
Stadt Rheinau, Stadt Lichtenau

Bebauungsplan Maierhof

Umweltbeitrag mit artenschutzfachlichem Beitrag

Freiburg, den 18.11.2020
Fassung zur Offenlage



Stadt Rheinau, Stadt Lichtenau, Bebauungsplan Maierhof, Umweltbeitrag mit artenschutzfachlichem Beitrag, Fassung zur Offenlage

Projektleitung und -bearbeitung:
M.Sc. Landschaftsökologie Christine Rakelmann
M.Sc Umweltwissenschaften Alexandra Nothstein

faktorgruen
79100 Freiburg
Merzhauser Straße 110
Tel. 07 61 / 70 76 47 0
Fax 07 61 / 70 76 47 50
freiburg@faktorgruen.de

79100 Freiburg
78628 Rottweil
69115 Heidelberg
70565 Stuttgart
www.faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	1
1.1 Vorhabenbeschreibung	1
1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen	3
1.3 Geschützte Bereiche	4
1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen	5
1.5 Datenbasis	6
2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens	7
3. Prüfung der UVP Pflicht	7
4. Prüfung der Natura 2000-Betroffenheit.....	7
5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen	8
6. Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen	8
7. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung	12
8. Zusammenfassung	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebiets im Bereich der Gemarkungsgrenze von Muckenschopf und Memprechtshofen (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2019).	2
Abb. 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild (Quelle Luftbild: LUBW Online-Kartendienst 2019).....	2
Abb. 3: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets.....	5
Abb. 4: Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Stadt Rheinau und des GVV Rheinmünster-Lichtenau 2014 (Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg 2018).....	5

Anhang

Fotodokumentation

1. Allgemeines

1.1 Vorhabenbeschreibung

Angaben zum Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Maierhof“ soll die gewerbliche Nachnutzung der Gewerbeflächen der ehemaligen Fensterfabrik Anthony planungsrechtlich gesichert werden. Dabei erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung).

Die Fläche ist aktuell größtenteils mit gewerblichen Hallen bebaut. Dieser Gebäudebestand soll gesichert und die zulässige gewerbliche Nachnutzung, vor allem durch holzverarbeitende Betriebe, ermöglicht werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 2 ha. Das für das Gewerbegebiet (GE) vorgesehene Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8. Die zulässige Grundflächenzahl darf im Gewerbegebiet durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Lage des Plangebiets

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine interkommunale Planung. Das Bebauungsplangebiet liegt mit ca. 1,5 ha zum überwiegenden Teil auf Gemarkung Membrechtshofen im Gemeindegebiet der Stadt Rheinau (Ortenaukreis). Weitere etwa 0,5 ha des Geltungsbereichs befinden sich auf Gemarkung Muckenschopf im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt), sind jedoch funktional dem Gewerbegebiet von Membrechtshofen zugeordnet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Membrechtshofen. Nach Norden und Osten hin schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Nordwesten grenzt eine Streuobstwiese an das Betriebsgelände an. Südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, weitere Streuobstwiesen und Lagerflächen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst mit dem Flurstück Nr. 351 der Gemarkung Muckenschopf und den Flurstücken Nr. 387/1 sowie 376 der Gemarkung Membrechtshofen insgesamt eine Fläche von 2 ha (davon ca. 1,5 ha auf Gemarkung Rheinau und 0,5 ha auf Gemarkung Lichtenau). Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.



Abb. 1: Lage des Bebauungsplangebiets im Bereich der Gemarkungsgrenze von Muckenschopf und Memprechtshofen (Quelle: LUBW Online-Kartendienst 2019).



Abb. 2: Abgrenzung des Plangebiets im Luftbild (Quelle Luftbild: LUBW Online-Kartendienst 2019).

1.2 Rechtliche Vorgaben und methodisches Vorgehen

*Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach
§ 13a Abs. 1 S 2 BauGB –
Voraussetzungen*

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Voraussetzung 1:

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 1)

oder

20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (§ 13a Abs. 1 S 2 Nr. 2).

In der vorliegenden Planung beträgt die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m².

Voraussetzung 2:

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen (s. hierzu Kap. 3).

Voraussetzung 3:

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten (s. hierzu Kap. 4).

Voraussetzung 4:

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen zu beachten sind (s. hierzu Kap. 5).

*Belange des
Umweltschutzes*

Es finden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB Anwendung, wonach von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gem. den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies erfolgt durch den vorliegenden „Umweltbeitrag“.

Eingriffsregelung

Ein Ausgleich für die geplanten Eingriffe ist nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Einhaltung der zulässigen Grundfläche die Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Daher wird keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Artenschutzrecht

Ziel des besonderen Artenschutzes sind die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (wobei die streng geschützten Arten eine Teilmenge der besonders geschützten Arten darstellen). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten für die besonders und streng geschützten Arten bestimmte Zugriffs- und

Störungsverbote.

Bei nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Eingriffen gelten diese Verbote jedoch nur für nach europäischem Recht geschützte Arten (alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten).

Für eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben wird auf Kapitel 6 dieses Dokumentes verwiesen.

1.3 Geschützte Bereiche

Natura 2000
(§ 31 ff BNatSchG)

Es befinden sich keine Natura 2000-Gebiete im Plangebiet selbst. Westlich des Plangebiets befinden sich jedoch in einer Entfernung von ca. 100 m das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ (Schutzgebiets-Nr. 7313341) und das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ (Schutzgebiets-Nr. 7313401).

Naturschutzgebiete
(§ 23 BNatSchG)

Es sind keine Naturschutzgebiete im Plangebiet selbst ausgewiesen. In einer Entfernung von etwa 350 m befindet sich westlich des Plangebiets das Naturschutzgebiet „Hinterwörth-Laast“ (Schutzgebiets-Nr. 3.187).

Nationalpark
(§ 24 BNatSchG)

Es befindet sich kein Nationalpark im Plangebiet selbst oder im näheren Umfeld.

Biosphärenreservate
(§ 25 BNatSchG)

Es befinden sich keine Biosphärenreservate im Plangebiet selbst oder im näheren Umfeld.

Landschaftsschutzgebiete
(§ 26 BNatSchG)

Es befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet selbst oder im näheren Umfeld.

Naturpark
(§ 27 BNatSchG)

Es befindet sich kein Naturpark im Plangebiet selbst oder im näheren Umfeld.

Naturdenkmäler
(§ 28 BNatSchG)

Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet selbst oder im näheren Umfeld.

Geschützte Biotope
(§ 30 BNatSchG)

Es befinden sich keine geschützten Biotope im Plangebiet selbst. In einer Entfernung von etwa 100 m liegt westlich des Plangebiets das geschützte Biotop „Vorland des Rench-Flutkanals bei Memprechtshofen“ (Biotop-Nr. 173133172039). Dabei handelt es sich um nach § 30 BNatSchG/ § 33 NatSchG geschützte Röhrichte und Großseggen-Riede sowie seggen- und binsenreiche Nasswiesen.

*Festgesetzte
Überschwemmungsgebiete*
(§ 78 WHG, § 65 WG)

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Das nächstgelegene Überschwemmungsgebiet befindet sich in einer Entfernung von etwa einem Kilometer zum Bebauungsplangebiet.



Abb. 3: Schutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets.

1.4 Übergeordnete und kommunale Planungen

Flächennutzungsplan (2014)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in dem im Jahr 2014 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinau größtenteils als gewerbliche Baufläche – Bestand (G) dargestellt. Das Grundstück am nordwestlichen Rand des Bebauungsplangebiets wird zusätzlich als gewerbliche Baufläche – Planung (G) dargestellt. Der im Ortsteil Muckenschopf der Stadt Lichtenau liegende Teil des Bebauungsplangebiets wird in dem im Jahr 2014 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan des GVV Rheinmünster-Lichtenau ebenfalls als gewerbliche Baufläche – Bestand (G) dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

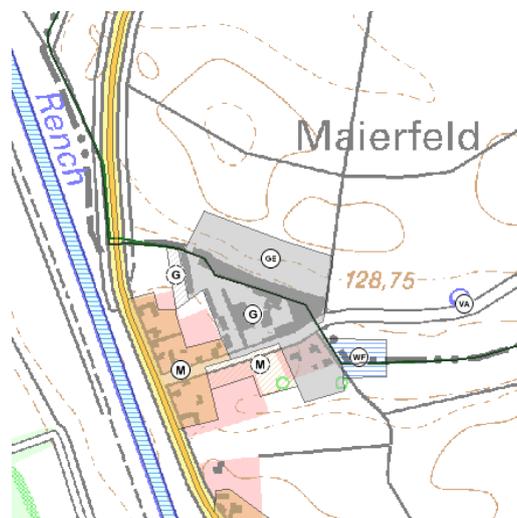


Abb. 4: Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Stadt Rheinau und des GVV Rheinmünster-Lichtenau 2014 (Quelle: Geoportail Raumordnung Baden-Württemberg 2018).

*Bestehende
Bebauungspläne*

Für das in der vorliegenden Planung vorgesehene Bebauungsplangebiet und dessen näheres Umfeld liegt bislang kein gültiger Bebauungsplan vor.

Biotopverbund

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Randbereich eines Wildtierkorridors mit landesweiter Bedeutung (Abschnitt „Benzmatten / Rheinau – Fahrkopf / Offendorf“ des Generalwildwegeplans Baden-Württemberg 2010. Das Plangebiet ist bereits zum derzeitigen Zeitpunkt fast vollständig versiegelt und größtenteils bebaut. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es zu einer Nachnutzung der Fläche mit den bestehenden Hallen. Es sind keine zusätzliche Zerschneidung oder sonstigen Wanderhindernisse und damit keine Beeinträchtigungen von möglichen Korridoren zu erwarten.

Darüber hinaus sind keine Flächen des Fachplans Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg betroffen.

1.5 Datenbasis

Verwendete Daten

Es wurden die folgenden Datengrundlagen für die Erstellung des Umweltbeitrags herangezogen:

- Übersichtsbegehung durch faktorgruen am 20.10..2018
- ABL (2017): Artenschutzrechtliche Voreinschätzung zum Bestand. Bericht 2017. Gewerbepark Maierhof.
- Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) online (2018).
- G.U.C. (2013): Altstandort „Fensterbau Anthonj“, Maierhof 7, 77866 Rheinau, Ortsteil Memprechtshofen, Flurstück-Nr. 387/1, Objekt-Nr. 06351: Bodenuntersuchungen auf PCP im Bereich der ehemaligen Lackierung. Bericht.
- Heine und Jud Ingenieurbüro für Umweltakustik: „Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan ‚Maierhof‘ in Rheinau“ (2020).
- Kartendienst des LGRB online (2018).
- Kartenserver des Geoportals Raumordnung Baden-Württemberg online (2018).
- Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (2010): Generalwildwegeplan 2010.
- Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten.
- Landratsamt Ortenaukreis (2014): Fachtechnische Kontrolle auf dem Altstandort „Fa. Anthonj./ Fensterbau“, Maierhof 10, 77866 Rheinau-Memprechtshofen“, Schreiben vom 17.01.2014.

2. Wirkfaktoren des Planungsvorhabens

<i>Baubedingt</i>	Der Bebauungsplan dient dazu, den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern, es sind vorerst keine Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen und den Nutzungen zu erwarten. Es ist jedoch denkbar, dass es zu Umbauten oder Renovierungsarbeiten an den Gebäuden kommt. Diese können zu baubedingten Emissionen (z.B. Staub-, Schall- und Lichtemissionen) sowie zu Erschütterungen führen.
<i>Anlagenbedingt</i>	Anlagebedingt werden maximal 2 ha Boden durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen in Anspruch genommen bzw. sind bereits versiegelt.
<i>Betriebsbedingt</i>	Betriebsbedingt sind verschiedene Wirkfaktoren, insbesondere Schall-, Licht- und Stoffemissionen, zu erwarten.

3. Prüfung der UVP Pflicht

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, werden die für den Vorhabentyp in Anlage 1 Ziffer 18.7 UVPG genannten Schwellenwerte nicht erreicht. Das Vorhaben unterliegt damit keiner UVP-Pflicht.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

4. Prüfung der Natura 2000-Betroffenheit

Das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ und das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 100 m zum Bebauungsplangebiet. Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich die Rench und die Hornisgrindestraße (L 75). Der Verkehr im Bereich der Straße führt zu einer deutlichen Trennwirkung.

Das Bebauungsplangebiet wurde in der Vergangenheit und wird aktuell bereits gewerblich genutzt, große Teile der Fläche sind versiegelt. Die artenschutzrechtliche Voreinschätzung des Büros ABL (2017) kommt zu dem Ergebnis, dass das Gebiet keine Eignung für ein Vorkommen der im Standarddatenbogen des Vogelschutzgebiets aufgeführten Vogelarten aufweist. Zudem sind gegenüber der derzeitigen Nutzung mit Aufstellung des Bebauungsplans keine Änderungen bzw. Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Vogelschutzgebiets durch das geplante Vorhaben können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten, der bestehenden Trennwirkung der angrenzenden Straße und der geplanten Beibehaltung der bestehenden Nutzungen sind insgesamt keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von den im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten. Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

5. Prüfung der Betrachtung von schweren Unfällen

Der vorliegende Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit eines Gewerbebetriebs GE (vgl. Kap. 1.1). Innerhalb des Gewerbegebiets ist die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Tankstelle) unzulässig. Bei der Gewerbenutzung ist mit keinem Auftreten von schweren Unfällen zu rechnen, die zu Pflichten hinsichtlich der Vermeidung oder der Begrenzung von Auswirkungen führen würden.

Die Voraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist somit erfüllt (vgl. Kap. 1.2).

6. Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen

Relevanzprüfung

Auf Grundlage einer Übersichtsbegehung und der Auswertung der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung des Büros Arten Biotop Landschaft ABL (2017) werden die folgenden Arten als relevant eingeschätzt:

- Brutvögel (Gebäudebrüter)
- Fledermäuse
- Reptilien (Zaun-, Mauereidechse).

Für die o.g. Tiergruppen wurden deshalb Potenzialabschätzungen vor Ort durch einen Naturschutzbiologen vorgenommen (ABL 2017).

Bezüglich weiterer Arten des Anhang IV FFH-RL wie z.B. Amphibien, Insekten, Fische oder Libellen ergaben sich aufgrund der Biotoptypenstruktur und dem hohen Versiegelungsgrad keine Hinweise.

Ergebnisse der Potenzialerfassung und Recherche

Im Rahmen eines Begangs am 02.02.2017 wurde durch das Büro ABL das Habitatpotenzial im Plangebiet aufgenommen. Zusätzlich wurden bürointerne Daten sowie weitere Quellen ausgewertet. Die nachfolgenden Ergebnisse der Potenzialabschätzung sind dem Gutachten entnommen.

Vögel:

Der Gewerbepark besitzt Potenzial für das Vorkommen der folgenden Gebäudebrüter (Halb- und Vollhöhlenbrüter):

- Mauersegler (*Apus apus*)

- Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)
- Türkentaube (*Streptopelia decaocto*)
- Grauschnäpper (*Muscicapa striata*)
- Feldsperling (*Passer montanus*)
- Haussperling (*Passer domesticus*)
- Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
- Schleiereule (*Tyto alba*).

Fledermäuse:

Die im Plangebiet bestehenden Gebäude weisen Potenzial für mögliche Fledermausquartiere (z.B. Spalten, Gebäudeverkleidungen) auf. Es sind Reproduktions- und/ oder Ruhestätten von mehreren Hausfledermausarten wie Zwergfledermaus oder Großes Mausohr möglich.

Reptilien:

Im Umfeld des Plangebiets sind voraussichtlich Reproduktions- und/ oder Ruhestätten der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) vorhanden (Fund einer Mauereidechse auf einer Lagerfläche südlich der Straße „Maierhof“). Das Plangebiet selbst weist voraussichtlich kein Reptilienvorkommen mit Reproduktionsstätten auf, da die bisherige Nutzungsintensität zu hoch ist und die Strukturen nicht geeignet sind.

Tötungs- / Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Eine betrieblich bedingte Tötung von einzelnen Individuen ist weiterhin denkbar. Bei der Weiterführung der bisherigen Nutzungen ist jedoch von keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko auszugehen.

Sollte dennoch wesentlich in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden z.B. für umfassende Sanierungsarbeiten oder einen Abriss von Gebäuden, ist eine Tötung oder Verletzung von Individuen nicht auszuschließen. In diesem Fall ist eine erneute fachgutachterliche Überprüfung notwendig und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Eintreten des Verbotstatbestands zu bewerten ist. Ggf. sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Das Plangebiet ist bereits in hohem Maße durch die gewerbliche Nutzung geprägt, sodass die dort und im näheren Umfeld vorkommenden Vogel- und Fledermausarten an die zeitlich befristeten Störungen (z.B. Licht- und Lärmemissionen, Fahrzeugbewegungen) angepasst sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung eines Gewerbegebiets ist nicht mit erheblichen Störungen über das aktuell wirksame Maß hinaus zu rechnen. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen sind auch bei möglichen zukünftigen baulichen Aktivitäten nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Der Bebauungsplan soll eine gewerbliche Nachnutzung der

Prüfung der
Verbotstatbestände für die
Artengruppen Vögel und
Fledermäuse

vorhandenen Gebäude des Maierhof-Areals ermöglichen. Bei einer Weiterführung der betrieblichen Abläufe in den bestehenden Gebäuden ist keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Sollte dennoch wesentlich in den vorhandenen Gebäudebestand eingegriffen werden z.B. für umfassende Sanierungsarbeiten oder einen Abriss von Gebäuden, sind Beeinträchtigungen oder der Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen. In diesem Fall ist eine erneute fachgutachterliche Überprüfung notwendig und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Es ist zu prüfen, ob das Eintreten des Verbotstatbestands mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Ggf. sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Artrelevante Vermeidungsmaßnahme:

Bei einer Beibehaltung der aktuellen betrieblichen Nutzung in dem vorhandenen Gebäudebestand sind keine artrelevanten Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Sollten jedoch umfassende Bauarbeiten an den Gebäuden durchgeführt werden, können ggf. Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden (z.B. Beschränkung der Bauzeiten, Offenhalten von Einflugöffnungen während der Baumaßnahme). Die Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Fazit:

Bei der Beibehaltung der aktuellen betrieblichen Nutzung in dem vorhandenen Gebäudebestand wird ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG für die als relevant ermittelten Artengruppen Vögel und Fledermäuse ausgeschlossen. Sollte wesentlich in den Gebäudebestand eingegriffen werden, ist eine erneute fachgutachterliche Prüfung notwendig.

Tötungs- / Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Eine betrieblich bedingte Tötung von einzelnen Individuen ist weiterhin denkbar. Bei der Weiterführung der bisherigen Nutzungen ist jedoch von keinem signifikant erhöhten Tötungsrisiko auszugehen.

Sollte dennoch umfassende Bauarbeiten geplant werden, ist eine Tötung oder Verletzung von Individuen nicht auszuschließen. In diesem Fall ist eine erneute fachgutachterliche Überprüfung notwendig und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Eintreten des Verbotstatbestands zu bewerten ist. Ggf. sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Das Plangebiet ist bereits in hohem Maße durch die gewerbliche Nutzung und die damit verbundenen Störungen (z.B. Fahrzeugbewegungen, häufige Anwesenheit von Menschen) geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung eines

*Prüfung der
Verbotstatbestände für die
Artengruppe Eidechsen*

Gewerbegebiets ist nicht mit erheblichen Störungen über das aktuell wirksame Maß hinaus zu rechnen. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen sind auch bei möglichen zukünftigen baulichen Aktivitäten nicht zu erwarten.

Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Der Bebauungsplan soll eine gewerbliche Nachnutzung der vorhandenen Gebäude und Flächen des Maierhof-Areals ermöglichen. Bei einer Weiterführung der betrieblichen Abläufe mit den bestehenden Gebäuden, Lagerflächen und sonstigen Hofflächen ist keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten.

Sollten dennoch wesentliche Baumaßnahmen durchgeführt werden, sind Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht auszuschließen. In diesem Fall ist eine erneute fachgutachterliche Überprüfung notwendig und mit den Bauantragsunterlagen einzureichen. Es ist zu prüfen, inwiefern das Eintreten des Verbotstatbestands zu bewerten ist. Ggf. sind Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Artrelevante Vermeidungsmaßnahme:

Bei einer Beibehaltung der aktuellen betrieblichen Nutzung keine artrelevanten Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Sollten umfassende Bauarbeiten in dem Areal durchgeführt werden, können ggf. Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden (z.B. Aufstellen eines Bauzauns oder eines Eidechsenzauns, Beschränkung von Bauzeiten). Die Beschreibung von Vermeidungsmaßnahmen ist mit den Bauantragsunterlagen einzureichen.

Fazit:

Bei der Beibehaltung der aktuellen betrieblichen Nutzung wird ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG für die Artengruppe Eidechsen ausgeschlossen. Sollten zukünftig umfassende Bauarbeiten durchgeführt werden, ist eine erneute fachgutachterliche Prüfung notwendig, die Untere Naturschutzbehörde ist zu beteiligen.

*Prüfung auf Plausibilität im
November 2020*

Zwischen der Abgabe der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und der Abgabe der Unterlagen zur Offenlage lag über ein Jahr. Aus diesem Grund wurde die Einschätzung zum Artenschutz im November 2020 auf Plausibilität überprüft.

Es ergaben sich in der Zwischenzeit jedoch keine, hinsichtlich des Artenschutzes relevanten, Änderungen. Die genannten Maßnahmen gelten weiterhin. Änderungen sind nicht erforderlich.

7. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Auswirkungen der Planung

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Fläche		
Flächenbilanz	Das Plangebiet umfasst ca. 2 ha, die als Gewerbegebiet GE ausgewiesen werden. Das Gebiet wurde in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt, es sind großflächige Gewerbehallen, Lagerflächen und Zufahrten vorhanden.	Das Gewerbegebiet umfasst insgesamt 2 ha Fläche. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf im Gewerbegebiet GE durch die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen nach bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. Da das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und der Gebäudezustand gesichert werden soll, ist von keinen Veränderungen des Versiegelungsgrads auszugehen.
Boden		
Bodentypen	Lt. Bodenkarte BK50 handelt es sich um Böden des Siedlungsbereichs, die durch Bodenmodellierungen und Versiegelungen anthropogen verändert wurden. Unterhalb der versiegelten Betonschicht folgt eine geringmächtige Tragschicht aus kiesigem Sand, darunter befinden sich feinsandige Tone und Schluffe (Auensedimente) bis in eine Tiefe von etwa 1,80 m unterhalb der Geländeoberkante, darunter folgen feinsandige Lössle und Lösslehme und Kies-Sande des Oberen Kieslagers (G.U.C. 2013).	Es wird von keinen Veränderungen oder Beeinträchtigungen des derzeitigen Bodentyps (größtenteils versiegelte Böden der Ortslage) und damit keinen erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen.
Funktionsbewertung	Die Bodenfunktionen sind nicht mehr oder nur noch eingeschränkt vorhanden. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads wird von einer geringen bis fehlenden Funktionserfüllung für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für	Es ist kein zusätzlicher Verlust von Bodenfunktionen zu erwarten, da diese bereits aktuell nicht oder nur eingeschränkt vorhanden sind.

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Versiegelungsgrad	<p>Schadstoffe“ ausgegangen.</p> <p>Das Schutzgut Boden hat im Plangebiet eine geringe Bedeutung.</p>	<p>Es ist von keiner Veränderung gegenüber dem Bestand oder einer Reduzierung des Versiegelungsgrads (GRZ von 0,8) auszugehen.</p>
Altlasten	<p>Im Rahmen der Bodenuntersuchung des Büros Geo Umwelt Consult GmbH G.U.C. (2013) wurden in den Bodenproben organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, die in den chemischen Untersuchungen analytisch bestätigt wurden. Im Bereich der Tragschicht und der darüber liegenden Betonschicht wurden erhöhte PCP-Gehalte nachgewiesen. In einer Bodenprobe fanden sich außerdem erhöhte PCP-Gehalte bis in den Grundwasserwechselbereich. Hier ist eine Eintragsstelle der PCP in den Untergrund anzunehmen. Der Altstandort wird auf Grundlage der Ergebnisse hinsichtlich des Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ in „B= Belassen zur Wiedervorlage – Kategorie: Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft.</p>	<p>Für die Gesamtfläche ist ein lokal begrenzter Grundwasserschaden mit einer geringen Schadstofffracht und damit eine Altlast festzustellen. Im Rahmen der Prüfung der Verhältnismäßigkeit von weiteren Maßnahmen auf Basis von § 4 (7) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung besteht gemäß Stellungnahme des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz des Landratsamts Ortenaukreis vom 17.01.2014 jedoch kein weiterer Handlungsbedarf vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung.</p> <p>Da die Planung lediglich die Nutzung und Sanierung von Bestandsgebäuden, nicht aber den Neubau von Maßnahmen vorsieht, besteht derzeit entsprechend kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Sollten zukünftig Nutzungsänderungen, Eingriffe in den Untergrund oder eine Entsiegelung oder Bebauung von Flächen geplant sein, ist hingegen eine erneute Bewertung vorzunehmen.</p>
Wasser		
Grundwasser	<p>Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit „Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben“. Dabei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter. Die Kies-Sande des Oberen Kieslagers stellen dabei den Grundwasserleiter des Oberen</p>	<p>Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrads sind keine weitere Einschränkung der Grundwasserneubildung oder erhebliche Auswirkungen für das Grundwasser zu erwarten.</p> <p>Vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung besteht kein weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf die vorhandenen Altlasten. Sollten zukünftig Nutzungsänderungen, Eingriffe in den Untergrund oder</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Oberflächengewässer</i>	Grundwasserleiters dar. Das Grundwasser wurde hier in einer Tiefe von 2,15 bis 2,60 m unterhalb der Geländeoberkante angetroffen (G.U.C. 2013).	eine Entsiegelung von Flächen geplant sein, ist eine erneute Bewertung vorzunehmen, um Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.
<i>Hochwasser / Überflutungsflächen</i>	Westlich des Plangebiets verläuft in einer Entfernung von ca. 150 m die Rench als Gewässer I. Ordnung. Innerhalb des Gebiets selbst verläuft ein Kanal unterhalb der Gebäude und Hofflächen am nördlichen Plangebietsrand entlang, der bis zur nordwestlichen Plangebietsgrenze verdolt ist. Die Dach- und Hofflächen werden in diese Vorflut entwässert.	Es ist von keiner Veränderung gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung und von keinen erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer auszugehen. Das gewerbliche Abwasser wird weiterhin in die örtliche Kanalisation eingeleitet. Zur Vermeidung des Eintrags von organischer Fracht der Dach- und Hofflächen in den Kanal ist der Bau einer Reinigungsvorrichtung (Absetzbecken) vorgesehen.
<i>Quell- / Wasserschutzgebiete</i>	Das Plangebiet liegt außerhalb von HQ100-Flächen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Quell- und Wasserschutzgebieten.	Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Klima / Luft		
<i>Lokalklima</i>	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrad besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für die Entstehung von Kalt- oder Frischluft. Zudem ist von geringen Einschränkungen der bodennahen Durchlüftung durch die bestehenden Gebäude auszugehen.	Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen von Flächen oder erhebliche Auswirkungen zu erwarten.
<i>Lufthygiene</i>	Das Plangebiet besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrads keine thermische oder lufthygienische Ausgleichsfunktion.	Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen von Flächen oder erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Immissionen / Emissionen</i>	<p>Im Plangebiet sind in gewissem Maß durch die vorhandene Nutzung bereits lufthygienische Vorbelastungen vorhanden (z.B. durch Fahrzeuge).</p> <p>Die mittlere Immissionsbelastung für NO₂ (18 µg/m³) und Feinstaub PM10 (19 µg/m³) ist lt. LUBW Daten- und Kartendienst (Stand: 2010) gering, Grenzwerte werden nicht überschritten. Die mittlere Ozonbelastung (47 µg/m³) liegt ebenfalls in einem unkritischen Bereich.</p>	<p>Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die erheblich über das aktuell wirksame Maß hinausgehen.</p>
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
<i>Biotoptypen / -strukturen</i>	<p>Bei den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen handelt es sich vor allem um Biotoptypen der Siedlungsfläche wie Gebäude (Biototyp-Nr. 60.10 gemäß Datenschlüssel) und versiegelte Wege und Lagerflächen (Nr. 60.21) mit sehr geringer bis fehlender ökologischer Wertigkeit.</p>	<p>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 sind keine zusätzlichen Versiegelungen von Flächen zu erwarten.</p>
<i>Geschützte Pflanzen</i>	<p>Pflanzen, die unter den Schutzstatus des Anhang IV FFH-Richtlinie fallen, wurden im Plangebiet nicht erfasst.</p>	<p>Keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>
<i>Habitatpotenzial</i>	<p>Die Habitatpotenzialanalyse (s. Kap. 6). kommt zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Gebäude Potenzial für das Vorkommen von halb- und höhlenbrütenden <u>Vogelarten</u> (Hausrotschwanz, Bachstelze, Amsel, Straßentaube, Kohlmeise, Blaumeise, Mauersegler, Mehlschwalbe, Türkentaube, Grauschnäpper, Feldsperling, Haussperling und Turmfalke) besitzen. Zusätzlich sind Gebäude</p>	<p>Bei der Beibehaltung der betrieblichen Nutzung in den bestehenden Gebäuden ist von keinen Beeinträchtigungen für die potenziell vorkommenden Arten auszugehen.</p> <p>Sollten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen oder ein Abriss von Gebäudeteilen durchgeführt werden, ist im Rahmen dieser Planungen eine Untersuchung auf das Vorkommen relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) durchzuführen und ggf. zu prüfen, ob geeignete Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
	<p>vorhanden, die Potenzial für mögliche Fledermausquartiere aufweisen, sodass Reproduktions- und Ruhestätten von <u>Hausfledermausarten</u> wie der Zwergfledermaus oder dem Großen Mausohr denkbar sind.</p>	<p>notwendig sind und ein Nachweis mit dem Bauantrag einzureichen.</p>
Landschaftsbild und Erholungswert		
<i>Landschaftsbildqualität</i>	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Memprechtshofen in der Ebene gelegen. Nach Norden und Osten hin schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Im Nordwesten grenzt eine Streuobstwiese an das Betriebsgelände an. Südlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude, weitere Streuobstwiesen und Lagerflächen.</p> <p>Das Ortsbild im Plangebiet selbst ist durch die vorhandenen Gewerbehallen, Lagerflächen und den hohen Versiegelungsgrad geprägt und von geringer Bedeutung hinsichtlich der Landschaftsbildqualität. Eine Eingrünung des Gebiets ist nur in geringem Maß vorhanden, sodass die Gebäude insbesondere in nördliche und östliche Richtung weit einsehbar sind.</p>	<p>Durch die Inanspruchnahme der vorhandenen Gebäude und Flächen für die betriebliche Weiterführung ist von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Landschaftsbild auszugehen. Der Bebauungsplan lässt eine Gebäudehöhe von maximal 14 m zu. Das aktuell höchste Gebäude besitzt eine Höhe von ca. 12,20 m, sodass es zukünftig zu keiner erheblichen Zunahme der Gebäudehöhe kommen wird.</p>
<i>Erholungseignung / -nutzung</i>	<p>Im Plangebiet sind keine öffentlichen Wegeverbindungen oder sonstige erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden. Das Gebiet besitzt keine Bedeutung für die Erholung.</p>	<p>Es sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	Derzeitiger Zustand	Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen
Mensch		
<i>Lärmimmissionen / -emissionen</i>	<p>Das Büro Heine + Jud hat im Jahr 2020 die Schallimmissionen, die auf die umliegende Bebauung einwirken, untersucht und beurteilt. Hierfür wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. Es wurden für die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung die Richtwerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen.</p> <p>Innerhalb des Plangebiets betragen die Beurteilungspegel an der umliegenden Bebauung durch die bestehende Nutzung bis 60 dB(A) tags und bis 27 dB(A) nachts. Für Mischgebiete werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit eingehalten.</p> <p>Hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird die Forderung der TA Lärm erfüllt.</p>	<p>Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen.</p> <p>Schallschutzmaßnahmen sind keine erforderlich.</p> <p>Maßnahmen organisatorischer Art gegenüber dem betriebsbedingten Fahrverkehr im öffentlichen Straßenraum sind keine erforderlich.</p> <p>Auch „unter Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Nutzung bzw. einer Maximalauslastung innerhalb des Plangebiet treten an der benachbarten Bebauung Beurteilungspegel bis 60 dB(A) tags und bis 45 dB(A) nachts auf. Die Immissionswerte der TA Lärm für Mischgebiets werden eingehalten“ (Heine + Jud, 2020).</p>
<i>Luftschadstoff- immissionen / -emissionen</i>	<p>Im Plangebiet sind in gewissem Maß durch die vorhandene Nutzung bereits lufthygienische Vorbelastungen vorhanden (z.B. durch Fahrzeuge).</p> <p>Die mittlere Immissionsbelastung für NO₂ (18 µg/m³) und Feinstaub PM10 (19 µg/m³) ist lt. LUBW Daten- und Kartendienst (Stand: 2010) gering, Grenzwerte werden nicht überschritten. Die mittlere Ozonbelastung (47 µg/m³) liegt ebenfalls in einem unkritischen Bereich.</p>	<p>Durch die Beibehaltung der Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das aktuell wirksame Maß hinausgehen.</p>

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
<i>Geruchsimmissionen / - emissionen</i>	Die angesiedelten holzverarbeitenden Betriebe verwenden in den betrieblichen Abläufen keine geruchsemittierenden Farben, Lacke oder Klebstoffe, die zu Geruchsbelästigungen führen können.	Bei Beibehaltung der Nutzungen sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Bei einer Änderung der Nutzung sind ggf. die Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu beurteilen, um entsprechende Grenzwerte einzuhalten.
Kultur- und Sachgüter		
<i>Archäologische Fundstellen</i>	Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
<i>Baudenkmale</i>	Im Plangebiet bestehen keine Baudenkmale.	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
Geschützte Bereiche		
<i>Naturschutzgebiet, Geschützte Biotope, Natura 2000-Gebiete</i>	In einer Entfernung von ca. 100 m befinden sich das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop „Vorland des Rench-Flutkanals bei Memprechtshofen“, das FFH-Gebiet „Westliches Hanauer Land“ sowie das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Kehl-Helmlingen“. Zusätzlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Hinterwörth-Laast“ in einer Entfernung von ca. 350 m zum Plangebiet. Zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet befinden sich die Rench und die Hornisgrindestraße (L 75). Der Verkehr im Bereich der Straße führt zu einer deutlichen Trennwirkung.	Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bzw. Trennwirkung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorhanden.

Schutzgut / Prüfaspekte	<i>Derzeitiger Zustand</i>	<i>Prognose der Auswirkungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen</i>
------------------------------------	----------------------------	--

Abwasser und Abfall

<p>Das Oberflächenwasser von Dach und Hofflächen wird an der Grundstücksgrenze in den Vorfluter eingeleitet. Das Schmutzwasser wird dem örtlichen Schmutzwasserkanal zugeführt.</p>	<p>Zur Vermeidung des Eintrags von organischer Fracht der Dach- und Hofflächen in den Kanal ist der Bau einer Reinigungsvorrichtung (Absetzbecken) vorgesehen.</p>
---	--

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

<p>Die Eignung des Solarpotenzials auf den Dachflächen wird als gut bis sehr gut beurteilt. Zum Teil wurden auf den Dachflächen bereits Photovoltaikanlagen installiert.</p>	<p>Solar- und Photovoltaikanlagen sind weiterhin auf der gesamten Dachfläche zulässig.</p>
--	--

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

8. Zusammenfassung

<i>Anlass</i>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Maierhof“ soll die gewerbliche Nachnutzung von den Gewerbeflächen einer ehemaligen Fensterfabrik planungsrechtlich gesichert werden. Die Fläche ist aktuell größtenteils mit gewerblichen Hallen bebaut. Dieser Gebäudebestand soll gesichert und die zulässige gewerbliche Nachnutzung, vor allem durch holzverarbeitende Betriebe, ermöglicht werden.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung).</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine interkommunale Planung. Das Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil auf Gemarkung Memprechtshofen im Gemeindegebiet der Stadt Rheinau (Ortenaukreis). Teile des Geltungsbereichs befinden sich zusätzlich auf Gemarkung Muckenschopf im Gemeindegebiet der Stadt Lichtenau (Landkreis Rastatt).</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 2 ha. Das für das Gewerbegebiet (GE) vorgesehene Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8, die durch Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlage bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.</p>
<i>Aufgabenstellung</i>	<p>Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der vorliegende Umweltbeitrag soll die Umweltbelange darstellen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen berücksichtigen. Im Rahmen eines artenschutzfachlichen Beitrags wird geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplans das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG bezüglich Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu erwarten ist.</p>
<i>Ergebnis: Eingriffe</i>	<p>Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt, sodass keine Eingriffsbilanzierung und kein Ausgleich notwendig sind.</p> <p>Der Bebauungsplan dient dazu, den vorhandenen Gebäudebestand zu sichern. Es sind vorerst keine Änderungen an den vorhandenen baulichen Anlagen und den Nutzungen zu erwarten. Es wird keine zusätzliche Fläche in Anspruch genommen oder neu versiegelt.</p> <p>Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange auszugehen.</p>
<i>Ergebnis: Artenschutzrechtliche Belange</i>	<p>Als artenschutzrechtlich relevante Artengruppen im Plangebiet wurden die Gruppen der Vögel, Fledermäuse und Eidechsen ermittelt.</p> <p>Bei der Beibehaltung der betrieblichen Nutzung in den bestehenden Gebäuden ist von keinen Beeinträchtigungen für die potenziell vorkommenden Arten auszugehen.</p> <p>Sollten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen oder ein Abriss von Gebäudeteilen durchgeführt werden, ist im Rahmen dieser</p>

Planungen eine Untersuchung auf das Vorkommen relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) und ggf. zu prüfen, ob geeignete Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen notwendig sind und ein Nachweis mit dem Bauantrag einzureichen.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

Ergebnis: Schutzgebiete

Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten, der bestehenden Trennwirkung der angrenzenden Straße und der geplanten Beibehaltung der bestehenden Nutzungen sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von den im Standarddatenbogen aufgeführten Lebensraumtypen und Arten des FFH-Gebiets und des Vogelschutzgebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten.

FOTODOKUMENTATION



Einfahrt zum Betriebsgelände



Nördlicher Rand des Plangebiets mit nördlich angrenzender Ackerfläche (Blick in westliche Richtung)



Südlicher Rand des Plangebiets entlang der Straße Maierhof (Blick in östliche Richtung)



Westlicher Rand des Plangebiets mit angrenzender Baumreihe und Ackerflächen (Blick in östliche Richtung)