

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Tiergarten II"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änd. des Bebauungsplanes "Tiergarten II"

der Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell (Ortenaukreis)

Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Tiergarten II" stammt aus dem Jahr 2004.

Der B-Plan wurde zu einem Großteil geändert durch den zwischenzeitlich rechtskräftigen B-Plan "SO Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm".

2 Verfahren

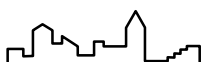
Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche (ca. 7.900 m²) von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll eine Umwandlung von Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen.

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 wird eine besser bauliche Ausnutzung des Baugebiets ermöglicht. Es wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegen gewirkt.

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

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im Entwurf der 3. Änd. des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau – Meißenheim als eingeschränkte gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Da das FNP-Änderungsverfahren kurz vor dem Abschluss steht, gilt die B-Planänderung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dann als aus dem FNP entwickelt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Mischgebiet ausgewiesen.



4 Anlass der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige B-Plan "Tiergarten II" weist für den Bereich des Deckblatts ein Mischgebiet aus.

Das Baugebiet ist noch unbebaut. Der rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 2004. Im Hinblick auf die geplante Nutzung des westlich angrenzenden Bereichs durch das SO-Gebiet "Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm" soll das bisherige Mischgebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt werden.

Mit der Änderung des B-Plans sollen durch die Erhöhung der GRZ und GFZ sowie der flexibleren Gestaltung der Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nutzung der Fläche geschaffen werden.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 5074, 5074/1 und 5074/2 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 220 des rechtskräftigen B-Plans.

Das Planungsgebiet wird im Osten begrenzt durch die Tiergartenstraße, im Norden durch die bestehende Bebauung, im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen. Der "Zeichn. Teil" wird durch ein Deckblatt geändert.

6 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 2004.

Mit der Änderung des B-Plans soll den Bauherren ein größerer Spielraum gewährt werden.

Für den Bereich war ursprünglich ein Mischgebiet mit einem IFSP von 55/40 festgesetzt. Im Hinblick auf die künftige Nutzung des westlich angrenzenden Bereichs durch die Europa-Farm (rechtskräftiger B-Plan "SO Tourismus + Landwirtschaft Europa-Farm") soll eine Umwandlung in ein eingeschränktes Gewerbegebiet erfolgen. Damit wird dem Bedarf an gewerblichen Flächen durch den Entfall der westlichen gewerblichen Fläche durch die Europa-Farm Rechnung getragen.

Die Beschränkung auf eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, untergeordnet in Grundfläche und Baumasse erfolgt analog den Festsetzungen für das Gewerbegebiet im rechtskräftigen B-Plan.

Ein Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick auf die östlich und nördlich angrenzende Wohnbebauung.

Die GRZ wird entsprechend der künftigen Nutzung von 0,4 auf 0,6, die GFZ entsprechend von 0,8 auf 1,2 erhöht. Damit wird eine verbesserte bauliche Nutzung ermöglicht und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.



Des weiteren sollen die Festsetzungen zu Dachneigung und Dachform künftig großzügiger gefasst werden, um den Bauherren hier mehr Planungsspielraum zu gewähren. Die Dachneigung wird mit 0 – 40° festgesetzt, die Dachformen sind frei wählbar.

In Abhängigkeit der Dachneigung wird die Wandhöhe festgesetzt, so dass alternativ ein Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,00 m und geneigtem Dach oder ein Gebäude mit Flachdach und einer Wandhöhe von 8,00 m zulässig ist.

Die übrigen Festsetzungen bleiben von dieser Änderung unberührt, so dass auch die Bebauungsvorschriften des rechtskräftigen B-Plans weiter gelten und nur um den Pkt. 1.2.3 GEE sowie um die Hinweise zu Altlasten ergänzt werden.

7 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2014)

Da es sich bei der 1. Änderung des B-Planes "Tiergarten II" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

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

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

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

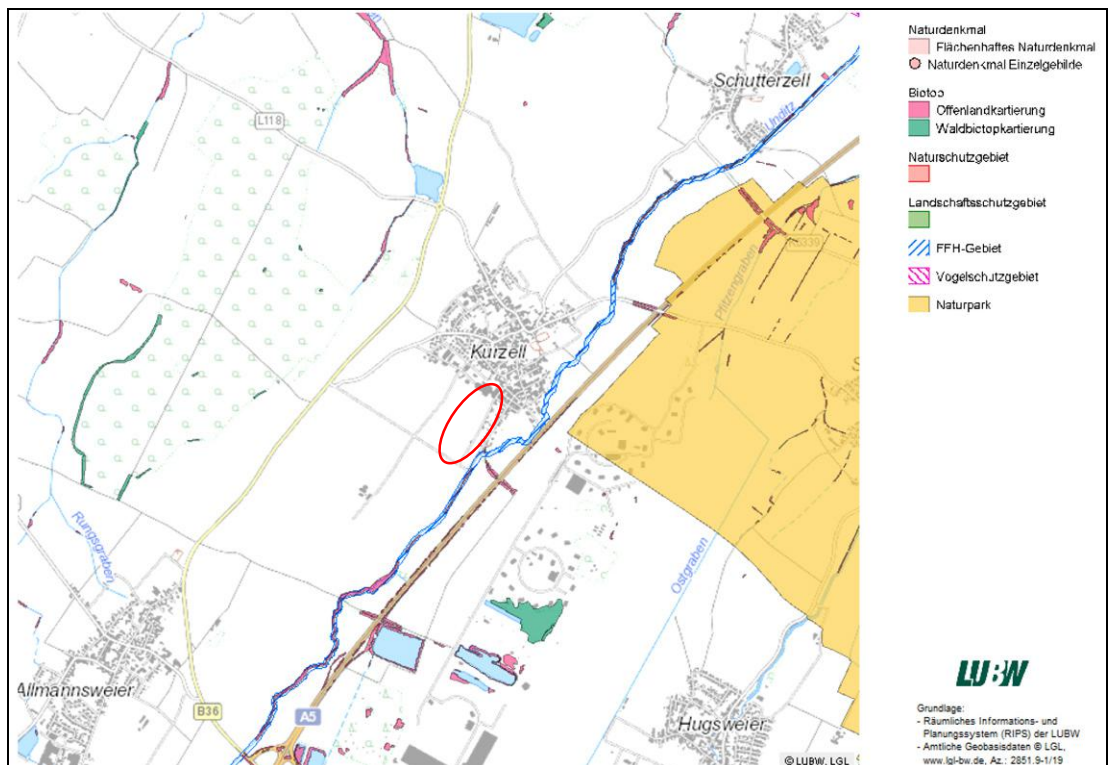
7.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 26 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG bzw. § 27 des NatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG bzw. § 28 NatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 30 NatSchG Name: / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 31 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 32 des NatSchG Name / Nr.:	/
h)	Schutz von Gewässern und Uferzonen gemäß § 31 des BNatSchG	/
i)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
j)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG	/
l)	Geschützte Grünbestände gemäß § 33 des NatSchG	/
m)	Schutzwald gem. §29 LWaldG	/
n)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG	/
o)	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des WHG oder festgesetzte Quellenschutzgebiete gemäß § 40 des WG für Baden-Württemberg sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG Name / Nr.:	/
p)	Gewässerrandstreifen nach § 68b des WG für Baden-Württemberg	/
q)	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	/
r)	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des ROG	/

s)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des Denkmalschutzgesetzes, Gesamtanlagen nach § 19 des Denkmalschutzgesetzes sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des Denkmalschutzgesetzes	/
t)	regionaler Grünzug lt. Regionalplan	/
u)	Grünzäsur lt. Regionalplan	/

Kartenausschnitt:

(Quelle: LUBW, 2014)

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

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

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*1
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Mit der Aufstellung des B-Plans erfolgt eine Umwandlung von Mi in GEE und es entfallen gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Versiegelung. Daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*2
*2 Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind nicht gegeben.			
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*3
*3 kein Oberflächengewässer vorhanden			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*4
*4 Mit der Aufstellung des B-Plans erfolgt eine Umwandlung von Mi in GEE und es entfallen gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Versiegelung. Daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft/Klima.			
Pflanzen und Biotope			
	Biotoptypen: Straßen, Gebäude, Gärten vermutlich relevante Tierarten: nicht bekannt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*5
*5 Mit der Aufstellung des B-Plans erfolgt eine Umwandlung von Mi in GEE und es entfallen gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung. Es kommt zu einer geringen Erhöhung der Versiegelung. Daher ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
*6 Mit der Aufstellung des B-Plans erfolgt eine Umwandlung von Mi in GEE und es entfallen gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung. Es ergeben sich dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.			

Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
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 Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Mit der 1. Änderung des B-Planes erfolgt eine Umwandlung von Mi in GEE und gestalterische Festsetzungen wurden dahingehend angepasst, dass einige gestalterische Festsetzungen, insbesondere zu Dachgestaltung sowie Festsetzungen zur Wandhöhe künftig großzügiger gefasst werden. Es ergeben sich jedoch dadurch keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

7.2 Artenschutz

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.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Da die Änderung des Bebauungsplans zum Ziel hat, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Nutzung der noch freien Bauplätze zu schaffen und aus diesem Grund nur die Art und Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische Festsetzungen (Dachneigung) geändert wurden, ergibt sich die Einschätzung, dass der Artenschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 2 Nr. 5 BauGB nicht betroffen ist.

7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans "Tiergarten II" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

Freiburg, den 28.03.2014 LIF-ta
17.04.2014 LIF-ba
27.06.2014

Meißenheim, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Schröder, Bürgermeister

133Beg04.DOC



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 8

Stand: 27.06.2014