



INHALTSVERZEICHNIS

GEMEINDE MEISSENHEIM OT KÜRZELL

-ORTENAUKREIS-

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 'TIERGARTEN II'

Entwurf zur Satzung

1 Begründung

- mit Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB
- mit Anhang zur Oberflächenentwässerung

2 Schriftliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach LBO

3 Pläne

- Bebauungsplan -zeichnerische Festsetzungen nach BauGB und LBO-
- Grünordnungsplan als Beiplan zum Bebauungsplan
- Bestandsplan als Beiplan zum Grünordnungsplan



Entwurf zur Satzung

GEMEINDE MEISSENHEIM OT KÜRZELL
-ORTENAUKREIS-

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET ' TIERGARTEN II '

BEGRÜNDUNG



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----------------|
| I. | Erfordernis der Planaufstellung | Seite 4 |
| II. | Planungsvorgaben | 4 |
| | 1. Flächennutzungsplanung | |
| | 2. Landschaftsplanung | |
| III. | Rechtliche Grundlagen | 5 |
| IV. | Derzeitige Situation | 5 |
| | 1. Abgrenzung | |
| | 2. Nutzung | |
| | 3. Grundwasser | |
| | 4. Altlasten | |
| V. | Städtebauliche Konzeption | 6 |
| | 1. Äußere / Innere Verkehrserschließung | |
| | 2. Bebauung | |
| | 3. Lärmschutz | |
| VI. | Eingriffsregelung | 7 |
| | 1. Bestandsaufnahme und Bewertung | |
| | 2. Planerische und gesetzliche Vorgaben zur Eingriffsregelung | |
| | 3. Bewertung der Eingriffe | |
| VII. | Grünordnung | 20 |
| VIII. | Das Entwässerungssystem | 20 |
| IX. | Flächenbilanz | 21 |
| X. | Vorläufige Kostenschätzung | 21 |
| XI. | Bodenordnung | 21 |
| XII. | Anhang Entwässerungs-Vorentwurf zum Bebauungsplan –Text- | 23 |



GEMEINDE MEISSENHEIM-KÜRZELL

BEGRÜNDUNG

Gewerbegebiet ' TIERGARTEN II '

I. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Auslöser für die Erweiterung und Aufstellung des Bebauungsplans ‚Tiergarten II ‚, in Meißenheim- Kürzell sind zwei vorhandene Gewerbebetriebe, deren Flächenbedarf zur Standortsicherung am südlichen Ortsrand von Kürzell mit Hilfe des Planungsrechts abgesichert werden soll. Allein der angemeldete Flächenbedarf dieser zwei Betriebe beträgt 7,5 ha (Landmaschinenhandel 2,5 ha, Textilreinigungsfirma 5,0 ha) Darüber hinaus haben 5 weitere Firmen einen Flächenbedarf zwischen 0,25 – 0,5 ha bei der Gemeinde angemeldet.

Die Gemeinde hat dem Anliegen dieser Firmen insofern Rechnung getragen, dass sie die in Betracht kommenden Flächen bereits im Rahmen von freiwilligen Grundstücksverhandlungen mit den jetzigen Eigentümern, weitgehend erworben hat und nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans für die betroffenen Betriebe, aber auch für die umliegende Bebauung Planungs- und Rechtssicherheit schaffen will.

Darüber hinaus bildet der Bebauungsplan die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen, insbesondere die Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung nach § 45 u.f. BauGB und zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB.

II. PLANUNGSVORGABEN

1. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan 2015 – befindet sich derzeit im frühzeitigen Anhörungsverfahren - der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau - Meißenheim weist das Plangebiet ' Tiergarten II ' weitgehend als Gewerbebaufläche mit einer kleinen Mischbaufläche im südöstlichen Bereich aus. Der jetzt vorliegende Bebauungsplanentwurf wird aus dem FNP-Vorentwurf 2015 entwickelt und im Parallelverfahren nach § 8 (3) des BauGB aufgestellt. Ob eine vorzeitige Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 8 (3) Satz 2 BauGB erforderlich wird, kann erst im weiteren Verfahren festgelegt werden.

2. Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim wird derzeit erstmalig parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Die detaillierte Bewertung ist der konkreten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung im weiteren Text zu entnehmen.



III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtlichen Grundlagen bilden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), 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 Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet ‚Tiergarten I‘ an, im Osten wird es durch den Tiergartenweg begrenzt und im Süden und Westen geht das Gelände in die freie, landwirtschaftlich genutzte Feldflur über.

2. Nutzung

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Streuobstbestände, ergänzt mit einer kleingärtnerischen Nutzung sind vereinzelt noch im Gelände vorhanden. Die Fläche westlich des Dreschschopfweges wird heute bereits als Abstellfläche für landwirtschaftliche Maschinen genutzt.

3. Grundwasser Messstelle 107066, ca. 200 m südöstlich des Plangebietes

Normaler Grundwasserstand : ~ 150,56 m ü. NN
Mittlerer Grundwasserstand : ~ 151,18 m ü. NN
Höchster Grundwasserstand : ~ 152,84 m ü. NN (am 02.04.01)

Nach dem vorliegenden Bodengutachten schwankt der Grundwasserstand im Einzugsgebiet um ca. 0,40 m. Der maximale Grundwasserstand im Plangebiet liegt ca. 1,0 m über dem mittleren Hochwasser und somit teilweise die Geländeoberkante erreicht. Die kurzzeitigen Grundwasserstände beeinträchtigen die geplante Versickerungen. Bei der Realisierung des Entwässerungssystems werden mit Notüberläufen Vorkehrungen zum Schutz des Erschließungsgebietes für solche Extremereignisse getroffen.

Zum Schutz des Grundwassers sollte bei Baumassnahmen der Grundwasserspiegel nicht angeschnitten werden. Aufgrund der o.g. Daten und den Erfahrungen bei der Erschließung des Gewerbegebietes ‚Tiergarten I‘, kann davon ausgegangen werden, dass bei den vorhandenen Grundwasserständen in Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen einer zulässigen Sockelhöhe von 1.20 m über OK-Erschließungsstrasse der Anschnitt des normalen Grundwasserspiegels ausgeschlossen werden kann.

Dennoch wird empfohlen, im Plangebiet auch eine Unterkellerung zu verzichten, da immer wieder mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Sollte dies dennoch bei der Realisierung des Vorhabens unvermeidlich sein, so ist mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Kontakt aufzunehmen und die Notwendigkeit entsprechend zu begründen.

4. Altlasten

-vgl. hierzu Kapitel VI.1.2.3-

V. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

1. Äussere / Innere Erschliessung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Erschließungsnetz erfolgt vorrangig über den Dreschschopfweg, der am südlichen Gebietsrand in einen Wirtschaftsweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Nutzflächen einmündet. Die Straße 'Tiergarten' wird entsprechend der erschließungstechnischen Erfordernisse ausgebaut und mit einem Wendehammer am südöstlichen Gebietsrand abgeschlossen. An diesen Wendehammer werden die bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Erschließungswege angehängt, so dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch hier sichergestellt ist.

2. Bebauung

Zur Sicherstellung einer flexiblen Handhabung der Ansiedlungswünsche ist auf eine detaillierte architektonische Vorgabe in den planungsrechtlichen Festsetzungen verzichtet worden.

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie die überbaubare Grundstücksfläche, und die Höhenentwicklung können dem zeichnerischen Teil entnommen werden.

Durch die betriebs- und produktionsbedingten unterschiedlichen Anforderungsprofile an die baulichen Anlagen der Gewerbebetriebe ist es schwierig eine homogene städtebauliche Entwicklung, die ihren Ausdruck in der architektonischen Gestaltung findet, in einem Bebauungsplan zu regeln.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen dienen neben der Notwendigkeit zur Schaffung eines naturschutzrechtlichen Ausgleiches innerhalb des Plangebietes auch dazu, die gestalterischen Brüche in den unterschiedlichen baulichen Anlagen zu minimieren und einen landschaftsgerechte Einbindung, insbesondere der Randlagen zu gewährleisten.

Die in einem Gewerbegebiet ohnehin restriktiv zulässige Wohnbebauung für Betriebsinhaber/ -leiter und/oder sonstige engere Betriebsangehörige ist nochmals dahingehend eingeschränkt worden, dass nur eine Wohnung zulässig ist und diese parallel zum Gewerbebetrieb oder nachgeordnet errichtet werden muss und diesem in der Größe sich unterordnet. Hiermit will die Gemeinde erreichen, dass kein 'verkapptes' Wohngebiet entsteht.

3. Lärmschutz



Im Rahmen einer gutachterlichen Überprüfung der Lärmsituation ist das Plangebiet als Lärmschutzvorsorge geringfügig dahingehend eingeschränkt, dass im Plangebiet nur bestimmte für die angrenzende Wohnbebauung und sonstige Nutzungen 'immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel' (IFSP) zulässig sind. Der Bebauungsplan lässt offen wie diese Werte erreicht werden, da hierzu objektbespezifische Untersuchungen und Planungen erforderlich sind, so dass die konkrete Lärmbewertung im Rahmen der Objektplanung erfolgt.

VI. EINGRIFFSREGELUNG GEM. §1A BAUGB

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

1.1 Naturraum und Geologie

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den Naturräumen „Niederung der Kinzig-Murg-Rinne“ und „Niederterrasse“. Geologisch handelt es sich um Ablagerungen von Auenlehm auf Sand und Kies und inselartige Aufwehungen von Sandlöß im Bereich der Niederterrassenschotter.

1.2 Böden

1.2.1 Leitböden

Die vorherrschenden Leitböden sind anzusprechen als:

Brauner Auenboden-Auengley; daneben findet sich Auengley-Auenbraunerde (Einheit 31) Sie befinden sich im Bereich flacher muldenförmiger Rinnen auf den hochgelegenen Auenterrassen.

Im Bereich flacher Erhebungen auf den Niederterrassenplatten (ungefähre Lage: inselförmig im Zentrum des Plangebietes) finden sich mäßig tiefe bis tiefe Parabraunerden. (Einheit 8). Sie sind etwas durchlässiger als die umgebenden Auenböden. (vgl. Bodenkarte 1:25000)

1.2.2 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 überwiegend sehr hoher, (in Teilen hoher) 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 überwiegend geringer, (in Teilen mäßiger) 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 hoher und 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 überwiegend hoher Funktionserfüllung auf (daneben sind sehr kleine Bereiche mit mittlerer und sehr hoher Bedeutung eingesprengt).

Boden als landschaftsgeschichtliche Urkunde:

Im Gebiet sind keine Standorte von Bedeutung vorhanden.

1.2.3 Altablagerungen

Die folgenden Angaben basieren auf dem Abschlussbericht zur flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis (IUT-Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik mbH, 1998):

Am Nordostrand des Gebietes (etwa zur Hälfte im geplanten Gewerbegebiet und zur Hälfte im geplanten Mischgebiet) befindet sich die Altablagerung Nr. 03547. Es handelte sich hierbei von 1956 bis 1968 um Klärschlammablagung, zwischen 1956 und 1990 um einen Kontaktbereich zum Reinigungsbetrieb.

Das Beweismiveau der Untersuchung lag zum Stand von 1998 bei der historischen Erhebung (Beweismiveau 0 / „Mindestinformationen sind vorhanden“). Es wurde als Handlungsbedarf die weitere Erkundung E (0-1 / „Historische Erkundung“) benannt. Diese ist zwischenzeitlich abgeschlossen und derzeit finden weitere Untersuchungen statt, die noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen werden.

Unabhängig vom Ergebnis und den daraus eventuell resultierenden Sanierungsmaßnahmen wird der Bebauungsplan jetzt dennoch zum Abschluss gebracht und die entsprechende Fläche als Sanierungsfläche i.S. des Bodenschutzgesetzes gekennzeichnet. Dies bedeutet, dass die im Rahmen des Bebauungsplans formulierten Baurechte erst dann in Anspruch genommen werden können, wenn die o.g. Untersuchungen abgeschlossen, ev. notwendige Sanierungsmaßnahmen durchgeführt sind und das Landratsamt die Sanierung für abgeschlossen erklärt hat.

1.3 Wasserhaushalt

1.3.1 Oberflächengewässer

Im Gebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden; östlich des Ortes verläuft die Unditz

1.3.2 Grundwasser

Grundwasserstand unter Flur: im Mittel ca. 1,20 m; im Bereich der Auenböden in den Randbereichen des Planungsgebietes kann das Grundwasser bis auf 2-4 dm unter Flur steigen. - Genaue Daten hierzu: vgl. Kapitel IV.3 -



Das Gebiet liegt im Regionalen Grundwasserschonbereich (RVSO, 1995)

„In den Regionalen Grundwasserschonbereichen ist bei der Errichtung und Erweiterung von Betrieben und anderen Anlagen einschließlich der Anlagen der technischen Infrastruktur sicherzustellen, dass eine Minderung der Qualität und Quantität des Grundwassers verhindert wird.“ ... „Die natürlichen Deckschichten sollen erhalten bleiben“.

1.4 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)

1.5 Biotope / Vegetation

1.5.1 Potentiell-natürliche Vegetation:

Feuchter Sternmieren- Stieleichen- Hainbuchenwald mit Seegras und Traubenkirschen- Erlen- Eschen Auwald

Wichtige Bäume und Sträucher dieses Vegetationskomplexes sind: Stiel-Eiche, Hainbuche, Gem. Esche, Traubenkirsche, Schwarz-Erle, Berg-Ahorn (teilweise eingebracht), Winter-Linde, Hasel, Rotdorn, Gem. Schneeball, Gem. Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Grau-Weide.

1.5.2 Vorhandene Vegetation und Nutzungen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im Juli 2001.

Das Gebiet wird zum überwiegend Teil landwirtschaftlich genutzt. Größere Ackerflächen wechseln sich ab mit kleineren gehölzbestandenen Parzellen, die vor allem in der aufgrund der Bodenverhältnisse etwas trockeneren Mitte des Plangebietes liegen. Hierbei handelt es sich zumeist um Obstgehölze, vorwiegend Halbstämme, selten hochstämmige Obstbäume, und um schmale Gartenparzellen. Eine Wiese im Nordwesten des Plangebietes wird als Lager- und Vorführplatz für Landmaschinen genutzt. Am Ostrand des Plangebietes findet sich ein schmaler Streifen mit gärtnerischer Nutzung, und daneben vereinzelt stehende ältere Obstbäume.

Gehölzbestand (Nr. vgl. Bestandsplan):

1. Obstwiese, 2-reihig; Apfelhalbstämme und Kirschen; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) zwischen vereinzelt 0,15m und bis zu 0,40m; mittlere Wertigkeit
2. Obstwiese, 2-reihig; alte Apfel-Halbstämme von 0,20m bis 0,30m Stammdurchmesser (in 1m Höhe); mittlere Wertigkeit

3. Obstbaumreihen auf Rasen in Gartenparzelle: noch relativ dünne Gehölze; links und rechts Koniferenreihen; teilweise Ziergehölze; Einfriedigung aus Koniferen; geringe ökol. Wertigkeit
4. Obstwiese mit Halb- und Hochstämmen von Apfel, Walnuss; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) zwischen 0,10m und 0,30m (Walnussbaum); mittlere Wertigkeit
5. Fragmentarisch bestandene ehemalige Obstwiese aus Halbstämmen; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) zwischen 0,20m und 0,30m; mittlere ökol. Wertigkeit
6. Baumreihe am Wiesenweg: vorwiegend Apfel-Halbstämme mit Stammdurchmesser (in 1m Höhe) zwischen 0,15m und 0,20m in gutem Zustand; am südlichen Ende der Reihe ein Apfel-Halbstamm mit Stammdurchmesser (in 1m Höhe) von ca. 0,35m in mäßigem Zustand; dazwischen Johannisbeersträucher; mäßige bis mittlere Wertigkeit
7. Obstwiese aus großteils alten gut entwickelten Halb- und Viertelstämmen mit Stammdurchmesser (in 1m Höhe) von 0,15m bis 0,30m; dazwischen einzelne größere Gehölze: Apfel-Viertelstämmen mit Stammdurchmesser (in 1m Höhe) von 0,35m bis 0,40m; mittlere ökol. Wertigkeit
8. Walnussbaum einzelstehend; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) ca. 0,30m; sehr guter Zustand; mittlere ökol. Wertigkeit
9. alter Apfel-Hochstamm; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) ca. 0,30m; guter Zustand; mittlere ökol. Wertigkeit
10. alter Apfel-Hochstamm; Stammdurchmesser (in 1m Höhe) ca. 0,35m; guter bis mittlerer Zustand; mittlere ökol. Wertigkeit
11. Reste einer Obstwiese; alte Obst-Halbstämme von 0,20m bis 0,30m Stammdurchmesser (in 1m Höhe); mittlere ökolog. Wertigkeit

1.6 Landschaftsbild

Das geplante Gewerbegebiet liegt am südlichen Ortsrand von Meißenheim-Kürzell. Es grenzt im Norden an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet, im Osten an ein vorhandenes Mischgebiet an. Weiter östlich verläuft hinter der vorhandenen Bebauung die Unditz, dahinter die Autobahn A5. Die weißen Betriebsgebäude auf dem nördlich schon bestehenden Gewerbegebiet sind von weitem gut sichtbar, wenn man sich aus südlicher Richtung auf der B 36 auf den Ort zubewegt. Die Fläche ist aufgrund der Vorbelastungen von mäßiger, im Bereich der Obstgehölze von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die vorhandenen Obstbäume markieren momentan den Ortsrand. Das geplante Gewerbegebiet liegt exponiert davor. Bei einer Bebauung ist daher auf gute Einbindung des Gebietes zu achten.

2. Planerische und gesetzliche Vorgaben zur Eingriffsbewertung

2.1 Planerische Vorgaben

Flächennutzungsplan 2015 / Landschaftsplan

Das geplante Gewerbegebiet ist im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (Planungshorizont 2015) des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwanau- Meissenheim aufgenommen. Im Flächennutzungsplan wie auch im gleichzeitig in Bearbeitung befindlichen Landschaftsplan wird auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Grünordnungsplanes für das Gebiet Tiergarten II hingewiesen. Daneben wird auf die Zweckmäßigkeit eines „Screenings“ verwiesen.

Regionaler Raumordnungsplan (RVSO):

Das Gebiet liegt im „Regionalen Grundwasserschonbereich“ (RVSO, 1995) – vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. VI.1.3.

2.2 Gesetzliche Vorgaben

2.2.1 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.



2.2.2 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 Gewerbegebiet „Tiergarten II“ wäre demnach aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet und der Größe (mehr als 3 ha, jedoch weniger als 10 ha) einer **„standortbezogenen Vorprüfung“** zu unterziehen.

2.2.2.1 Standortbezogene Vorprüfung / Screening

Unabhängig von den allgemeinen Merkmalen und Auswirkungen des Vorhabens soll bei der standortbezogenen Vorprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung nur bei besonderer Sensibilität des Standortes notwendig sein.

Bei der standortbezogenen Vorprüfung sind im Gegensatz zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls lediglich bestimmte Schutzkriterien (UVPG § 3 bzw., Anlage 2, Nr. 2) zu berücksichtigen. Damit ist vor allem die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben, einer überschlägigen Prüfung zu unterziehen.

Die schutzgutbezogene Betrachtung des Gebietes lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: wertgebend im Gebiet sind die noch verbliebenen Obstbaumbestände. Sie stellen jedoch keine ökologisch hochsensiblen Bereiche im Sinne des UVPG dar.
- Schutzgut Wasser : Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht betroffen; Grundwasser liegt im Grundwasserschonbereich, ist durch Deckschichten jedoch gut geschützt.
- Schutzgut Boden: vor allem gute landwirtschaftliche Böden, jedoch keine hohe ökologische Sensibilität
- Schutzgut Luft / Klima: keine hohe ökologische Sensibilität im Gebiet
- Schutzgut Landschaft: keine hohe Sensibilität im Gebiet durch umgebende und angrenzende Vornutzung



- Schutzgut Mensch: keine hohe Sensibilität im Gebiet
- Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter: nicht vorhanden

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das vorliegende Gebiet keine ökologisch sensiblen Bereiche im Sinne des UVPG aufweist. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht als notwendig erachtet.

3. Bewertung der Eingriffe

3.1 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.

3.2 Flächen im Geltungsbereich

| Nutzung (Bestand) | Flächengröße (ha) |
|---|-------------------|
| Ackerflächen | ca. 6,15 |
| Wiesen | ca. 1,01 |
| Wiese – als Lagerplatz für Landmaschinen genutzt | ca. 1,01 |
| Obstbaumplantagen / Obstwiesen | ca. 1,11 |
| Gärten | ca. 0,16 |
| Schuppen / Gerätematten | ca. 0,01 |
| Asphaltierte Straßen, Wirtschaftswege und Gehwege | ca. 0,19 |
| Gehwege und -ränder | ca. 0,40 |
| Erdmiete | ca. 0,03 |
| Gesamt | ca. 10,07 |

3.3 Geplante Versiegelung

derzeit versiegelte Flächen (ha): ca. 0,20

nach Planung versiegelte Flächen (ha): ca. 6,77

geplante Neuversiegelung (ha):
(Gewerbe- / Asphaltflächen, asphaltierte Straßen)
ca. 6,57

3.4 Biotopflächenbilanz zur groben Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs für Biotope

Zugrundegelegt wird der zu überplanende Flächenanteil des Geltungsbereichs mit ca. 10,07 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 |
| 0,20 | asphaltierte Flächen, Wege und Straßen; baul. Anlagen (Schuppen, Gartenhütten) | ohne Biotopwert | 0 | 0 | 6,77 | asphalt. Flächen und Straßen; überbaubare Grundstücksanteile | ohne Biotopwert | 0 | 0 |
| 7,75 | Graswege u. -säume; Zier- und Nutzgärten; als Lagerplatz genutzte Wiese; Ackerflächen; verbrachte Erdmiete auf Acker | gering/4 * | 1 | (7,75) | 2,16 | unbefestigte Grundstücksanteile; Wirtschaftsweg (Wiesenweg); Bankett | gering/4 * | 1 | (2,16) |
| Schwelle der Eingriffserheblichkeit für Biotopstrukturen (nach LfU, 1997) | | | | | | | | | |
| 2,12 | Wiesen, Obstgehölze auf Wiesen | mittel/5 * | 2 | 4,24 | — | — | mittel/5 * | 2 | — |
| — | — | hoch/6 * | 3 | — | 1,14 | Gehölzstreifen in Kombination mit Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen und Gehölzpflanzungen am Rand des Gebietes (auf öffentlichem Grund) | hoch/6 * | 3 | 3,42 |
| Gesamt: | | | | | | | | | |
| 10,07 | Punktwert oberhalb Schwelle der Eingriffserheblichkeit: | | | 4,24 | 10,07 | | | | 3,42 |

→ Differenz Punktwert Bestand und Planung 4,24 zu 3,42 = - 0,82 wenn man die Schwelle der Eingriffserheblichkeit berücksichtigt ←

3.5 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 | hoch-mittel | Verlust als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf | ca. 6,57 | offenporiger Asphalt | Versickerung des Regenwassers | --- | --- |
| 2 | sehr hoch | Verlust als Standort für Kulturpflanzen (Ackerfl.) | ca. 6,15 | --- | --- | --- | x |
| 3 | gering | Verlust als Standort für die natürl. Vegetation | ca. 6,57 | --- | Anpflanzen von Gehölzen und Anlagen von Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen und am Rand des Gebietes | --- | --- |
| 4 | hoch | 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. 6,57 | Erhalt der Deckschichten | --- | --- | --- |
| GRUNDWASSER | | | | | | | |
| 5 | hoch-mittel | Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung | ca. 6,57 | --- | Versickerung des Regenwassers | --- | --- |
| 6 | hoch | Beeinträchtigung d. Grundwasserschutzfunktion | --- | Erhalt der Deckschichten | --- | --- | --- |
| 7 | OBERFLÄCHENGEWÄSSER - nicht vorhanden- | | | | | | |

| Nr. | Bedeutung | Beeinträchtigung | Verlust (ha) | Vermeidung / Minimierung | Ausgleich | Ersatz | Defizit |
|---------------------------------|---------------|--|-----------------------|--|--|--------|---------|
| BIOTOP – und ARTENSCHUTZ | | | | | | | |
| 8 | mittel | Verlust von Biotopstrukturen mit mittlerer Bedeutung | ca. 2,12 | --- | Anpflanzen von Gehölzen und Anlagen von Hochstaudensäumen um die Versickerungsflächen und am Rand des Gebietes | --- | --- |
| 9 | gering | Verlust von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung | ca. 7,75 | --- | Festsetzen unbebauter Grundstücksanteile mit Pflanzgebot, Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum | --- | --- |
| KLIMA | | | | | | | |
| 11 | gering | Beeinträchtigung des Lokalklimas durch großflächige Versiegelung | nicht quantifizierbar | Gehölzpflanzung am Rand und innerhalb des Geltungsbereichs (Bäume auf Privatgrund; Straßenbäume) | --- | --- | --- |
| LANDSCHAFTBILD | | | | | | | |
| 12 | mittel-gering | Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbebauten | nicht quantifizierbar | Einbindung durch Gehölzpflanzung am südlichen und westlichen Rand des Gebietes | --- | --- | --- |

3.6 Zusammenfassung

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

Die in Anspruch zu nehmenden Böden sind für die landwirtschaftliche Nutzung sehr hochwertig (Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“). Dieser Verlust ist nicht auszugleichen, da der Boden nicht vermehrbar ist – hier verbleibt ein Defizit.

Die Eingriffe in die Bodenfunktion „Filter und Puffer für Schadstoffe“ betreffen eine Funktion von hoher Bedeutung. Diese Bodenfunktion geht im Falle einer Versiegelung jedoch nur indirekt verloren, da die Schutzfunktion für das Grundwasser in anderer Form erhalten bleibt, auf Erhalt der Deckschichten ist zu achten, da das Plangebiet im Regionalen Grundwasserschonbereich liegt.

Von mittlerer Bedeutung sind die Wiesen und Gehölzstrukturen im Gebiet (Wiesen mit Obstbaumbestand)). Sie gehen im Falle einer Bebauung verloren und sind durch die Anpflanzung von Gehölzen und Saumstrukturen um die neuen Versickerungsflächen bzw. am südlichen und westlichen Rand des Gebietes zu ersetzen, wodurch auch Eingriffe in die Bodenfunktion „Standort für die natürliche Vegetation“ (geringe Funktionserfüllung) ausgeglichen werden.

Eingriffe in die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und die Funktion „Flächen für die Grundwasserneubildung“ werden durch die Anlage der Versickerungsflächen ausgeglichen.

Eingriffe in das Landschaftsbild (mittlere bis geringe Funktionserfüllung), sowie in das kleinklimatische Gefüge (geringe Funktionserfüllung) werden durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Gelände, durch die Anpflanzung von Gehölzen an der südlichen und westlichen Peripherie, sowie Baumpflanzungen entlang der Erschließungswege minimiert.

Nach Durchführung der oben beschriebenen Maßnahmen verbleibt in Bezug auf die Bodenfunktion „Standort für Kulturpflanzen“ ein Defizit; bezüglich der Eingriffe in Biotopstrukturen von mittlerer Wertigkeit verbleibt ein geringes, unerhebliches Defizit; durch die Anlage weiterer hochwertiger Versickerungsflächen könnte hier allerdings ein voller Ausgleich herbeigeführt werden. 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.

VII. GRÜNORDNUNG

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Meißenheim-Kürzell. Es schließt an ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Wie es den heutigen Kenntnissen und Erfordernissen entspricht, ist ein möglichst naturverträgliches Entwässerungskonzept erarbeitet worden. Die zur Entwässerung benötigten Flächen in Verbindung mit einer naturgemäßen Modellierung und Bepflanzung bieten gleichzeitig die Möglichkeit zur Einbindung und Abgrenzung des Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft.

Die qualitätsvolle Gestaltung und Einbindung des neuen Gewerbegebietes sollte sowohl im Interesse der Ortschaft, wie auch im Interesse der sich dort ansiedelnden Betriebe liegen.

VIII. DAS ENTWÄSSERUNGSSYSTEM \Rightarrow SIEHE AUCH DEN ANHANG XII

Im Erschließungsgebiet ist die Trennkanalisation auszubauen. Das häusliche und gewerbliche Abwasser ist über das geplante Schmutzwasserkanalnetz an die bestehende Abwasserkanäle der Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell anzuschließen.

Das Niederschlagswasser im Planungsgebiet wird modifiziert erfasst und abgeleitet. Für das Gebiet wird eine Bebauung wie folgt angenommen:

- Straßen- und Verkehrsflächen $\leq 45 \%$
- Dachflächen $\geq 35 \%$
- Grünflächen und -anlagen $\geq 20 \%$

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken separat zu sammeln und in den Regenwasserrückhalte- und Versickerungsgraben am südwestlichen Einzugsbereich des Gebietes einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen (Versickerung über die Grasnarbe) zulässig.

Die Niederschlagsmengen der Straßen- und Verkehrsflächen sowie der Umschlagplätze sind zu sammeln und über ein geschlossenes Rohrsystem an die geplante Ortskanalisation anzuschließen. Das Oberflächenwasser wird im Regenwasserrückhaltekanal und in der Regenwasserrückhaltefläche (ggf. mit Lehm abgedichteter Grünstreifen) gepuffert und gedrosselt in die Ortskanalisation abgeleitet. Für das Gebiet ermittelt sich:

- | | | |
|----------------------|----------|----------------------|
| • Drosselabfluß | Q_{ab} | = 60 l/s |
| • Bemessungsereignis | n | = 0,1 |
| • Volumen | V | = 880 m ³ |

IX. FLÄCHENBILANZ

| | | |
|--|----------------------------------|----------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplanes | | 10,02 ha |
| Gewerbegebiet | GE 75.057 m ² | 7,51 ha |
| Mischgebiet | MI 8.100 m ² | 0,81 ha |
| | Straße 3.030 m ² | |
| | Gehweg 1.404 m ² | |
| Verkehrsfläche | Wege 1.072 m ² | 0,55 ha |
| | Bankette 118 m ² | |
| Ökol. Ausgleichs- / Versickerungsfläche (öffentl.) | Grünfläche 11.370 m ² | 1,15 ha |
| Ver- / Entsorgungsfläche | | |

X. VORLÄUFIGE KOSTENSCHÄTZUNG

| | | | |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|
| Straßenbau (Innere Erschl.) | 5600 m ² x | 90 EUR/m ² | 504.000 EUR |
| RW-Kanal / RKLB | 500 m x | 500 EUR/m | 250.000 EUR |
| Schmutzwasser-Kanal | 500 m x | 360 EUR /m | 180.000 EUR |
| Wasserversorgung | 500 m x | 160 EUR /m | 80.000 EUR |
| Beleuchtung / Verkabelung | 17 Stk x | 1.800 EUR/St | 30.600 EUR |
| Öffentliche Grünflächen | 9.900 m ² x | 25 EUR/m ² | 247.500 EUR |
| Vermessung | 100.000 m ² x | 1 EUR/m ² | 100.000 EUR |
| Baunebenkosten / Aufrundung | | | 107.900 EUR |

Erschließungskosten

GE ' Tiergarten II '

1.500.000 EUR

Die Kosten für den Grunderwerb sind nicht enthalten.

Kosten, die außerhalb des Plangebietes, z.B. beim Umbau von Kanälen etc. anfallen, sind in dieser Kostenschätzung nicht erfasst.

Die Kosten für die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB werden zu 90 %, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % nach § 135a BauGB auf die Eigentümer umgelegt. Die Kosten für die Ver- und Entsorgung werden auf der Grundlage der örtlichen Satzungen abgerechnet.

XI. BODENORDNUNG

Zur Bereitstellung des Baulandes ist eine gesetzliche Baulandumlegung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans voraussichtlich erforderlich. Die Gemeinde ist jedoch bemüht, das Gelände im Zuge des frühzeitigen Erwerbes oder durch eine freiwillige Baulandumlegung bereit zu stellen.

Meißenheim, den 29. Nov. 04

Gerlinde Kleis, Bürgermeisterin

Freiburg, im Oktober 2002 -Entwurf-
ergänzt Juli 2003

1. Überarbeitung zur Offenlage Juli 2004
2. Überarbeitung zur Offenlage 06.09.2004

Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum

XII. ANHANG ENTWÄSSERUNGS-VORENTWURF ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwässerungs-Vorentwurf zum Bebauungsplan

Gemeinde Meißenheim Ortsteil Kürzell

Gewerbegebiet „Tiergarten II“ – Entwässerung –

ZWISCHENBERICHT

Inhalt:

| | |
|---|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 22 |
| 1. Allgemeines..... | 24 |
| 2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse | 24 |
| 3. Geplantes Neubaugebiet..... | 25 |
| 4. Geplante Entwässerung | 26 |
| 4.1 Schmutzwasserabfluss..... | 26 |
| 4.2 Oberflächenwasserabfluss | 26 |
| 5. Weitergehende Überprüfungen | 26 |
| 6. Grundwasserverhältnisse | 27 |
| 7. Regenwasserabfluss und –rückhaltung | 28 |
| 7.1 Regenwasserabflüsse | 28 |
| 7.2 Regenwasserrückhaltung | 29 |
| 8. Zusammenfassung..... | 30 |

Lauf, 20. Aug. 04 Schn/völ

=ZiNK=
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



1. Allgemeines

Die Gemeinde Meißenheim beabsichtigt, das Neubaugebiet „Tiergarten II“ zu erschließen. Dieses Neubaugebiet befindet sich südlich der Ortslage Kürzell und schließt unmittelbar an das vorhandene Gewerbegebiet „Tiergarten“ an.

Die geplante Gesamterschließungsfläche ermittelt zu ca. 10 ha.

Für dieses Einzugsgebiet ist auf der Grundlage der vorhandenen bzw. bestehenden Entwässerungsanlagen und Vorflut eine Entwässerungskonzeption auszuarbeiten und darzustellen. Die zur Zeit gültigen Richtlinien sind dabei zu beachten. Dies bedeutet, dass vor allem für die Oberflächenwasserableitung eine modifizierte Entwässerung mit Sammlung, Rückhaltung, Behandlung und Versickerung von Regenwasser zu prüfen und zu bewerten ist. Des Weiteren ist eine Oberflächenwasserableitung aus den Verkehrsflächen in das bestehende Regenwasserkanalnetz des Ortsteiles Kürzell und Regenwasserrückhaltungen zu prüfen.

2. Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Der Ortsteil Kürzell entwässert ausschließlich im Trennsystem. Das anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und über Hebeanlagen und Verbandskanäle der Verbandskläranlage des AWW „Friesenheim“ zugeleitet.

Als Vorfluter für den Oberflächenwasserabfluss dieses Gewerbegebietes dient die Unditz. Das westliche Einzugsgebiet des Ortsteiles Kürzell entwässert in den Vorflutgraben West. Gemäß dem Entwurf von 1993 sind hier umfangreiche Regenwasserrückhaltungen aufgezeigt und nachgewiesen. Die Oberflächenwasserableitung in westlicher Richtung zum Vorflutgraben „West“ verfügt über keine Reserven. Im Entwurf für das Gewerbegebiet „Tiergarten“ wurden deshalb Entlastungen in Richtung Unditz berücksichtigt und ausgebaut.

Aus den vorliegenden Bestandsunterlagen ist zu entnehmen, dass das Regenwasserkanalnetz im Dreschschopfweg eine Sohlentiefe von ca. 1,0 m aufweist. Die Sohle ermittelt sich zu 151,77 m+NN. In der Tiergartenstraße liegt der Regenwasserkanal 1,34 m unter der Straßenoberkante. Hier ermittelt sich die Sohle zu 151,27 m+NN. Somit wird aufgezeigt, dass der bestehende Regenwasserkanal der Tiergartenstraße 0,50 m tiefer liegt als der Kanal im Dreschschopfweg.

Die früheren Entwurfsunterlagen der Gemeinde Meißenheim enthalten bereits im Planungsgebiet eine Erweiterungsfläche von ca. 2,60 ha westlich der Tiergartenstraße. Bei der Dimensionierung des Regenwasserkanal wurde diese Erweiterungsfläche erfasst.

Nach den vorliegenden Bestandsplänen weist das bestehende Regenwasserkanalnetz im Ortsteil Kürzell 3 Kanalausläufe in die Unditz auf, die innerhalb der Ortslage ein sogenanntes „korrespondierendes“ Entwässerungsnetz bilden (Verteilung der Abflussmengen in den Schächten).

3. Geplantes Neubaugebiet

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Erschließung des Neubaugebietes über die Tiergartenstraße und den Dreschschopfweg vorgesehen. Das Gebiet gliedert sich in:

| | |
|-----------------|--------------------|
| ▪ Straßenfläche | ca. 0,55 ha |
| ▪ Mischgebiet | ca. 0,81 ha |
| ▪ Gewerbegebiet | ca. 7,51 ha |
| ▪ Grünfläche | <u>ca. 1,15 ha</u> |

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Summe der Gesamtfläche | ca. 10,02 ha |
|-------------------------------|---------------------|

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Bebauung des Gewerbegebietes von 0,80 zulässig, d.h. gemäß Bebauungsplan sind auf den privaten Erschließungsflächen noch Grünanlagen von 20 % der Grundstücksfläche anzulegen.

Für die Oberflächenwasserableitung ist nach dem Wasserrecht und den zur Zeit gültigen Richtlinien das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser möglichst am Entstehungsort zurückzuhalten bzw. zu versickern. In Gewerbegebieten ist deshalb eine modifizierte Oberflächenwasserableitung vorzusehen, indem das Oberflächenwasser der Dachflächen (keine Metaldächer) separat gefasst, abgeleitet und über die Grasnarbe der Versickerung zugeführt wird. Das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen wird als „belastet“ eingestuft und ist über ein Regenwassernetz zu sammeln und verzögert einem Vorfluter zuzuführen. Bei festgestellten Verschmutzungen im Einzugsgebiet ist zum Gewässerschutz vor dem Auslauf in den Vorfluter bzw. möglichst am Entstehungsort der Verschmutzung eine Regenwasserbehandlungsanlage auszubauen. Bei dem zur Erschließung anstehenden Gebiet handelt es sich um eine Gewerbegebietserweiterung. Eine Regenwasserbehandlungsanlage ist ggf. vor dem Auslauf in den Vorfluter (wie in früheren Entwürfen bereits berücksichtigt) herzustellen. Siehe hierzu auch den Entwurf » Gewerbepark „Tiergarten“ « vom 19. Aug. 93.

Für die Berechnung und Bemessung der Entwässerungsanlagen und hier insbesondere der Oberflächenwasserabflüsse wird Folgendes angenommen:

- | | |
|-------------------|--------|
| ▪ Grünflächen | ≥ 20 % |
| ▪ Dachflächen | ≥ 35 % |
| ▪ Verkehrsflächen | ≤ 45 % |

Bei diesen Annahmen wird davon ausgegangen, dass im Erschließungsgebiet der Anteil der zu sammelnden und abzuleitenden Oberflächenwässer der Verkehrsflächen größer ist, als der Anteil der Dachflächen. Die Abschätzung erfolgte auf der Grundlage des bereits bestehenden Gewerbegebietes im Ortsteil Kürzell.

Das Gewerbegebiet „Tiergarten II“ ist an das vorhandene Entwässerungsnetz anzuschließen. Somit sind im Erschließungsgebiet umfangreiche Geländeaufschüttungen erforderlich, um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu ermöglichen. Das Erschließungsgebiet ist auf ein Höhnenniveau von $\geq 152,90 \text{ m} + \text{NN}$ bis $\geq 153,10 \text{ m} + \text{NN}$ anzulegen.

4. Geplante Entwässerung

4.1 Schmutzwasserabfluss

Das anfallende Schmutzwasser im Einzugsgebiet wird über einen Schmutzwasserkanal gesammelt und an die bestehende Schmutzwasserkanalisation im Dreschschopfweg bzw. in der Tiergartenstraße angeschlossen. Das geplante Erschließungsgebiet entlang der Tiergartenstraße (MI) kann unmittelbar an die bestehende Kanalisation in der Tiergartenstraße angeschlossen werden.

4.2 Oberflächenwasserabfluss

Der Oberflächenwasserabfluss im Einzugsgebiet ist modifiziert aufzubauen, d.h. das Oberflächenwasser der Dachflächen ist in die angrenzenden Grünstreifen abzuleiten oder auf dem Erschließungsgrundstück über die Grasnarbe zu versickern. Das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen (Straße, Zufahrten und Umschlagsplätze) ist über das geplante Regenwasserkanalnetz mit Regenwasserrückhaltung an die bestehende Regenwasserkanalisation in der Tiergartenstraße anzuschließen.

Das als gering belastet eingestufte Oberflächenwasser der Dachflächen und Pkw-Parkflächen ist auf dem Grundstück zu versickern oder in den am Rand des Erschließungsgebietes gelegenen Grünstreifen abzuleiten. Der Grünstreifen wird als Entwässerungsmulde gestaltet und dient so der Versickerung und Regenwasserrückhaltung. Für extreme Niederschlagsereignisse wird eine Notentlastung zum Regenwasserrückhaltebecken der Versickerungsflächen berücksichtigt.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen (Straßen, Wege und Plätze) ist in einem Regenwasserkanal zu sammeln und vom Dreschschopfweg in Richtung Osten zur Tiergartenstraße abzuleiten. Dieser Kanal ist als Regenwasserrückhaltekanal auszulegen, so dass das Oberflächenwasser gedrosselt in die bestehende Regenwasserkanalisation in der Tiergartenstraße abgeleitet werden kann. Die Kanaltrasse ist entlang der heute bestehenden Grundstücksgrenze zur vorhandenen Bebauung vorgesehen. Für lang anhaltende, starke Niederschläge, für welche die Kapazität bzw. das Rückhaltevolumen der Kanalisation nicht ausreicht, wird beim 10 m breiten Grünzug ein Entlastungsbauwerk berücksichtigt, in welches das Wasser austreten kann. Der Grünzug ist für die zusätzliche Regenwasserrückhaltung auszubauen und ggf. im Sohl- und Böschungsbereich mit einer ca. 30 cm starken Lehmschicht herzustellen. Bei der Anordnung der Beckensohle ist der höchste Grundwasserstand zu berücksichtigen. Eine Versickerung in die Regenwasserrückhalteflächen ist zu vermeiden.

5. Weitergehende Überprüfungen

Zur Zeit erfolgt eine hydraulisch Überprüfung der Unditz. In diesem Zusammenhang wurde angefragt, welche maximalen Wasserstände der Unditz südlich von Kürzell zu beachten sind. Evtl. besteht hier auch noch die Möglichkeit, für extreme Regenereignisse im Einzugsgebiet eine zusätzliche Notentlastung herzustellen. Ein Abfluss in die Unditz ohne Regenwasserrückhaltung im Einzugsgebiet oder eine Verknüpfung mit dem bestehenden Regenwasserkanalnetz im Ortsteil Kürzell ist nicht möglich und nicht genehmigungsfähig.

6. Grundwasserverhältnisse

Nach dem vorliegenden Gutachten schwankt der Grundwasserstand im Einzugsgebiet um ca. 0,40 m. Die Grundwasserstände ermitteln sich wie folgt:

| | GW _{MW} | GW _{MHW} |
|--|------------------|-------------------|
| • südöstliche Ecke des Gewerbegebietes | ca. 150,70 m+NN | 151,40 m+NN |
| • nordwestliche Ecke des Gewerbegebietes | ca. 150,30 m+NN | 151,00 m+NN |

Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass der maximale Grundwasserstand um ca. 1,00 m über dem mittleren Hochwasser liegt und somit teilweise die Geländeoberkante erreicht. Die kurzzeitigen Grundwasserhochstände beeinträchtigen die geplante Versickerungen. Mit den Notüberläufen wurden Vorkehrungen zum Schutz des Erschließungsgebietes für solche Extremereignisse getroffen.

7. Regenwasserabfluss und -rückhaltung

Aus dem früheren Entwässerungsentwurf der Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell, ist zu entnehmen, dass entlang der Tiergartenstraße umfangreiche Flächen zur Bebauung ausgewiesen wurden. Das bestehende Regenwasserkanalnetz kann diese Regenwasserabflüsse des geplanten Entwässerungsgebietes aufnehmen, die bereits heute aus der unbefestigten Fläche dem Entwässerungskanal zufließen. Diese Abflusswassermenge ermittelt sich zu 60 l/s und entspricht einem Oberflächenwasserabfluss aus dem unbebauten Einzugsgebiet von 6,0 l/s.ha.

$$\text{Drosselabfluss} \cong 60 \text{ l/s}$$

$$\frac{60 \text{ l/s}}{10,02 \text{ ha}} = 6,0 \text{ l/s.ha} \cong \Psi = 0,05 \cong \text{Abfluss der unbefestigten Flächen}$$

7.1 Regenwasserabflüsse

• Dachflächen → Versickerung

$$Q_r \text{ Gewerbegebiet} = 7,51 \text{ ha} * 0,35 * 0,92 * 133 \text{ l/s.ha} = 322 \text{ l/s}$$

Dieser Niederschlag ist im Grünzug am südlichen Rand des Gewerbegebietes bzw. auf den Grundstücken zu versickern. Hier sind auch Regenwasserrückhaltungen zu berücksichtigen. Die Regenwasserrückhaltung ermittelt sich bei 0,30 m mittlerer Einstauhöhe zu:

$$V_{\text{vorh.}} = 10 \text{ m} * 500 \text{ m} * 0,30 \text{ m} = 1.800 \text{ m}^3$$

Somit können hier die Niederschläge gepuffert und versickert werden. Einzelne gezielte Versickerungspunkte sind ggf. durch Bodenaustausch herzustellen. Nach dem vorliegenden Gutachten sind nur geringe Deckschichten vorhanden.

• Verkehrsflächen

$$\bullet \text{ Straßen} = 0,55 \text{ ha}$$

$$\bullet \text{ Gewerbegebiet} = 7,51 \text{ ha} * 0,45 = 0,28 \text{ ha}$$

$$\bullet \text{ Mischgebiet, Dachflächen} = 0,81 \text{ ha} * 0,35 = 0,28 \text{ ha}$$

$$\bullet \text{ Rückhaltefläche} = \frac{(10 \text{ m} * 220 \text{ m}) + (15 \text{ m} * 40 \text{ m})}{1.000} = 0,28 \text{ ha}$$

$$\text{Summe Verkehrsflächen} = 4,49 \text{ ha}$$

$$Q_{r(1,0)} = 4,49 \text{ ha} * 0,90 * 0,92 * 133 \text{ l/s.ha} = 494 \text{ l/s}$$

$$Q_{r(0,5)} = 4,49 \text{ ha} * 0,90 * 0,92 * 167 \text{ l/s.ha} = 621 \text{ l/s}$$

$$Q_{r(0,1)} = 4,49 \text{ ha} * 0,90 * 0,92 * 244 \text{ l/s.ha} = 907 \text{ l/s}$$

7.2 Regenwasserrückhaltung

$$Q_{ab} = 60 \text{ l/s}$$

$$Q_{r(1,0)} = 485 \text{ l/s}$$

$$\eta = \frac{60 \text{ l/s}}{494 \text{ l/s}} = 0,121$$

$$t_f = 20 \text{ Minuten}$$

$$BR = 800$$

$$V_{\text{erf.}} = \frac{800 * 404 \text{ l/s}}{1.000} = 395 \text{ m}^3$$

vorhandener Speicher im geplanten Kanal:

$$\text{DN 1000 mm} = 200 \text{ m}^3$$

$$\text{DN 800 mm} = \underline{70 \text{ m}^3}$$

$$\text{Summe} \quad \quad \quad \underline{270 \text{ m}^3}$$

In dem 10 m breitem Grünstreifen ist weiteres Regenwasserrückhaltevolumen bereitzustellen. Eine Versickerung ist hier nicht zulässig.

angenommen:

$$B / L / H = 7 \text{ m} * 220 \text{ m} * 0,40 \text{ m} \cong 620 \text{ m}^3$$

Somit können auch Regenereignisse von $n = 0,1$ gespeichert und gedrosselt abgeleitet werden.

$$\eta_{(0,1)} = \frac{60 \text{ l/s}}{907 \text{ l/s}} = 0,066$$

$$BR = 970$$

$$V_{\text{erf.}} = \frac{970 * 907 \text{ l/s}}{1.000} = 880 \text{ m}^3$$

$$V_{\text{vorh.}} = 890 \text{ m}^3$$

Für noch stärkere Regenereignisse ist ein Notüberlauf in landwirtschaftlichen Grundstücke und Abfluss zur Unditz möglich.



8. Zusammenfassung

Die Schmutz- und Regenwassersammlung und -ableitung im geplanten Gewerbegebiet "Tiergarten II" ist möglich. Bei der Schmutzwasserableitung ist es von den ansiedelnden Betrieben abhängig, welche Abwassermengen zu erwarten sind. Sind stark abwasserintensive Betriebe zu erwarten, sind bei der Abwasserableitung (beim Pumpwerk) weitere Überprüfungen erforderlich.

Der Oberflächenwasserabfluss erfolgt modifiziert, d.h. das Oberflächenwasser der Dachflächen ist der Versickerung zuzuleiten. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen ist gedrosselt über das vorhandene Entwässerungsnetz abzuleiten. Hierbei ist zu beachten, dass das Oberflächenwasser zur Tiergartenstraße geführt werden muss und hierzu Leitungsrechte erforderlich werden.

Eine möglicherweise erforderliche Regenwasserbehandlungsanlage ist beim Auslauf der bestehenden Kanalisation bereits in früheren Entwürfen berücksichtigt.

Lauf, 20. Aug. 04 Schn/völ)



Anlage zum Bebauungsplan

Gemeinde Meißenheim Ortsteil Kürzell

Gewerbegebiet „Tiergarten II“ – Entwässerung –

KURZERLÄUTERUNG

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Meißenheim, Ortsteil Kürzell, Gewerbegebiet „Tiergarten II“, werden nachfolgend die wesentlichen Punkte der Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes zusammengefasst:

• Schmutzwasserabflüsse

Die häuslichen und gewerblichen Schmutzwasserabflüsse werden in einem getrennten Entwässerungskanal (Trennsystem) gesammelt und zum bestehenden Schmutzwasserkanalnetz im Ortsteil Kürzell abgeleitet.

• Oberflächenwasserabflüsse der Dachflächen

Die im Einzugsgebiet anfallenden Regenwasserabflüsse aus den Dachflächen sind zu den Grünflächen, die das Gewerbegebiet umschließen, abzuleiten. In diesen Grünflächen erfolgt eine zentrale Regenwasserversickerung. Die Versickerung ist nach dem ATV Arbeitsblatt A 138 zu berücksichtigen. Die jeweilige Geländehöhe der Grünflächen bzw. das vorhandene Geländeniveau und das mittlere Hochwasser des Grundwassers ermitteln sich nachfolgend zu:

| Baugebiet | Geländehöhe | GW _{HW} im Mittel |
|----------------------------|-----------------|----------------------------|
| südwestlicher Geländepunkt | ca. 152,00 m+NN | 151,10 m+NN |
| südöstlich Dreschschopfweg | ca. 152,20 m+NN | 151,30 m+NN |
| südöstlicher Geländepunkt | ca. 152,25 m+NN | 151,40 m+NN |

Es wird aufgezeigt, dass je nach Lage des Grünzuges und der Geländehöhe innerhalb des Gebietes ein Flurabstand von 0,80 m bis ca. 1,00 m zwischen Geländeoberkante und mittlerem Grundwasserhochstand gegeben ist. Bei evtl. vorhandenen Geländetiefpunkten im Grünzugbereich ist ggf. eine Geländeanschüttung vorzusehen.

Eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser (Dachentwässerung) kann auch auf den Privatgrundstücken unter Beachtung der ATV A 138 zugelassen werden.



- **Niederschlagswasser aus befestigten Hofflächen**

Das Niederschlagswasser aus befestigten Hofflächen wird als verschmutzt eingestuft und darf nicht versickert werden. Der Bemessungsabfluss aus dem Einzugsgebiet ist auf $Q_{ab} = 60 \text{ l/s}$ zu drosseln. Hieraus ermittelt sich für die geplanten Grundstücke eine erforderliche Regenwasserrückhaltung zu:

Regenwasserrückhaltung je ha befestigte Hoffläche: $270 \text{ m}^3/\text{ha}_{red}$.

Abflussdrosselung je ha befestigte Hoffläche: $16 \text{ m}^3/\text{s} \cdot \text{ha}_{red}$.

Der Ausbau der Regenwasserrückhaltung kann z.B. als Staukanal (vergrößerter Abflussquerschnitt mit Abflussdrosselung) erfolgen. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Grundwasserschutzes sind ggf. auch Dichtigkeitsprüfungen vorzulegen.

- **Regenwasserbehandlung**

Das aus dem Gewerbegebiet „Tiergarten II“ abzuleitende Niederschlagswasser wird gedrosselt über die bestehende Regenwasserkanalisation des Ortsteiles Kürzell der Unditz zugeleitet. Bei stärkeren Verschmutzungen des Oberflächenwasserabflusses wird eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Wenn möglich ist vor dem Ausbau einer Regenwasserbehandlungsanlage der Verursacher dieser Verschmutzung zu lokalisieren und ggf. sind örtliche Maßnahmen durchzuführen.

Sofern eine zentrale Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich wird, ist diese für das gesamte Gewerbegebiet herzustellen. Der mögliche Beckenstandort ist im Zuge des Entwässerungsentwurfes festzulegen.

- **Zusammenfassung**

Die zuvor genannten Festlegungen und Ausbaugrößen der Regenwasserrückhaltungen sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu präzisieren. In diesem Verfahren ist auch eine mögliche Regenwasserbehandlungsanlage, die auch das bestehende Gewerbegebiet berücksichtigen muss, zu bemessen und ein Standort zu definieren. Eine separate Regenwasserbehandlung ausschließlich für das Neubaugebiet ist sicherlich nicht anzustreben.

Lauf, 03. Dez. 04 Schn/völ

=ZiNK=
INGENIEURE

Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80



Entwurf zur Satzung

GEMEINDE MEISSENHEIM OT KÜRZELL

-ORTENAUUKREIS-

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET 'TIERGARTEN II'

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGB

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH LBO

GEMEINDE MEISSENHEIM-KÜRZELL

A. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

GEWERBEGEBIET ' TIERGARTEN II '

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BAUGB

1. Art / Maß der baulichen Nutzung im GE § 9 (1) 1. BauGB

1.1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der GRZ auf 0,8 und bei der GFZ auf max. 2,4 festgesetzt.

1.1.2 Art der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Im Gewerbegebiet 'Tiergarten II' ist nach § 8 (3) BauNVO eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, wenn sie eindeutig dem Gewerbebetrieb zugeordnet, diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und parallel zur Errichtung des Betriebes oder zeitlich nachgeordnet errichtet wird.

1.1.2.2 Im Gewerbegebiet 'Tiergarten II' sind nach § 8 (3) BauNVO 2. Vergnügungsstätten, bei denen die kommerzielle Unterhaltung im Vordergrund steht, wie z.B. Nachtlokale, Spielhallen, Spielsalons etc. ausnahmsweise zulässige baulichen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO

2. Maßnahmen z. Sch. v. schäd. Umwelteinwirkungen –Lärmschutz- § 9 (1) 24. BauGB

2.1.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind auf der Grundlage der Aktennotiz vom 27.05.2004 des Ing.-Büros Rink entsprechend der Abbildung 1 innerhalb der Emissionsfläche die dargestellten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) einzuhalten. Der Nachweis ist vom Antragsteller / Eigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

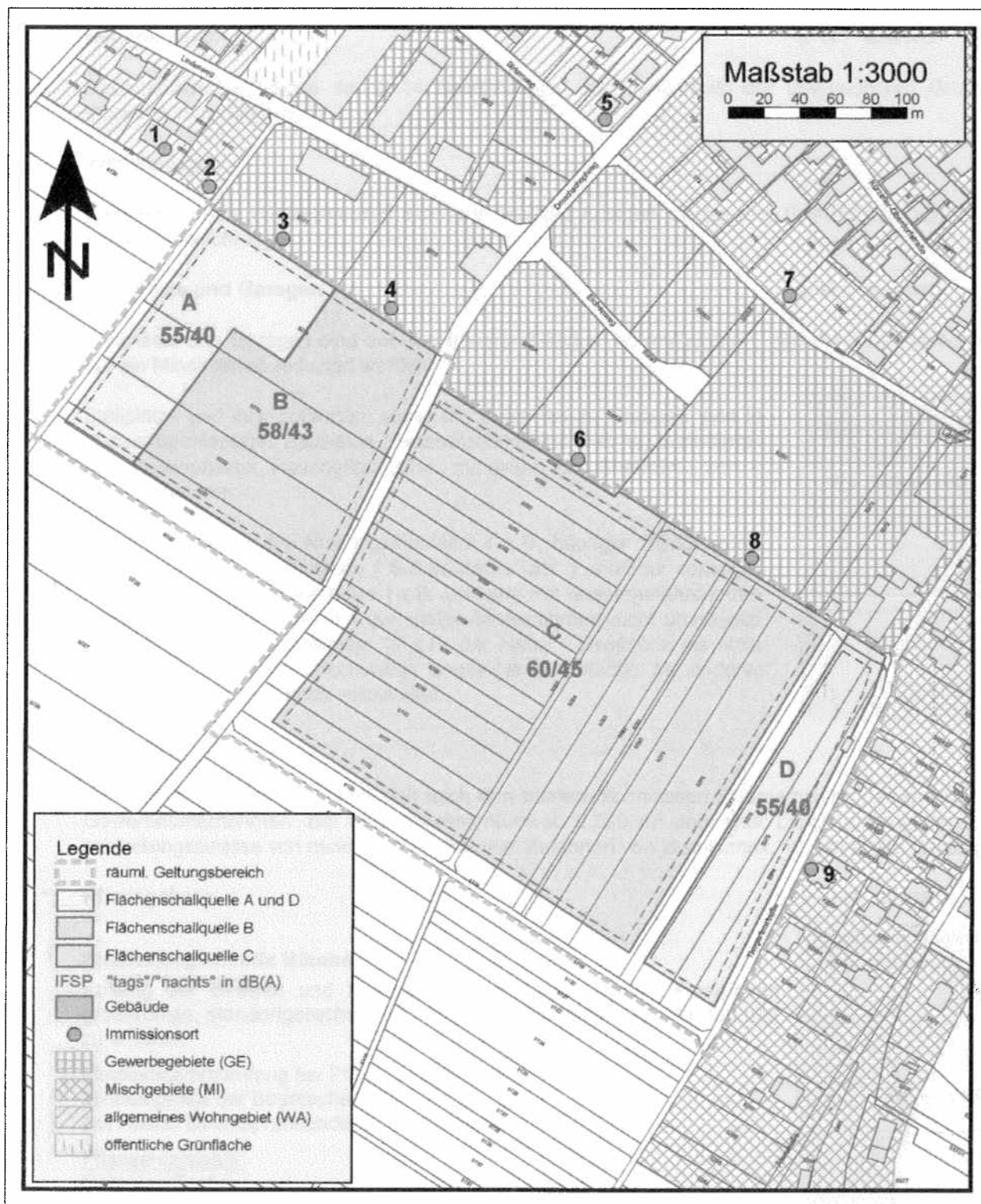


Abbildung 1 zu Ziffer 2.1.1 'immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel'

3. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

- 3.1. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2. Werbeanlagen
- 3.2.1 Freistehende, zu Werbezwecken errichtete bauliche Anlagen, dürfen eine Gesamthöhe von 10,0 m nicht überschreiten

4. Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

- 4.0 Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken so anzuordnen, daß die Zufahrtsflächen auf ein Mindestmaß reduziert werden.
- 4.1 Stellplätze und ihre Zufahrten, sowie die Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflußbeiwert ϕ von $< 0,6$ auszuführen.
- 4.2 Können aufgrund der Nutzungsintensität (z.B. häufiger Stellplatzumschlag), der Art der Nutzung (Schwerlastverkehr) und/oder sonstiger betriebsbedingter Erfordernisse (z.B. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) die unter Ziffer 3.1 genannten Massnahmen nicht umgesetzt werden, so sind pro Stellplatz 10 v.H. der Netto - Stellfläche als nicht versiegelte, ökologisch hochwertig angelegte Grünfläche an anderer Stelle auf dem Grundstück vorzuhalten.

Minimierungsmaßnahme
→ § 1a(3) BauGB

5. Zufahrten

- 5.1 Die Lage der Zufahrten richtet sich nach den betriebstechnischen Erfordernissen der jeweiligen Gewerbeunternehmen. Bei Grundstücksgrößen ab 2.500 m² und einer Länge entlang der Erschließungsstrasse von mind. 40,0 m sind zwei Zufahrten von jeweils max. 10,0 m breite zulässig.

6. Pflanzgebote

§ 9 (1) 25. BauGB

6.1 Straßenbegleitende Bäume

Entlang der Straßen und Erschließungswege sind gemäß Planeintrag großkronige, standortgerechte und heimische Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten.

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm

Mindestgröße der Baumscheiben: 1,50x1,50 m

Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Pflanzenauswahl:

Gemeine Esche

(Fraxinus excelsior)

Bergahorn

(Acer pseudoplatanus)

Winterlinde

(Tilia cordata)

Ausgleichsmaßnahme
→ § 1a(3) BauGB

6.2 Festsetzungen auf privaten Grundstücken

Ausgleichsmaßnahme

Die unbebauten Grundstücksanteile sind zu begrünen und zu pflegen.

Je angefangene 800 m² Grundstücksfläche ist gemäß Planeintrag mindestens 1 großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Anlage von Parkplätzen ist jeweils nach 5 Stellplätzen ein Baumstandort vorzusehen. Die Anzahl der Bäume wird in diesem Fall auf die Gesamtgröße des Grundstücks angerechnet.

Mindeststammumfang bei Pflanzung: 18/20 cm.
Mindestgröße der Baumscheiben: 1,50x1,50 m
Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu pflanzen.

Die im Grünordnungsplan eingezeichneten Baumstandorte sind als Empfehlung gedacht und können je nach Erfordernis von Betriebsablauf und Gestaltung variabel platziert werden.

Pflanzenauswahl:

| | |
|---------------|-----------------------|
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Silberweide | (Salix alba) |

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre

7 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Regenwasserversickerungsflächen- und mulden

Das im Gebiet anfallende Regenwasser der Dachflächen und der als unbelastet eingestuften Verkehrsflächen wird zentral bzw. dezentral in Rückhalte- und Versickerungsflächen geleitet. Es handelt sich um offene Versickerungen über eine Bodenvertiefung (Mulde) mit bewachsem Oberboden. Von den direkt an diese Flächen angrenzenden privaten Grundstücken kann das Regenwasser (**ausschließlich nur geringfügig verunreinigtes Dachflächenwasser**) über offene Rinnen und Mulden diesen Versickerungsflächen zugeführt werden. Die Flächen werden als flache Rasenmulden mit einer Böschungsneigung von mindestens 1:2,5 bis 1 : 4,0 m landschaftsgerecht ausgebildet.

Weitergehende technische Untersuchungen, Berechnungen und Detailplanungen werden zu einem späteren Zeitpunkt mit der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 45e vorgenommen.

Randbereiche der Versickerungsflächen:

Die zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehenen Flächen werden jeweils am Rand (ab Oberkante Einstauhöhe) mit standortgerechten, zeitweise Staunässe ertragenden und heimischen Gehölzen bepflanzt. Die Pflanzung soll in lockeren Gruppen gemäß Darstellung im Plan erfolgen. Sie dient auch zur Einbindung des südlichen neuen Ortsrandes gegenüber der freien Landschaft.

Pflanzenauswahl:

me
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmaßnahme
→ § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmaßnahme
→ § 1a(3) BauGB

Bäume:

| | |
|---------------|----------------------|
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Silberweide | (Salix alba) |

Heister und Sträucher:

| | |
|----------------|----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Erlenheister | (Alnus glutinosa) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Purpurweide | (Salix purpurea) |
| Öhrchenweide | (Salix aurita) |
| Grauweide | (Salix cinerea) |
| Korbweide | (Salix viminalis) |
| Knackweide | (Salix fragilis) |

Auf den gehölzfreien und den Gehölzen vorgelagerten Bereichen, soll gemäß Plandarstellung ein extensiv gepflegter Saumstreifen aus Gräsern und Hochstauden angelegt werden.

Pflege der Versickerungsflächen: Mahd 2x / Jahr mit Abfuhr des Schnittguts, keine Düngung.

Pflege des Saumstreifens: abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre mit Abfuhr des Mähguts.

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre, und abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen ca. alle 5 bis 10 Jahre.

7.2 Bepflanzung zur seitlichen Einbindung des Gebietes

Der neue südwestliche Ortsrand wird durch einen neu anzulegenden Gehölzstreifen von 5 m Breite (2-reihige Bepflanzung) markiert, der die Einbindung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft schaffen soll.

Zur Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gehölze vorgesehen.

Pflanzenauswahl:

Bäume:

| | |
|---------------|----------------------|
| Schwarzerle | (Alnus glutinosa) |
| Gemeine Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Silberweide | (Salix alba) |

Heister und Sträucher:

| | |
|----------------|----------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Erlenheister | (Alnus glutinosa) |
| Hainbuche | (Carpinus betulus) |
| Hasel | (Corylus avellana) |
| Pfaffenhütchen | (Euonymus europaeus) |
| Faulbaum | (Frangula alnus) |
| Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |


Ausgleichsmaßnahme
→ § 1a(3) BauGB

| | |
|---------------------|---------------------|
| Traubenkirsche | (Prunus padus) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus nigra) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
| Wolliger Schneeball | (Viburnum lantana) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Roter Hartriegel | (Cornus sanguineum) |

Pflege der Gehölze: Auslichten nach Bedarf ca. alle 5 Jahre, und abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen ca. alle 5 bis 10 Jahre.

7.3 Regelung des Wasserabflusses Maßnahmen zum Schutz von Natur + Landschaft

§ 9 (1)16.+20. BauGB
 + § 4 BoSCHG

 Bei Maßnahmen zur dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden-Württemberg vom 22. März 1999 zu beachten.

7.3.1 Zur Verringerung des Wasserabflusses kann das Niederschlagswasser der Dachflächen und der als unbelastet einzustufenden Verkehrsflächen (PKW-Abstellplätze) auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden .

7.3.2 Bei Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f \leq 10^{-5}$ (m/s) können die Niederschlagswasser (nach Ziffer 6.3.1) oberirdisch, dem Geländegefälle folgend, über Gräben, Mulden und Vernässungszonen in das, als offene Mulden- und Grabenelemente ausgewiesene Vorflutsystem der Gemeinde Meißenheim-Kürzell eingeleitet werden. Grundstücke die nicht direkt an dieses System angrenzen, müssen das unbelastete Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickern.

7.3.3 Untergeordnete und separat geführte Fuß-/ Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (wassergebundene Decke, Schotterterrassen) mit einem Abflußbeiwert ϕ von max. 0,3.

7.4 Für alle gewerblichen Grundstücke wird empfohlen, Niederschlagswasser, das von den Dachflächen abfließt, in einem zweiten Leitungsnetz als Brauchwasser für die Toilettenspülung, Freiflächenbewässerung etc. dem internen Wasserkreislauf zuzuführen. Der vorzuhaltende Speicher (Zisterne) errechnet sich nach Größe der Dachflächen. Pro m² Dachfläche sind ca. 0,03 cbm Fassungsvermögen vorzuhalten. Das Speichervolumen und die zu erwartende Wassermenge und -bedarf sind bei der Objektplanung entsprechend aufeinander abzustimmen.

7.5 Zum Schutz des Grundwassers sind Betriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen arbeiten, dazu verpflichtet, alle befestigten Flächen mit Aufkantungen ohne Bodeneinleitungen zu versehen oder mit Bodeneinlauf und Vorbehandlung des Abwassers in Abscheideanlagen, Schlammfängen, Neutralisations- oder Inaktivierungsanlagen. Der Nachweis über eine ordnungsgemäße Entsorgung wassergefährdender Stoffe ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu führen.

7.6 Gewerblich genutzte Hofflächen (Betriebshöfe) bei denen eine Verunreinigung des Niederschlagswassers nicht auszuschließen ist - sind wasserundurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung dieser gewerblich genutzten Verkehrsflächen erfolgt an das Regenwasserkanalnetz der

§ 45 (3) Satz 3 WG
 BW

Ausgleichsmaßnahme
 → § 1a(3) BauGB

Ausgleichsmaßnahme
 → § 1a(3) BauGB

Minimierungsmaßnahme
 → § 1a(3) BauGB

Gemeinde. Das evtl verschmutzte Oberflächenwasser wird im Kanal und im Regenwasserrückhaltebecken gespeichert und gedrosselt abgeleitet. Hier ist keine Versickerung zulässig. Ggf. sind Abdichtungsmaßnahmen (Lehmschlag) am Regenrückhaltebecken (RRB) zu berücksichtigen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

§ 9 (1) 26. BauGB

- 8.1 Die Grundstücke sind straßenseitig von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Bauflucht der Gebäude auf Straßenniveau aufzuschütten. Dies entspricht einem Höhenniveau von $\geq 152,90$ m+NN bis $\geq 153,10$ m+NN.
- 8.2 Erdaushub durch Baugruben soll zur Aufschüttung und Geländemodellierung auf dem Grundstück verbleiben oder innerhalb des Baugebietes in Absprache mit der Gemeinde Meißenheim-Kürzell verteilt werden.
- 8.3 Die zur Herstellung der Straßenkörper erforderlichen Böschungsflächen, werden in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1.5 in die angrenzenden Baugrundstücke gelegt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 74 LBO

1. Abfallbehälter

- 1.1 Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind architektonisch einzubinden oder durch Holzpalisaden, Strauchpflanzungen o.ä. landschaftsgerecht zu gestalten.

C. HINWEISE

- C 1. Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das zuständige Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege bei Bodenfunden unverzüglich zu benachrichtigen.
- C 2. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- C 3. Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- C 4. Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- C 5. Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- C 6. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

C 7. Ergänzend zu den Ziffern C 2. - 6. wird auf das Merkblatt 'Bebauungsplan' des Amtes für Wasserwirtschaft + Bodenschutz, Offenburg, Mai 2000, zuletzt ergänzt am 30.07.2002, zur Beachtung hingewiesen.

C 8. Allgemeine Grundsätze zum Bodenschutz:

C 8.0 Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und -soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist- auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

C 8.1 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2.0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5.0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

C 8.2 Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

C 8.3 Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgrundes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

C 8.4 Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrockneten Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Freiburg, den 07.10.2002 Entwurf-
Überarbeitet zur Offenlage am 6.9.2004


Dipl.-Ing. Reinhold Goldenbaum