

Fertigung:.....

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 13.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Allmend – 5. Änderung"

der Gemeinde Kappel-Grafenhausen (Ortenaukreis)

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Bebauungsplanänderung "Allmend" von 1992 umfasst im Wesentlichen Gewerbeflächen und Grünflächen für Sportanlagen im Westen des Ortsteils Kappel – südlich der L 103.

Im Jahr 2005 wurde auf einer ca. 4,5 ha großen Gewerbefläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Allmend" die Errichtung eines Solarparks beantragt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde der Bebauungsplan "Allmend" im Bereich des zwischenzeitlich errichteten Solarparks geändert.

2008 wurde eine 3. Änderung beschränkt auf 2 Grundstücke durchgeführt.

2016/2017 wurde eine 4. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren durchgeführt, um die Flächen der nicht mehr benötigten Tennisplätze nördlich der Allmendstraße einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Mit dieser erneuten Bebauungsplanänderung soll an der Straße Am Richtergraben die Nutzung einer Teilfläche der im Bebauungsplan "Allmend" ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport den aktuellen Bedürfnissen angepasst und als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden.

Die umzuwidmende Teilfläche liegt zwischen dem bestehenden Fußballplatz und der erschließenden Straße Am Richtergraben - westlich des Ringerheims.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Damit werden die brachliegenden Flächen einer geordneten Bebauung zugeführt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 1.453 m² x GRZ 0,8 = 1.162 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist bzw. selbst unter Berücksichtigung der 4. Änderung (Grundfläche max. 3.329 m²) deutlich unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m² liegt
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

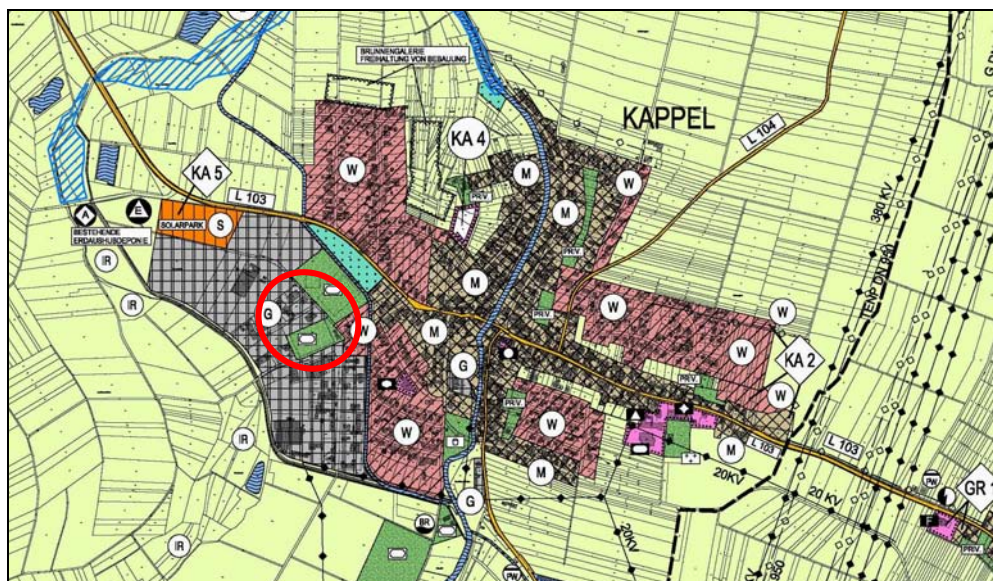
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Flächennutzungsplan

In dem genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2016)

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Nutzungsart - gewerbliche Baufläche - beibehalten. Die Planung entwickelt sich aus dem Fächennutzungsplan. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig.

3 Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 1.453 m². Es liegt im Gewerbegebiet "Allmend" im Westen von Kappel. Das Geländenniveau liegt auf ca. 158,5 m +NN bis 160 m +NN. Auf der Fläche sind keine Baukörper vorhanden.

Im Norden grenzt das Gebiet an die Straße Am Richtergraben, im Süden an den vorhandenen Fußballplatz. Im Westen schließen sich gem. FNP-Ausweisung gewerbliche Flächen an. Im Osten befindet sich das Ringerheim.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit Teilflächen des Flst.Nr. 4537/2.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung ist aus den Festsetzungen im Zeichnerischen Teil ersichtlich.

4 Planungskonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans "Allmend" von 1992 werden mit dieser Änderung weitgehend übernommen.

- Art der Nutzung: Gewerbefläche GE
- Zahl der Vollgeschosse: III
- Grundflächenzahl GRZ mit 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ mit 2,0
- Höhenfestsetzung mit H_{\max} 175,00 m +NN
- offene Bauweise
- Dachneigungen bis 30°, für Verwaltungsgebäude 20° bis 40°
- Pflanzgebote

Die im Osten und Süden angrenzende "Grünfläche - Sport" wird beibehalten.

Die Baugrenze wird längs der Straße Am Richtergraben mit 5 m Abstand zur Verkehrsfläche festgelegt - entsprechend der angrenzenden Gewerbefläche. Angrenzende Straßen- und Gehwegflächen im Norden werden unverändert beibehalten.

Neben der max. Gebäudehöhe wird aufgrund des hohen Grundwasserstandes auch weiterhin die Höhenlage der Kellerrohböden vorgegeben.

Da das Grundwasser im Planungsgebiet sehr hoch ansteigen kann und die Gebäude i.d.R. oberhalb des höchsten Grundwasserstandes zu errichten sind wird für Grundstücke, die bebaut werden, eine Auffüllung der Flächen durch den jeweiligen Grundstückseigentümer festgelegt.

Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt wie bisher von der Straße Am Richtergraben aus.

Tankstellen und Vergnügungsstätten wären mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Gerade bei Vergnügungsstätten ist darüber hinaus auch ein negativer Einfluss auf die vorhandene bzw. geplante Nutzungsstruktur zu erwarten, da derartige Anlagen wie z.B. Spielhallen dem Preisgefüge im Gebiet widersprechen.

Die Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten etc. würde zu einem unerwünschten Absinken des Niveaus (Trading-down-Effekt) im direkten Umfeld führen und somit der angestrebten Nutzung für Gewerbe- und Handwerksbetriebe entgegenstehen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen nutzungsgerechte Baukörper zulassen und eine intensive Nutzung der Flächen ermöglichen.

4.2.1 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgelegt. Damit wird eine gute Ausnutzung der Fläche ermöglicht und somit auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Freiflächen am Ortsrand (Landschaftsverbrauch) vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit III ausgewiesen. Damit werden kompakte Baukörper für die Anlage unterstützt.

Eine Geschossflächenzahl wird entsprechend dem Bedarf für Gewerbe- und Handwerksbetriebe festgelegt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Gebäudehöhe beschränkt.

Die max. zulässige Gebäudehöhe (H) wird in Bezug zu NN festgelegt.

4.3 Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird die offene Bauweise zugelassen und damit Baukörper bis zu 50 m Gesamtlänge ermöglicht.

4.4 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen. Es wird ein flächenbezogenes Pflanzgebot für Einzelbäume oder alternativ Sträucher vorgegeben. Außerdem sind Stellplatzanlagen durch Baumanpflanzungen zu gliedern.

4.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen. Dies erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

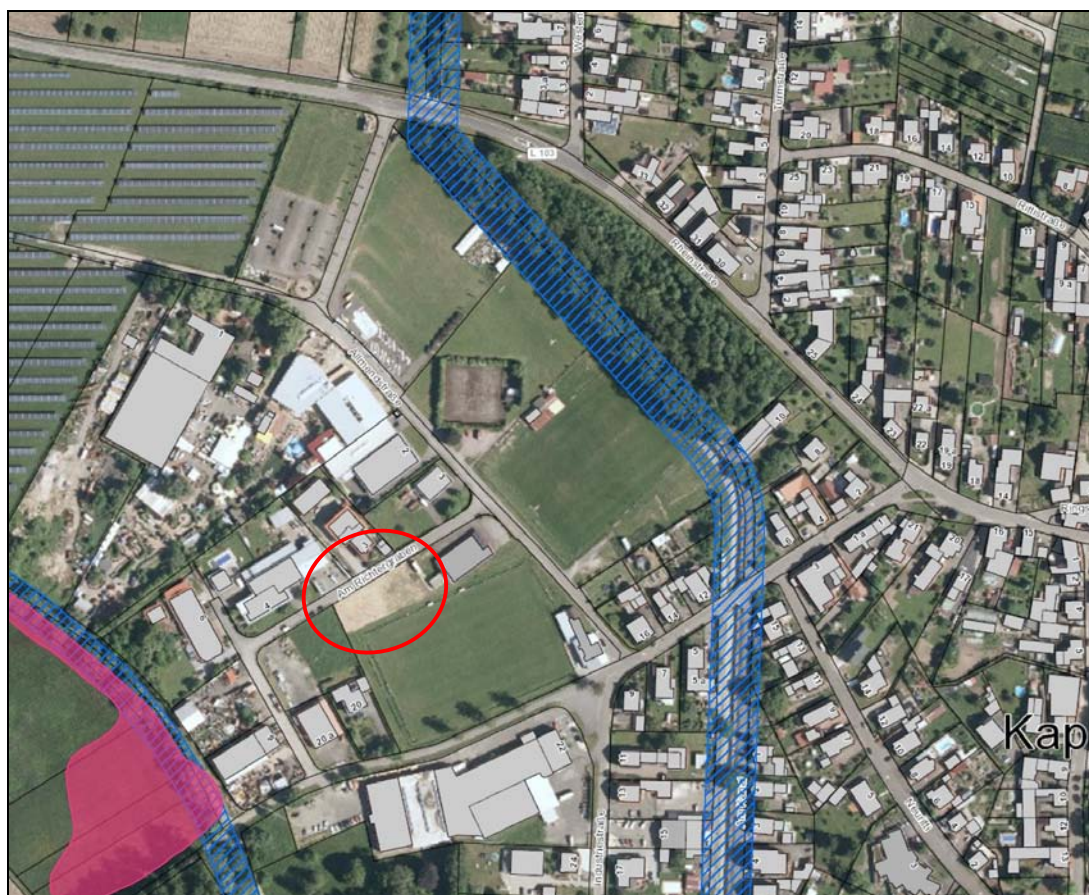
Die Dachneigungen werden in einem breiten Spektrum von 0° - 40° festgelegt.

Die Festsetzung zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser dient insbesondere der Vorbeugung von Überschwemmungsgefahren durch eine Überlastung von Kanalisation/Vorfluter bei Starkregen.

Da die Straße Am Richtergraben nicht von Mauern eingefasst werden soll, werden diese längs der Straße ausgeschlossen.

5 Umweltbelange

Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2017)

Da es sich bei der 5. Änderung des B-Plans "Allmend" 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.

5.1 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Schutzgebiete

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

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	/
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	/
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	/
h)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: Feuchtgebiet an der "Alten Elz", westlich - nordwestlich von Kappel II / Nr.: 1771-2317-1462 (Abstand ca. 115 m südwestlich)	/
i)	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	/
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Taubergießen, Elz und Ettenbach / Nr.: 7712341 (Abstand ca. 160 m nordöstlich und ca. 115 m südwestlich)	/
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	/
m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotop lt. RVSO 1995	/
v)	Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/

w)	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 DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/
----	--	---

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen direkt 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.

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	<input checked="" type="checkbox"/> ja*1	<input type="checkbox"/> nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
*1 Neuversiegelung beeinträchtigt die Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
Grundwasser			
	Neubildung	<input checked="" type="checkbox"/> ja*2	<input type="checkbox"/> nein
	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 Neuversiegelung verringert die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			
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 Keine Oberflächengewässer direkt vorhanden.			
Luft/Klima			
	Luftqualität	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Kaltluftentstehung und -bahnen	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	<input checked="" type="checkbox"/> ja*4	<input type="checkbox"/> nein
*4 Neuversiegelung beeinträchtigt das Kleinklima. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.			

Pflanzen, Tiere und Biotope			
	<u>Biotoptypen (Bestand):</u> Grünland	<input checked="" type="checkbox"/> ja*5	<input type="checkbox"/> nein
	<u>Artenschutz:</u> vermutlich relevante Tierarten nicht bekannt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*6
<p>*5 Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche ohne Gehölze, die aufgrund ihrer Ausprägung keine Futterpflanzen von artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsarten aufweist. Brutplätze von Vögeln und Fledermäusen sind aufgrund fehlender Gehölzstrukturen und fehlender Gebäuden nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe, der Ausstattung und der isolierten Lage mit angrenzendem Sportplatz und Gewerbebetrieben ist die Fläche kein essentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse und bietet Reptilien (Zauneidechsen und Mauereidechsen), aber auch weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten keinen Lebensraum. Vorbelastungen sind durch die angrenzende Nutzung gegeben. Da auf der überplanten Fläche keine geeigneten Lebensräume für artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden konnten, ist mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG nicht zu rechnen und die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch einen Biologen nicht erforderlich.</p>			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Vielfalt und Naturnähe	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein*7
<p>*7 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da es sich um eine ergänzende Bebauung im Gewerbegebiet handelt.</p>			
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?	[] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[] ja	[x] nein

Mit der 5. Änderung des B-Plans "Allmend" wird die Möglichkeit für die Errichtung gewerblicher Bauten geschaffen.

Mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter ist nicht zu rechnen.

5.2 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.

Von einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht auszugehen, da auf der überplanten Fläche keine geeigneten Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt werden konnten. (s. Tabelle Fachliche Prüfung unter Pflanzen, Tiere und Biotope Absatz „Artenschutz“)

Die Ausarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens durch einen Biologen ist daher nicht erforderlich.

5.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 5. Änderung des B-Plans "Allmend" um einen Bebauungsplan im beschleunigten 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.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten gemäß § 44 BNatSchG nicht zu rechnen ist.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen. Genutzt werden die in der Straße am Richtergraben bereits vorhandenen Leitungen.

6.2 Entwässerung

6.2.1 Ableitung des Schmutzwassers

Die Gewerbeflächen werden an das Leitungsnetz in der Straße Am Richtergraben angebunden.

6.2.2 Ableitung des Oberflächenwassers

Auszug aus dem Fachbeitrag des Ingenieurbüros Weissenrieder zu dem angrenzenden Bebauungsplan "Allmend" – 2. Änderung. Die Aussagen können auch für die 5. Änderung herangezogen werden:

1. Grundwassersituation

Das geplante Baugebiet liegt im westlichen Teil des Ortsteiles Kappel zwischen Sportplatzgelände, Elz-Entlastungskanal und der Landesstraße L 103.

Das Gelände bewegt sich auf einer Höhe von ca. 159,00 m +NN – 159,50 m +NN.

Nach der Bebauungsplanänderung "Allmend" von 1992 kann der höchste zu erwartende Grundwasserspiegel mit 159,20 m +NN angenommen werden, d. h., der höchste Grundwasserspiegel kann bis auf das derzeitige Geländeniveau steigen.

Der mittlere Grundwasserstand im Baugebiet "Allmend" im Zeitraum zwischen den Jahren 1962 bis 1989 betrug 157,70 m +NN. Der höchste gemessene Grundwasserstand in diesem Zeitraum betrug 158,60 m +NN.

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels sind zum Schutz vor Vernässungsschäden die Unterkanten der Kellerrohböden höher als 159,20 m +NN bzw. auf Geländehöhe zu legen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung können tieferliegende Keller in Ausnahmefällen, jedoch mit entsprechenden Sicherungsmaßnahmen (wasserdichte Boden- und Wandausführungen im Kellerbereich, Objektschutz) zugelassen werden.

Um einen ausreichenden Höhenunterschied zwischen dem höchsten Grundwasserstand und der zur Bebauung erforderlichen Straßen- und Gewerbegebietsfläche zu erhalten sowie die Oberflächenentwässerung und die Schmutzwasserentwässerung des Gewerbegebietes zu gewährleisten, muss das Gelände um ca. 1,00 m bis 1,50 m aufgefüllt werden.

3. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

3.1 Schmutzwasserentwässerung

Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Allmendstraße angeschlossen. Das Abwasser wird dann über bestehende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes "Südliche Ortenau" zugeführt.

3.2 Regenwasser- und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen.

Versickerungsmöglichkeiten

Entsprechend dem Merkblatt "Bebauungsplan" vom Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz sind Versickerungsmöglichkeiten auszuschöpfen.

Das Gelände des Plangebiets ist eben und befindet sich im Oberrheingraben ca. 3,5 km vom Rhein entfernt.

Geologische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen, jedoch ist aus Erfahrung bekannt, dass hier im Rheintal Geschiebeablagerungen vorliegen, die aus Rheinkiesen und wasserdurchlässigen, kiesigen Böden bestehen. Diese wasserdurchlässigen Kiese treten in der Regel nach einer ca. 1 m starken Decklage aus Mutterboden und bindigen Böden auf.

In Kappel-Grafenhausen sind bereits funktionsfähige Versickerungsanlagen verwirklicht, so zum Beispiel beim Bauhof Kappel-Grafenhausen oder der Parkanlage am östlichen Ortsrand vom Ortsteil Grafenhausen.

Für die gewerblichen Flächen im Plangebiet "Allmend" werden deshalb folgende Ziele verfolgt:

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h., Regenwasser hauptsächlich von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollen mittels Flächen- und Mulden- bzw. Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden.

- Im Gewerbegebiet "Allmend" sollen deshalb die Dachflächenwässer in Versickerungsmulden geleitet und dort versickert werden. Kupfer-, Zink- oder bleigedeckte Dachflächen sind daher zu beschichten oder in ähnlicher Weise zu behandeln.
- Die Versickerungsmulden werden dezentral auf den privaten Grundstücken angeordnet. Die Bemessung, der Bau und die Unterhaltung der Versickerungsmulden obliegt dem Grundstückseigentümer.
- Die Oberflächenwässer von unproblematischen Parkplätzen (Parkplätze von Angestellten, Besuchern etc.) und von Grünflächen sollen flächenhaft versickert werden. Die flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung der Oberflächen begünstigt. Zur Oberflächenbefestigung sollten deshalb Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen gewählt werden. Allerdings muss auch der Unterbau und Untergrund dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Das Oberflächenwasser solcher Parkplatzflächen und Grünflächen kann auch im begrünten Seitenstreifen versickert werden oder an die größeren Versickerungsmulden für die Dachflächen angeschlossen werden.

Überschlägige Bemessung der erforderlichen privaten Versickerungsanlagen

Für 100 m² Dachfläche ergeben sich folgende überschlägigen Werte für die Versickerungsanlagen:

Muldenfläche ca. 5,0 bis 7,5 m² pro 100 m² Dachfläche

Muldenvolumen ca. 2,0 bis 3,0 m³ pro 100 m² Dachfläche

max. Einstauhöhe ca. 0,30 m

Die Versickerung ist durch private Versickerungsmulden auf den Grundstücken herzustellen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem Entwässerungsantrag beizulegen.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Allmendstraße vorgesehen.

Die Stromversorgung der gewerblichen Bauflächen an der neuen Verbindungsstraße erfolgt durch Anschluss an die in dieser Straße neu zu verlegenden Kabel.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche ca. 1.453 m²

Gewerbegebiet - GE ca. 1.453 m²

Freiburg, den 13.11.2017 BU-ba

Kappel-Grafenhausen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de

Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Jochen Paleit, Bürgermeister

(📎 148Beg01.doc)