

Gemeinde Appenweier

- ORTENAUKREIS -



Gemeinsame Begründung (9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan „Im See Süd“ Gemeinde Appenweier

Fassung: Entwurf Stand 23.12.2022

Grundlage: Bebauungsplan Nr. 300, Stand 23.12.2022



INHALT

1.0	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
1.1	Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen.....	5
1.2	Bebauungsplanverfahren	6
1.3	Flächennutzungsplanverfahren.....	6
2.0	ANGABEN ZUM BESTAND.....	8
2.1	Lage und Topografie	8
2.3	Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse	9
2.4	Störfallbetriebe / Seveso- III Richtlinie	10
2.5	Städtebauliches Konzept	12
3.0	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Höhe der baulichen Nutzung	16
3.4	Erdgeschossfußbodenhöhe	17
3.5	Bauweise.....	18
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	18
3.7	Überbaubare Grundstücksflächen	18
3.8	Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen	18
3.9	Flächen für öffentliche Verkehrsflächen.....	19
3.10	Private Grünflächen	19
3.11	Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	19
3.12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
3.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
3.14	Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	20
4.0	HOCHWASSER UND HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE.....	21
5.0	ALTLASTEN.....	21
6.0	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	22
6.1	Erschließung und Parksituation im Quartier	22
6.2	Verkehrsauslastung Sander Straße und Im See	22
7.0	DENKMALSCHUTZ	23
8.0	VER- UND ENTSORGUNG	23
8.1	Frischwasser	23
8.2	Schmutzwasser / Oberflächenwasser.....	23
8.3	Abfallwirtschaft / Müllentsorgung	23

8.4	Strom.....	23
9.0	ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	23
9.1	Oberflächenentwässerung	23
9.2	Grundwasser / Grundwasser Messtellen	26
10.0	UMWELTBELANGE.....	27
10.1	Umweltbelange und Eingriffsregelung	27
10.2	Grundlage- Umweltbezogene Vorhabebeschreibung	27
10.3	Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets.....	28
10.3.1	Arten und Biotope	28
10.3.2	Boden und Altlasten	30
10.3.3	Hydrologie.....	31
10.3.4	Klima / Luft.....	31
10.3.5	Lärmbelastung / Schalltechnische Untersuchung	31
10.3.6	Orts- und Landschaftsbild.....	35
10.3.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	35
10.3.8	Schutzgut Mensch	35
10.3.9	Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten	35
10.3.10	Verträglichkeit mit dem speziellen Artenschutz.....	35
10.3.11	Maßnahmen.....	36
10.3.12	Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens.....	37
10.3.13	Klimaschutz	37
11	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	38
12	BODENORDNUNG	38
13	KOSTEN	38
14	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	38
14.1	Einfriedungen	38
14.2	Werbeanlagen	39
14.3	Gestaltung unbebauter Grundstücke	39
14.4	Dachformen und Dachneigung	39
15.0	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	39
16.0	QUELLENVERZEICHNIS	40

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Artenschutzrechtliche Abschätzung BIOPLAN Dr. Boschert vom 31.05.2019
- Anlage 1.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) BIOPLAN Dr. Boschert vom 03.08.2022
- Anlage 2 Überprüfung Versickerungsfähigkeit IFAG Dr. Klinger vom 25.01.2021
- Anlage 3 Dr. Wilfried Jans, Büro für Schallschutz, Ettenheim
Gutachten Nr. 6456/1339 vom 28.04.2021
- Prognose und Beurteilung der Betriebs- und Schienenverkehrslärmeinwirkung -
- Anlage 4 Luftbildauswertung Kampfmittelräumdienst vom 23.11.2020
- Anlage 5 Erläuterungsbericht naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept
Ingenieurbüro Siggelkow GmbH, Offenburg, vom 02.05.2022
- Anlage 6 Umweltbericht Architekturbüro Brudy, Appenweier, vom 23.12.2022
- Anlage 7 Bericht Verkehrszählung Biechele Infra consult vom 30.03.2021

GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen

Anlass der Planung

Die Planungserfordernis für die Gemeinde ergibt sich aus § 1 Abs. 3, Satz 1, und Abs. 5, Satz 3, BauGB. Es soll ein städtebaulicher Missstand behoben und eine städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

Auf Flst.Nr. 1202, heute Sander Straße 13, 13a, 13b war ursprünglich als Lagerhalle für eine Bauunternehmung mit Wohnhaus genehmigt und genutzt. Die Nutzung für die Bauunternehmung wurde aufgegeben, das Grundstück geteilt in die Flächen:

- Sander Straße 13, Flst.Nr. 1202/1 heute Wohnnutzung
- Sander Straße 13a, Flst.Nr. 1202/2 Malerbetrieb Windisch mit Betriebsleiterwohnung
- Sander Straße 13b, Flst.Nr. 1202 Betriebsgrundstück Fa. Bergheimer

Die neuen Teilflächen wurden gewerblich genutzt und Wohnnutzungen als Teil der Gewerbebetriebe genehmigt und eingerichtet.

Der westliche Teil, Flst.Nr.1202, wird von den Firmen Bergheimer und TSiT als Betriebsgrundstück mit Produktionshallen und Büroräumen genutzt. im Freigelände befinden sich Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sowie Flächen für Lagerung und Umschlag von Roh-, Fertig- und Halbfertigteilen.

Firma Bergheimer konnte zwei landwirtschaftliche Flächen (Flst.-Nr. 1197 und 1198) nördlich an den Betrieb angrenzend zur Betriebserweiterung erwerben.

Der Mikrostandort stellt vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen eine gewachsene Gemengelage dar. Die Betriebsstrukturen und Abläufe sind ebenfalls über viele Jahre gewachsen und entsprechen nicht mehr vollumfänglich heutigen Anforderungen. Demnach ist eine Optimierung und Modernisierung der gesamten Betriebsstrukturen und der Betriebsabläufe erforderlich, um die Produktionsabläufe insgesamt zu verbessern. Hierzu erfordern die Modernisierung und Optimierung der Betriebsabläufe eine baulich-räumliche Anpassung des Gewerbebetriebs, wozu ein Bebauungsplan benötigt wird.

Die geplante baulich-räumliche Umstrukturierung des Gewerbebetriebs umfasst neben der Verlagerung von Produktionsbereichen in Richtung Norden die Sicherung der bestehenden beiden Wohnnutzungen.

Das Planungsgebiet liegt im **Konsultationsradius der Störfallbetriebe** Pflanzen Wurth GmbH und Progas GmbH. (Seveso III Richtlinie). Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Wohnnutzung gesichert werden.

Die erforderliche räumliche Umstrukturierung unter Anwendung von Bauplanungsrecht ermöglicht zugleich die städtebauliche Optimierung der gewachsenen Gemengelage. Demnach soll eine zunehmende räumliche Trennung von störintensiven und störempfindlichen Nutzungen stattfinden.

- Mit der Umstrukturierung werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:
- Bauplanungsrechtliche Sicherung der bestehenden, städtebaulichen Strukturen (Bestandssicherung) im Plangebiet

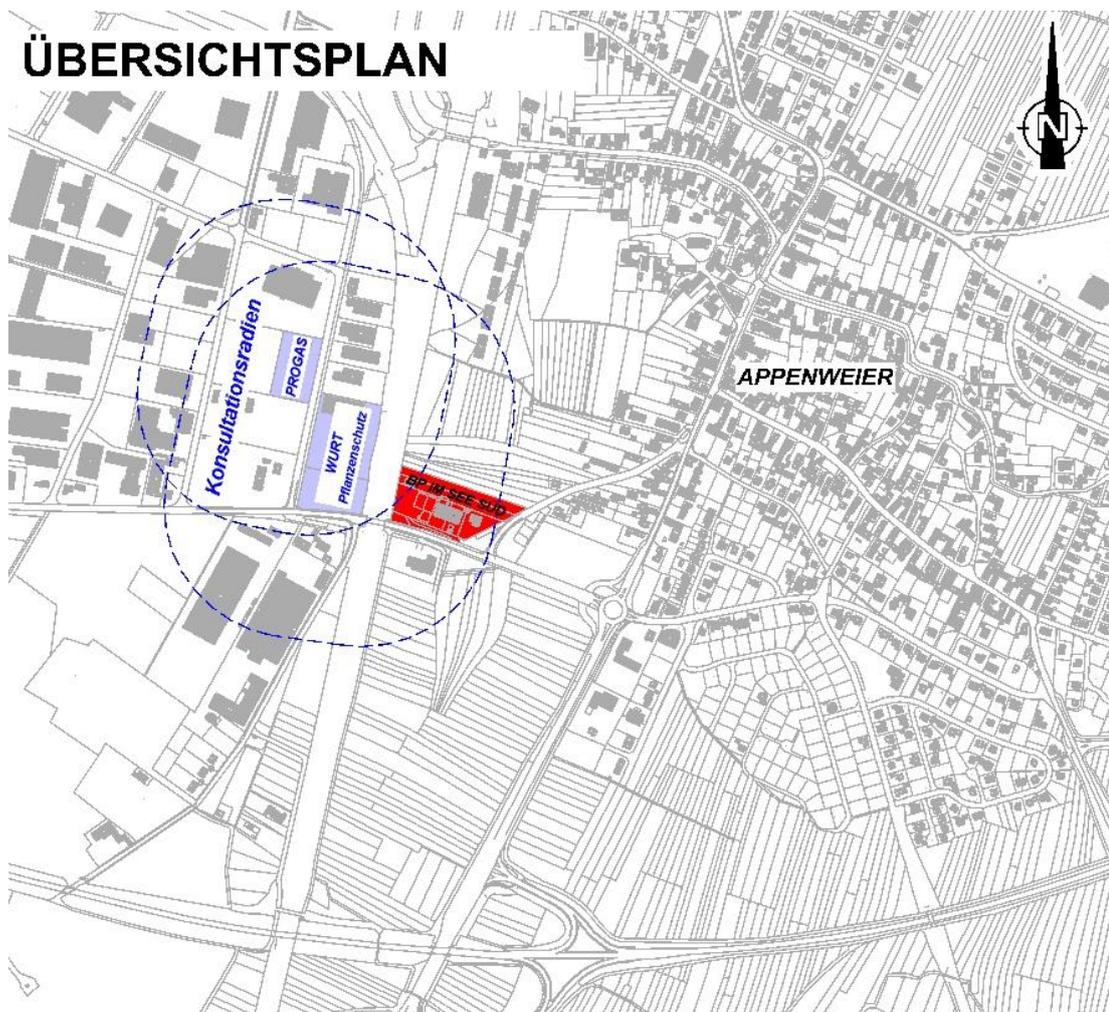
- Städtebauliche Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs
- Städtebauliche Ordnung und Gliederung des Gebiets im Hinblick auf die immissionsschutzfachlichen und landschaftsplanerischen Erfordernisse

1.2 Bebauungsplanverfahren

Um die der Planung zu Grunde liegenden Ziele einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung gerecht zu werden, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB erforderlich. Derzeit liegt für das zu beplanende Gelände kein Bebauungsplan vor, sodass eine betriebliche Umstrukturierung, insb. die Erweiterung der Betriebsflächen in nördliche Richtung, der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes bedarf. Planungsrechtlich liegen die Erweiterungsflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB, wonach lediglich „privilegierte Vorhaben“ auf Ebene der Vorhabenzulassung zulässig sind.

Betriebserweiterungen von Gewerbebetrieben sind gemäß § 35 BauGB nicht privilegiert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Appenweier ist demnach zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen notwendig. Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist demnach gegeben.

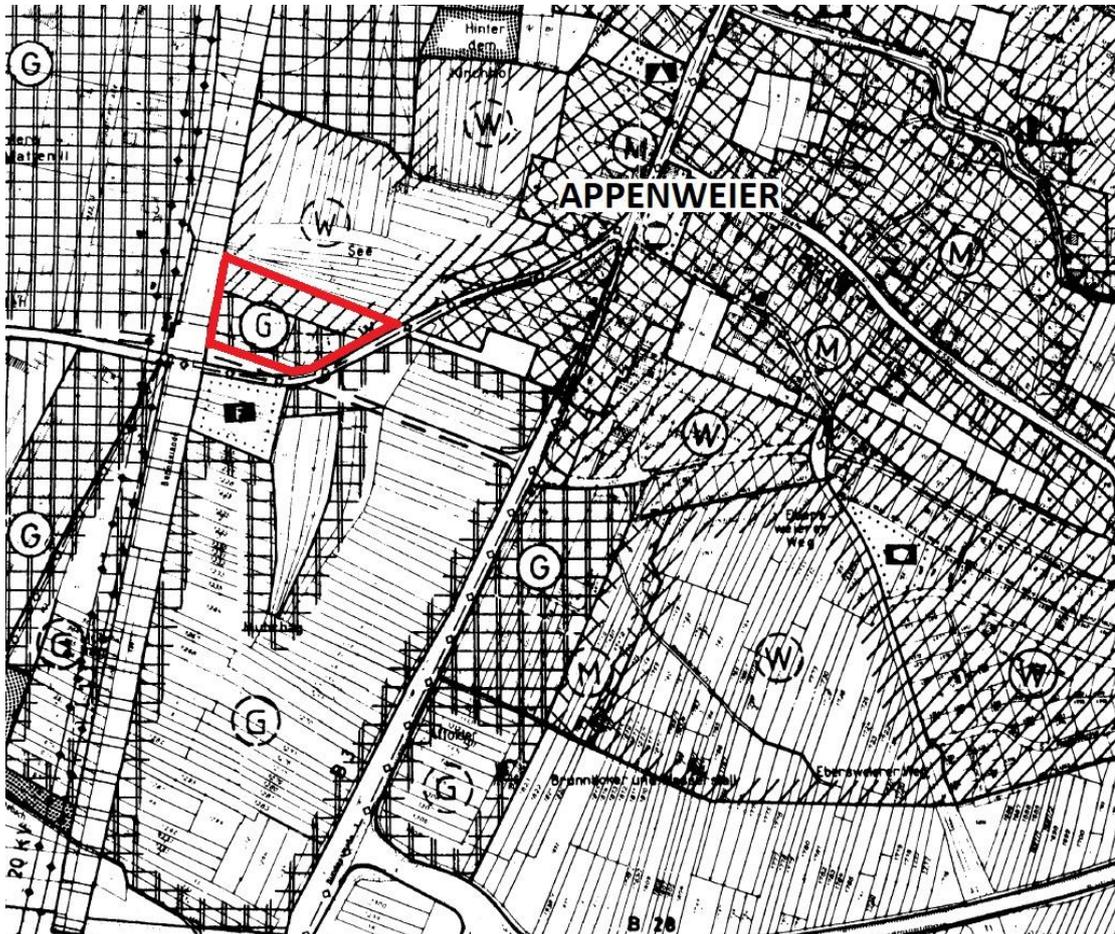
1.3 Flächennutzungsplanverfahren



Plan 1: Lage im Dorfgebiet

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan vom 13.12.1997 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gewerbegebiet (G) und nördlich davon Wohnbaufläche (W) aus. Die Wohnbaufläche, Flst.- Nr. 1197 und 1198, ca. 5.240 m² wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt,



Plan 2: Flächennutzungsplan vom 13.12.1997

2.0 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Lage und Topografie

2.1.1 Topografie

Topographisch handelt es sich bei diesem Gebiet um ein nahezu ebenes Gelände.

Geländehöhen

Straße Im See (Ostseite)	Nord 145,26 m üNN	Süd 145,80 m üNN
Flst.Nr. 1202 Bergheimer Westseite	152,51 m üNN	

2.1.2. Lage und Erschließung

Das Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Appenweiler.

Die Erschließung erfolgt über die Sander Straße und die Straße Im See. Die Sander Straße ist im Osten über einen Kreisverkehr an die B3 angeschlossen. Nach Westen erfolgt der Anschluss an die B 28 und Autobahn Frankfurt – Basel, Anschlussstelle AS 54.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Sander Straße vorhanden. Der Niveauunterschied zwischen Baugebiet und Sander Straße wird durch eine Böschung auf Flst.Nr. 1203/2 ausgeglichen.

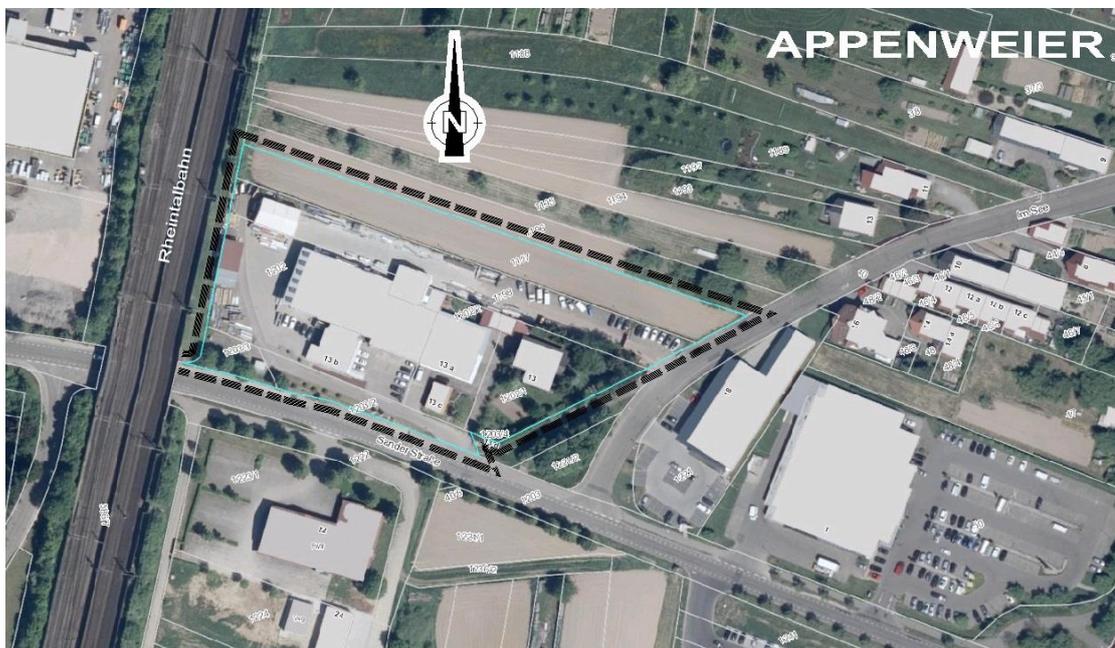


Bild 1

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Appenweier an der Eisenbahnlinie Frankfurt – Basel. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke:

1197	1198	
1202	1202/1	1202/2
1203/2	1203/3	

Das geplante Gebiet wird begrenzt durch

Im Norden:	Landwirtschaftsflächen
im Osten:	Straße „Im See“ und östlich anschließend die Märkte dm, Edeka, Gärtnerei Vollmer
im Westen:	Rheintalbahn in Hochlage
im Süden:	Sander Straße

2.3 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse

2.3.1 Flst.Nr. 1197 und 1198 werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

2.3.2 Eigentumsverhältnisse

Sander Straße 13b, Flst.Nr. 1197, 1198 und 1202	im Besitz der Fa. Bergheimer
Sander Straße 13, Flst.Nr. 1202/1, Sander Straße 13a, 1202/2	Privatbesitz
Flst.-Nr. 1203/2 Privatweg und 1203/3 Hebeanlage	Gemeinde Appenweier

2.3.3 Nutzung

Die überplante Fläche dient bisher als Betriebsfläche der Fa. Bergheimer Torbau.

Bei der Erweiterungsfläche nach Norden, Flst.Nr. 1197 und 1198, handelt es sich um Ackerland, das mit Mais, Getreide bepflanzt wird.

Flst.Nrn. 1202/2 und 1202/1 sind mit Wohnhäusern bebaut.

2.3.4 Historie der bestehenden Wohnnutzung

2.3.4.1 **Sander Straße 13, Flst.Nr. 1202/1 (Wohnhaus ehem. Betriebsleiterwohnung)**

23.08.1971:	Bebauungsplan „Im See – Hinterm Friedhof“ (GI), Geltungsbereich: Bachstraße bis alte B28 (heute Sander Straße). Festsetzung: Werkstraße und Baugrenze.
1972:	Baugenehmigung Wohnhaus als Teil des Betriebsgrundstückes. Darin Bauvorschriften § 2: Zwei Wohnungen zulässig als Ausnahme für Betriebsleiterwohnung.
2001:	Die Unwirksamkeit dieses Bebauungsplanes wird festgestellt, da wegen fehlerhafter Abwägung dieser Bebauungsplan nie in Kraft treten konnte (siehe Schriftwechsel Gemeinde / Landratsamt und Brief Rechtsanwalt Rommel vom 06.07.2000).

Die auf dem Grundstück ausgeübte Wohnnutzung wurde im mit der Gewerbenutzung genehmigt.

2.3.4.2 Sander Straße 13a, Flst.Nr. 1202/2 (Gewerbebetrieb mit Betriebsleiterwohnung)

07.09.1994: Baugenehmigung.
Eine Wohnung wird als Betriebsleiterwohnung genehmigt.
Nebenbestimmung Nr. 2: *„Betriebsleiterwohnung und Gewerbebetriebe dürfen nicht getrennt veräußert werden.“*

24.07.2000: Baugenehmigung Ausstellungsgebäude

Die auf dem Grundstück ausgeübte Wohnnutzung wurde im Zusammenhang mit der Gewerbenutzung genehmigt.

2.3.4.3 Sander Straße 13b, Flst.Nr. 1202 (Fa. Bergheimer)

Keine Wohnnutzung auf diesem Grundstücksteil.

2.4 Störfallbetriebe / Seveso- III Richtlinie

Die Planung liegt nahezu vollständig im Konsultationsradius für den Betriebsbereich Pflanzenschutz Wurth GmbH, Appenweier. Der Konsultationsradius des Betriebes Progas GmbH berührt das Plangebiet auf der Westseite.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete und Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Schutzbedürftig sind Nutzungen wie **Baugebiete mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen**, Ziel dieser Vorgaben ist die langfristige Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereichen und benachbarten Schutzobjekten. Daher darf sich das Risiko im Umfeld von bestehenden Betriebsbereichen durch eine neue Planung und damit das Ausmaß eines Störfalles nicht erhöhen. Insbesondere das erstmalige Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (z. B. Wohnnutzungen) an den Betriebsbereich ist zu vermeiden.

Ein Mischgebiet lässt auch Wohnbebauung zu. Dies wäre eindeutig ein Schutzobjekt nach BImSchG und damit nicht zulässig. Auf die Ausweisung eines Mischgebietes für die beiden Wohngrundstücke wird verzichtet.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Wohnbebauungen Sander Straße 13, Flst.-Nr.1202/1 und 13a, Flst.-Nr. 1202/2 gebaut wurden, bevor der maßgebliche Störfallbetrieb Wurth Pflanzenschutz GmbH errichtet wurde. Dennoch muss die Art der baulichen Nutzung auf den Störfallbetrieb Rücksicht nehmen.

Entsprechend TA Abstand wird ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS 18 sowie KAS 32 gefertigt, sobald die Normen bekannt sind.



Stand: 19.10.2018

Bild 2 – Konsultationsradius Pflanzenschutz Wurth GmbH

Betriebsbereich:

Wurth Pflanzenschutz GmbH
 Industriestraße 4
 77767 Appenweier

Zuständig:

Referat: 54.1
 E-Mail: Referat54.1@mf.bwl.de

Legende:

- Betriebsgelände
- Konsultationsradius 200 m

Beteiligung im Bauleitplanverfahren
 und bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Umfeld von
 Betriebsbereichen nach § 50 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie
 im Regierungsbezirk Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg
 Schwendstr. 12, 79114 Freiburg
 Tel.: +49 (761) 208-0



Stand: 19.10.2018

Bild 2a – Konsultationsradius Progas GmbH

Betriebsbereich:

PROGAS GmbH & CO KG
 Industriestr.3
 77767 Appenweier

Zuständig:

Referat: 54.1
 E-Mail: Referat54.1@mf.bwl.de

Legende:

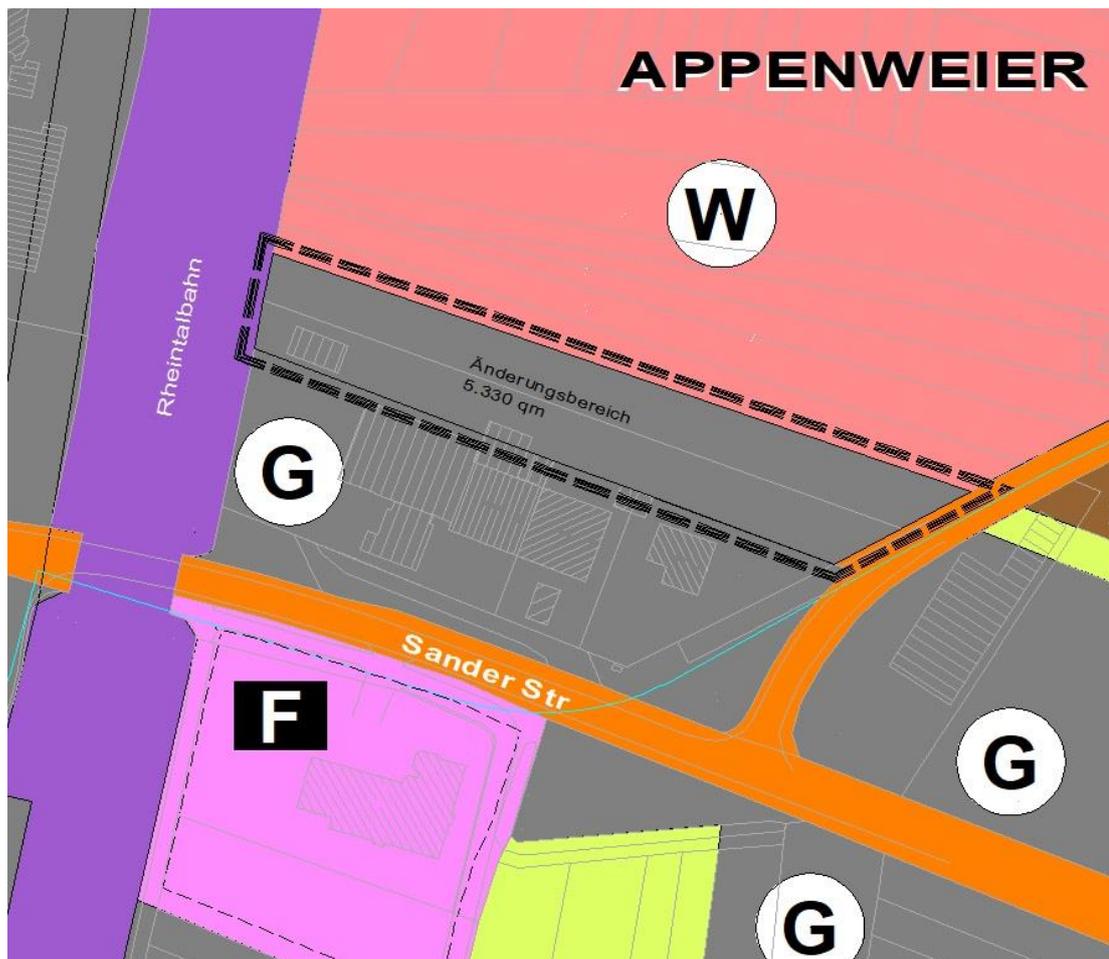
- Betriebsgelände
- Konsultationsradius 200 m

Beteiligung im Bauleitplanverfahren
 und bei der Erteilung von Baugenehmigungen im Umfeld von
 Betriebsbereichen nach § 60 BImSchG und Seveso-III-Richtlinie
 im Regierungsbezirk Freiburg

Regierungspräsidium Freiburg
 Schwendstr. 12, 79114 Freiburg
 Tel.: +49 (761) 208-0



2.5 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde



Plan 3: FNP mit Bebauungsplangrenzen

2.6 Städtebauliches Konzept

Ortsansicht / Landschaftsbild

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Appenweier. Die Sander Straße ist eine Erschließungsstraße für das Industriegebiet und für die Sport- und Freizeitflächen westlich der Bahn.

Im Bereich entlang des BP geht die Straße in Tieflage zur Unterquerung der Rheintalbahn. Auf der gegenüberliegenden Seite der Sander Straße befinden sich das Feuerwehrhaus und die Rettungswache.

Westlich bildet die Rheintalbahn in Hochlage optische Grenze und eine Nutzungsgrenze.

Östlich runden die Märkte dm, Edeka und Gärtnerei Vollmer den alten Dorfkern zwischen Rheintalbahn und B3 nach Süden ab.

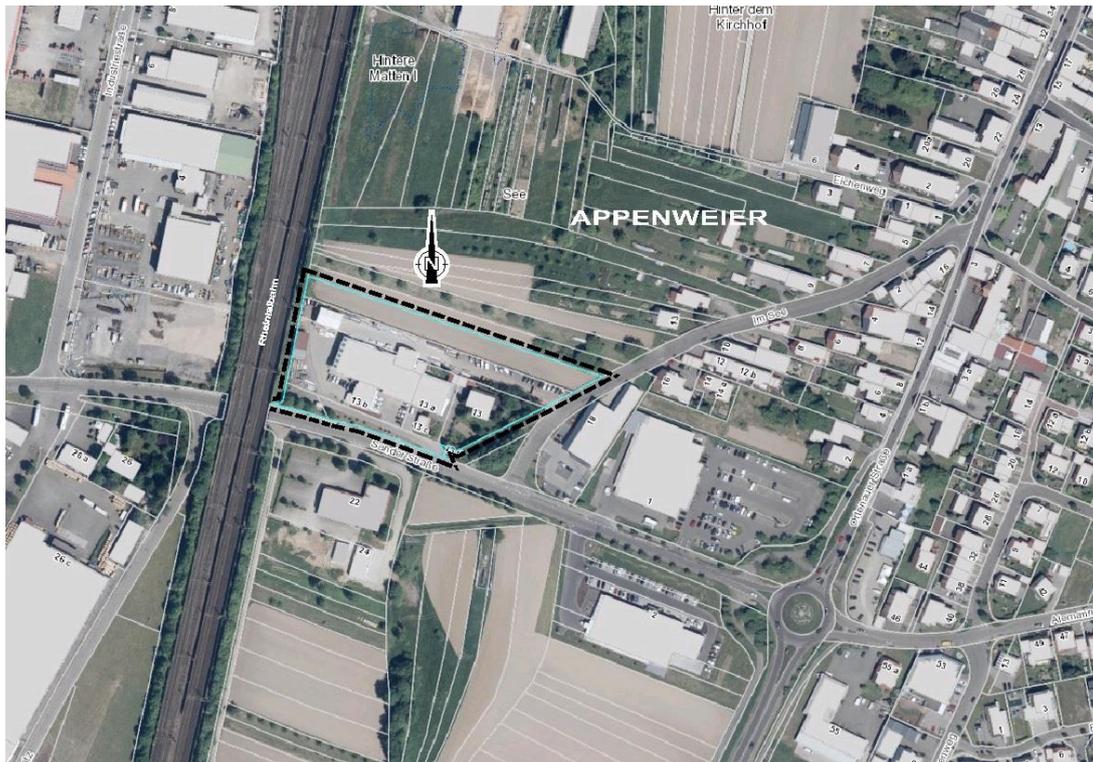


Bild 3

2.7 Lärmschutz

Abwägungsvorschlag G. Schneider, Büro Dr. Jans:

2.7.1 Betriebslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wird der Betriebslärm gemäß TA Lärm ermittelt und beurteilt. Hierbei wird auch die geplante betriebliche Situation berücksichtigt. Der Betriebslärm wird für bestehende schutzbedürftige Einwirkungsorte innerhalb und außerhalb des Plangebiets bestimmt.

2.7.2 Schienenverkehrslärm

Zur Prognose der Schienenverkehrslärmeinwirkung wurden beim Verkehrsdatenmanagement der DB AG die aktuellen Prognosedaten für das Jahr 2030 für folgende Trassen beschafft:

1. Rheintalbahn (DB-Strecke 4000)
2. Neu/Ausbaustrecke (DB-Strecke 4280)
3. DB-Strecke 4261 (Appenweier - Straßburg).

Bei der Berechnung der Schienenverkehrslärmeinwirkung werden die aktuell vorhandenen Lärmschutzwände berücksichtigt (siehe auch Nr. 25.2 und 25.3).

Die DB Netz AG macht keine Angaben zu möglicherweise geplanten Lärmschutzwänden. Im Rahmen des BP-Verfahrens werden deshalb ausschließlich die bestehenden Lärmschutzwände berücksichtigt.

2.7.3 Verkehrslärm

Bei der Prognose von Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet können derzeit nur Schienenverkehrsdaten beschafft werden; Daten für die Frequentierung der "Sander Straße" bzw. der Straße "Im See" liegen der Gemeinde nach fernmündlicher Auskunft von Frau Lukert vom 21.07.2020 nicht vor.

Um verlässliche Angaben zum Verkehrsaufkommen auf der Sander Straße und der Straße „Im See“ zu erlangen, wurde vom Büro Biechele Infra Consult, Freiburg, eine Verkehrszählung und Verkehrshochrechnung durchgeführt. (Bericht Verkehrszählung Biechele Infra Consult vom 30.03.2021).

Siehe Bericht Anlage 7

Mit Hilfe dieser Verkehrszählung wurde vom Büro Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, eine Prognose zur Beurteilung des Betriebs- und Schienenverkehrslärmeinwirkungen erstellt.

Siehe Gutachten Anlage 3

3.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

- 3.1.1 Innerhalb des Plangebietes wird ein **Gewerbegebiet** (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Das Gebiet ist durch den bestehenden Firma Bergheimer, Torbau, geprägt, welcher aus Gründen der Optimierung der Betriebsstrukturen und –Abläufe eine Erweiterung in Richtung Norden ermöglicht werden soll. Weiter gibt es im Plangebiet Wohngebäude für Betriebsleiterwohnungen (Gebäude Sander Straße 13 und 13a). Diese sind im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung genehmigt worden. Dieser Genehmigungsstand gilt weiter.

Diese Wohnnutzung ist vor vielen Jahren durch die Aufgabe, der zu den ehemals betriebsbezogenen Wohnungen zugehörigen Gewerbebetriebe entstanden. Diese Wohnnutzung auf den beiden genannten Grundstücken soll über eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO weiter gesichert bleiben.

In einem Gewerbegebiet ist jedoch ein allgemeines, nicht betriebsbezogenes Wohnen generell ausgeschlossen und noch nicht einmal ausnahmsweise zulässig. Damit würde zwar der baurechtliche Bestandsschutz für die bestehenden Wohngebäude auf den Grundstücken Flst.Nr. 1202/1 und 1202/2 nicht beseitigt, dieser durch den geplanten Bebauungsplan indes auf den so genannten **passiven Bestandsschutz reduziert**. Es dürften also weder größere Umbauten noch Erweiterungen durchgeführt werden und im Falle des Untergangs der Gebäude infolge eines Naturereignisses (Brand, Erdbeben etc.) wäre noch nicht einmal mehr der Wiederaufbau möglich. Auch gäbe es keine Möglichkeit, genehmigungspflichtige Änderungen oder gar auch nur einfache Erweiterungen vorzunehmen. Daher soll mit einer **Fremdkörperfestsetzung** nach § 1 Abs. 10 BauNVO der Bestand dieser Gebäude und eine sehr maßvolle Erweiterungsmöglichkeit dauerhaft und der bauliche Bestandsschutz wieder in vollem Umfang gewährleistet werden. Gleichwohl bleibt die Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet, sodass diese Gebäude auch nur den Schutzstatus eines Gewerbegebiets erhalten, wodurch die berechtigten Interessen der umliegenden Gewerbebetriebe in vollem Umfang Berücksichtigung finden.

Die Ausweisung der Planungsfläche als **Mischgebiet scheidet aus** wegen der Nähe und der Lage im Konsultationsradius des Störfallbetriebes Pflanzenschutz Wurth. Für die beiden Grundstücke werden separate Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, die sich am Bestand orientieren.

Das festgesetzte „GE“ ist demnach auf die Belange der Betriebsweiterung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen zugeschnitten und ermöglicht zukünftig die Umsetzung von gewerblicher Nutzung.

- 3.1.2 Im Plangebiet ist gemäß § 8 BauNVO ein **Gewerbegebiet** festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Zur Sicherung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie zur Rücksichtnahme auf die nördlich liegende störepfindlichen Wohnnutzungen werden allgemein zulässige Nutzungen innerhalb des „GE“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind:

3.1.2.1 Tankstellen

Tankstellen sind insbesondere wegen ihrer erwartbaren städtebaulichen Auswirkungen im Hinblick auf verkehrliche Belange für den gewachsenen Standort nicht verträglich. Für derartige Nutzungen ist im Gebiet der Gemeinde Appenweier an anderer Stelle Raum gegeben.

3.1.2.2 Anlagen für sportliche Zwecke

Für diese Nutzungsart stehen keine Flächen zur Verfügung. In der Nähe des BP-Gebietes gibt es westlich der Eisenbahn Flächen, auf denen sich sportliche Anlagen befinden.

- 3.1.2.3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse zugeordnet sein.

3.1.2.4 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Das Gewerbegebiet soll dem produzierenden Gewerbe dienen. Aus Platzgründen kann eine derartige Nutzung nicht störungsfrei ausgeübt werden.

3.1.2.5 Vergnügungsstätten / Gewerbliche Nutzungsart mit sexuellem Bezug

werden wegen der erwartbaren Trading-Down-Effekte im Gebiet und insbesondere auf Grund der nur bedingten Vereinbarkeit von Vergnügungsstätten und umliegenden Wohnnutzungen ausgeschlossen. Außerdem soll das Gewerbegebiet vorwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen und eine Veränderung durch Vergnügungsstätten vermieden werden.

3.1.2.6 Schank- und Speisewirtschaften

Werden im schriftlichen Teil A § 2 ausgeschlossen. Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um einem bestehenden Betrieb Rechtssicherheit und Erweiterungen zu ermöglichen. Für Schank- und Speisewirtschaften mit hierfür erforderlichen Besucherstellplätzen stehen keine Flächen zur Verfügung.

Darüber hinaus werden im „GE“ ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Dies sind:

Einzelhandel

Da eine konkrete Gewerbebetriebserweiterung vorgesehen ist, der Einzelhandel im Gemeindegebiet aktiv gesteuert werden sollte und Agglomerationsregelung nach Plansatz 2.4.4.8 (Z) Regionalplan zu berücksichtigen ist, ist der Ausschluss von Einzelhandelsnutzung geboten.

Unselbständige Verkaufsflächen, die sich auf einen produzierenden Betrieb beziehen und sich diesem räumlich unterordnen (sog. „Handwerkerprivileg“), sind zulässig (A § 1 Art der baulichen Nutzung).

Städtebauliches Ziel ist, durch die Erweiterung und Umstrukturierung des bestehenden Gewerbebetriebes eine Erweiterung und dadurch eine Sicherung der Arbeitsplätze zu ermöglichen.

Geräuschkontingentierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm / Betriebslärm durchgeführt (siehe auch Ziffer 2.7.1). Grundlage ist das vorliegende bauliche Konzept des ansässigen Betriebs.

Siehe Gutachten Anlage 3

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die Obergrenze der GRZ im „GE“ mit 0,8 bestimmt. Der Generalentwässerungsplan der Gemeinde geht von einem Versiegelungsgrad von 65% entsprechend GRZ 0,65 aus. Durch die Überschreitung der GRZ auf 0,8 werden bei der Ableitung von Oberflächenwasser Rückhaltemaßnahmen erforderlich, um das Kanalnetz nicht über die Vorgaben des Generalentwässerungsplanes hinaus zu belasten.

Baumassenzahl

Für die gewerblich genutzten Flächen Nutzungszone 1, 2, 4 wird eine Baumassenzahl (§ 21 BauNVO) festgesetzt.

Für die bestehenden Betriebsleiterwohnungen in Nutzungszone III wird stattdessen die Zahl der Vollgeschosse festgelegt.

Regenwasserrückhaltemulde

Weiter wird für die Nutzungszonen 1, 2 und 4 eine Regenwasserrückhaltemulde innerhalb des Immissionsschutzstreifens festgesetzt.

3.3 Höhe der baulichen Nutzung

Bezugshöhe Erdgeschossfußboden

Der Bezugspunkt zur Ableitung der festgesetzten maximalen Höhen in Meter ist gemäß Bebauungsplanzeichnung definiert. Dies ist der **Kanalschachtdeckel** Im See Nr. AR 251-48 mit einer **Ausgangshöhe von 146,29 m ü NN**.

Höhenentwicklungen der Gebäude

Die maximale Wandhöhe (WH max.) und maximale Gebäudehöhe (GH max.) sind in den Bebauungsvorschriften und im zeichnerischen Teil definiert. Dabei orientieren sich die Festsetzungen bezüglich Dachneigung und Wandhöhe an der vorhandenen Bebauung.

Durch die Festsetzungen ergibt sich eine Gebädestaffelung von Westen (an der Rheintalbahn in Hochlage) nach Osten. Dadurch wird ein Übergang von hohen Gebäuden im Westen zur bestehenden Bebauung im Osten bzw. Nordosten erreicht.

Höhen emissionsschutzrechtlicher Anlagen

Mit betriebsbedingten Aufbauten (z.B. Schornsteine, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Klimagräte, Wärmepumpen) mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10% der zulässigen Grundfläche kann die sich aus der WH_{zul.} und die auf Grund der Dachneigung_{zul.} sich ergebende Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Zur Sicherung und Wahrung des Ortsbildes müssen derartige, die GH_{max} überschreitende Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückspringen.

Emissionsschutzrechtlich notwendige Anlagen sind bis max. 15 m über EFH zulässig. Dadurch wird ermöglicht, dass z.B. Abluftkamine, die aufgrund von z.B. Geruchsgutachten zum Schutz der Nachbarschaft größere Höhen benötigen, gebaut werden können.

Höhe der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sichert eine geordnete, städtebauliche Entwicklung im Gebiet, die sich unter Beachtung der Umgebungsstrukturen sowie den Bestandsbauten im Gebiet an die örtlichen Gegebenheiten anpasst. Die Gebäudehöhe ist als maximale Gebäudehöhe in Meter festgesetzt. Hierbei werden die maximalen Gebäudehöhen definiert durch

- bei Satteldächern durch den First,
- bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika
- bei Pultdächern durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand und der Dachhaut

Die Festsetzung der Wandhöhe (WH) sichert die städtebaulichen Grundpfeiler der Entwicklung im Gebiet. Die Höhenfestsetzungen sind demnach auch zur Rücksichtnahme auf die umliegenden Höhenentwicklungen der Wohngebäude im Dorfgebiet städtebaulich erforderlich, da sich der bestehende Gewerbebetrieb am Rande einer gewachsenen Ortsteillage befindet.

Weiter wird die Baumasse mit Festlegung einer Baumassenzahl reglementiert.

Auf der Grundlage der Höhenvorgaben durch WH max. und GH max. werden zur Flexibilisierung und zur Vermeidung einer unwägbaren Härte **WH-Überschreitungsmöglichkeiten** durch technische Aufbauten festgesetzt. Dies bezieht sich auf

- Aufbauten wie Aufzugstürme,
- Anlagen zu solaren Energiegewinnung,
- Aufbauten für Haustechnik,
- Dachaustritte,
- nutzungsbedingte Aufbauten, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen,
- Brüstungen und Absturzsicherungen.
- RWA

Zur Sicherung und Wahrung des Ortsbildes müssen derartige, die GH_{max} überschreitende Aufbauten um mindestens 1,50 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückspringen.

3.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Festsetzung zur Mindesthöhe der Erdgeschossfußbodenhöhe dient dem Schutz der baulichen Anlagen vor Überflutungen bei Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz. Das mindestens herzustellende Höhenniveau der Erdgeschossfußbodenhöhe bei Hallen liegt 0,20 m oberhalb des Niveaus der Bezugshöhe, die gemäß Planzeichnung verortet und bestimmt wird (Schachtdeckel Im See, Nr. AR 251-48 mit 149,26 m ü NN)

3.5 Bauweise

Offene Bauweise

Im „GE“ (Nutzungszone 1, 2 und 4 ist eine offene Bauweise definiert. Gebäudelängen von über 50 Meter sind zulässig. Durch diese Festsetzung wird den Erfordernissen von Gewerbegebäuden sowie den bereits bestehenden Anlagen Rechnung getragen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Gebiet auf 0,8 festgesetzt.

Baumassenzahl

ist für die Nutzungszonen 1, 2 und 4 in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teiles angegeben.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist für die Nutzungszone 3 dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes und der Entwicklung einer kompakten Fläche sowie zum möglichst flächensparsamen Umgang sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hiermit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, sowohl den bestehenden Betrieb und dessen Erweiterung zu ermöglichen als auch die Ortslage sowie den Übergang vom bebauten Raum zum Freiraum vor „ausufernder“ Bebauung zu schützen.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Versorgungsanlagen, hier Abwasserhebeanlage dargestellt.

3.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die hiermit entstehenden Baufenster ermöglichen die Festsetzung der städtebaulichen Grundvorstellung, billigen jedoch zugleich Gestaltungsfreiräume zu. Die baulichen Anlagen können demnach innerhalb der Baufenster flexibel unter Wahrung der Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg angeordnet werden. Die festgesetzten Baugrenzen sichern überwiegend die bestehenden Anlagen und ermöglichen im „GE“ eine flexible Anordnung baulicher Anlagen.

3.8 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Sicherung eines geordneten Übergangs vom bebauten Raum zum Freiraum sind Stellplätze sowie Garagen und Carports im „GE“ lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies trägt zu einer städtebaulich-räumlich kompakten, flächenschonenden Entwicklung der Erweiterungsflächen bei.

Zugleich findet eine Konzentration der Anlagen des ruhenden Verkehrs auf die eigens dafür bestehenden und vor dem Hintergrund der Betriebsabläufe im Werk sinnvollen Bereiche statt. Zum Schutz vor weiterer Flächenbelegung und zum Schutz des Ortsbildes findet die beschriebene räumliche Begrenzung der Stellplatzanlagen aus städtebaulichen Gründen statt.

Die Ableitung der Zahl der erforderlichen Stellplätze erfolgt nach Stellplatz VO. Es gelten die Unterwerte. Pro Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Es soll dadurch vermieden werden, dass Fahrzeuge im öffentlichen Bereich abgestellt werden und dort zu Behinderungen führen.

3.9 Flächen für öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie befinden sich im Bestand und sichern die Erschließung.

3.10 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche („pG“) dient insbesondere der Anlage und Gestaltung von grünordnerischen Elementen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dient der Gestaltung eines „grünen“ Übergangs von bebauten Flächen zum angrenzenden Freiraum.

Das Bodengutachten kommt zum Ergebnis, „*erfahrungsgemäß muss von einer Versickerung in den Grundwasserleiter aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Randbedingungen abgeraten werden*“.

IFAG Anlage 2, Seite 6, Ziffer 5.3, letzter Satz

3.11 Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) hat Hochwassergefahren- und -Risikokarten veröffentlicht. Diese Karten zeigen, wo und in welchem Umfang mit Überflutungen bei den Regenereignissen in unterschiedlichen Häufigkeiten HQ₁₀, HQ₅₀, HQ₁₀₀, HQ_{EXTREM} zu rechnen ist. Für das Planungsgebiet ergibt eine Hochwasserrisikomanagement-Abfrage vom 16.07.2020 **keine Überflutung**.

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

Zum Schutz des Grundwassers müssen **Dacheindeckungen** aus Blei-, Kupfer- oder Zinkblech **beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sein**. Ein Ausschwemmen von Metallionen in den Boden soll damit verhindert werden.

Um den Versiegelungsgrad im Gebiet zu verringern und somit die Kanalisation zu entlasten und die Bodenfunktionen zumindest teilweise aufrecht zu erhalten, sind **Flächen für die Müllentsorgung, PKW-Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen**. Auf Grund der gewerblichen Nutzungen sind aus funktionalen Gründen bestimmte Flächen, die eine andere Beschaffenheit erfordern, **von der Ausführung mit wasserdurchlässigen Oberflächen ausgeschlossen** wie z.B. Wartungsflächen, Lieferflächen, Flächen auf denen die Lagerung oder der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen erfolgt.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen und die zusätzliche Versiegelung gehen Baum- und Grünstrukturen verloren, die für Gehölz affine Vogelarten Eingriffe in den natürlichen Lebens- und Fortpflanzungsraum sowie in deren Ruhestätten bedeuten. Darüber hinaus werden durch die Baumaßnahmen der neuen Anlagen und durch Baumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden **gebäudefassadenaffine Vogelarten** beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieser Eingriffe sind für die

betroffenen Vogelarten **Ersatznisthilfen und Ersatzquartiere** im räumlich-funktionalen Zusammenhang des verlustigen Lebensraumes zu schaffen.

Für **Fledermäuse** und Eidechsen werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

CEF-Maßnahme

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) werden im Bereich der Eingriffsregelung Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung). Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt wird. Eine ökologisch-funktionale Kontinuität soll ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden. Es handelt sich um eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Über ein begleitendes Monitoring wird der Erfolg kontrolliert.

CEF-Maßnahmen setzen direkt am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie sollen die Lebensstätte (Habitat) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll dabei einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzend neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen.

3.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.13.1 Lärm

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs geschaffen. Die bestehende Anlage soll im Norden um eine neue Halle sowie um Abstellflächen für Container, Halbfertig- und Fertigprodukte erweitert werden. Der Betrieb findet nach Angaben des Betreibers gegenwärtig ausschließlich im Tagzeitraum statt. Der Betrieb ist genehmigt.

Die Einhaltung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Betriebs werden im Gutachten durch Messungen nachgewiesen. Im Zuge der Erweiterung des Betriebs sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch die Belange des Schallschutzes zu berücksichtigen. Demnach sind die Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an den nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung zu untersuchen und zu bewerten.

Die Gewerbelärmeinwirkungen an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Vorhabens werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt.

3.14 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Gewährleistung eines optisch möglichst harmonischen Nebeneinanders von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen werden vorgeschrieben:

3.15 Immissionsschutzstreifen Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zur Abgrenzung des Baugebietes zur landwirtschaftlich genutzten Fläche wird nach Norden ein Immissionsschutzstreifen geplant. Siehe zeichnerischer Teil:

Dieser besteht aus:

- PF1
Pflanzstreifen, der durch eine 2-3-reihige dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,8 – 2,5 m hohe Abschirmhecke bepflanzt ist.

Bei der Bepflanzung der Privatflächen sind die Festsetzungen des Nachbarrechtgesetzes (NRG) Baden-Württemberg zu beachten. (Siehe schriftliche Festsetzungen A § 7 (1)).

4.0 HOCHWASSER UND HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE

Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) gibt es für das Baugebiet **keine Überflutungsflächen** bei HQ 100 und HQ Extrem.

5.0 ALTLASTEN

5.1 Altlasten

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, teilt am 08.12.2020 auf Anfrage mit:

„Bei den Grundstücken Flst.Nrn. 1197 und 1198 bzw. 1202 und 1202/2, Im See und Sander Straße bzw. Sander Straße 13a, 13b und 13c, Gemarkung Appenweiler, handelt es sich nach unserem Kenntnisstand um keine Altlasten / keine Altlastenverdachtsflächen bzw. sind uns keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.“

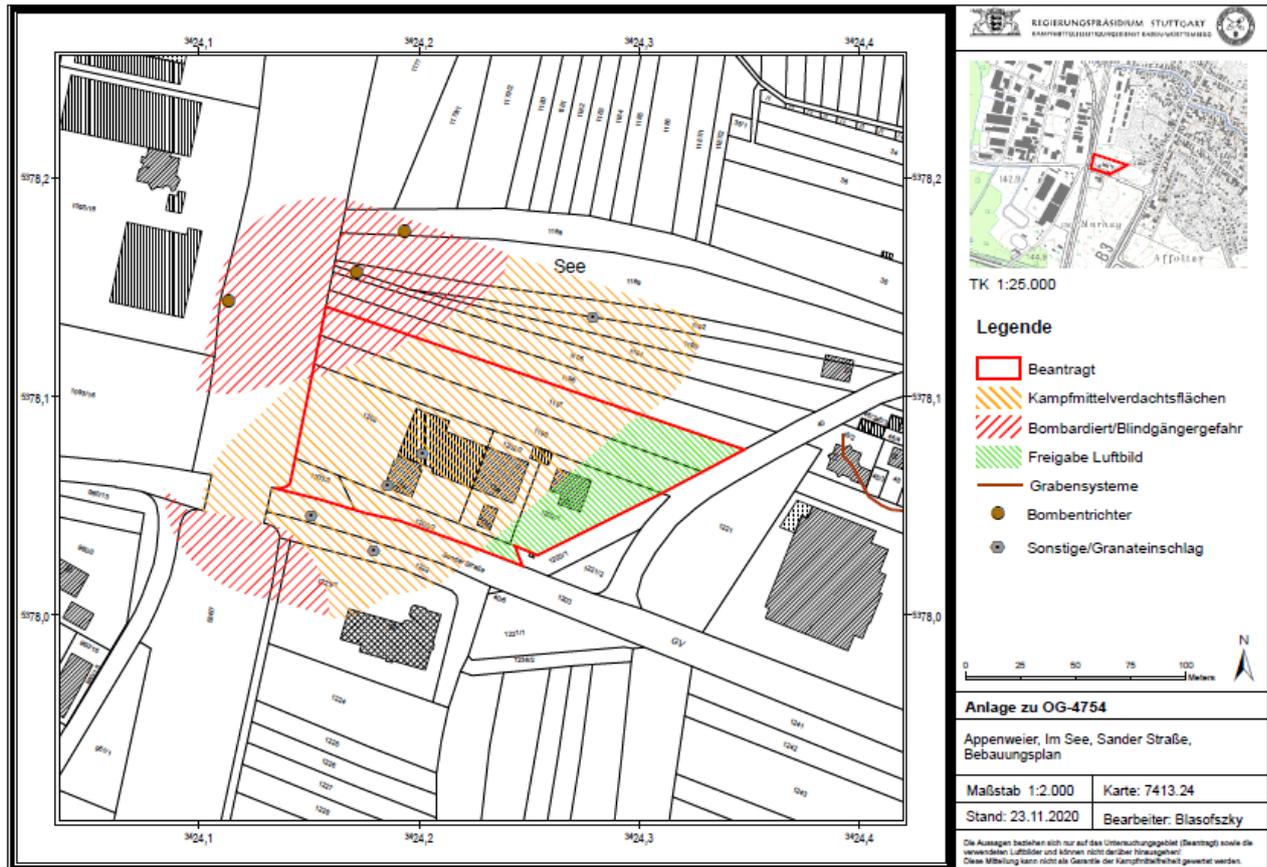
5.2 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen **ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere** Maßnahmen durchgeführt werden.

Über eventuell festgestellte Blindgängerverdachtspunkte hinaus kann zumindest in den bombardierten Bereichen das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. In bombardierten Bereichen und Kampfmittelverdachtsflächen sind i.d.R. flächenhafte Vorortüberprüfungen zu empfehlen.

Untersucht wurde das in der Anlage umrandete Gebiet: Die Aussagen beziehen sich nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder und können nicht darüber hinausgehen.

Die Karte 7413.24, Anlagen zur Luftbildauswertung, liegen dem Grundstückseigentümer Fa. Bergheimer vor.



6.0 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

6.1 Erschließung und Parksituation im Quartier

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Appenweier an der Sander Straße und der Straße Im See. Die Hauptserschließung erfolgt künftig über Im See. Die Zufahrt über die Sander Straße soll künftig nur mit leichten Fahrzeugen (PK) zugelassen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen im Bereich der Erschließung „Im See“ liegen die Stellplatzflächen des Betriebs für Besucher und Belegschaft.

Die Erweiterungsflächen des Gewerbebetriebes in nördliche Richtung werden somit ebenfalls über die im Bestand befindliche Erschließung erschlossen.

Um die geplanten Hallen auch im westlichen Bereich anfahrbar zu gestalten, wird gemäß den Planungen des Unternehmens eine private Umfahrung der nördlichen Erweiterungshalle angelegt werden, die auch als Feuerwehrumfahrung fungiert.

6.2 Verkehrsauslastung Sander Straße und Im See

Durch die Planung werden keine Zusatzverkehre generiert, die einer fachgutachterlichen Untersuchung der Verkehrsstrecken und Verkehrsströme auf deren Leistungsfähigkeit bedürfen.

Eine Umlenkung von Verkehrsströmen bzw. Zufahrtströmen ist ebenfalls nicht zu erwarten, da die bestehenden Erschließungsstrukturen beibehalten werden. Verkehrliche Auswirkungen jeglicher Art werden durch die Planung nicht induziert.

6.2.1 Fließender Verkehr

Die Straßenanbindung des Baugebietes erfolgt über die Straße Im See.

6.2.2 Fußgänger / Radfahrer

Können über die Straße Im See und auf einseitigem Gehweg auf der Nordseite Sander Straße ins Dorfgebiet gelangen. Über die Sander Straße ist eine Anbindung an das überörtliche Radwegenetz gegeben.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Auf den Baugrundstücken werden durch die Bebauungsvorschriften die erforderliche Anzahl der Stellplätze entsprechend der Stellplatz VO festgelegt. Ziel ist hier, dass ruhender Verkehr von öffentlichen Flächen freigehalten wird.

7.0 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich keine unter Denkmalschutz stehende Anlagen. Es sind demnach keine Konflikte zu erwarten.

8.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet kann über die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze in den umgebenden Straßen (Sanderstraße, und Im See) bedient werden.

8.1 **Frischwasser**

Das Gebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Appenweier angeschlossen.

8.2 **Schmutzwasser / Oberflächenwasser**

Das Gebiet wird an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Appenweier angeschlossen.

8.3 **Abfallwirtschaft / Müllentsorgung**

Das Baugebiet wird über die Sander Straße / Im See erschlossen. Eine Entsorgung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft Eigenbetrieb, ist möglich,

8.4 **Strom**

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sollen als Erdkabel verlegt werden. Über den Versorgungsträger wurde noch nicht entschieden

9.0 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

9.1 **Oberflächenentwässerung**

Es wurde der Nachweis einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung geführt. Die Erkenntnisse aus dem Bodengutachten wurden herangezogen. Das Bodengutachten kommt

zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Es wird an der Nordgrenze des BP-Gebietes eine Retentionsfläche angelegt.

Das anfallende Regenwasser wird in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Über ein Drosselbauwerk wird das zurückgehaltene Regenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal abgeleitet.

Drosselabfluss 2 l/s

Siehe Bericht IBS / Anlage 5

Die Entwässerungsanlage wird im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

9.2 Grundwasser / Grundwasser Messtellen

9.2.1 Messstellen

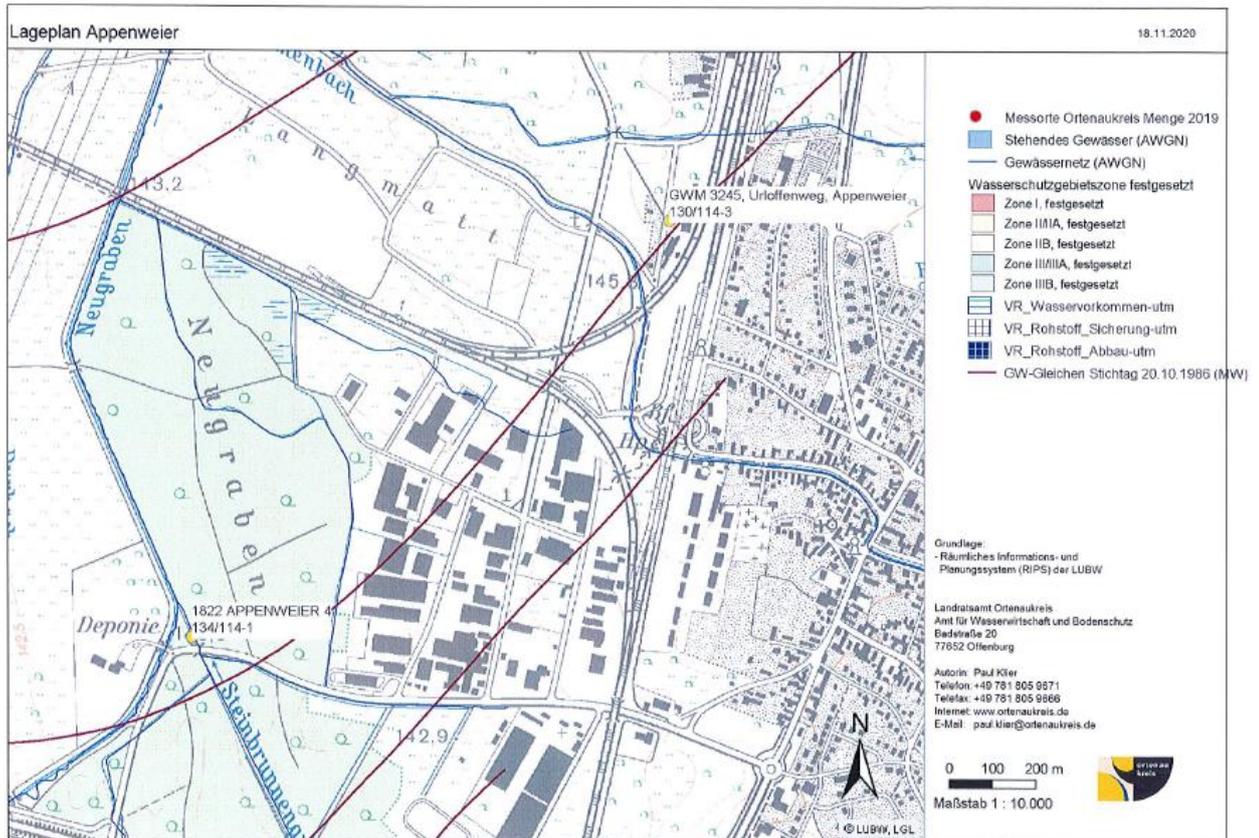
Zur Gründung von Baumaßnahmen ist der Grundwasserstand maßgeblich.

Im weiteren Planungsgebiet befinden sich die amtlichen Grundwassermesstellen

130/114-3, GWM 3245, Urloffenweg

134/114-1, 1822 Appenweier 4

(siehe Karte)



Für diese Grundwassermesstellen werden mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchste Grundwasserstände ermittelt.

	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
130/114-3	140,75 (am 30.08.1976)	141,72	143,24 (am 30.05.1983)
134/114-1	140,64 (am 23.08.1976)	141,48	142,67 (am 25.12.1995)

Tabelle 1

Die in obiger Tabelle dargestellten Grundwasserstände sind Montagswerte, d.h. der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert kann zwischen zwei Montagswerten liegen und ist evtl. noch höher.

Die o. g. Grundwassermessstellen liegen in ca. 1,1 km Entfernung zum Planungsgebiet. Daher können die Angaben nicht direkt auf das Planungsgebiet übertragen werden. Um belastbare Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen zu erhalten, wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen Baugrunderkundungen durchzuführen.

9.2.2. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

9.2.3 Auswaschungen von Schwermetallen

Um Auswaschungen von Schwermetallen zu vermeiden, ist der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

10.0 UMWELTBELANGE

10.1 Umweltbelange und Eingriffsregelung

Da es sich um einen Bebauungsplan im Regelverfahren (2-stufige Beteiligung) mit Umweltprüfung handelt, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** mit Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Ferner ist gemäß § 10 Abs.3 S.2 BauGB

eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen. Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a BauGB durch geeignete Maßnahmen zum **Ausgleich** kompensiert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im See Süd“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,29 ha

10.2 Grundlage- Umweltbezogene Vorhabenbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im See Süd“ umfasst Flächen, die bereits bebaut sind (Bestandsflächen) sowie Flächen (Erweiterungsflächen), die derzeit unbebaut sind. Das Plangebiet liegt im Bereich der Sander Straße und Im See. Derzeit ist kein qualifiziertes, rechtsgültiges Planungsrecht am Standort vorhanden. Demnach sind Vorhaben derzeit gemäß § 34 bzw. § 35 BauGB zu beurteilen, wonach für den Außenbereich gemäß § 35 BauGB lediglich privilegierte Vorhaben zulässig wären. Zur Realisierung der Erweiterung des ansässigen Betriebes sowie zur städtebaulichen Sicherung der bestehenden Strukturen ist qualifiziertes Planungsrecht nach § 30 BauGB und den daran geknüpften Erfordernissen (Eingriff-Ausgleich, Umweltprüfung etc.) erforderlich

10.3 Umweltfachliche Bestandsanalyse des Bebauungsplangebiets

Im Folgenden werden ausgewählte umweltrelevante Kategorien für das Plangebiet „Im See Süd“ zusammenfassend dargestellt. Weiterführende Informationen sind den entsprechenden Anlagen zum Bebauungsplan zu entnehmen

- BIOPLAN Artenschutzrechtliche Abschätzung Anlage 1
- und Umweltbericht

10.3.1 Arten und Biotope

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung stellt fest:

Im Geltungsbereich liegen keine kartierten Biotope.

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen:

- Vögel
- Säugetiere: Fledermäuse, Haselmaus
- Reptilien: Mauer- Zauneidechsen
- Amphibien:
- Insekten: Käfer, Schmetterlinge

Die Ergebnisse der Untersuchung dieser Artengruppen werden im Artenschutzgutachten dargestellt. Siehe Anlage 3

10.3.2 Maßnahmen

Durch verschiedene Maßnahmen kann die Auslösung von Verbotverletzungen zumindest teilweise verhindert werden. Der Umfang der Maßnahmen, gegebenenfalls mit CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), wird durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung festgelegt. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Abschätzung (saP) aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden in die schriftlichen Festsetzungen übernommen.

VM 1 – Baufeldräumung

Zur Vermeidung baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten, besser zwei Frostperioden, dadurch wird sichergestellt, dass sich keine *Fledermäuse* mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege von Boden- und Gebüschbrütern zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. B NatSchG, in Gehölzbeständen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine

Kontrolle bzw. eine Nestsuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nicht-flüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

Die Entfernung der Zäune inklusive der Fundamente ist in den Monaten April und Mai oder August und September, und somit während der Aktivitätszeit, jedoch außerhalb der Fortpflanzungszeit der Mauereidechse, zu entfernen. So wird gewährleistet, dass Einzeltiere, die sich noch im Eingriffsbereich befinden sollten, fliehen können (VM 4-*Mauereidechse*).

VM 2 – Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie *Hausperling*, *Bachstelze* oder *Hausrotschwanz* neue temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- und Lagerflächen. Dadurch können Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogelarten, die sich im Baufeld befinden ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 3 - Vermeidung von Lichtemissionen

-Da im Eingriffsbereich sowie in der Umgebung, vor allem in den Offenlandbereich nördlich des Geltungsbereichs Fledermaus-Quartiere und Nahrungsgebiete denkbar sind, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände abstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen-bzw. Wegbereich sein. Dafür werden Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden
- Ferner dürfen keine Lichtquellen in direkter Nähe der Einflugöffnungen der bekannten Quartiere sowie der Ersatzquartiere installiert bzw. es dürfen keine Lichtquellen auf diese Einfüllöffnungen gerichtet sein.
- Die Beleuchtung auf den Privatgrundstücken ist über Bewegungsmelder mit einer Abschaltung nach Maximal einer Minute zu steuern.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blauanteil (Welllänge unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 4 – Reptilien - Mauereidechse

Um eine Zuwanderung während der Bauphase zu verhindern, ist der Baubereich sowohl nach Süden zu den bereits genutzten Flächen sowie nach Norden zum Offenland hin mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um ein Einwandern von Individuen der *Mauereidechse* in das Baufeld zu verhindern

VM 5 – Amphibien – Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Falls die Brutzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April bis in den Juni hinein stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine *Gelbbauchunken* sowie *Wechsel-* und *Kreuzkröten* ansiedeln und laichen können.

10.3.3. ZUSAMMENFASSUNG DES FACHGUTACHTERLICHEN FAZIT

„Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) sowie Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen §44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Nur unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten verhindert.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säuger (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke sowie Wechsel- und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasser-schnecken, Libellen, Käfer, Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose“
(aus BIOPLAN saP Ziffer 8.0, Anlage 1.1)

10.3.4 Boden und Altlasten

Der Großteil des Plangebiets ist versiegelt und weist keine besondere Wertigkeit für das Schutzgut Boden auf, bzw. erfüllt keine Bodenfunktionen.

Für die unversiegelten Bereiche wird der Bodenwert mit hoch angegeben (vgl. *Bodenkarte von Baden-Württemberg 1:50.000, GeoLa*). Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe natürliche Fruchtbarkeit, eine sehr hohe Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf und ein sehr hohes Filter- und Puffervermögen auf.

Ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Altlasten befinden, wurde geprüft durch

- Abfrage des Altlastenkatasters (BAK) des Ortenaukreises vom 30.12.2020: „*Keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen bzw. sind uns keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.*“

- Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung
Ergebnis vom 23.11.2020: Es wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Krieglufbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.

IFAG GmbH, Dr. Jochen Klinger, 77731 Willstätt hat die Versickerungsfähigkeit im Bereich des Baufeldes untersucht, Bericht vom 25.01.2021, Seite 6, Ziffer 3.5 (Anlage 2) und kommt zum Ergebnis: „*Erfahrungsgemäß muss von einer Versickerung in den Grundwasserleiter aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Randbedingungen abgeraten werden.*“

10.3.5 Hydrologie

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate als Bereich mit mittlerem Leistungs- und Funktionsvermögen bzw. Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme, Zerschneidung und Störung funktionaler Zusammenhänge ausgewiesen. Die Eignung zur Rückhaltung von Oberflächenwasser bzw. Empfindlichkeit gegenüber Bebauung und Versiegelung wird im Landschaftsplan als hoch beurteilt.

Das Plangebiet ist in der **Hochwassergefahrenkarte** (HWGK) Baden-Württemberg nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Darüber hinaus ist das Plangebiet als Gebiet mit sehr großem Grundwasservorkommen und mit sehr hoher Grundwasser-Neubildung klassifiziert. Eine Vorbelastung besteht durch die landwirtschaftlichen Nutzungen im nördlichen Teil. Das nächste Wasserschutzgebiet (Wasserwerk Appenweier Effentrich liegt in 950 m Entfernung südwestlicher Richtung

10.3.6 Klima / Luft

Die Erweiterungsfläche ist im Landschaftsplan als potenzielles Kaltluftammelgebiet / Kaltluftsee und in der Raumanalyse zum Landschaftsrahmenplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein als Gebiet mittlerer Bedeutung ausgewiesen. Darüber hinaus wird sie als Siedlungsfläche mit erhöhtem Luft- und / oder Wärmebelastungsrisiken und im Randbereich als Freiraumbereich mit erhöhtem Luftbelastungsrisiko eingestuft

10.3.7 Lärmbelastung / Schalltechnisches Gutachten

Die Lärmbelastungen des Plangebiets werden bestimmt durch den

- Umgebungslärm der Eisenbahnstrecke Frankfurt -Basel
- Verkehrslärm Sander Straße und Straße Im See
- produktionsbedingte Lärmemissionen im Gebiet bestimmt.

Grundlage der **geltungsbereichsbezogenen Lärmwerte** ist die schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 6456/1339 vom 28.04.2021 des Ingenieurbüros Dr. Jans, Ettlingen.

Im Folgenden wird aus diesem Gutachten zitiert:

10.3.5.1 Empfehlungen Nr. 6

Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuches [26] die „...zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen... im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen

Vorkehrungen ...“ festgesetzt werden; in Anlehnung an § 9 Abs. 5 Nr. 1 des BauGB sollen die Flächen gekennzeichnet werden, bei denen „... besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ... erforderlich sind“.

10.3.5.2 Betriebslärm 6.1

Um eine durch den zukünftigen Betrieb der beiden Torhersteller bei nächstgelegenen schutzbedürftigen Einwirkungsorten innerhalb und außerhalb des Plangebiets hervorgerufene unzulässige Betriebslärmwirkung ausschließen zu können, ist die Einhaltung der in den Abschnitten 2.2.2, 4.3 und 4.6 genannten Randbedingungen Voraussetzung. Nachfolgend werden die aus schalltechnischer Sicht maßgebenden Beschränkungen aufgeführt:

- Die Arbeitsdauer innerhalb der lärmintensiv genutzten Produktionsräume (Halle H1 bis H3) ist im Regelfallbetrieb auf maximal 10 Stunden / Tag und den werktäglichen Zeitraum zwischen 6.00 und 17.00 Uhr zu beschränken.
- In Halle H1 dürfen bei einer 10-stündigen lärmintensiven Arbeitszeit Tor 1 und Tor 3 jeweils maximal 2,5 Stunden im Zeitraum zwischen 7.00 und 17.00 Uhr zur Hallenlüftung geöffnet werden; in der verbleibenden Zeit sind diese beiden Tore sowie die übrigen Tore (Tor 2, 4 und 5) geschlossen zu halten und dürfen lediglich zum Durchgang / Durchfahrt kurzzeitig geöffnet werden. Die Einhaltung dieser Forderungen kann ggf. durch den Einsatz von technischen Steuerungsanlagen gewährleistet bzw. unterstützt werden.
- Innerhalb von Ladezone LZ1 darf zwischen 7.00 und 17.00 Uhr während maximal 4,5 Stunden und in Ladezone LZ2 während maximal 3,5 Stunden ein (1) Gasstapler ($T \leq 6 t$) betrieben werden; im Zeitraum zwischen 6.00 und 7.00 Uhr darf dabei pro Ladezone eine Betriebsdauer von 30 Minuten nicht überschritten werden.
- Auf Parkplatz P1 dürfen innerhalb einer Nachtstunde (hier: 5.00 bis 6.00 Uhr) maximal 10 PKW anfahren und ausschließlich auf Stellplätzen nördlich der Hauptfahrgasse (Fahrstrecken) parken.

10.3.5.3 Verkehrslärm 6.2

Resultierende Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche 6.2.1

Unter der Annahme, dass entlang der Ostseite der Bahntrasse (kurzfristig) keine Erhöhung der dort bestehenden DB-Lärmschutzwände erfolgt, wurden gemäß DIN 4109-2 [11] die durch Überlagerung der maßgebenden Außenlärmpegel des Verkehrslärms und des Gewerbelärms resultierenden Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) bzw. Lärmpegelbereiche bestimmt.

In Anlage 21 werden die zum Schutz des Nachtschlafs auf der Grundlage der Verkehrslärmwirkung „nachts“ ermittelten resultierenden Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) bzw. Lärmpegelbereiche grafisch dargestellt. Die auf Grundlage der Verkehrslärmwirkung „tags“ resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche für alle schutzbedürftigen Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden (z.B. Büroräume), sind in Anlage 22 flächenhaft grafisch wiedergegeben.

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen ist im Bebauungsplan die Zuordnung einzelner Teilflächen des Plangebiets zum resultierenden Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) bzw. zum Lärmpegelbereich

entsprechend der Darstellung in den Anlagen 21 und 22 anzugeben bzw. festzusetzen. Die dort jeweils für eine Höhe von 6 m über bestehendem Gelände (ca. 1. Obergeschoss) angegebenen resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche gelten näherungsweise für alle drei oberirdischen Geschosse (EG bis 2. OG).

Auf der Grundlage dieser Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche ist die zum Schutz vor Außenlärm erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume entweder gemäß dem Rechenverfahren der DIN 4109-1 [10] oder gemäß jenem des Entwurfs DIN 4109-1/A1 [12] zu bestimmen.

10.3.5.4 Lüftungsanlagen 6.2.2

Die DIN 4109 gewährleistet einen hinreichenden Schutz des Gebäudeinneren vor Außenlärmwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ repräsentierende 24. BImSch [27] gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen „...auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle“.

Wie in Abschnitt 5.3 bereits ausgeführt, wird der Immissionsgrenzwert „nachts“ von 59 dB(A) großflächig überschritten (siehe Anlage 20). Innerhalb dieser von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ von 59 dB(A) betroffenen Teilfläche sind – im Falle von Umbau- oder Neubaumaßnahmen – zumindest Schlafräume und Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle mit einer mechanischen Lüftungsanlage zu versehen. Von dieser Maßnahme kann im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren abgesehen werden, wenn unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung durch das bestehende bzw. zu errichtende Gebäude bzw. der Abschirmung durch ein vorgelagertes Gebäude nachgewiesen wird, dass eine natürliche Belüftung über eine nicht von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ betroffene Fassade möglich ist.

Anmerkung:

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei einem Außengeräuschpegel „nachts“ von 59 dB(A), d.h. bei Einhaltung bzw. Unterschreitung des Immissionsgrenzwerts „nachts“ für „Gewerbegebiete“, noch eine erhebliche Störwirkung vorliegt. Gemäß den Ausführungen in VDI-Richtlinie 2719 [28] ist eine Lüftung über gekippte Fenster nur bei einem Außengeräuschpegel bis zu 50 dB(A) zu empfehlen; bei höheren Werten des Beurteilungspegels „nachts“ ist es sinnvoll, **Schlafräume mit einer mechanischen Lüftungseinrichtung** zu versehen.

10.3.5.5 Außenwohnbereiche 6.2.3

Der maßgebende Immissionsort befindet sich bei Außenwohnbereichen gemäß Verkehrslärmschutzverordnung [7] in 2 m Höhe über der Mitte der als Außenwohnbereich genutzten Fläche. Üblicherweise ist dort der jeweils maßgebende Immissionsgrenzwert „tags“ der Verkehrslärmschutzverordnung einzuhalten. Aus der Tabelle in Abschnitt 5.3 bzw. der Darstellung in Anlage 19 ist zu ersehen, dass der im vorliegenden Fall eines „Gewerbegebiets“ maßgebende Immissionsgrenzwert „tags“ von 69 dB(A) innerhalb der gesamten privaten Freifläche eingehalten wird. Allerdings sollten Außenwohnbereiche gemäß einer einschlägigen Veröffentlichung [29] nur innerhalb von Flächen angeordnet werden, in denen ein Beurteilungspegel „tags“ von 65 dB(A) nicht überschritten wird.

Aus der Darstellung in Halle 19 ist der von einer Überschreitung des o. g. Werts von 65 dB(A) „tags“ betroffene Bereich entlang der Sander Straße ersichtlich.

Auf dieser Teilfläche ist die zukünftige Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) möglichst zu vermeiden. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, die Außenwohnbereiche, die von einer Überschreitung eines Werts von $L_{r,t} = 65 \text{ dB(A)}$ betroffen sind, durch private „aktive“ Schallschutzmaßnahmen (z.B. Teilverglasung von Terrassen oder Balkonen) zu schützen. Da Wohngebäude im Plangebiet bereits vorhanden und weitere Wohngebäude aufgrund der Ausweisung des Plangebiets als „Gewerbegebiet“ (mutmaßlich) nicht errichtet werden, erscheint jedoch ein **zwingender Ausschluss von Außenwohnbereichen auf dieser Teilfläche bzw. eine verbindliche Festsetzung privater „aktiver“ Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich.**

10.3.5.6 Zusammenfassung Nr. 7

Die Gemeinde Appenweier plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Im See Süd“. Der westliche Teil des Plangebiets wird von der Bergheimer Tore GmbH und der Toranlagen und Sicherheitstechnik GmbH (TSiT) als Betriebsareal genutzt; im südöstlichen Teil sind drei Wohngebäude vorhanden. Die gesamte baulich nutzbare Fläche soll im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ dargestellt werden.

Da sich innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs schutzbedürftige Wohngebäude befinden, war die durch die Firmen Bergheimer und TSiT verursachte Lärmeinwirkung zu prognostizieren. In Abschnitt 4 „**Betriebslärm**“ erfolgte diese Prognose auf der Grundlage von Informationen zu den betrieblichen Randbedingungen bei den beiden Torherstellern. Es wurde nachgewiesen, dass vor Fassaden bestehender Wohngebäude innerhalb und außerhalb des **Plangebiets keine unzulässige Betriebslärmwirkung verursacht wird, sofern die in Abschnitt 6.1 beschriebenen Bedingungen konsequent eingehalten werden.**

In der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet verlaufen die Schienenstrecken DB-Nr. 4000 (Rheintalbahn), DB-Nr. 4280 (Neubaustrecke) und DN-Nr. 4261 (Straßburg – Appenweier) sowie die Sander Straße und die Straße „Im See“. Deshalb wurde in Abschnitt 5 auch die durch den **Fahrzeugverkehr** auf diesen Verkehrswegen verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den für die Bauleitplanung maßgebenden Referenzwerten beurteilt.

Der Orientierungswert „tags“ von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 65 dB(A) wird lediglich in einem ca. 23 m breiten, an die Sander Straße angrenzenden Streifen überschritten. Der **Immissionsgrenzwert „tags“** der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) wird im gesamten Plangebiet **eingehalten**; im Zeitraum „**nachts**“ wird der maßgebende Orientierungswert von 55 dB(A) im gesamten Plangebiet und der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) **großflächig überschritten**. Um diese durch den Fahrzeugverkehr auf den o. g. Verkehrswegen verursachte Überschreitung der jeweiligen Referenzwerte zu vermeiden, wären „aktive“ **Schallschutzmaßnahmen**, wie z.B. die Erhöhung der entlang der Ostseite der Trasse der Rheintalbahn vorhandenen Lärmschutzwände erforderlich. Diese **Maßnahmen** scheiden jedoch mutmaßlich aus. Deshalb ist zumindest durch „passive“ Maßnahmen die Lärmeinwirkung auf das Gebäudeinnere auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Als Voraussetzung für eine Dimensionierung dieser „passiven“ Schallschutzmaßnahmen sind im **Bebauungsplan die resultierenden Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereich anzugeben**. Die resultierenden Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafs sind in Anlage 21 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet grafisch dargestellt. Die resultierenden Außenlärmpegel der im Regelfall nicht zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume (z.B. Büroräume) sind Anlage 22 zu entnehmen. Auf die Ausführungen in den Abschnitten 6.2.2 und 6.2.3 bezüglich des **Einsatzes einer Lüftungsanlage** zur Sicherstellung einer ausreichenden **Belüftung von Schlafräumen** sowie des Schutzes von Außenwohnbereichen wird hingewiesen.

Die Ergebnisse der Schallprognose wurden in die schriftlichen Festsetzungen A § 11 Schallschutz übernommen.

10.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Siehe Umweltbericht (Anlage 6)

10.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches selbst existieren keine bekannten Schutzgüter.

10.3.8 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehenden gewerblichen Bauflächen an. Die Erweiterungsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind nicht durch bestehende Fußwege erschlossen und werden daher nicht zur Erholung der umliegenden Bevölkerung genutzt. Durch den Betrieb Bergheimer besteht eine Vorbelastung durch Lärm, Staub und Erschütterung für die nordwestlich im Bestand befindlichen Wohnbebauungen. Eine über die bereits bestehende Vorbelastung hinausgehende Belastung für die umliegende Bevölkerung ist nicht zu erwarten.

10.3.9 Verträglichkeit mit gesetzlichen Schutzgebieten

„Durch die Umsetzung der Planung ist aufgrund des Vorhabens nicht von Auswirkungen auf Biotope auszugehen. Weitere kartierte Biotope nah LWaldG bzw. §32 NatSchG liegen nicht im Einzugsbereich des Vorhabens“,

Aus BIOPLAN Ziffer 4.0 Seite 3

10.3.10 Verträglichkeit mit dem speziellen Artenschutz

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive eines Vororttermines ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen *Vögel*, *Säugetiere (Fledermäuse)*, *Reptilien (Zaun- und Mauereidechse)* und *Amphibien (Kreuzkröte und Gelbbauchunke)* zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher werden Maßnahmen festgesetzt (*Vögel*, *Fledermäuse* und *Amphibien*) bzw. ist eine Überprüfung ausgesuchter Arten bei den Vögeln und den beiden *Reptilien*-Arten (*Zaun-* und *Mauereidechse*) notwendig.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen:

Säugetiere (außer Fledermäuse), *Reptilien (außer Mauer- und Zauneidechse)*, *Amphibien (außer Kreuzkröte und Gelbbauchunke)*, *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*, *Spinnentiere*, *Landschnecken*, *Schmetterlinge* und *Käfer* sowie *artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen* sowie *Moose*

(aus BIOPLAN Ziffer 6.0)

10.3.11 Maßnahmen

Durch verschiedene Maßnahmen kann die Auslösung von Verbotsverletzungen zumindest teilweise verhindert werden. Der tatsächliche Umfang der Maßnahmen, gegebenenfalls mit CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen), kann jedoch erst nach vertiefenden Untersuchungen zur *Zauneidechse* und je nach Ergebnis im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung endgültig festgelegt werden:

- VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung
- VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen
- VM 3 - Amphibien

Weiteres Vorgehen

Durch einige *Maßnahmen* kann die Verletzung von Verbotstatbeständen für *Vögel* und *Säugetiere (Fledermäuse)* verhindert werden. Aus fachgutachterlicher Sicht bleiben zum jetzigen Zeitpunkt einige Fragen bei *Vögeln* (planungsrelevanten und / oder charakteristische Arten) und *Reptilien (Zaun- und Mauereidechse)* zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen.

Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind möglicherweise vorkommende planungsrelevante und / oder charakteristische *Vogel*-Arten unter Berücksichtigung des Methodik Handbuchs nach SÜDBECK et al. (2005) erforderlich. Gegebenenfalls sind (CEF-)Maßnahmen zu entwickeln. - Aufgrund des möglichen bzw. der tatsächlichen Vorkommen der beiden *Eidechsen*-Arten *Zaun-* und *Mauereidechsen* im Geltungsbereich sind noch **fünf weitere Begehungen** erforderlich, und es müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

(aus BIOPLAN Ziffer 6.0 Ziffer 2)

10.3.12 Gesamteinschätzung der erheblichen Auswirkungen des Vorhabens

Gesamtgutachterliches Fazit

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen bzw. der notwendigen weiteren Vorgehensweise kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten, bis auf die *Vögel*, *Fledermäuse* und die beiden *Eidechsen*-Arten *Zaun-* und *Mauereidechse*, ausgeschlossen werden. Eine spezielle **artenschutzrechtliche Prüfung** (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher für diese Arten bzw. Gruppen **nicht erforderlich**. Für die beiden *Eidechsen*-Arten *Zaun-* und *Mauereidechse* ist eine Überprüfung eines möglichen Vorkommens erforderlich sowie gegebenenfalls die Entwicklung und Umsetzung von weiteren Maßnahmen.

(aus BIOPLAN Ziffer 7.0)

10.3.13 Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist auch im Bauleitplanverfahren den Erfordernissen des allgemeinen Klimaschutzes Rechnung zu tragen. Darunter fallen inzwischen jedoch nicht nur Festsetzungen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Die festgesetzte **Dachbegrünung** auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern leistet einen Beitrag für den Klimaschutz und kann zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels beitragen, da auf den begrüneten Dachflächen das Niederschlagswasser zum einen verdunsten kann und zum anderen eine Rückhaltung erfolgt. Dies ist vor allem nach Starkregenereignissen von Vorteil, um die Kanalisation nicht zu überlasten. Darüber hinaus sorgt die gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser in den Kanal und die Anstauung im Regenrückhaltebecken für weitere Verdunstungs- und teilweise auch für Versickerungseffekte, die sich positiv auf die natürlichen Stoffkreisläufe auswirken.

Ferner stellt die Eigennutzung und / oder die Einspeisung von **Solarstrom** in die Netze einen erheblichen Beitrag zum Klimaschutz und zur CO₂ Einsparung dar.

Abschließend soll kurz darauf hingewiesen werden, dass durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie **ausgereifte Gebäudetechnik** deutlich größere Effekte für den allgemeinen Klimaschutz zu erzielen sind als auf der Ebene der Bauleitplanung.

Entsprechend sollte der Klimaschutz auf der städtebaulichen Ebene als einer von mehreren öffentlichen Belangen gesehen und behandelt werden. Dies bedeutet nicht städtebauliche Grundzüge, wie z.B. Südausrichtung, Freihalten von Frischluftschneisen etc. außer Acht zu lassen, sondern vielmehr einen qualitätvollen Städtebau mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum, im Einklang mit den Klimaschutzzielen, anzustreben.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Tabelle 2

lfd Nr.	Nutzungszone	Flächenart	Flst Nr.		Flächen		Anteile
1		Geltungsbereich Bruttobauland			12.885 m²		100,00%
2	NZ 1	Gewerbegebiet GE1 ohne Immissionsschutzstreifen	1197,1198 ,1202	privat		8.147 m ²	63,23%
3		Immissionsschutzstreifen				598 m ²	4,64%
4		Leitungsrecht				283 m ²	2,20%
5	NZ 2	Fremdkörperfestsetzung GE2			1202/1, 1202/2		2.760 m ²
6		Abwasserhebewerk	1203/3	Gemeinde	369 m ²		2,86%
7		Weg + öffentliche Grünfläche	1202/2		728 m ²		5,65%
8		Versorgungs- / Erschließungsflächen			1.097 m²		8,51%
9		Nettobauland				11.788 m²	91,49%
Summe					12.885 m²		

12 BODENORDNUNG

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

13 KOSTEN

Der Gemeinde Appenweier entstehen Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes. Durch einen städtebaulichen Vertrag ist geregelt, dass Firma Bergheimer die Kosten des BP-Verfahrens übernimmt.

Die Umsetzung der Planung findet durch die Herstellung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen statt. Diese werden von der Fa. Bergheimer getragen.

14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

14.1 Einfriedungen

Zur Absicherung des betrieblichen Geländes der Erweiterungsfläche ist es zulässig, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m herzustellen. Aus Gründen des Ortsbildes sind

Einfriedungen in Form von geschlossenen und teilweise geschlossenen Wänden nicht zulässig. Ebenso ist die Verwendung von gefährdenden Materialien wie Stacheldraht nicht zulässig. Die Einfriedungen sind zur Gestaltung des Übergangs zwischen bebauten Bereichen und dem Freiraum zu begrünen.

14.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen der umliegenden Nutzungen sind Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

14.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Auf Grund des unmittelbaren Miteinander und Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzung sind zur Wahrung des Ortsbildes die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

14.4 Dachformen und Dachneigung

Auf Grund der Ortsrandlage und des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnungen und gewerblicher Einrichtungen ist es zum Schutz des Ortsbildes und zur Vorbeugung vor einer erdrückenden optischen Wirkung erforderlich, die Dachneigung in den Nutzungszonen 1 und 4 auf max. 10 Grad zu beschränken. Weiter sind zulässig in der Nutzungszone 2 DN max. 10° - 18° und in der Nutzungszone 3 DN max. 17° - 30°. Es sind Sattel-, Flach-, Zelt-, Pult- und Walmdach zulässig.

Damit wird der kleinteiligen Ortstruktur, dem Ortsbild und insbesondere der Lage im Übergang zur freien Landschaft Rechnung getragen.

Es wird vermieden, dass die im Vergleich zur Umgebungsbebauung ohnehin meist relativ großen gewerblichen Gebäude noch zusätzlich durch höhere aufragende Dächer besonders in Erscheinung treten.

15.0 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird als zweistufiges Verfahren durchgeführt. Teile des Geltungsbereiches werden nicht durch den Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen erfasst. Hier wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert.

15.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nach § 2 BauGB	am	13.05.2019
15.2	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Appenweier	am	16.10.2020
15.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	16.10.2020 27.11.2020

- 15.4 Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 16.10.2020
vom 26.10.2020
bis 27.11.2020
- 15.5 **Beteiligung** der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
§ 4 Abs. 2 BauGB vom 02.01.2023
bis 03.02.2023
- 15.6 Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt
Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB am 23.12.2022
vom 02.01.2023
bis 03.02.2023
- 15.7 Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB am

16.0 QUELLENVERZEICHNIS

IFAG, Institut für angewandte Geologie Dr. Klinger	Überprüfung der Versickerungsfähigkeit vom 25.01.2021
BIOPLAN Dr. Boschert, Bühl	Artenschutzrechtliche Abschätzung vom 31.05.2019
BIOPLAN Dr. Boschert, Bühl	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 03.08.2022
LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg	
Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilddauswertung vom 23.11.2020, AZ: 16-1115.8/OG-4754

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.xxxx

Appenweier, den 23.12.2022

.....
Manuel Tabor
Bürgermeister

.....
Der Planer