

Fertigung:.....4.....

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

Blatt:.....1 - 17.....

# **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

## **zum Bebauungsplan "Allmend – 4. 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 von 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.

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

Längs des nordöstlich des Planungsgebietes (4. Änderung) gelegenen Elz-Entlastungskanals sind heute Flächen, die bei HQ<sub>100</sub> überschwemmt werden, ausgewiesen. Deshalb konnte nur ein Teil der Fläche zwischen Elz-Entlastungskanal und Allmendstraße in den Geltungsbereich einbezogen werden.

### **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 noch 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 m<sup>2</sup> beträgt (ca. 4.161 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 3.329 m<sup>2</sup> Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- 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

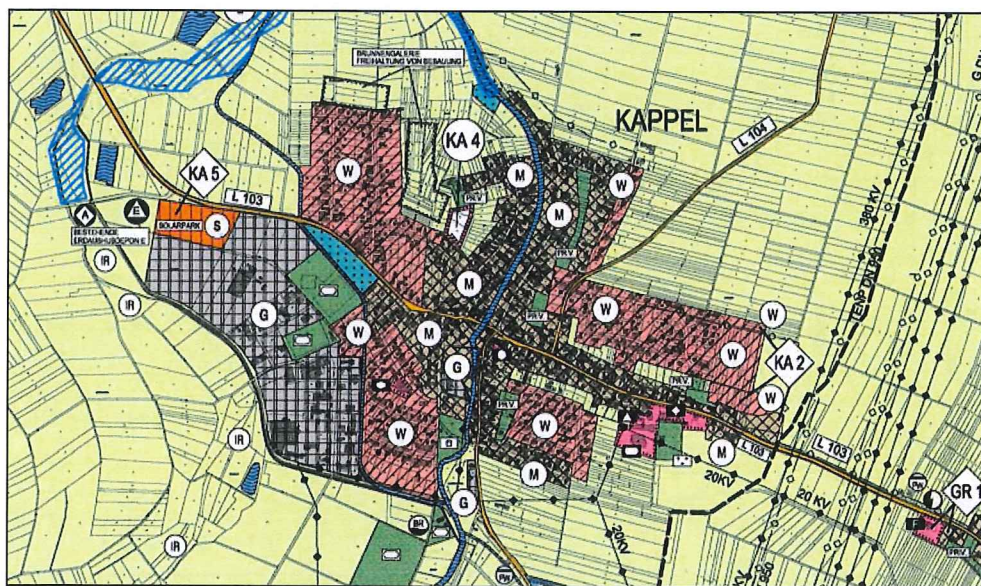
Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

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 Grünfläche - Sport ausgewiesen.



(Quelle: Planungsbüro Fischer, 2016)

Mit der Bebauungsplanänderung wird die Nutzungsart der Flächen entsprechend dem Bedarf in eine gewerbliche Baufläche geändert. Der Bebauungsplan ist nicht genehmigungspflichtig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zeitnah anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

## 2.2 Regionalplan

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein 1995 sind die gewerblichen Bauflächen im Westen von Kappel-Grafenhausen noch nicht erfasst.

Weitere relevanten Aussagen zum Planungsgebiet sind im Regionalplan Südlicher Oberrhein nicht enthalten.

## 3 Abgrenzung des Änderungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst ca. 4.414 m<sup>2</sup>. Es liegt im Gewerbegebiet "Allmend" im Westen von Kappel. Das Geländeniveau liegt auf ca. 158,5 m +NN bis 160 m +NN. Auf der Fläche sind derzeit 2 Tennisplätze vorhanden.

Im Norden grenzt das Gebiet an die HQ<sub>100</sub>-Linie längs des Elz-Entlastungskanals. Im Süden sind Randbereiche der Allmendstraße einbezogen. Im Westen schließen sich die gewerblichen Flächen an. Im Osten befinden sich Sportanlagen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst somit Teilflächen des Flst.Nr. 4540/17.

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

## 4 Planungskonzept

Die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplans "Allmend" – 2. Änderung von 2006 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<sub>max</sub> 175,00 m +NN
- offene Bauweise
- Dachneigungen bis 30°, für Verwaltungsgebäude bis 40°
- Pflanzgebote

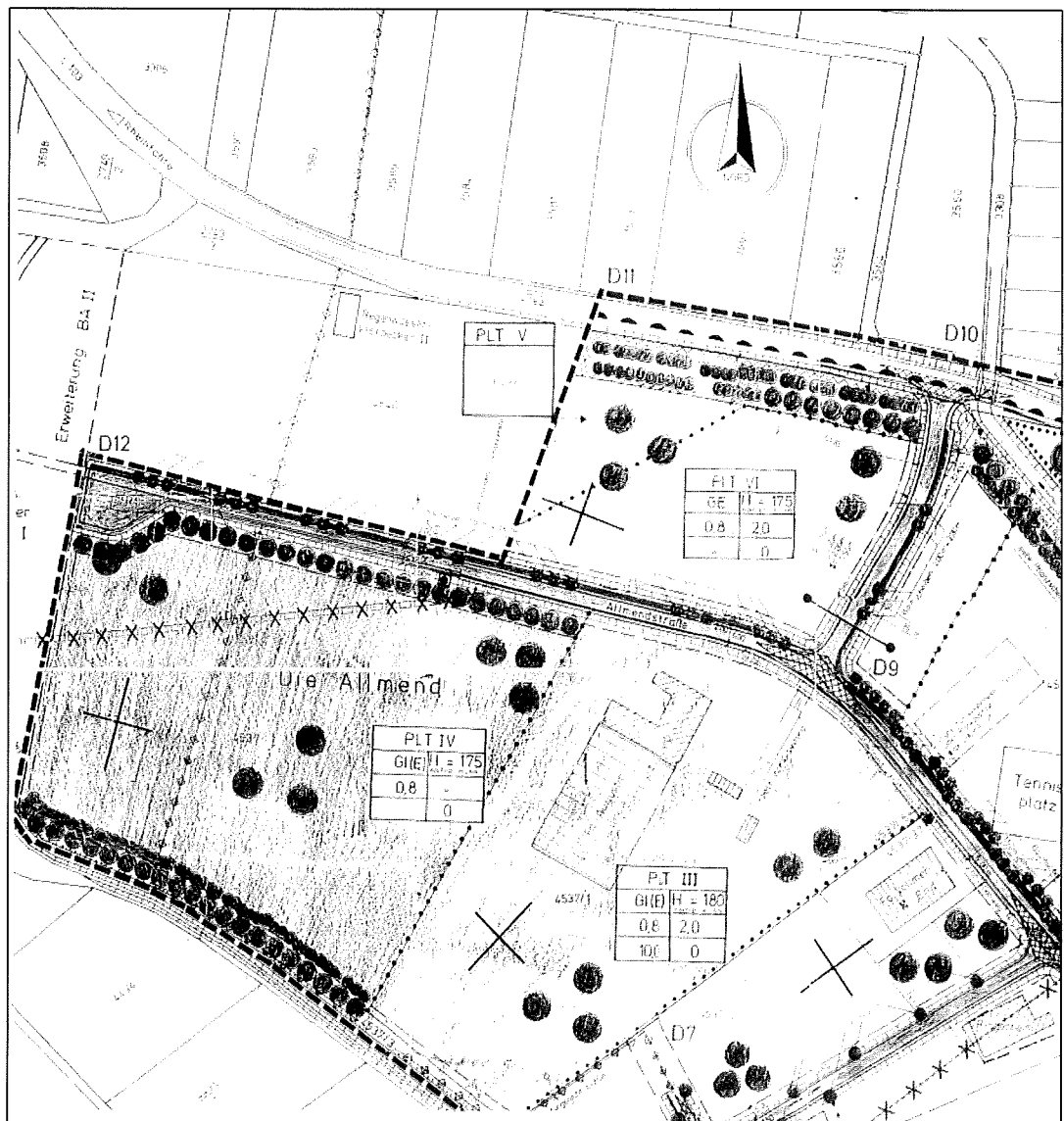
Die im Osten angrenzende "Grünfläche - Sport" wird beibehalten.

Die Baugrenzen werden angepasst. Vorhandene Straßen- und Gehwegflächen im Süden werden in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsflächen ausgewiesen.

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 Allmendstraße aus.



### Bebauungsplanänderung "Allmend" von 1992

Auf die gemäß Bebauungsplan "Allmend" vorgesehene Anpflanzung von Bäumen etc. längs der Allmendstraße wird entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan – 2. Änderung verzichtet

#### Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude auf die nähere Umgebung abgestimmt werden, z.B. durch

- Festsetzung von Gebäudehöhe
- Festsetzung der zulässigen Nutzungen
- Festsetzung von Baugrenzen

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als "Gewerbegebiet" GE gemäß § 8 BauGB ausgewiesen – entsprechend der beabsichtigten Nutzung.

Ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten. Betriebswohnungen werden nicht ausgeschlossen, da die Fläche auch für kleine Betriebe mit einer Wohnung für den Betriebsinhaber vorgesehen ist.

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.

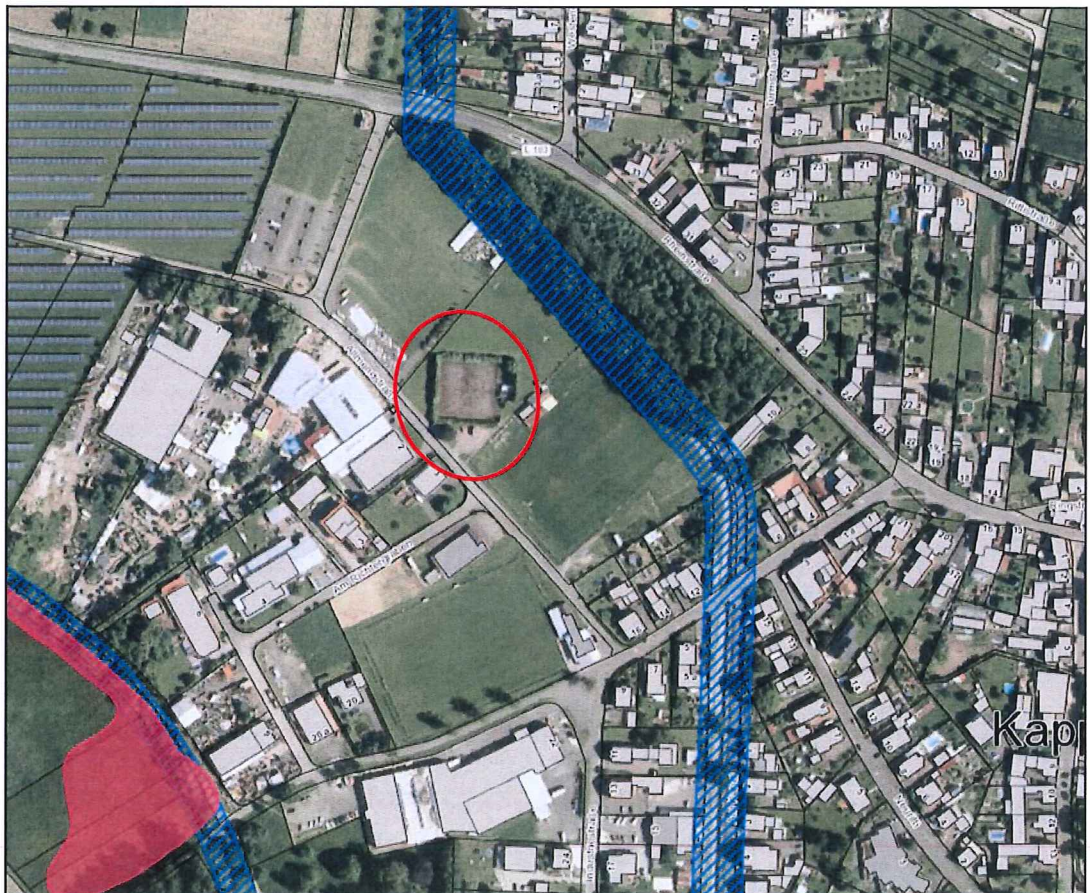
Die Dachform wird nur für Wohn- und Verwaltungsgebäude vorgegeben. Die Dachneigungen werden in Abhängigkeit von der Gebäudenutzung festgelegt in einem Spektrum von 0° - 40°.

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

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

### 5 Umweltbelange

#### Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei der 4. 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<br>Name / Nr.:   | / |
| b) | Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| c) | Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| d) | Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG<br>Name / Nr.:   | / |
| e) | Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG<br>Name / Nr.:   | / |
| f) | Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG<br>Name / Nr.:   | / |
| g) | Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG   | / |
| h) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG<br>Name / Nr.:   | / |
| i) | Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG<br>Name / Nr.:  | / |
| j) | EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| k) | FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG<br>Name: Taubergießen, Elz und Ettenbach / Nr.: 7712-341 (Abstand ca. 50 m) | ○ |
| 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<br>Name / Nr.:                                     | / |
| n) | Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG<br>Name / Nr.: (siehe Hochwassergefahrenkarte)                     | ○ |
| 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<br>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 Biotopie 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.

Das FFH-Gebiet "Taubergießen, Elz und Ettenbach" (Nr.: 7712-341) liegt in einem Abstand von ca. 50 m zum Planungsgebiet.



**Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zu einem Natura 2000-Gebiet ist die Durchführung einer Abschätzung erforderlich (s. Pkt. 5.2).**





## Hochwassergefahrenkarte

### Kartenausschnitt: Hochwassergefahrenkarte



|   |                         |
|---|-------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>   | Überflutungsfläche HQ10 |
|  |                         |
| -----   |                         |
| <input checked="" type="checkbox"/>   | Überflutungsfläche HQ50 |
|  |                         |

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Überflutungsfläche HQ100     |
|  |                              |
| -----  |                              |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | Überflutungsfläche HQ-Extrem |
|  |                              |

(Quelle: LUBW, 2016)

Wie dem Kartenausschnitt zu entnehmen ist, grenzt im Nordosten nach Angaben der Hochwassergefahrenkarte an das Planungsgebiet eine HQ<sub>100</sub>-Fläche an.

Nach § 65 des Wassergesetzes ist eine HQ<sub>100</sub>-Fläche automatisch als festgesetztes Überschwemmungsgebiet zu betrachten. In Überschwemmungsgebieten ist grundsätzlich die Errichtung oder Erweiterung baulicher Maßnahmen gemäß § 78 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 WHG untersagt.

Der nördliche bzw. nordöstliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereich von HQ<sub>extrem</sub>. Bei HQ<sub>extrem</sub> handelt es sich um ein seltenes Hochwasserereignis.

## Fachliche Prüfung

| Schutzgut   | Funktion und Werte  | Beeinträchtigung                         |  |
|---|---|--|--|
| <b>Boden</b>  |   |  |  |
|   | 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.  |   |  |  |
| <b>Grundwasser</b>  |   |  |  |
|   | 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.   |   |  |  |
| <b>Oberflächengewässer</b>  |   |  |  |
| Name: Elz – Entlastungskanal (Abstand ca. 50 m)   |   |  |  |
|   | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)  | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*3 |
|   | Dynamik (Strömung, <b>Hochwasser</b> )  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*3 | <input type="checkbox"/> nein              |
|   | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)  | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*3 |
| *3 Da das Gewässer in einem Abstand von ca. 50 m liegt, ist mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte werden Teilbereiche bei extremem Hochwasser überflutet. Dies ist bei einer Bebauung zu berücksichtigen.   |   |  |  |
| <b>Luft/Klima</b>   |   |  |  |
|   | 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.   |   |  |  |
| <b>Pflanzen und Biotope</b>   |   |  |  |
|   | <u>Biotoptypen (Bestand):</u><br>Tennisplätze, kleine Holzhütte, Thuja-/Fichtenhecke, grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation                        | <input checked="" type="checkbox"/> ja*5 | <input type="checkbox"/> nein              |
|   | <u>Artenschutz:</u><br>s. Artenschutzrechtl. Abschätzung sowie Abschätzung zu einem Natura 2000-Gebiet von Dr. Boschert, BIOPLAN Bühl (November 2016) | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*6 |
| *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.  |   |  |  |
| *6 Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minierungsmaßnahmen ergeben sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen.<br><br>Durch die Umsetzung des Vorhabens sind ferner keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet 7712-341 'Taubergießen, Elz und Ettenbach' zu erkennen. |   |  |  |

| <b>Landschafts-/Ortsbild</b>  |  |                             |  |
|---|--|-----------------------------|--|
|   | 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 |
| *7 Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da es sich um eine Ergänzung der südlich der Allmendstraße vorhandenen Bebauung handelt. |  |                             |  |
| <b>Mensch</b>   |  |                             |  |
| Lärm  | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?  | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
|   | Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
| Lufthygiene   | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?     | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
|   | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
| Erschütterungen   | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
|   | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
| Elektromagnetische Felder   | Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben? | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |
|   | Sind innerhalb des Bebauungsplanes Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?   | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein   |

Mit der 4. 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 Abschätzung zu einem Natura 2000-Gebiet

Eine Abschätzung zu einem Natura 2000-Gebiet hat zum Ziel zu ermitteln, ob die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes möglicherweise durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Allmend" beeinträchtigt werden. Falls dies eintritt, muss eine Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Die Gemeinde Kappel-Grafenhausen beauftragte Dr. Boschert, Bioplan, Bühl mit der Ausarbeitung einer Abschätzung zu dem FFH-Gebiet **Taubergießen, Elz und Ettenbach** (Nr.: 7712-341). Eine Teilfläche des FFH-Gebietes befindet sich ca. 50 m nördlich des Planungsgebietes. Es handelt sich hierbei um den Elz-Entlastungskanal.

Das Gutachten vom November 2016 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

### Der Gutachter kam zu folgenden Ergebnissen:

- *Im Standarddatenbogen des benachbarten FFH-Gebietes sind mit Wimperfledermaus, Mausohr und Großer Hufeisennase drei Fledermausarten aufgeführt, die jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine essentiellen Jagdgebiete besitzen, so dass erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind.*
- *Im Standarddatenbogen des benachbarten FFH-Gebietes werden keine Reptilien-Arten aufgeführt.*
- *Im Standarddatenbogen des benachbarten FFH-Gebietes werden mit Gelbbauchunke und Kammmolch zwei Amphibienarten aufgeführt. Da sie im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend, aber auch im Teilgebiet Hochwasserumleitungskanal keine Vorkommen besitzen, sind auch keine Auswirkungen denkbar.*
- *Im Standarddatenbogen für das benachbarte FFH-Gebiet sind z.B. Groppe, Bachneunauge, Helm-Azurjungfer, Grüne Flussjungfer und Kleine Bachmuschel aufgeführt. Durch die Umsetzung des Vorhabens sind die Vorkommen dieser Arten nicht beeinträchtigt.*
- *Im Standarddatenbogen sind zwei Arten von Landschnecken aufgeführt (V. angustior und V. moulinsiana). Da für diese beide Arten geeignete Lebensräume im Geltungsbereich fehlen, sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erkennen.*
- *Im Standarddatenbogen für das benachbarte FFH-Gebiet wird der Hirschkäfer aufgeführt, dieser kommt jedoch nordwestlich des Geltungsbereiches in der Rheinniederung vor, so dass erhebliche Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen sind.*
- *Für die im Standarddatenbogen aufgeführten Arten Heller- und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie Großer Feuerfalter sowie Spanische Flagge sind keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Somit sind durch die Umsetzung des Vorhabens auch keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet möglich.*
- *Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose und Flechten kommen im Vorhabensbereich nicht vor. Daher sind auch erhebliche Auswirkungen auf FFH-Gebiet nicht zu erkennen.*

### 5.3 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.

Mit einer artenschutzrechtlichen Abschätzung wurde Dr. Boschert, BIOPLAN Bühl, von der Gemeinde Kappel-Grafenhausen beauftragt.

Das Gutachten vom November 2016 wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

#### **Der Gutachter kam zu folgendem Ergebnis:**

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung sind, unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen, durch das Projekt keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten und damit keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Somit sind weitere, vertiefende Untersuchungen mit einer anschließenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) nicht erforderlich.

Nachfolgende Maßnahmen werden von Dr. Boschert in seinem Gutachten vorgesehen:

#### **VM 1 - Baufeldräumung**

*Die Baufeldräumung muss auf die Zeit außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vogel-Arten (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August) erfolgen, damit keine Nester und Gelege von Boden-, Gebüsch- und Baumbrütern zerstört werden, insbesondere der Amsel.*

*Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Einige Arten könnten kurzfristig z.B. in schnell aufwachsenden Ruderalfluren brüten und die Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.*

#### **VM 2 - Abriss der kleinen Holzhütte**

*Aufgrund der Möglichkeit der Nutzung des kleinen Gebäudes durch Einzeltiere unterschiedlicher Fledermaus-Arten, aber auch durch verschiedene Vogel-Arten sind folgende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:*

- *Leerstehende Gebäude bieten in jedem Fall für Fledermäuse Quartiermöglichkeiten. Damit ist aus fachgutachterlicher Sicht wahrscheinlich, dass die vorhandene Holzhütte in Zukunft von diesen auch genutzt werden kann. Der Abriss des o.g. kleinen Gebäudes muss nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten, da das Gebäude nicht frostsicher ist und von Fledermäusen verlassen wird.*
- *Der Abriss der Hütte muss außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Anfang September, z.B. ausnahmsweise Schlupftermine im September bei der Bachstelze), damit auch ausnahmsweise nicht auszuschließende Nester und Gelege von Vogelarten zerstört werden.*
- *Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:*
  - *Am Gebäude müssen alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen für u.a. Hausrotschwanz und Bachstelze.*

- Ist ein Abriss der Gebäude im Winter nicht möglich, müssen sämtliche Strukturen während der Wintermonate vollständig abgedeckt bzw. verschlossen werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern.
- Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden.

#### **VM 3 - Kreuzkröte**

Die Bauzeit wird auch während der Fortpflanzungszeit stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Kreuzkröten laichen können.

### **5.4 Zusammenfassung**

Da es sich bei der 4. 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

**Die Abschätzung zum Natura 2000 – Gebiet kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet Taubergießen, Elz und Ettenbach (Nr.: 7712-341) zu rechnen ist und erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind.**

- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

**Die Artenschutzrechtliche Abschätzung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist, wenn die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.**

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Wasserversorgung**

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

### **6.2 Entwässerung**

#### **6.2.1 Ableitung des Schmutzwassers**

Die Gewerbeflächen werden an das Leitungsnetz in der Allmendstraße 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 4. 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 bleigedckte 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 m<sup>2</sup> Dachfläche ergeben sich folgende überschlägigen Werte für die Versickerungsanlagen:

|                  |  |
|------------------|--|
| Muldenfläche     | ca. 5,0 bis 7,5 m <sup>2</sup> pro 100 m <sup>2</sup> Dachfläche |
| Muldenvolumen    | ca. 2,0 bis 3,0 m <sup>3</sup> pro 100 m <sup>2</sup> 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. 4.414 m <sup>2</sup> |
| Gewerbegebiet - GE | ca. 4.161 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen    | ca. 253 m <sup>2</sup>   |

Freiburg, den 07.07.2016 BU-ta  
19.12.2016 BU-FEU-ba  
03.04.2017 BU-ta

Kappel-Grafenhausen, den 04. APR. 2017 .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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



Planer

(☐ 119Beg05.doc)



Jochen Paleit, Bürgermeister