren zum Bebauungsplan 'Tieflache B', da hier bereits planungsrechtliche Tatbestände vorliegen.

Zusammenfassung der umweltschützenden Belange in der Abwägung

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 ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen tatsächlichen planungsrechtlichen Tatbestände und der konkreten Ansiedlung kann der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild insgesamt aus naturschutzfachlicher Sicht ohne weitere Kompensationsmaßnahmen anerkannt werden, wenn die unter VII. Grünordnung gemachten Ausführungen entsprechend in der konkreten Objektplanung Berücksichtigung finden.

VII. GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Meißenheim. Es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Aufgrund des städtebaulichen Leitzieles der Gemeinde Meißenheim den Schwerpunkt der Entwicklung verstärkt im Bereich der Freizeit- und Erholung zu suchen, wird dringend empfohlen trotz bereits rechtskräftiger Vorgaben für das Gewerbegebiet 'Tieflache B' insgesamt, bei der grünordnerischen Einbindung des jetzigen Änderungsbereichs verstärkt diesem oben skizzierten Leitgedanken Rechnung zu tragen, zu Mal die an-



gestrebte Nutzung in dieses Gesamtkonzept eingebunden werden kann und von einer ökologisch ausgerichteten Grünordnung innerhalb des Plangebietes profitiert.

VIII. DAS ENTWÄSSERUNGSSYSTEM

Die Entwässerung der gewerblichen Flächen des Bebauungsplangebietes ist bereits im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet 'Tieflache B' geregelt worden. Dieser ist rechtskräftig seit September 2000.

IX. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich der B-planänderung	1,20 ha
Gewerbegebiet	1,10 ha
Verkehrsfläche	0,10 ha

X. VORLÄUFIGE KOSTENSCHÄTZUNG

Durch die 3. Änderung des B-planes 'Tieflache B' entstehen der Gemeinde mit Ausnahme der allgemeinen Verwaltungs- und Planungskosten keine weiteren Kosten. Die Erschließungsanlagen nach dem rechtskräftigen B-plan sind jedoch noch nicht entgültig hergestellt, so daß noch Kosten anfallen werden, die anteilig auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB werden zu 90 %, sofern nicht eine andere Vereinbarung hierzu getroffen wurde. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung werden auf der Grundlage der örtlichen Satzungen abgerechnet.

XI. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung i.S.d. BauGB ist nicht erforderlich.

Meißenheim, den

20. Sep. 05

Gerlinde Kleis, Bürgermeisterin

Freiburg, im Juli 2005 -Entwurf-

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum