

Stadt Heppenheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 122
„Erweiterung MUK Logistik“

A ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

B 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B 1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

B 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke

B 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten

B 1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen

Wohnungen
Erdverarbeitende Betriebe
Einzelhandelsbetriebe
Öffentliche Verwaltungen

B 1.2 Emissionskontingente F2 (Maßnahmen zum Schallschutz)

Im Teilbereich F2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente:

$$L_{EK, \text{tags}} = 61 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 46 \text{ dB(A)}$$

nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich ausschließlich auf die Teilfläche F2 des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdurch gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht- Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.



B 2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
B 2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Der obere Gebäudeabschluss (Einfassung oberster Dachrand bzw. Oberkante Attika) darf die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 120,5 m über NN nicht überschreiten.
B 3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt die offene Bauweise. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.
B 4	Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Tele-Kommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.
B 5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
B 5.1	Dachdeckungen und Dachinstallationen
B 5.1.1	Dachdeckungen und Dachinstallationen (wie z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Blechabdeckungen, etc.) aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.
B 5.2	Umweltschonende Außenbeleuchtung
B 5.2.1	Zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich umweltschonende Ausführungen zulässig (bspw. Natriumdampfhochdruck-Lampen, Natriumdampfniederdruck-Lampen oder LED-Lampen).
B 6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
B 6.1	Pflanzfläche M1 Es ist eine 4,5 m breite 3-reihige Hecke mit Heistern zu pflanzen.
B 6.2	Pflanzfläche M2 Es ist eine 9,0 m bis 11,0 m breite 6 bis 8-reihige Hecke mit Heistern zu pflanzen. Es sind innerhalb dieser Hecke mind. 6 Bäume 1. Ordnung (Hochstämme) zu pflanzen. Entlang der Westseite dieser Hecke (zur Feuerwehrumfahrt hin) ist ein mind. 1,0 m breiter Hochstaudensaum anzulegen.
B 6.3	Pflanzdichte und -qualität
B 6.3.1	<u>Pflanzdichte</u> Abstand in der Reihe 1,5 m Abstand zwischen den Reihen 1,0-1,5 m
B 6.3.2	<u>Pflanzqualität</u> verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60-100 cm Höhe Heister: 3x verpflanzt mit Ballen, 200-300 cm Höhe Hochstämme: 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm



B 6.4 Artenliste

Die Artenlisten nach B 7.4.1 (Bäume 1. Ordnung), B 7.4.2 (Bäume 2. Ordnung) und B 7.4.3 (Sträucher) sind bei allen Pflanzmaßnahmen anzuwenden.

B 6.4.1 Bäume 1. Ordnung

Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

B 6.4.2 Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

B 6.4.3 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffel. Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B 7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.



C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
C 1	Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen baulicher Anlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)
C 1.1	Dachform und -neigung Als zulässige Dachform werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit 0-7° Dachneigung festgesetzt.
C 1.2	Dacheindeckung Glasierte und reflektierende Materialien sind unzulässig.
C 1.3	Werbeanlagen
C 1.3.1	Oberkanten von Werbeanlagen dürfen den oberen Abschluss der Außenwände nicht überschreiten. Die max. zulässige Höhe der Oberkanten von Werbeanlagen beträgt 20,0 m über dem natürlichen Gelände am Bezugspunkt (siehe Planzeichnung).
C 1.3.2	Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mind. 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
C 1.3.3	Werbeanlagen dürfen nicht blenden. Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer“), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind unzulässig.
C 2	Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) Bei Einfriedungen aus Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Mauern bzw. Mauersockel sind mit Ausnahme von Trockenmauern unzulässig.



D HINWEISE

D 1 Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss-, Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

D 2 Rodung von Gehölzen

Aufgrund des Bebauungsplans zulässige Rodungen von Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02./29.02. durchgeführt werden.

D 3 Ökologische Baubegleitung

Zur Vermeidung von nicht notwendigen Eingriffen wird eine ökologische Baubegleitung durch eine fachlich qualifizierte Person empfohlen. Der Umfang der ökologischen Baubegleitung sollte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße abgestimmt werden. Eventuell erforderlich artenschutzrechtliche Genehmigungen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu beantragen.

D 4 Durchführung der Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote sind bis spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung vollständig umzusetzen. Die Umsetzung sollte der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Bergstraße angezeigt werden.

D 5 Bodenschutz

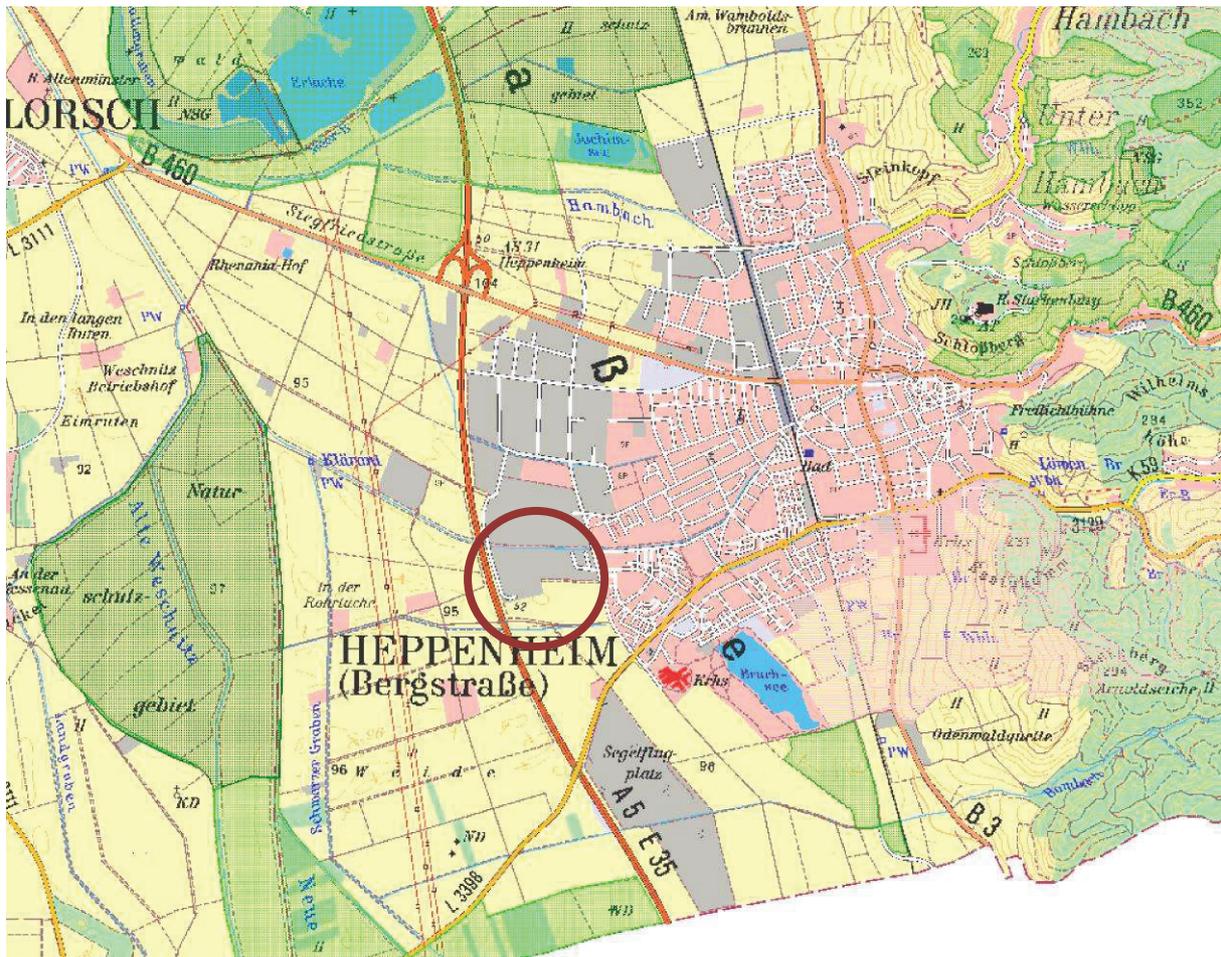
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

D 6 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.



KREISSTADT HEPPENHEIM



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Oktober 2014

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gem. § 13 a BauGB

Nr. 122 „ERWEITERUNG MUK LOGISTIK“

BEGRÜNDUNG

AUSFERTIGUNGSFASSUNG
BEARBEITUNGSSTAND: 04.12.2015

INHALTSVERZEICHNIS

I	EINLEITUNG	1
1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	1
3	Verfahren	2
II	VORGABEN	4
1	Formelle Planungsvorgaben	4
2	Schlussfolgerungen	15
III	BESTAND	16
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
2	Erschließung	16
3	Grundwasser	16
4	Vegetation	17
5	Fauna	19
6	Stadtbild / Landschaftsbild	19
7	Schlussfolgerungen	19
IV	VORHABEN	21
1	Grundzüge der Planung	21
2	Beschreibung des städtebaulichen Konzepts	21
3	Niederschlagswasserbeseitigung	25
4	Realisierung	25
V	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	26
1	Art und Maß der baulichen Nutzung	26
2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	27
3	Maßnahmen zum Schallschutz	28
4	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	28
VI	AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE	30
VII	ABWÄGUNG	32
1	Niederschlagswasserbeseitigung	32
2	Sonstige Änderungen am Bebauungsplanentwurf	33

I EINLEITUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung sind die Erweiterungsabsichten der seit vielen Jahren ansässigen MUK Logistik GmbH, deren betrieblicher Schwerpunkt im Bereich der Tiefkühllogistik liegt. Aufgrund steigender Nachfrage ist das Unternehmen bestrebt, seine Lagerkapazitäten zur Lagerung von langfristig zu kühlenden Waren zu erweitern und zu verbessern.

Am Standort Heppenheim sind durch den direkten Anschluss an die A5 sowie die vorhandene betriebliche Infrastruktur optimale infrastrukturelle Voraussetzungen für eine Erweiterung der Betriebsmöglichkeiten gegeben.

Die betriebliche Planung sieht vor, die bereits vorhandenen Lagerhallen unverändert weiter zu betreiben und diese um eine zusätzliche Tiefkühlhalle zu ergänzen. Diese soll an eine bestehende Lagerhalle angebaut werden, um eine optimale Integration der neuen Lagerflächen in die bestehenden Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Die beiden maßgeblichen rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ stehen dem Vorhaben derzeit entgegen. Das Ziel der Bauleitplanung ist es daher, auf Grundlage der konkreten Erweiterungsabsichten der MUK Logistik GmbH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung zu schaffen. Hierzu soll ein qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Als Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan dient ein städtebaulicher Entwurf der DIBAG aus München.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Planbereich befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Heppenheim östlich der A 5 in einem bestehenden Gewerbegebiet.

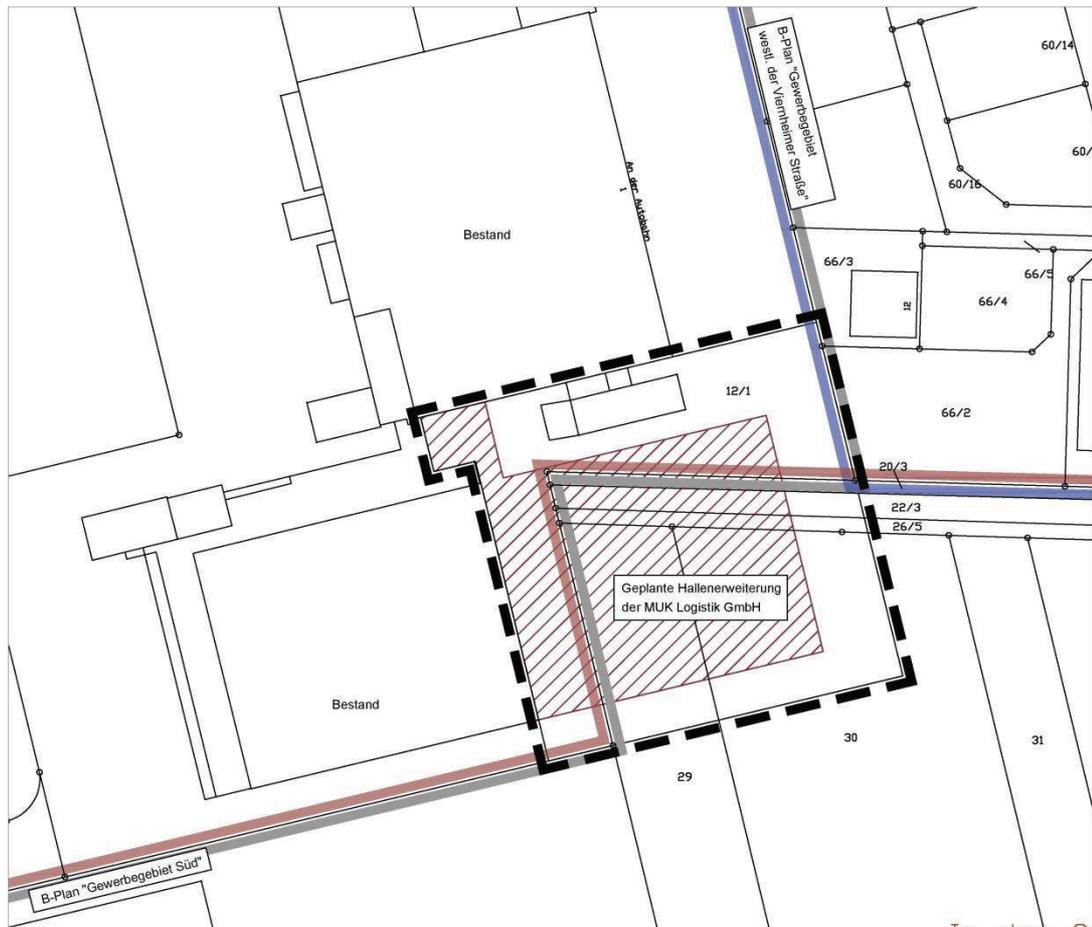
Der Geltungsbereich wird

- im Norden und Westen durch die bestehenden baulichen Anlagen (Lagerhallen) der MUK Logistik GmbH,
- im Süden durch die Grenze zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ und
- im Osten durch die Grenze zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“

begrenzt.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha und umgreift die Flurstücke Nr. 12/1, 20/3, 22/3, 26/5, 29 und 30 teilweise. Die zeichnerische Abgrenzung ist in Abb. 1 dargestellt.

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Quelle: Eigene Darstellung; Mannheim, Mai 2015.

3 Verfahren

Zur Umsetzung der Innenentwicklung wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB werden erfüllt. Insgesamt wird das in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgehaltene Maß von 20.000 m² unterschritten. Zudem werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Der aufzustellende Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Süd“ in seinem Geltungsbereich (siehe Abb. 1) vollständig ersetzen. Die wesentlichen Regelungsinhalte werden aus beiden oben genannten Bebauungsplänen übernommen und gegebenenfalls angepasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.03.2015 gefasst. Es folgen daraufhin im weiteren Verfahren die Offenlage nach



§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt sich aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Planurkunde mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen nach BauGB bzw. BauNVO und HBO
- Begründung zum Bebauungsplan
- Fachbeitrag Naturschutz (Planungsbüro Valentin)
- Artenschutzrechtliche Prüfung (Planungsbüro Valentin)
- Schalltechnische Stellungnahme (Dr. Gruschka GmbH)

Vor dem Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2014 ein Scoping mit der Kreisverwaltung Bergstraße durchgeführt, um die Rahmenbedingungen der Planung zu klären.

Da in den Tiefkühlhallen der MUK Logistik GmbH Ammoniak zur Kühlung verwendet wird und bei der Größe der geplanten Halle von mehr als 3 Tonnen Ammoniak Gesamtinhalt gem. Nr. 10.25 Anlage 1 der 4. BImSchV ausgegangen werden kann, schließt dem Bebauungsplanverfahren ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren gem. § 19 BImSchG an. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung beinhaltet dann auch die Baugenehmigung. Hierfür ist kein gesondertes Verfahren erforderlich.

Das geplante Vorhaben, die Errichtung einer Tiefkühlagerhalle mit dem Betriebsmittel Ammoniak, unterliegt keiner UVP-Pflicht. Ein solcher Betrieb ist in Anlage 1 „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht aufgelistet.

II VORGABEN

1 Formelle Planungsvorgaben

1.1 Ergebnisse des Scopings vom 04.11.2014

Bebauungsplanverfahren

Es spricht grundsätzlich nichts gegen die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans soll sich auf die geplante Erweiterung beschränken, da es für die übrigen Betriebsbereiche der MUK Logistik GmbH keinen konkreten Handlungsbedarf gibt.

Immissionsschutz

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind in die Änderungsplanung aufzunehmen. Die Anforderungen an den Immissionsschutz, insbesondere gegenüber den vorhandenen Wohngebieten entlang der Tiergartenstraße, sind zu berücksichtigen. Hierfür soll eine schalltechnische Stellungnahme eines Fachgutachters eingeholt werden.

Natur- und Artenschutz

Die bereits vorhandenen artenschutzrechtlichen Untersuchungen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ zusammengestellt wurden, können grundsätzlich verwendet werden.

Für das Vorhaben ist in jedem Fall eine Betrachtung der möglichen Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse relevant. Darüber hinaus ist auch der im Umfeld vorkommende Schlampeitzger in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen.

Zur Beurteilung natur- und artenschutzrechtlicher Fragestellungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Potenzialabschätzungen als ausreichend angesehen. Es gilt aufzuzeigen:

- ob die Voraussetzungen für ein Vorkommen der zu überprüfenden Arten vorliegen,
- inwieweit diese Arten im Falle eines tatsächlichen Vorkommens durch das Vorhaben beeinträchtigt würden,
- wie bzw. mit welchen Mitteln mögliche Beeinträchtigungen vermieden werden könnten und
- mit welchen Maßnahmen nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden könnten.

Mit den Potenzialabschätzungen können die artenschutzrechtlichen Minimalanforderungen im Bebauungsplanverfahren erfüllt werden. Sollten die Voraussetzungen für



relevante Artenvorkommen in der Potenzialabschätzung vorliegen, könnten vertiefende Untersuchungen erforderlich werden. Spätestens im Zuge des immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahrens sind dann die tatsächlichen Auswirkungen und Maßnahmen abschließend zu klären bzw. sicherzustellen.

Grünordnung

Die vorhandenen und zum Teil in beiden vorliegenden Bebauungsplänen („Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“) festgesetzten Grünstrukturen würden teilweise mit Umsetzung des Vorhabens entfallen. Dies ist bei der Änderungsplanung in die Abwägung als Umweltbelang einzustellen.

In der Vorkonzeption wurde ein 3 m breiter Randgrünstreifen als Ersatz aufgenommen. Auf dem angrenzenden Baugrundstück ist gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ ebenso ein 3 m breiter Randgrünstreifen zu entwickeln. Die benachbarten Baugrundstücke würden demnach durch einen 6 m breiten Grünstreifen voneinander getrennt.

Es gilt zu überprüfen, ob dies als Ersatz und mit Blick auf eine Verminderung der Eingriffe in das Landschaftsbild ausreichend ist.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Zeitpunkt des Scopings war nicht klar, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser auf dem Betriebsgrundstück, insbesondere der bereits vorhandenen Lagerhallen, der MUK Logistik GmbH umgegangen wird.

Darüber hinaus wurde mit der bereits vorhandenen südlichsten Lagerhalle der Saulachgraben überbaut. Diesbezüglich gibt es widersprüchliche Darstellungen in den vorhandenen Genehmigungsunterlagen. Es liegen keine eindeutigen Informationen vor, ob der Saulachgraben im Zuge dieser Überbauung verrohrt wurde, oder seitdem „stumpf“ endet. Das ehemals eigenständige Flurstück des Grabens ist allerdings nicht mehr vorhanden, sondern in dem Flurstück des Betriebsgeländes aufgegangen.

Das geplante Erweiterungsvorhaben geht mit einer weiteren Überbauung des Saulachgrabens einher. Ob dies wasserrechtlich möglich ist, hängt von der Funktion des Grabens ab. Diese ließ sich jedoch zum Scopingtermin nicht eindeutig bestimmen, da es hierzu keine genaueren Angaben gibt. Der Generalentwässerungsplan wird als veraltet und wenig aussagekräftig angesehen.

Denkbare Funktionen des Grabens sind:

- Drainagefunktion für die damals angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Eine Überbauung wäre dann unproblematisch.
- Entwässerungsfunktion (Ableitung) bis zum Parallelgraben für das östlich an die Tiergartenstraße angrenzende Wohngebiet. Die Voraussetzungen für eine weitere Überbauung wären dann zu prüfen.

- Entwässerungsfunktion (Versickerung) für die direkt östlich angrenzenden Gewerbebetriebe. Die Voraussetzungen für eine weitere Überbauung wären dann zu prüfen.

1.2 Ergänzende Informationen zum Scoping

Auf Grundlage der Ergebnisse des Scopings wurden bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers der vorhandenen Halle und der Funktion des Saulachgrabens nähere Informationen eingeholt.

Die Stadtwerke Heppenheim haben am 20.11.2014 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der bestehende Saulachgraben zwischen Tiergartenstraße und Betriebsgelände MUK (Ost-West-Verlauf ca. 300 Meter) hat hinsichtlich Stadtentwässerung keine Funktion.

Hinsichtlich der örtlich gegebenen Situation kann davon ausgegangen werden, dass dieser Grabenteil bis zur Realisierung Bauabschnitt 2 Fa. MUK in 1986 zu Grundwasserregulierung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen diente. Nach Abtrennung vom Gesamtsystem durch MUK-2 in 1986 ist diese Funktion nicht mehr gegeben, auf dem Betriebsgelände MUK besteht der Graben nicht mehr und wurde auch nicht durch Verdohlung ersetzt.

Vor Bau MUK-2 hat der Saulachgraben „Ost-West“ in den parallel zu Autobahn verlaufenden Saulachgraben „Nord-Süd“ eingeleitet, das Anschlussgerinne ist noch deutlich unmittelbar am Graben westlich der Straße „An der Autobahn“ erkennbar. Im weiteren Verlauf „Nord-Süd“ entwässert das Betriebsgelände „Staplerservice An der Autobahn 1“ in den Graben, die Einleitung erfolgt über eine Abwasserhebeanlage.“

Mit dieser Stellungnahme konnten die Unklarheiten über die Funktion des Saulachgrabens und damit ein entgegenstehender Aspekt zur Bebaubarkeit des Grabens ausgeräumt werden. Die Entwässerung des geplanten Neubaus wird entsprechend der heute gesicherten Erschließung des Betriebsgrundstückes erfolgen und im Rahmen des Verfahrens zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung konkretisiert.

1.3 Ergänzende Informationen aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Untere Wasserbehörde

Den Informationen der Unteren Wasserbehörde folgend (vgl. Stellungnahme vom 18.09.2015), wird der Saulachgraben zwischenzeitlich zur Ableitung für das Gewerbegebiet Süd genutzt. Wegen der bestehenden baulichen Anlagen der MUK Logistik ist ein Abfluss über den Vorfluter An der Autobahn in den Bruchgraben nicht möglich, weswegen ein neuer Anschluss an den Bruchgraben über die Lise-Meitner-Straße hergestellt wurde (vgl. Abb. 2).



Unter Umständen kann der geplante Neubau der MUK Logistik GmbH an diesen Ablauf in Abhängigkeit von dessen Dimensionierung auch angeschlossen werden. Dies ist im Rahmen des anschließenden Genehmigungsverfahrens zu bestimmen.

Abb. 2: Verbindung Saulachgraben – Bruchgraben



Quelle: Eigene Darstellung; Mannheim, Oktober 2015;
Grundlage: Stadtverwaltung Kreisstadt Heppenheim; Heppenheim, Oktober 2015.

Störfallverordnung / Seveso III

Die Unilever Deutschland GmbH ist aufgrund des Einsatzes von Ammoniak als Störfallbetrieb eingestuft. Grundlage für die Einstufung sind die Mengenangaben gem. Anlage I der Störfallverordnung (12. BImSchV). Das Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH inklusive der geplanten Erweiterung befindet sich im Achtungsabstand der Unilever Deutschland GmbH (Achtungsabstand beim Einsatz von Ammoniak beträgt 500 m gemäß dem KAS Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung — Umsetzung § 50 BImSchG“). Detaillierte Untersuchungen werden erst dann erforderlich, wenn innerhalb des Achtungsabstandes schutzbedürftige Nutzungen geplant werden.

Hierunter fallen gem. Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete
- Erholungsgebiete
- Hauptverkehrswege
- besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes

Die geplante Erweiterung der MUK Logistik GmbH stellt demnach keine Nutzung dar, die innerhalb des Achtungsabstandes besonders zu berücksichtigen wäre.

1.4 Regionalplan Südhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Vorrangfläche für Industrie und Gewerbe. Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

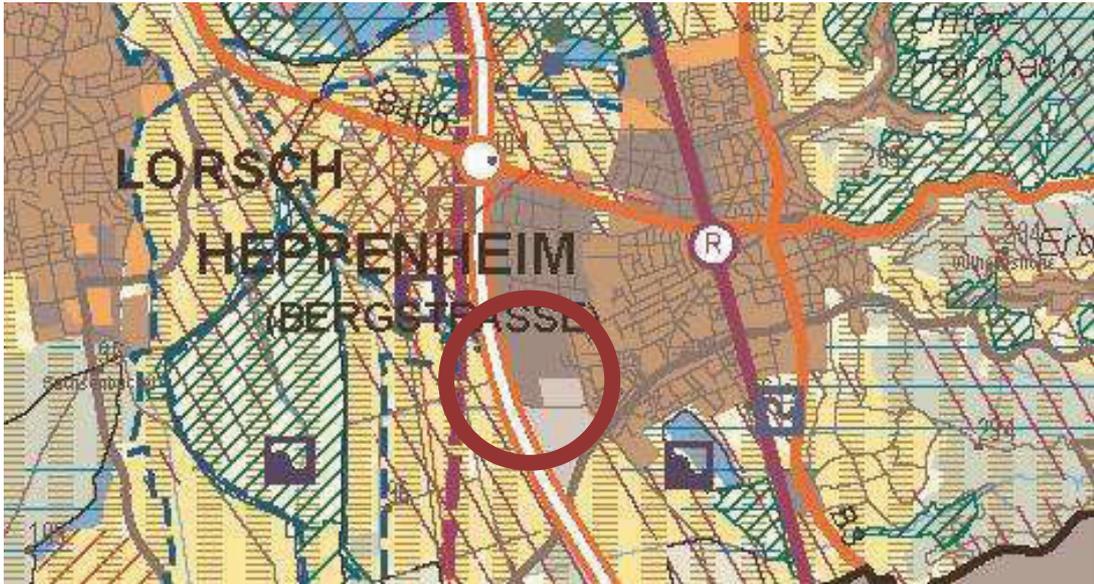
Die für die Entwicklung der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und der Versorgung mit gewerblich orientierten Dienstleistungen benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig im Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten. Die Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, die Konversion ehemals militärischer Anlagen und die Nutzungsintensivierung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Daneben sind schwerpunktmäßig für den weiteren Bedarf Flächen, die möglichst den Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zugeordnet sind, neu auszuweisen und zu sichern. Sie dienen der vorrangigen Ansiedlung von Industrie und Gewerbe sowie von gewerblich orientierten Dienstleistungseinrichtungen. (vgl. Grundsatz G 3.4.2-1)

Betroffene Ziele der Raumordnung

- Z 3.4.2-4: Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. [...]
- Z 3.4.2-5: In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.
- Z 3.4.3-3 In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.



Abb. 3: Verbindung Saulachgraben – Lise-Meitner-Straße

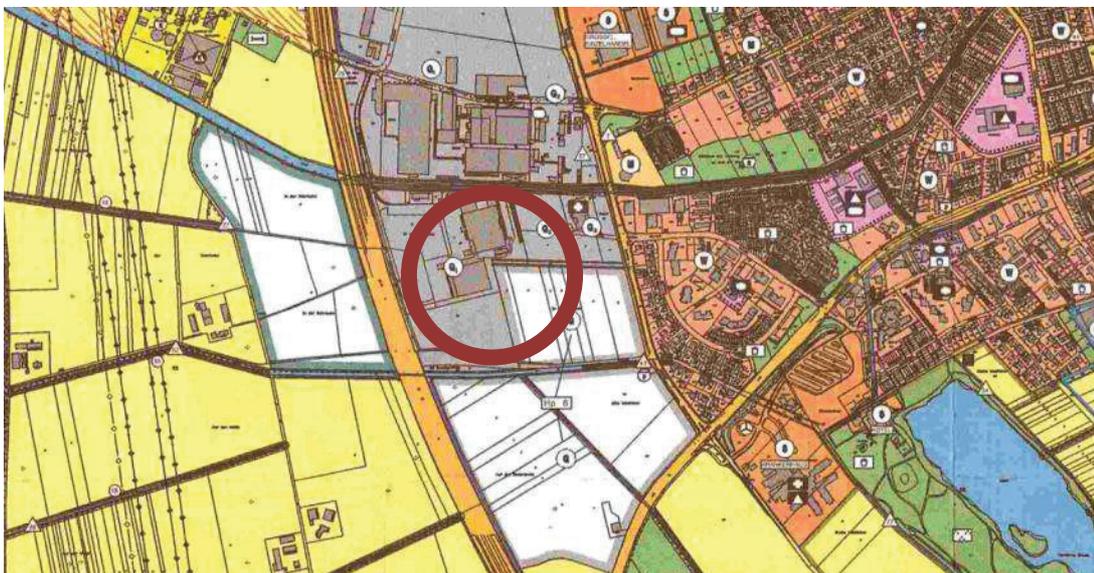


Quelle: Regionalplan Südhessen 2010, Regionalversammlung Südhessen.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim ist am 20.06.2006 rechtskräftig geworden.

Abb. 4: Flächennutzungsplan Stadt Heppenheim (ohne Maßstab)



Quelle: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2006, Oktober 2014.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ein Teilbereich wird als „gewerbliche Baufläche – geplant“ dargestellt, wobei diese Teilfläche bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überplant ist, welches sich derzeit in der Umsetzung befindet.

Die geplante gewerbliche Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH ist demnach aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt.

1.6 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans „Erweiterung MUK Logistik“ überlagert die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Süd“. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ stellt dabei den größeren Teilbereich und spiegelt zudem den aktuellsten Planungswillen der Gemeinde wider. Die darin getroffenen Festsetzungen sollten daher besonders berücksichtigt und möglichst unverändert übernommen werden, sofern sie nicht dem geplanten Vorhaben widersprechen.

Unmittelbar östlich angrenzend, aber nicht überplant, befindet sich der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße, zwischen Stadtbach, MUK und dem Graben ‚In der Saulache‘“ (1. und 2. Änderung).

1.6.1 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stellt eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der BAB 5 dar. Der Bebauungsplan ist seit 2013 in Rechtskraft und befindet sich derzeit in der Umsetzung.

Abb. 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“



Quelle: Stadt Heppenheim, Oktober 2014.



Der aufzustellende Bebauungsplan beschränkt sich auf das Teilgebiet F2 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“.

Folgende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ sind für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans „Erweiterung MUK Logistik“ von Bedeutung und daher bei der Abwägung und Zusammenstellung der Festsetzungen zu berücksichtigen:

Art der baulichen Nutzung

- Im Plangebiet ist „GE - Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
- Erdverarbeitende Betriebe sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Geltungsbereichs unzulässig. Die Selbstvermarktung von im Gebiet produzierten Gütern oder im Gebiet weiterverarbeiteten Gütern (sogenannter „Werkverkauf“) ist jedoch zulässig.
- Auf den Grundstücken innerhalb des Teilgebiets F2 sind öffentliche Verwaltungen unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
- maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ): 24
- maximal zulässige Gebäudehöhe: 30,0 m

Bauweise

- Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Es gilt offene Bauweise, abweichend hiervon sind Baukörperlängen über 50 m zulässig.

Mindestgröße der Grundstücke

- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2.000 m².

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

- Anlagen zur stadttechnischen Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

Maßnahmen zum Schallschutz

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gesamte Fläche des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Teilfläche	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
F2	61	46

- Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdurch gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht- Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.“

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als strukturreiche Grünfläche anzulegen: ein einheimischer Strauch der Größe 2 x v, 60 - 100 cm je 1,5 qm Grünfläche und ein einheimischer Laubbaum mit Stammumfang 18 - 20 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) je 100 qm Grünfläche. Die im Plan dargestellten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenzen werden angerechnet.

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren.
- Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks durch angemessene Ersatzpflanzungen Sorge getragen wird.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

- Als zulässige Dachform werden Sattel-, Flach- und Shed-Dach festgesetzt, wobei weitere Dachformen ausnahmsweise zugelassen werden können.
Bei Satteldächern ist eine Dachneigung zwischen 20° und 40° a.T. und bei Flachdächern zwischen 0° und 7° a.T. zulässig. Es können abweichende Neigungen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung unzulässig.
- Die Verwendung von Kupfer zur Herstellung von Dacheindeckungen oder Regenfallrohren ist unzulässig.
- Unbeleuchtete und beleuchtete Werbeschilder, auch durch Leuchten angestrahlte Werbeanlagen, sind nur unterhalb der Firsthöhe des jeweiligen Gewerbetriebes zulässig. Innerhalb des Teilbereichs „F“ sind Werbeanlagen (Ober-



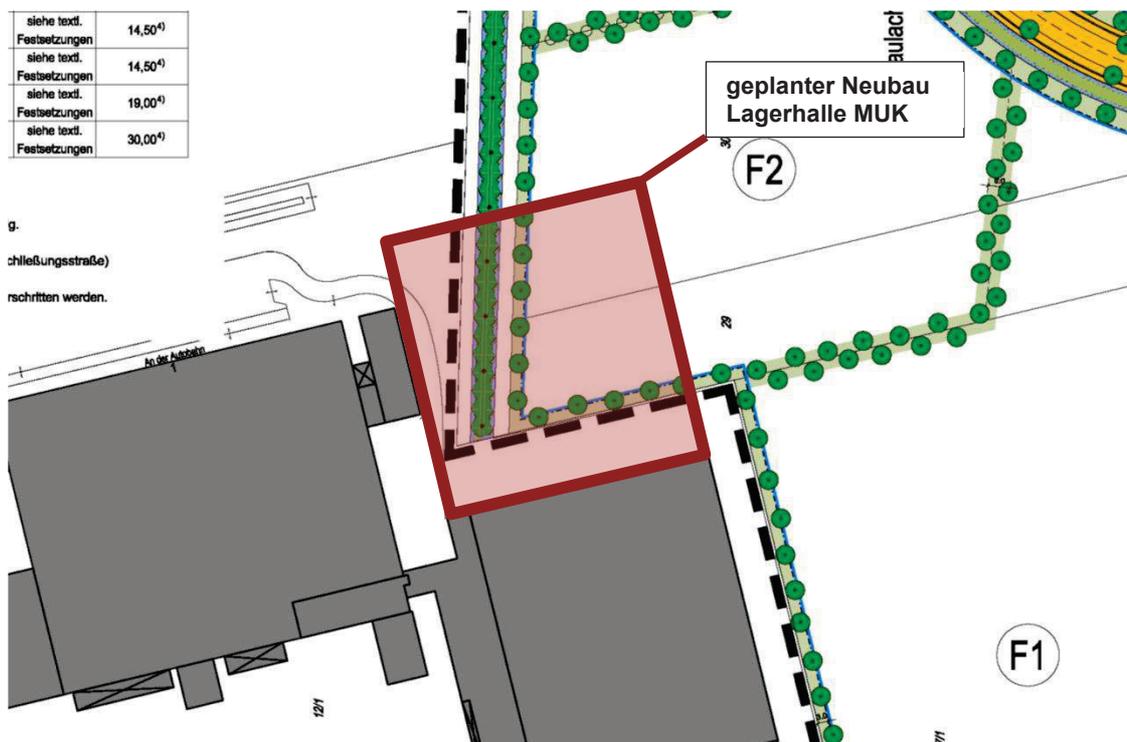
kante der Werbeanlage) nur bis zu einer Höhe von maximal 20 m über natürlichem Gelände bzw. bei niedrigeren Gebäuden bis zu deren Firsthöhe zulässig.

- Werbeanlagen sind nur auf privaten Grundstücken in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu Grundstücksgrenzen zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung ausgehen.
- Stark leuchtende und / oder rotierende Strahler („Skybeamer“), die horizontal oder nach oben abstrahlen, sind unzulässig.

Einfriedigungen

- Einfriedigungen können als Ausnahme bis zu einer Höhe von 3,00 m auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Abb. 6: Ausschnitt-Detail aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“



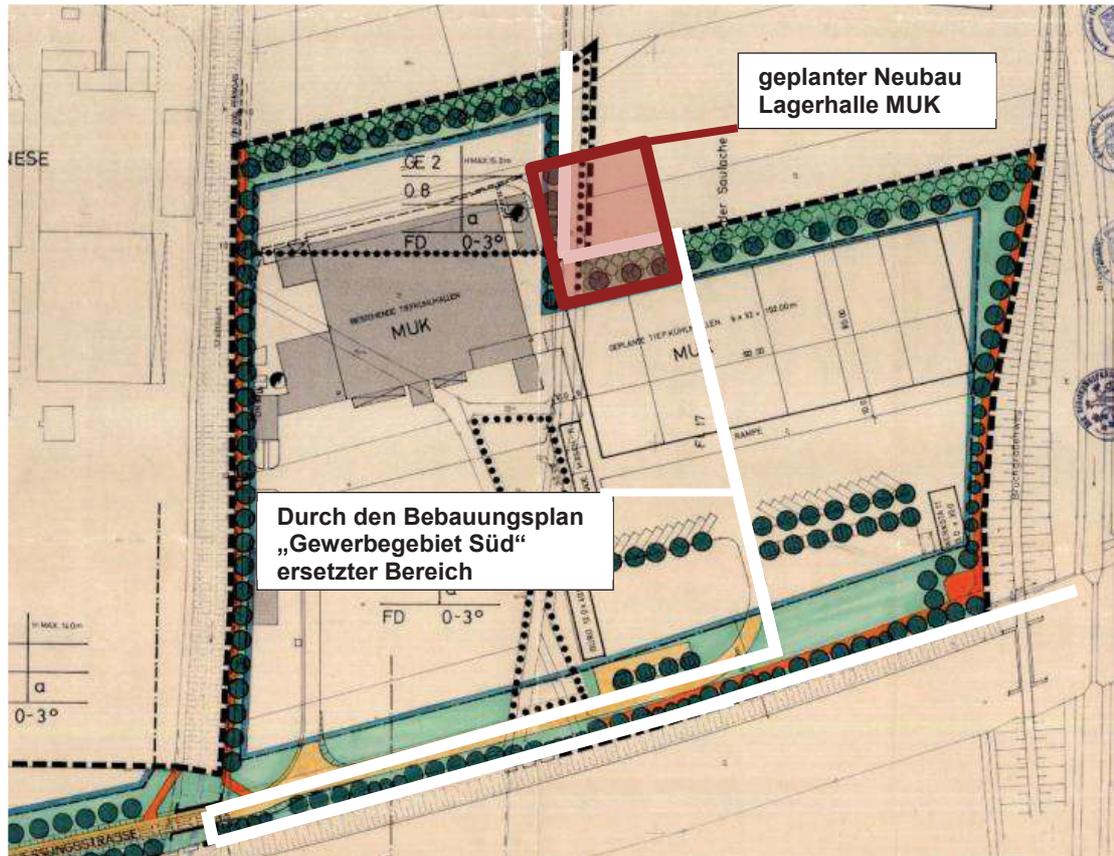
Quelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Stadt Heppenheim; Eigene Darstellung, Mannheim, Mai 2015.

1.6.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ wurde am 12.11.1986 bekannt gemacht und ist seitdem rechtswirksam. Das Ziel der damaligen Planung war die Erweiterung des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH.

Der Bebauungsplan wurde in mehreren Teilbereichen durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ ersetzt (siehe weiße Linie in Abb. 5).

Abb. 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
 „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“



Quelle: Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“, Stadt Heppenheim; Eigene Darstellung, Oktober 2014.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ setzt ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Die durch den aufzustellenden Bebauungsplan überplanten Bereiche, beschränken sich auf kleine Randbereiche des bestehenden Bebauungsplans, in denen grünordnerische Festsetzungen getroffen wurden:



Gemäß der schriftlichen Festsetzung 6.3 wurden eine Artenliste sowie ein Mindeststammdurchmesser von 5 cm festgesetzt. Die Festsetzungen zum Erhaltungsgebot wurden teilweise in den neueren Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überführt.



1.7 Natura 2000-Gebiete

Natura 2000 Gebiete (Flora-Fauna-Habitat Gebiete und Landschaftsschutzgebiete) sind innerhalb des Plangebiets und im weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

2 Schlussfolgerungen

Der aufzustellende Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“.

Dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ wird eine größere Bedeutung beigemessen, da er erstens die größere Teilfläche und zweitens den aktuelleren Planungswillen der Stadt Heppenheim darstellt. Die darin getroffenen Regelungen sollen nach Möglichkeit übernommen werden.

Die Regelungen des älteren und am Rande betroffenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ beschränken sich weitestgehend auf grünordnerische Festsetzungen. Diese sollen bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein wesentlicher Aspekt für die Genehmigungsplanung. Durch den Neubau kommen weitere zu entwässernde Flächen im geringfügigen Ausmaß hinzu. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der Genehmigungsplanung technische Lösungen gefunden werden können, die eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ermöglichen.

III BESTAND

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines ca. 1,3 km² großen Gewerbegebiets östlich der A 5, welches derzeit in den südlichen Teilbereichen auf Grundlage des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ erweitert wird. Einen relativ großen Teil von rund 18 ha nehmen die Betriebsflächen der Unilever Deutschland GmbH (Langnese) ein.

Nördlich und westlich befindet sich das seit den 80er Jahren bestehende Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH mit zwei Tiefkühlagerhallen, die insgesamt eine Fläche von ca. 18.000 m² überbauen. Hinzu kommen ca. 13.000 m² private Verkehrsfläche. Diese setzt sich aus Stellplätzen für Pkw und Lkw sowie Rangierflächen zusammen.

Die bestehenden Lagerhallen sind ca. 15,0 m hoch. Dies entspricht der maximal zulässigen Höhe des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich weitere bereits entwickelte bzw. erschlossene gewerbliche Bauflächen. Südlich des Plangebiets bis zur Bürgermeister-Metzendorf-Straße (L 3398) wird derzeit das „Gewerbegebiet Süd“ entwickelt. In den unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Teilflächen F1 und F2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 30,0 m zulässig.

Insgesamt kann erwartet werden, dass in dem neuen „Gewerbegebiet Süd“ die vorhandene bauliche Struktur des Gewerbegebiets östlich der A 5 mit großen Kubaturen und erhöhter Baumasse fortgeführt wird.

2 Erschließung

Das heutige Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH wird über die Straße „An der Autobahn“, welche parallel zur A 5 verläuft, erschlossen.

Die Anbindung an die Autobahn führt weiter über die Westerwald- und Hunsrückstraße bis zur Tiergartenstraße. Damit führt der Weg zwischen Betriebsgelände und Anschluss A 5 ausschließlich durch Gewerbegebiete. Wohngebiete sind nicht direkt betroffen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet ist als grundwassernaher Standort zu bezeichnen. Die Abstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasser betragen 1,3 m – 2,0 m. Die sehr bindigen Böden mit einer überwiegend geringen Wasserdurchlässigkeit bedingen eine geringe Grundwasserneubildung.¹

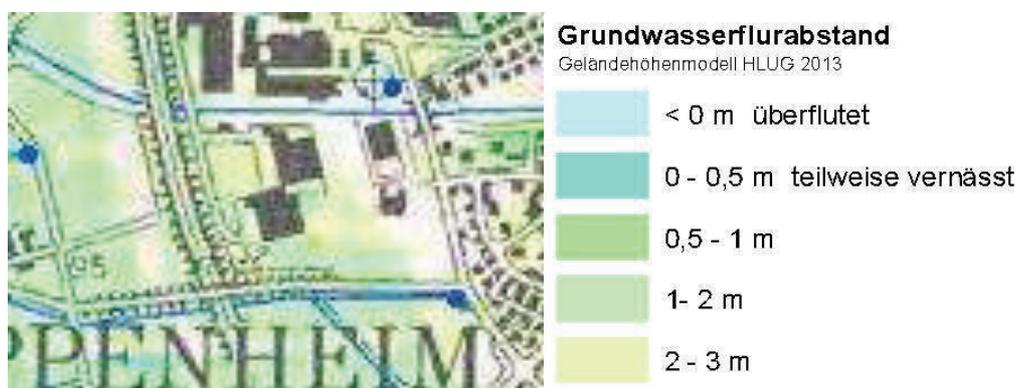
¹ Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Umweltbericht.



Laut dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie sollten die Grundwasserflurabstandskarten von April 2001, April 1988 und April 1957 als Bemessungsgrundlage für weitere Planungen herangezogen werden. Diesen Karten zufolge liegt der Grundwasserflurabstand bei 1,0 m – 2,0 m. Insofern decken sich damit die Aussagen aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ mit den Bemessungsgrundlagen des Landesamtes.

Eine Auswertung der aktuellsten Grundwasserflurabstandskarten (Oktober 2014) zeigt einen Grundwasserflurabstand von 2,0 m – 3,0 m und damit leicht höher als der Bemessungsgrundwasserflurabstand. Somit wurde der Grundwasserflurabstand für das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der sicheren Seite liegend abgebildet.

Abb. 8: Grundwasserflurabstand im Oktober 2014 mit Legende



Quelle: Hydrologisches Kartenwerk Hessische Rhein- und Mainebene, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Oktober 2014.

4 Vegetation

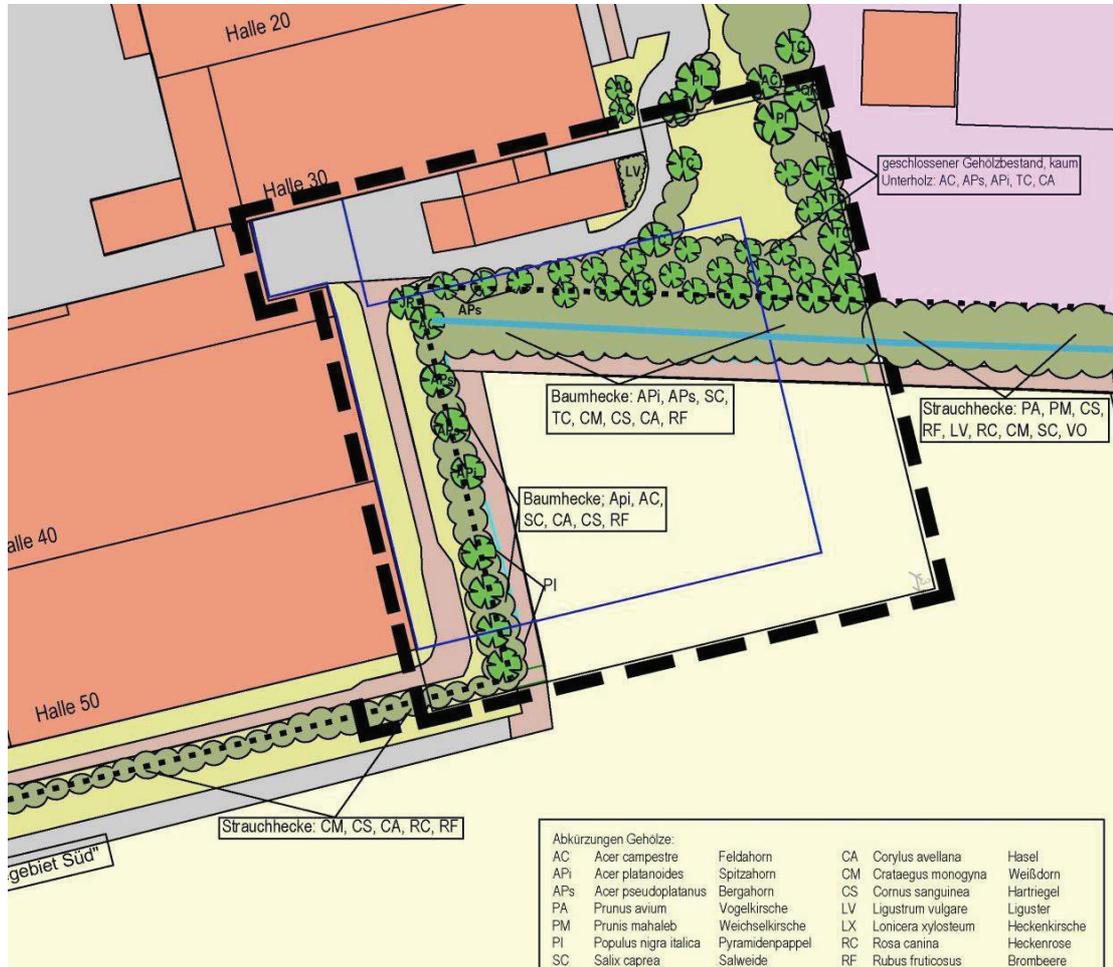
Im Süden und Osten begrenzen teils Hecken, teils flächige Gehölzbestände das derzeitige Betriebsgelände. Die ehemaligen Ackerflächen (im Sommer 2014 noch bewirtschaftet) – außerhalb des heutigen Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH – fallen durch die Realisierung des Gewerbegebiets Süd nun brach bzw. werden bebaut.

Im Osten des Betriebsgeländes bedingt ein mit Gehölzen bestandener Damm, dass die angrenzenden Gewerbeflächen kaum einsehbar sind. Auf der Dammkrone wächst eine Reihe Feldahorn, auf der westlichen Böschung stehen Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Hartriegel, Salweide sowie Jungaufwuchs von Vogelkirsche. Teilweise wird die Hecke von Brombeere überwuchert. Westlich der Hecke zwischen dieser und der angrenzenden, gepflasterten Park- und Rangierfläche schließt ein Grünstreifen an, der regelmäßig gemäht wird. In Richtung Süden wird die Böschung flacher und läuft mit Ende der Halle 30 aus.

Die Zusammensetzung der Gehölze ändert sich, statt Feldahorn sind nun Winterlinde, Stieleiche und eine Pyramidenpappel bestandsprägend. Auch die südlich angrenzende Gehölzfläche wird bis zu dem das Betriebsgelände umgebenden Zaun von Winterlinde und einzelnen Spitz- und Bergahornbäumen dominiert. Zwischen

den Großbäumen vor allem in Richtung Zaun wachsen einzelne Haselnusssträucher, Unterholz ist bis auf etwas Efeu nicht vorhanden.

Abb. 9: Ausschnitt aus dem Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“



Quelle: Fachbeitrag Naturschutz „Erweiterung MUK Logistik“, Planungsbüro Valentin, April 2015

Südlich des Zaunes schließen weitere Gehölze an. Diese stehen teils am Rand, teils aber auch innerhalb des weitgehend trockenen Saulachgrabens. Neben Jungaufwuchs von Bergahorn sind hier vor allem Salweide, Weißdorn, Hartriegel und Brombeere zu finden.

Der Graben selbst weist im Plangebiet keine Feuchtezeiger auf. Weder die dort vorkommenden Gehölze noch die Krautvegetation im Unterwuchs lässt Rückschlüsse auf eine regelmäßige, temporäre Wasserführung des Grabens zu. Auch war die Grabensohle zum Zeitpunkt der Kartierung im Herbst 2014 trocken.

Im westlichen Anschluss begrenzt eine weitere nun in N-S Richtung verlaufende Baumhecke das Gelände. Während im nördlichen Teil Berg-, Spitz- und Feldahorn die Baumschicht bilden, sind es im südlichen Abschnitt vier weithin sichtbare Säulenpappeln. Die nach einem weiteren 90° Knick anschließende Hecke ist deutlich schmaler und nur noch als Strauchhecke anzusprechen. Die Artzusammensetzung



entspricht weitgehend den anderen Hecken (Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Heckenrose und Brombeere).

5 Fauna

Die im südöstlichen Teil des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH wachsenden Bäume haben Stammdurchmesser von meist 20 cm – 40 cm, vereinzelt auch bis 60 cm. Es handelt sich damit um relativ junge, vitale Bäume, die keine sichtbaren Schäden aufweisen. Totholz, Baumhöhlen, Astabbrüche oder Rindenabplatzungen, die als Sonderhabitate gelten und z.B. Fledermäusen als mögliche Quartiere dienen, sind nicht vorhanden.

Den das Gelände umgebenden Hecken kommt aufgrund ihrer linearen Strukturen eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb eines Biotopverbundsystems zu. Sie selbst bieten vor allem Insekten und Kleinsäugetern sowie Heckenbrütern und weiteren gehölzgebundenen Vogelarten Brut- und / oder Nahrungshabitat.

Der von Osten kommende und an der Grenze des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH endende Saulachgraben ist nur temporär bei stärkeren Regenereignissen Wasser führend. Da auch die Gewässersohle trocken fällt, ist hier kein potenzieller Lebensraum für den in benachbarten Gräben (Bruchgraben) nachgewiesenen Schlammpeitzger gegeben.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH bieten aufgrund ihrer Konstruktion keine potentiellen Fledermausquartiere. Vereinzelt wurden während der Brutvogelkartierung Brutvorkommen an der Fassade der Lagerhalle festgestellt.

6 Stadtbild / Landschaftsbild

Der Landschaftsraum ist geprägt durch urbane Strukturen. Überwiegend versiegelte Gewerbeflächen, durchsetzt mit einzelnen teils noch landwirtschaftlich genutzten Freiflächen prägen das Bild zwischen A 5 und Tiergartenstraße. Östlich der Tiergartenstraße schließt sich Wohnbebauung an, wobei neben Einzelhaus- und Reihenhausbebauung auch kompakte Wohnbebauungen mit Hochhäusern zu finden sind.

7 Schlussfolgerungen

Das geplante Vorhaben soll in einem Bereich umgesetzt werden, in dem große Gebäude mit hoher Baumasse ein durchaus übliches städtebauliches Element darstellen. Es ist zu berücksichtigen, dass im näheren Umfeld bereits ähnliche bauliche Anlagen (wie bspw. die MUK Logistik GmbH oder Unilever Deutschland) vorhanden sind bzw. weiter geplant sind (vgl. Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“). Das zulässige Maß der baulichen Dichte im Teilgebiet F2 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ (BMZ: 24; Gebäudehöhe: 30,0 m) sollte als Obergrenze angesehen werden.

Ausfertigungsfassung

Der überplante Teilbereich ist zum Teil mit Hecken und Gehölzen bestanden. Dies betrifft die Begrünung zur Abgrenzung des Betriebsgeländes und den Saulachgraben. Teile dieser Grünstrukturen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Süd“ als zu erhaltende Vegetationsbestände festgesetzt. Insbesondere die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind zu beachten.

Durch den zu erwartenden Eingriff in die vorhandenen Gehölzbestände, sind insbesondere Vögel und deren Lebensräume von dem geplanten Vorhaben betroffen. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (vgl. Abschnitt VI „Auswirkungen und Konflikte“) vorgenommen.

Inwieweit baulich auf die niedrigen Grundwasserflurabstände – zum Schutz der Gebäude vor Nässe aber auch zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen – reagiert werden muss, ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu bestimmen. Aufgrund der bereits vorhandenen Tiefkühlhallen der MUK Logistik GmbH, welche den gleichen Standortvoraussetzungen unterliegen, kann unterstellt werden, dass auch der Neubau technisch umsetzbar ist.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über dezentrale Versickerungsanlagen ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes nicht möglich.²

² vgl. Stellungnahme von Hübner Ingenieure GmbH, Bernau 23.10.2015



IV VORHABEN

1 Grundzüge der Planung

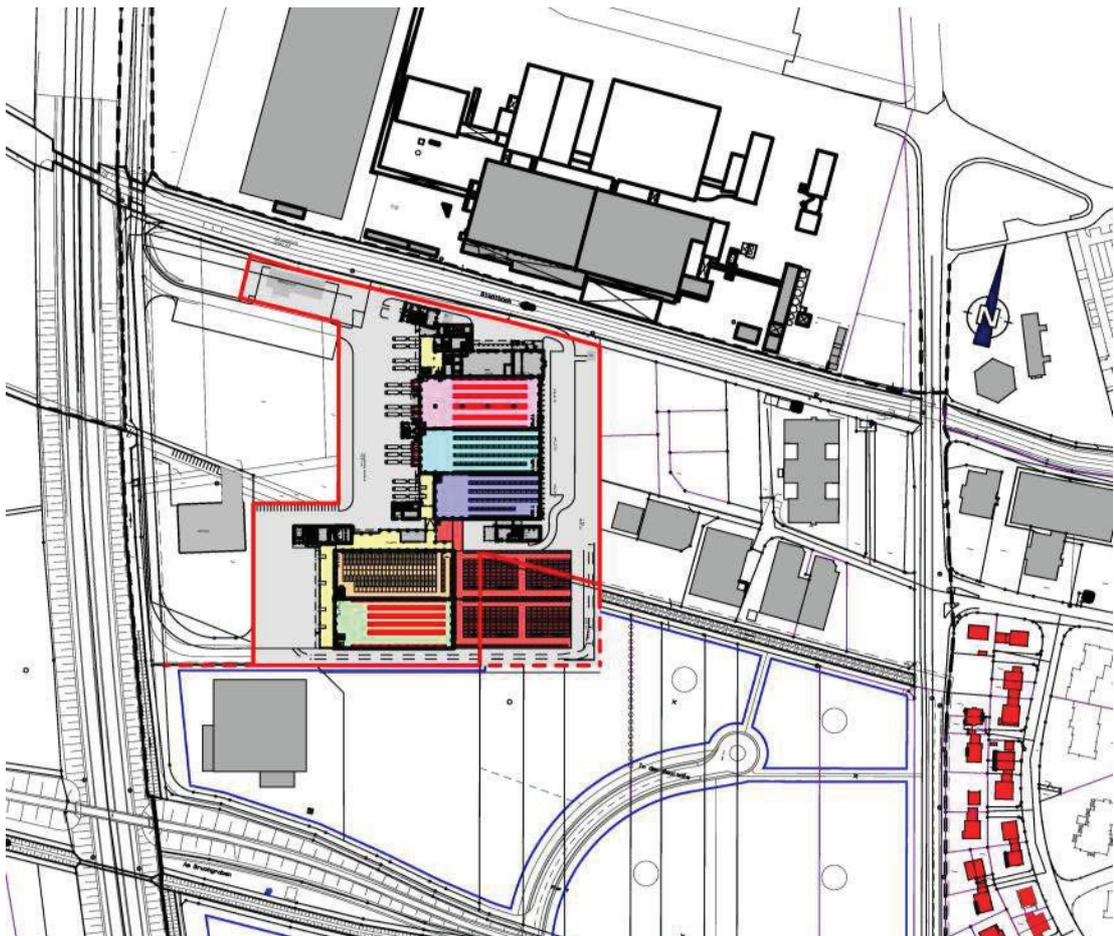
Vorgesehen ist eine Erweiterung und Verbesserung der bestehenden Lagermöglichkeiten. Es besteht ein konkreter Bedarf an Lagerflächen, insbesondere zur langfristigen tiefgekühlten Lagerung. Dieser Bedarf kann im Bestand räumlich und organisatorisch nicht gedeckt werden.

2 Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

2.1 Baulich-räumliches Konzept

An die bestehende Lagerhalle im Süden des Betriebsgrundstücks soll in Richtung Osten eine weitere Lagerhalle zur Tiefkühlung angebaut werden. Die Fläche der neu geplanten Halle entspricht in etwa 5.300 m² bei einer voraussichtlichen Höhe von ca. 25 m.

Abb. 10: Mögliches städtebauliches Konzept / Übersicht (Stand:16.07.2014)



Quelle: DIBAG, München, September 2014.

Die nachfolgende Abbildung stellt eine detailliertere Ansicht der vorgesehenen Hallenerweiterung dar. Das Lagerkonzept umfasst eine Einteilung in unterschiedliche Lagerbereiche mit einer jeweils differenzierten Intensität der Kühlung (siehe Abb. 7 unten).

Mit der neuen Halle wird das gesamte Kühlkonzept der MUK Logistik GmbH um ein weiteres Tiefkühlager ergänzt. Mit der vorgesehenen Lage östlich an die südlichste Halle anschließend, wird der Neubau optimal in das vorhandene Betriebskonzept eingebunden, sodass Waren nach Bedarf über kurze Wege zwischen den unterschiedlichen Kühlbereichen verlagert werden können.

Abb. 11: Mögliches städtebauliches Konzept / Detail (Stand:16.07.2014)



Quelle: DIBAG, München, September 2014.

2.2 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Betriebsgeländes über die Straße „An der Autobahn“ bleibt unverändert. Auch die Andienung der Lagerhallen kann ohne Veränderungen erhalten bleiben, da der geplante Neubau keine eigenen Laderampen benötigt.

Zusätzliche Stellplätze für Pkw und Lkw sind nicht erforderlich.



2.3 Immissionsschutz

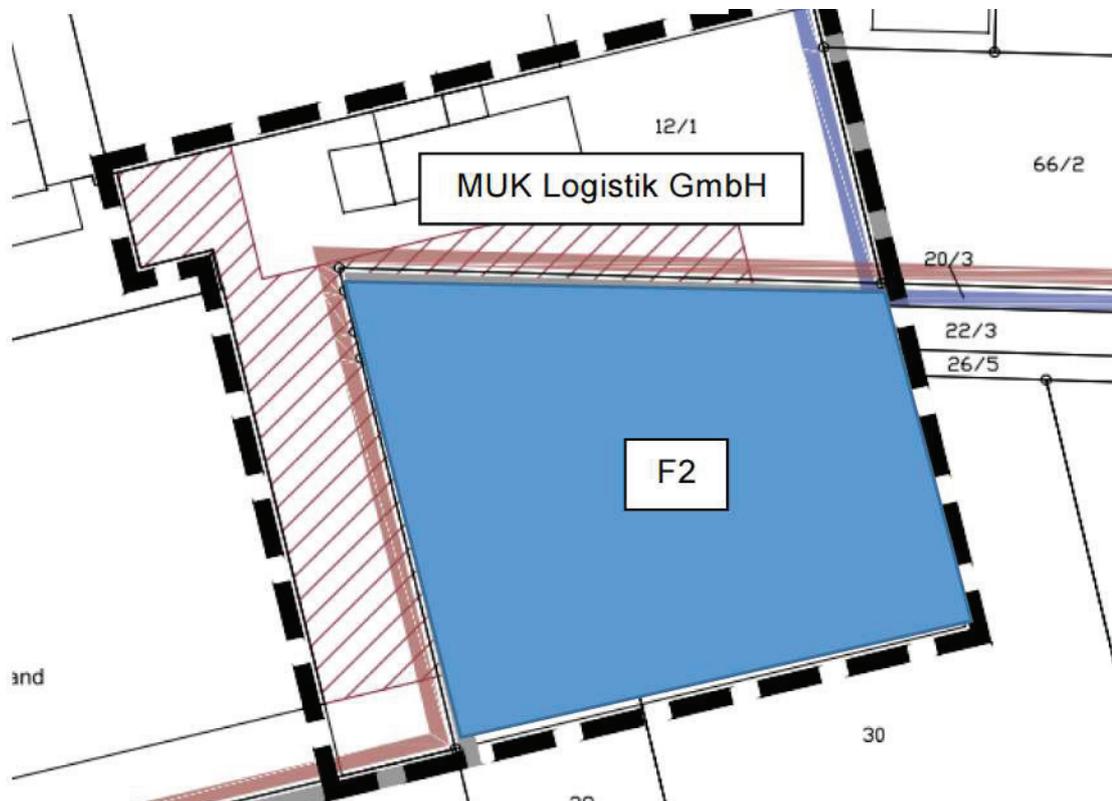
Das gesamte Vorhaben stellt sich mit Blick auf mögliche Lärmemissionen als unkritisch dar. Da auch im Bereich der Betriebserweiterung keine Produktion und Verarbeitung von Waren erfolgen soll und die Halle eine geschlossene Einheit darstellt, sind zusätzliche gewerbliche Immissionen durch den Lagerbetrieb nicht zu erwarten. Die erforderlichen Kühlmaschinen sind in einem zentralen Maschinenhaus untergebracht.

Die vorhandenen Lagerhallen schirmen die Verladebereiche im Westen von der östlich befindlichen Wohnbebauung an der Tiergartenstraße ab. Das gleiche gilt auch für die Lkw-Bewegungen im Bereich der Verloaderampen. An dieser Situation wird sich im Zuge des Neubaus nichts ändern. Zusätzliche Verladebereiche sind nicht erforderlich.

Die möglichen immissionswirksamen Auswirkungen der Lkw-Bewegung außerhalb des Betriebsgeländes auf öffentlichen Verkehrsflächen werden wegen der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung als nicht erheblich eingeschätzt.

Für den Teilbereich des Geltungsbereichs, der dem Teilgebiet F2 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ entspricht, ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen.

Abb.12: Darstellung des Teilgebiets F2 (Emissionskontingente des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“)

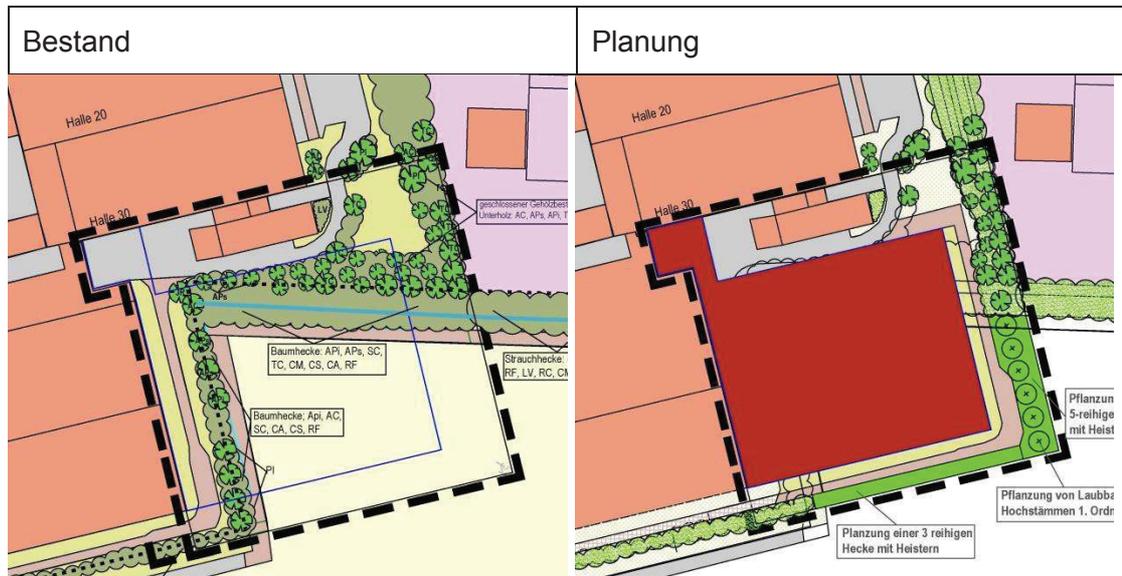


Quelle: Dr. Gruschka GmbH, Darmstadt, Mai 2015.

2.4 Anpassung der vorhandenen Vegetationsstrukturen

Im Bereich des Hallenneubaus befinden sich Vegetationsstrukturen an den Grundstücksgrenzen und im Bereich des Saulachgrabens. Durch die Lage der Halle und die geplante Neuordnung der Grundstückszuschnitte wird es erforderlich werden, diese Vegetationsstrukturen anzupassen.

Abb. 13: Gegenüberstellung von Bestand und Planung



Quelle: Fachbeitrag Naturschutz „Erweiterung MUK Logistik“, Planungsbüro Valentin, April 2015.

Die zu fällenden Bäume werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Der vorhandene Baumbestand entlang der Ost- und Südgrenze des MUK-Betriebsgeländes bleibt erhalten. Die Bäume im Randbereich des Baufeldes werden während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 geschützt.

Zum Ausgleich für die entfallenden Gehölze sind entlang der neu zu schaffenden südlichen und östlichen Grundstücksgrenze intensive Gehölzpflanzungen vorgesehen:

- Im Osten wird die bestehende Baumhecke in Richtung Süden verlängert. Hier wird eine 9-11 m breite 6-8-reihige Hecke gepflanzt, welche neben Heistern auch mindestens 6 Hochstämmen 1. Ordnung enthält.
- Entlang der Südgrenze steht weniger Platz zur Verfügung. Hier wird eine 4,5 m breite, 3-reihige Hecke mit Heistern gepflanzt.
- Pflanzdichte: Abstand in der Reihe 1,5 - 2,0 m
Abstand zwischen den Reihen 1,0 – 1,5 m
- Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60-100 cm Höhe
Heister; 3x verpflanzt, mit Ballen, 200-300 cm Höhe
Hochstämmen: 3x verpflanzt mit Ballen, StammU 12-14 cm



- Zu verwenden sind Arten der Artenliste unter Pkt. 6. des Fachbeitrags Naturschutz vom Planungsbüro Valentin.

3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das geplante Vorhaben soll in einem bereits bestehenden und funktionierenden Gewerbegebiet realisiert werden. Die geplante Hallenerweiterung soll in das Entwässerungssystem des Bestandsgeländes der MUK Logistik GmbH eingegliedert werden. Dieses entwässert das Niederschlagswasser teilweise über ein Pumpwerk in den Stadtbach und teilweise über einen Freispiegelkanal in den Vorfluter in der Straße „An der Autobahn“, der in den Bruchgraben entwässert. Die geplante Hallenerweiterung soll über diesen Freispiegelkanal entwässert werden.

Insgesamt wird für die Erweiterung mit einer zusätzlichen Regenwassermenge von 130 l/s gerechnet. Die Kanalsysteme auf dem Grundstück sind für die Aufnahme der zusätzlichen Abflüsse der geplanten Baumaßnahmen ausreichend leistungsfähig bzw. ist dies durch bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück sicherzustellen (z.B. Rückstaukanäle, Einstellen der Pumpenkennlinie der Regenwasserhebeanlage).

Diese Basisinformationen lassen die Annahme zu, dass hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des, an das Bebauungsplanverfahren anschließenden, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens Lösungen gefunden werden können. Eine dezidierte Betrachtung ist deswegen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Abschichtung dieser Fragestellungen auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren wird als sinnvoll angesehen, da erst dann die erforderlichen bautechnischen Details bestimmt werden können.

4 Realisierung

Das Bauvorhaben soll im Jahr 2016 realisiert werden. Zuvor sind im Winterzeitraum 2015/2016 die erforderlichen Gehölze zurückzuschneiden.

Aufgrund des nicht auszuschließenden Brutvorkommens an der Fassade der bestehenden Lagerhalle der MUK Logistik GmbH, kann es zu Einschränkungen der Durchführung der Baumaßnahme kommen. Dies ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens genauer zu prüfen. Eventuell ist die Baumaßnahme ökologisch zu begleiten.

V BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Grundlage für die Herleitung der Festsetzungen bilden die verbindlichen Regelungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“, sofern diese für das geplante Vorhaben relevant sind.

Es wird unterstellt, dass auf Grundlage des aufzustellenden Bebauungsplans nur das aktuell geplante Vorhaben tatsächlich realisierbar ist. Der direkte Anschluss an das bestehende Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH und die fehlende eigenständige Erschließung, schließen eine andere Nutzung und einen anderen Bauherrn prinzipiell aus.

Aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht der MUK Logistik GmbH wird auch davon ausgegangen, dass es zukünftig zu keiner vollständigen Umstrukturierung des Betriebsgeländes kommen wird und demnach das Betriebsgelände dauerhaft erhalten bleibt.

Die nachfolgenden Festsetzungen können demnach vorhabenbezogen ausgelegt werden und müssen nicht zwingend alle theoretisch denkbaren Umstrukturierungen oder Nutzungsänderungen berücksichtigen. Dies führt dazu, dass nicht alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ unverändert übernommen werden.

Folgende Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ unverändert übernommen:

Bauweise

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise. Eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ist zulässig.

Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation u.a.) sind unterirdisch zu verlegen.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird untergliedert in allgemein, ausnahmsweise und nicht zulässige Nutzungen.

Allgemein zulässige Nutzungen

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke



Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Nicht zulässige Nutzungen

- Wohnungen
- Erdverarbeitende Betriebe
- Einzelhandelsbetriebe
- Öffentliche Verwaltungen

Dieser Festsetzungskatalog entspricht weitestgehend dem § 8 BauNVO (Gewerbegebiete). Die allgemeine Zweckbestimmung für Gewerbegebiete bleibt damit gewahrt. Die geplante Tiefkühlkammerhalle ist allgemein zulässig.

Wohnungen sind weder geplant noch zwingend erforderlich. Um eventuelle Konflikte mit der gewerblichen Nutzung auszuschließen, werden Wohnungen ausgeschlossen. Dies gilt auch für sog. Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Mit dem Ausschluss von erdverarbeitenden Betrieben, Einzelhandel und öffentlichen Verwaltungen, wird den Vorgaben des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ gefolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ an das geplante Vorhaben angepasst. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde von 30,0 m auf 25,0 m reduziert. Dem folgend wurde auch die maximal zulässige Baumassenzahl von 24 auf 20 reduziert. Die GRZ von 0,8 wurde beibehalten. Diese ist für die Umsetzung des Vorhabens zwingend erforderlich.

Die maximale Gebäudehöhe wird in Metern ü. NN festgesetzt. Damit liegen eindeutige und klar bestimmte Bezugspunkte vor. Ausgehend von der Höhe des natürlichen Geländes mit 95,53 m ü. NN (vgl. Bezugspunkt in der Planzeichnung als Hinweis), ergibt sich somit eine maximale Gebäudehöhe von 120,5 m ü. NN.

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

Mit der Festsetzung, dass Dachdeckungen und Dachinstallationen aus unbeschichtetem Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe herausgelöst werden können, unzulässig sind, werden Schadstoffeinträge durch Schwermetalle in das Grundwasser und den Boden vermieden.

Die Tierwelt (insbes. nachtaktive Insekten) schädigende bzw. beeinträchtigende Lichtemissionen sollten vermieden werden. Daher sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Kaltlichtlampen (umweltfreundliche Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit warmweißen LEDs) zum Einsatz kommen.



Es wird daher festgesetzt, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich umweltschonende Ausführungen (bspw. Natriumdampfhochdruck-Lampen, Natriumdampfniederdruck-Lampen oder LED-Lampen) zulässig sind.

3 Maßnahmen zum Schallschutz

Die Maßnahmen zum Schallschutz werden ebenso unverändert übernommen, werden jedoch auf die Aussagen für Teilgebiet F2 des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ reduziert.

- Im Teilbereich F2 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente:

$$L_{EK, \text{tags}} = 61 \text{ dB(A)}$$

$$L_{EK, \text{nachts}} = 46 \text{ dB(A)}$$

nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich ausschließlich auf die Teilfläche F2 des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

- Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdurch gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
- Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht- Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

Das Übertragen dieser Festsetzung in dem betroffenen Teilbereich vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ zum Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“ wurde im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme bestätigt (vgl. hierzu Abb. 12).

4 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen setzen die Vorgaben des Fachbeitrags Naturschutz um und gleichen die entfallenden Gehölzstrukturen aus.

5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung eines Mindestmaßes einer gestalterischen Grundordnung.



In Gewerbegebieten gehören hierzu regelmäßig die Themen Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung sowie Werbeanlagen und Einfriedungen.

Die einzelnen Vorgaben, wie bspw. 0-7° Dachneigung, sind aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ abgeleitet.

VI AUSWIRKUNGEN UND KONFLIKTE

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen begründet. Wesentliche, der Planung entgegenstehende, Konflikte sind daher nicht zu erwarten.

Boden

Mit der geplanten Lagerhalle werden ca. 5.300 m² überbaut. Ein Ausgleich der Bodenfunktion durch Entsiegelung von bebauten Flächen ist nicht möglich.

Da sich die geplanten baulichen Anlagen in ein bestehendes Betriebskonzept integrieren, können die bereits vorhandenen Zufahrts- und Erschließungsflächen gemeinsam genutzt werden, sodass zumindest diesbezüglich kein zusätzlicher Eingriff entsteht. Der Eingriff in den Boden wird dadurch vermindert.

Pflanzen

Von dem Vorhaben betroffen sind in erster Linie die im Bereich des Saulachgrabens vorhandenen Gehölzstrukturen, die u.a. auch im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ als zu erhaltend festgesetzt sind.

Die entfallenden Gehölze werden durch Ersatzpflanzen auf den Pflanzflächen M1 und M2 ausgeglichen. Die wertvollen linearen Strukturen des Biotopverbundes werden damit erhalten.

Tiere / Artenschutzrecht

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Tiere und damit eventuelle Verbotstatbestände nach BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden können.

Davon ausgenommen ist das Vorkommen von Brutvögeln in den vorhandenen Gehölzen sowie vereinzelt an der Fassade der bestehenden Lagerhalle. Das Entfernen der Gehölze muss ohnehin im Winterzeitraum erfolgen, sodass diesbezüglich eine Störung von brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann.

Wenn während der Brutzeit in die Fassade der bestehenden Lagerhalle eingegriffen wird, ist sicherzustellen, dass keine brütenden Vögel gestört werden. Hierzu ist unter Umständen eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Bei einem Eingriff in die Fassade außerhalb der Brutzeit kann diese Problematik umgangen werden.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Erhalt bzw. der Neupflanzung der Randeingrünung (ca. 9,5-12 m Tiefe entlang der östlichen Grundstücksgrenze und ca. 4,5 m Tiefe entlang der südlichen Grundstücksgrenze) können sommerliche Aufheizungseffekte vermindert werden, da die umlaufende Feuerwehrezufahrt und die Fassaden der geplanten Lager zumindest teilweise verschatten werden.



Mit Nutzung der bestehenden Infrastruktur (öffentliche und private Zufahrtsflächen, Stellplätze, Laderampen, etc.) werden zusätzliche Eingriffe (überbaute Fläche mit Aufheizungseffekten) an anderer Stelle (bspw. bei Entwicklung eines neuen Standortes) vermieden.

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebs führt auch dazu, dass betriebliche Fahrten (An- bzw. Ausliefern von Tiefkühlwaren) – im Vergleich zu einer Entwicklung eines neuen Standortes – an einem Standort gebündelt werden können. Darüber hinaus ergeben sich durch die Nähe zur Autobahn sowie zur Unilever Deutschland GmbH weitere Synergieeffekte die zu kürzeren Wegen führen. In der Gesamtbetrachtung führt dies zu weniger gefahrenen Kilometern, insbesondere im Bereich des Lastverkehrs und damit zu einem geringeren CO₂-Ausstoß.

Immissionsschutz

Die schalltechnische Stellungnahme des Ingenieurbüros Dr. Gruschka ergab, dass sich das Vorhaben insgesamt als unkritisch darstellt. Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgelegten Emissionskontingente werden in den jeweiligen Teilbereichen übernommen. Das Einhalten dieser Kontingente ist im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Dies ist beim Betrieb einer Lagerhalle unproblematisch.

Stadtbild

Die geplante Halle fügt sich in den Gewerbegebiet östlich der A 5 ein und stellt keinen Sonderbau dar, welcher die Prägung des Stadtbildes erheblich beeinflussen könnte.

VII ABWÄGUNG

Im Zuge der Offenlage gingen wesentliche Stellungnahmen von der Kreisverwaltung Bergstraße, dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie der DIBAG aus München bzw. der Bayerischen Gewerbebau AG aus München als betroffener Grundstücksbesitzer bzw. Projektentwickler ein.

Alle anderen beteiligten Ämter, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich entweder nicht geäußert, der Planung zugestimmt oder Hinweise vorgebracht.

1 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Abwägung von besonderer Bedeutung, ist die grundsätzliche Fragestellung zur Verlagerung bestimmter Sachverhalte auf ein dem Bebauungsplanverfahren nachgelagertes Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung oder immissionsschutzrechtliche Genehmigung), insbesondere hinsichtlich der Beseitigung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers.

Hierbei ist zunächst zu berücksichtigen, dass die geplante Hallenerweiterung mit ca. 5.500 m² einen verschwindend geringen Bruchteil des in Umsetzung befindlichen Gewerbegebiets Süd mit ca.24 ha Bruttobaufläche darstellt. Dementsprechend ist auch ein möglicher Konflikt mit der Niederschlagswasserbeseitigung einzuordnen.

Eine Verlagerung der Konfliktbewältigung auf ein nachgelagertes Verfahren ist in diesem Fall möglich und sinnvoll. Selbst wenn das bestehende städtische Entwässerungssystem (außerhalb des Betriebsgrundstückes) die zusätzlichen Wassermengen nicht mehr aufnehmen könnte und darüber hinaus eine Erweiterung oder Verbesserung dieses Systems ausgeschlossen sein sollte, dann kann die Konfliktbewältigung über technische Lösungen (bspw. Rückstaukanäle) erfolgen. Auch eine Kombination der unterschiedlichen Lösungswege wäre denkbar.

Die Erweiterung oder Verbesserung des städtischen Entwässerungssystems sowie technische Lösungen durch den planenden Betrieb sind außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten. Der Bebauungsplan bietet hierfür nicht die richtige Grundlage.

Zudem läuft derzeit ein Antragsverfahren beim Regierungspräsidium Darmstadt, welches die Instandhaltung und Aufweitung des angrenzenden Grabensystems zum Inhalt hat. Bei diesem Verfahren erfolgt auch die Erstellung hydraulischer Berechnungen zur Leistungsfähigkeit des Grabensystems und eines Gesamtkonzeptes zur Niederschlagswasserentsorgung im Gewerbegebiet Süd sowie den angrenzenden Bereichen. Entsprechend werden parallel zum vorliegenden Bebauungsplan die Themen der Niederschlagswasserbeseitigung und ggf. erforderlicher technischer Lösungen erarbeitet.



2 Sonstige Änderungen am Bebauungsplanentwurf

Auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wurden mehrere Änderungen am Bebauungsplanentwurf vollzogen. Es handelte sich dabei um städtebaulich sinnvolle Änderungen, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren. Insofern konnte die erneute Beteiligung zu diesen Änderungen auf die betroffene Öffentlichkeit, der Bayerischen Gewerbebau AG als Grundstückseigentümer sowie der DIBAG als Projektentwickler für die Bayerische Gewerbebau AG, beschränkt werden, welche den Änderungen mit Stellungnahme vom 22.10.2015 zugestimmt hat.

Die Kreisstadt Heppenheim als Plangeber trägt diese Änderungen mit, da sie den Zielen der Planung und einer städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehen.

Folgende Änderungen wurden unter Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet:

- Unzulässigkeit des Werksverkaufs (Festsetzung B 1.1.3)
- Entfall der Mindestgröße für Baugrundstücke (Festsetzung B 4)
- Festsetzung umweltschonender Außenbeleuchtung (Festsetzung B 5.2)
- Entfall von Ausnahmen zur Dachneigung und Einfriedungen (Festsetzung C 1.1 und C 2)
- Zurücknahme der Gehölzbindung um 12,0 m entlang der östlichen Grundstücksgrenze (zeichnerische Festsetzung)

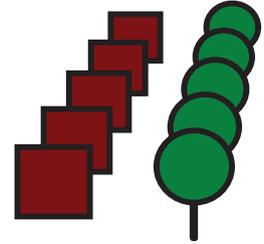
Mannheim, den 04.12.2015



STADTPLANUNG+
ARCHITEKTUR
FISCHER

Mittelstraße 16
68169 Mannheim
t +49 (0)621 7934 -12
f +49 (0)621 7934 -87
kontakt@stadtplanungfischer.de





Stadt Heppenheim

Bebauungsplan
„Erweiterung MUK Logistik“

Fachbeitrag Naturschutz

Fassung vom 03.Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung
 - 1.1 Veranlassung der Planung und rechtliche Rahmenbedingungen
2. Planerische Vorgaben
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“
 - 2.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“
 - 2.4 Schutzgebiete und –objekte, schutzwürdige Biotope
3. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft
 - 3.1 Bestandserhebung
 - 3.1.1 Räumliche Lage und Relief des Planungsgebietes
 - 3.1.2 Naturräumliche Einordnung, Geologie und Boden
 - 3.1.3 Gewässer
 - 3.1.4 Klima
 - 3.1.5 HPNV
 - 3.1.6 Nutzungen und Vegetation
 - 3.1.7 Fauna
 - 3.1.8 Artenschutz
 - 3.1.9 Stadtbild
 - 3.2 Bewertung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter
4. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die durch die Planung betroffenen Schutzgüter
 - 4.1. Darstellung des geplanten Vorhabens
 - 4.2. Auswirkungen des geplanten Vorhabens
 - 4.3 Zusammenfassung
5. Fazit
6. Liste einheimischer und standortgerechter Gehölzarten

Anlagen:

- Plan Nr. 01 "Übersichtslageplan",
- Plan Nr. 02 "Bestand Vegetationsstrukturen", M = 1:1.000
- Plan Nr. 03 „Planung“, M = 1:1.000
- Artenschutzrechtliche Prüfung

1. Einleitung

1.1 Veranlassung der Planung und rechtliche Rahmenbedingungen

Die MUK Logistik GmbH, deren betrieblicher Schwerpunkt im Bereich der Tiefkühllogistik liegt, möchte an ihrem Standort in Heppenheim die Lagerkapazitäten und Lagermöglichkeiten erweitern bzw. verbessern. Hierfür ist vorgesehen, die bereits vorhandenen Lagerhallen unverändert weiter zu betreiben und diese um eine zusätzliche Tiefkühlhalle zu ergänzen. Diese soll an eine bestehende Lagerhalle angebaut werden, um eine optimale Integration der neuen Lagerflächen in die bestehenden Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Die beiden maßgeblichen rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ stehen dem Vorhaben derzeit entgegen. Ziel der Bauleitplanung ist es, auf Grundlage der konkreten Erweiterungsabsichten der MUK Logistik GmbH die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung zu schaffen. Hierfür soll ein qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bei diesem Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht sind nicht erforderlich. Dennoch sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet werden, um sie dann so weit es das Vorhaben zulässt zu vermeiden oder zu minimieren.

Der aufzustellende Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“ wird die beiden Bebauungspläne „Gewerbegebiet westlich der Viernheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Süd“ in seinem Geltungsbereich vollständig ersetzen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ hat erst 2013 Rechtskraft erlangt und befindet sich derzeit in der Umsetzung. Er trifft in Teilbereichen verbindliche Aussagen zur Grünordnung. Diese müssen zwar nicht zwingend übernommen werden (unterliegt der Abwägung), sind aber höher zu gewichten als andere Eingriffe.

Als Grundlage für die Abwägung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen in einem Fachbeitrag Naturschutz untersucht und dargestellt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heppenheim vom 20.06.2013 wird das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Ein Teilbereich ist als „gewerbliche Baufläche – geplant“ gekennzeichnet, wobei diese Teilfläche bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ überplant ist und sich derzeit in der Umsetzung befindet.

2.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ stellt eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes entlang der BAB 5 dar. Er hat im Jahr 2013 Rechtskraft erlangt und befindet sich derzeit in der Umsetzung.

2.3 Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ trat am 12.11.1986 in Kraft. Er diente in erster Linie der Erweiterung des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH. Es wurde jedoch nicht die gesamte Fläche dieses Bebauungsplanes als Gewerbegebiet umgesetzt. Die gewerblich nicht genutzten Flächen wurden dann durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ ersetzt.

2.4 Schutzgebiete und –objekte, schutzwürdige Biotop

Im Untersuchungsraum sind keine Schutzgebiete und –objekte gemäß BNatSchG §§ 23-29 wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Auch sind weder Natura 2000 und FFH Gebiete noch Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe im Untersuchungsraum selbst oder im näheren Umfeld vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Weschnitzinsel von Lorsch“ (FFH-6317-301), ca. 1,3 km westlich des Plangebietes gelegen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (VSG 6217-403) ist die „Hessische Altneckarschlinge“, welches ebenfalls 1,3 km westlich und ca. 1,5 km südlich vom Plangebiet liegt und sich im Westen mit FFH Gebiet überschneidet.¹ Diese Natura 2000 Flächen sind außer durch die erhebliche Entfernung auch durch die unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A5 deutlich vom Plangebiet getrennt.

3. Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

3.1 Bestandserhebung

Die Erhebung des Vegetationsbestandes und der Nutzungen fand im Herbst 2014 statt. Die faunistischen Untersuchungen folgten im März 2015 (Fledermausquartiere, Spechthöhlen) sowie im April / Mai 2015 (Erfassung der Brutvögel).

¹ Natureg Hessen, Schutzgebiete

3.1.1 Räumliche Lage und Relief des Planungsgebietes (vgl. Plan 01: „Übersichtslageplan“, M 1:10.000)

Das Plangebiet liegt im SO des derzeit von der Firma MUK Logistik GmbH genutzten Geländes, ca. 250 m östlich der Autobahn A5. Es wird erschlossen durch die als Sackgasse angelegte Straße „An der Autobahn“.

Im Norden und Westen wird es von den bestehenden Lagerhallen der MUK Logistik GmbH begrenzt, im Süden und Osten schließt das sich derzeit in der Umsetzung befindliche „Gewerbegebiet Süd“ an.

Das Gelände ist eben, die Höhenlage beträgt ca. 95 m über NN.

3.1.2 Naturräumliche Einordnung, Geologie und Böden

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Hessischen Rheinebene (225.) und seiner Untereinheit Südliches Neckarried (225.61) zuzuordnen. Es umfasst ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlern bedeckt sind sowie das als feuchte Rinne in Erscheinung tretende Altneckarbett.²

Die im Planbereich vorkommenden Böden sind Gley-Pelosole, entstanden aus tonigen Hochflutsedimenten. Sie weisen ein mittleres bis hohes landwirtschaftliches Ertragspotenzial und ein hohes Nitratrückhaltevermögen auf. Das Wasserspeichervermögen ist mittel, der natürliche Basenhaushalt schlecht bis mittel.³

3.1.3 Gewässer

Im nördlichen Teil des Plangebietes liegt der in WO-Richtung verlaufende Saulachgraben, welcher im westlichen Anschluss von den bestehenden Gebäuden und Zufahrten auf dem Gelände der MUK Logistik GmbH überbaut ist. Der Graben ist trocken gefallen und mit Gehölzen bestanden. Es war zum Zeitpunkt der Kartierung im Herbst 2014 auch keine feuchte Grabensohle festzustellen. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist als grundwassernaher Standort zu bezeichnen. Die Abstände zwischen Geländeoberkante und Grundwasser betragen 1,3 m-2 m⁴. Die sehr bindigen Böden mit einer überwiegend geringen Wasserdurchlässigkeit bedingen eine geringe Grundwasserneubildung.

Trinkwasserschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden.

² Klausig, 1967: Geographische Landesaufnahme 1:200000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Blatt 151 Darmstadt (Hrsg.: Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung)“

³ BodenViewer Hessen: Bodenflächenkataster, mittelmaßstäbig

⁴ Stadt Heppenheim, Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, Umweltbericht

3.1.4 Klima

Das Klima wird charakterisiert durch einen mittleren Jahresniederschlag von 700-800 mm, mittleren Lufttemperaturen von ca. 9°C sowie durch vorherrschende Windrichtungen aus Westen.⁵

Das Lokalklima wird geprägt durch die intensive Bebauung im Westen und Norden des Plangebietes sowie die noch unbefestigten Flächen im Süden und Osten, welche jedoch in naher Zukunft ebenfalls überwiegend bebaut sein werden. An warmen Sommertagen heizen sich die befestigten Flächen und Gebäudekörper auf und speichern die Wärme bis in die Nachtstunden hinein. Da großkronige Bäume und Grünflächen nur spärlich vorhanden sind, fehlt die im Offenland vorhandene Verdunstung bzw. die in abstrahlungsreichen Nächten auf Wiesen und Ackerflächen erzeugte Kaltluft.

3.1.5 HPNV

Naturlandschaftlich ist das Neckarried ein feuchtes Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Waldgebiet, wobei die Erlenbruchwaldstandorte im ehemaligen Neckarbett selbst zu suchen sind.

3.1.6 Nutzungen und Vegetation (vgl. Plan 02: Bestand Vegetationsstrukturen)

Im Westen und Norden des Plangebietes liegen die Lagerhallen der MUK Logistik GmbH sowie überwiegend befestigte Rangierflächen und Zufahrtswege. Im Süden und Osten begrenzen teils Hecken, teils flächige Gehölzbestände das derzeitige Betriebsgelände. Im Süden schließt das „Gewerbegebiet Süd“ an, für welches derzeit die Erschließung durchgeführt wird. Die ehemaligen Ackerflächen (im Sommer 2014 noch bewirtschaftet) fallen nun brach. Im Osten bedingt ein mit Gehölzen bestandener Damm, dass die angrenzenden Gewerbeflächen kaum einsehbar sind.



Abb. 1: Blick in Richtung N auf die Rückseite der Hallen 10 und 20.

⁵ Umweltatlas Hessen, Klima

Das Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH wird im Süden und Osten von Gehölzen begrenzt. Im Osten ist zwischen den Hallen 10, 20 und 30 und dem Nachbargrundstück ein Wall angelegt. Auf der Dammkrone wächst eine Reihe Feldahorn, auf der westlichen Böschung stehen Weißdorn, Liguster, Heckenkirsche, Hartriegel, Salweide sowie Jungaufwuchs von Vogelkirsche. Teilweise wird die Hecke von Brombeere überwuchert. Westlich der Hecke zwischen dieser und der angrenzenden, gepflasterten Park- und Rangierfläche schließt ein Grünstreifen an, der regelmäßig gemäht wird. In Richtung Süden wird die Böschung flacher und läuft mit Ende der Halle 30 aus. Die Zusammensetzung der Gehölze ändert sich, statt Feldahorn sind nun Winterlinde, Stieleiche und eine Pyramidenpappel bestandsprägend. Auch die südlich angrenzende Gehölzfläche wird bis zu dem das Betriebsgelände umgebenden Zaun von Winterlinde und einzelnen Spitz- und Bergahornbäumen dominiert. Zwischen den Großbäumen vor allem in Richtung Zaun wachsen einzelne Haselnusssträucher, Unterholz ist bis auf etwas Efeu nicht vorhanden.



Abb. 2: Blick in Richtung Süden auf die Gehölzfläche im SO des Betriebsgeländes.

Südlich des Zaunes schließen weitere Gehölze an. Diese stehen teils am Rand, teils aber auch innerhalb des weitgehend trockenen Saulachgrabens. Neben Jungaufwuchs von Bergahorn sind hier vor allem Salweide, Weißdorn, Hartriegel und Brombeere zu finden.

Der Graben selbst weist im Plangebiet keine Feuchtezeiger auf. Weder die dort vorkommenden Gehölze noch die Krautvegetation im Unterwuchs lässt Rückschlüsse auf eine regelmäßige, temporäre Wasserführung des Grabens zu. Auch war die Grabensohle zum Zeitpunkt der Kartierung im Herbst 2014 trocken.

Im westlichen Anschluss begrenzt eine weitere nun in N-S Richtung verlaufende Baumhecke das Gelände. Während im nördlichen Teil Berg-, Spitz- und Feldahorn die Baumschicht bilden, sind es im südlichen Abschnitt 4 weithin sichtbare Säulenpappeln. Die nach einem weiteren 90° Knick anschließende Hecke ist deutlich schmaler und nur noch als Strauchhecke anzusprechen. Die Artzusammensetzung entspricht weitgehend den anderen Hecken (Weißdorn, Hartriegel, Hasel, Heckenrose und Brombeere).



Abb. 3: Blick in Richtung Norden vom „Gewerbegebiet Süd“ auf die Gehölzfläche.

Die Grünlandflächen innerhalb des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH sind als gepflegte Rasenflächen zu charakterisieren, wobei neben unterschiedlichen Gräsern auch Kräuter wie Löwenzahn, Gänseblümchen, Spitzwegerich, Schafgarbe, Labkraut, Ampfer, Taubnessel und Wiesenstorchschnabel anzutreffen sind.

Die übrigen Flächen sind bis auf eine Feuerwehrumfahrt im S, die in einer wassergebundene Decke ausgeführt ist, vollständig versiegelt.

3.1.7 Fauna

Die im südöstlichen Teil des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH wachsenden Bäume haben Stammdurchmesser von meist 20 cm – 40 cm, vereinzelt auch bis 60 cm. Es handelt sich damit um relativ junge, vitale Bäume, die keine sichtbaren Schäden aufweisen. Totholz, Baumhöhlen, Astabbrüche oder Rindenabplatzungen, die als Sonderhabitate gelten und z.B. Fledermäusen als mögliche Quartiere dienen, sind nicht vorhanden.

Den das Gelände umgebenden Hecken kommt aufgrund ihrer linearen Strukturen eine wichtige Verbindungsfunktion innerhalb eines Biotopverbundsystems zu. Sie selbst bieten vor allem Insekten und Kleinsäugetern sowie Heckenbrütern und weiteren gehölzgebundenen Vogelarten Brut- und / oder Nahrungshabitat.

Der von Osten kommende und innerhalb des Betriebsgeländes der MUK Logistik GmbH nicht mehr offen geführte Saulachgraben ist nur temporär Wasser führend. Da auch die Gewässersohle trocken fällt, ist hier kein potenzieller Lebensraum für den in benachbarten Gräben (Bruchgraben) nachgewiesenen Schlammpeitzger gegeben.

Die Lagerhallen auf dem Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH bieten aufgrund ihrer Konstruktion keine potentiellen Fledermausquartiere.

3.1.8 Stadtbild / Landschaftsbild (vgl. Plan 01: Übersichtslageplan 1:10.000)

Derzeit liegt das Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH am Südrand eines großen Gewerbegebietes. Im Westen begrenzt die Autobahn A 5 das Gelände, im Norden und Osten schließen weitere Gewerbeflächen an. Im Süden befinden sich ein weiterer Gewerbebetrieb sowie jetzt brachfallende Ackerflächen, die mit zunehmender Inanspruchnahme des neuen Gewerbegebietes Süd ebenfalls bebaut werden.

Im Süden sind die bis 14 m hohen Lagerhallen durch einen breiten Gehölzgürtel entlang der Grundstücksgrenze kaum einsehbar. Im Osten bildet ein gehölzbestandener Wall die Grundstücksgrenze, sodass auch hier keine Einsehbarkeit gegeben ist. Im Westen liegt die beidseitig von einem Gehölzsaum begleitete A5, sodass lediglich aus Richtung Norden kommend das Betriebsgelände deutlich sichtbar ist.

Der Landschaftsraum ist geprägt durch urbane Strukturen. Überwiegend versiegelte Gewerbeflächen, durchsetzt mit einzelnen teils noch landwirtschaftlich genutzten Freiflächen prägen das Bild zwischen A5 und Tiergartenstraße. Östlich der Tiergartenstraße schließt sich Wohnbebauung an, wobei neben Einzelhaus- und Reihenhausbebauung auch kompakte Wohnbebauung mit Hochhäusern zu finden sind.



Abb. 4: Blick in Richtung NO auf das bestehende Gewerbegebiet und die im Hintergrund sichtbare Wohnbebauung

3.2 Bewertung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter

Schutzgut Pflanzen

Die durch die Planung betroffenen Gehölzstrukturen im W und N des Plangebietes weisen keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten auf. Es handelt sich überwiegend um heimische Baum- und Straucharten mittleren Alters. Auf der im Süden des Plangebietes im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebietes Süd, brachgefallenen Ackerfläche konnten ebenfalls keine geschützten Pflanzenarten nachgewiesen werden.

Das Schutzgut Pflanzen ist somit als mittel zu bewerten.

Schutzgut Tiere

Für die heimische Tierwelt stellt die Gehölzfläche im N des Plangebietes einen wertvollen Lebensraum dar. Viele gehölzgebundene Tierarten wie Vögel, Insekten und Kleinsäuger finden hier geeignete Habitatstrukturen vor. Für höhlenbewohnende Tierarten, die in der Regel in ihrem Bestand eher bedroht sind, da geeignete Lebensräume immer seltener werden, sind jedoch auch hier keine geeigneten Strukturen vorhanden.

Die Hecke entlang des Saulachgrabens stellt zudem eine wertvolle lineare Verbindungsstruktur in einem Biotopverbund dar.

Auf das Vorkommen seltener oder geschützter Tierarten im Untersuchungsgebiet gab es im Rahmen der Kartierungen keine Hinweise. Auch eine Nachfrage bei Hessen-Forst, Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA) ergab keine neuen Hinweise. (siehe auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ im Anhang)

Potentielle Fledermausquartiere am vorhandenen Baumbestand konnten nicht nachgewiesen werden, da quartiertaugliche Strukturen weitgehend fehlen. Auch die Fassaden der Lagerhallen bieten konstruktionsbedingt keine für Fledermäuse geeigneten Spalten oder Hohlräume.

Die durch die Planung direkt betroffenen Bäume und Sträucher im N und W des Plangebietes wurden im Frühjahr 2015 in Hinblick auf die dort vorkommenden Vogelarten einer artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Es wurde eine relativ große Vielfalt an Brutvögeln nachgewiesen, jedoch meist nur mit ein bis zwei Brutpaaren pro Art. Unter den nachgewiesenen Brutvögeln sind die Goldammer und der Stieglitz auf der Vorwarnliste (Kategorie V) der roten Liste Hessen. Von den beobachteten Gastvögeln ist der Feldsperling ebenfalls auf der Vorwarnliste. Als einzige gefährdete Vogelart (Kategorie 3) wurde der Gelbspötter als Durchzügler im Untersuchungsgebiet gesichtet.⁶

Das Schutzgut Tiere ist aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen und der betroffenen Arten als mittel einzustufen.

Schutzgut Lebensgemeinschaften / Biotope

Im Plangebiet sind keine seltenen oder schützenswerten Biotope bzw. Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren vorhanden. Als lineare Verbindungsstruktur ist die

⁶ Eduard Henß: „Ornithologische Stellungnahme für das Plangebiet der MUK Logistik GmbH in Heppenheim“, 02.06.2015

Hecke entlang des Saulachgrabens von Bedeutung. Der Graben selbst weist im Planungsgebiet keine Feuchtezeiger auf.

Das Schutzgut Lebensgemeinschaften ist als gering bis mittel zu bewerten.

Schutzgut Boden / Grundwasser

Durch die Nähe des Grundwassers zur Geländeoberfläche (Flurabstand 1,3 m – 2 m) ist die Gefahr einer Verunreinigung potentiell gegeben. Die sehr bindigen Böden weisen jedoch nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, wodurch die tatsächliche Gefährdung des Grundwassers durch Verunreinigungen aus den Gewerbebetrieben und der Landwirtschaft wieder etwas relativiert wird.

Das Gefährdungspotential des Schutzgutes Grundwasser wird als mittel bewertet.

Die Böden im Untersuchungsraum sind weder derzeit gefährdete Bodentypen noch Bodenformen. Sie sind weder naturwissenschaftlich noch naturgeschichtlich, kulturhistorisch oder landeskundlich von Bedeutung.

Schutzgut Klima / Luft

Die Bäume und Grünflächen im Untersuchungsraum sind für das Lokalklima von mittlerer Bedeutung. Die Rasenflächen stellen in abstrahlungsreichen Nächten potentielle Kaltluftentstehungsgebiete dar und sorgen in Verbindung mit der Verdunstung durch die Laubbäume für eine Abkühlung in heißen Sommernächten. Diese Auswirkungen sind jedoch aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße als gering zu bewerten.

Schutzgut Stadtbild

Die Gehölze im Plangebiet prägen das Ortsbild im näheren Umfeld mit. Sie binden die Lagerhallen der MUK Logistik GmbH in die Umgebung ein und tragen zur Strukturierung des großflächigen Gewerbegebietes bei.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Stadtbild wird als mittel bewertet.

4. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die durch die Planung betroffenen Schutzgüter

4.1. Darstellung des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha. Es ist vorgesehen, die bestehenden Lagerhallen (40 und 50) im Süden in Richtung Osten um eine weitere Lagerhalle zur Tiefkühlung zu erweitern. Die neue Halle wird eine Grundfläche von 5336 m² haben. Dazu kommt noch ein Nebengebäude von 314 m², welches die neue Halle mit den Hallen 10, 20 und 30 verbindet. Für die Zugänglichkeit der neuen Halle von außen mit einer Feuerwehrumfahrt werden zusätzlich ca. 1248 m² benötigt. Die Erschließung des Betriebsgeländes über die Straße „An der Autobahn“ bleibt unverändert. Auch die Andie-

nung der Lagerhallen kann ohne Veränderung erhalten bleiben. Zusätzliche Erschließungswege oder Laderampen sind mit Ausnahme der Feuerwehrumfahrt nicht erforderlich, da die neue Halle ausschließlich über die westlich angrenzenden Hallen bedient wird. Auch zusätzliche Stellplätze für PKW und LKW sind nicht erforderlich.

Durch die geplante Höhe des Hallenneubaus von ca. 25 m wird die zu versiegelnde Fläche auf ein Mindestmaß reduziert. Die nur im Notfall und zur gelegentlichen Pflege befahrene Feuerwehrumfahrt im Randbereich der neuen Halle wird auf die für die Feuerwehr notwendige Fahrbahnbreite beschränkt und kann mit wasserdurchlässigen Materialien (versickerungsfähigem Pflaster, Schotterrasen oder einer wassergebundenen Decke) befestigt werden.

Um Kleinsäugern wie z.B. Igel die Freiflächen als Teillebensraum zu ermöglichen, sind Einfriedungen in Form von Zäunen so anzulegen, dass zwischen Zaununterkante und Boden mindestens ein Abstand von 10 cm eingehalten wird.

Die zu fällenden Bäume werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Der vorhandene Baumbestand entlang der Ost- und Südgrenze des MUK-Betriebsgeländes bleibt erhalten. Die Bäume im Randbereich des Baufeldes werden während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 geschützt.

Gehölzpflanzungen sind entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen.

- Im Osten wird die bestehende Baumhecke in Richtung Süden verlängert. Hier wird eine 9-11 m breite 6-8 reihige Hecke gepflanzt, welche neben Heistern auch mindestens 6 Hochstämme mit Bäumen 1. Ordnung enthält. Im Übergangsbereich zu den benachbarten Flächen wird ein mindestens 1 m breiter Hochstaudensaum angelegt und max. einmal pro Jahr gemäht.
- Entlang der Südgrenze steht weniger Platz zur Verfügung. Hier wird eine 4,5 m breite, 3 reihige Hecke mit Heistern gepflanzt.

Pflanzdichte: Abstand in der Reihe 1,5 m , Abstand zwischen den Reihen 1 m – 1,5 m

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher ohne Ballen, 60-100 cm Höhe
Heister; 3x verpflanzt, mit Ballen, 200-300 cm Höhe
Hochstämme: 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm

Zu verwenden sind Arten der Artenliste unter Pkt. 6.

4.2. Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die Berücksichtigung des Menschen als schützenswertem Teil der Umwelt bei Planvorhaben hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Zu beachten sind hier vor allem Lärmbelastungen, mögliche Verschattungen, klimatische Beeinträchtigungen und die Naherholungsfunktion der umgebenden Landschaft.

Die geplante neue Halle auf dem Gelände der MUK Logistik GmbH soll vor allem als Zwischenlager für länger aufzubewahrendes Gefriergut dienen. Sie wird an bestehende Hallen angebaut, zusätzliche Laderampen werden nicht benötigt. Die vorhandenen La-

gerhalten schirmen die Verladebereiche von der Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße ab. Das gleiche gilt auch für die LKW-Bewegungen im Bereich der Verladerampen. An dieser Situation wird sich im Zuge des Neubaus nichts ändern. Mögliche immisionswirksame Auswirkungen von durch die Planung verursachten zusätzlichen LKW-Bewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen werden wegen der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung als nicht erheblich eingeschätzt. Die für das „Gewerbegebiet Süd“ festgelegten Immissionskontingente werden in den neuen Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“ entsprechend des überplanten Teilbereichs übernommen, sodass mit keiner zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen ist.

Klimatische Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten. Mit Beeinträchtigungen in Bezug auf die Naherholung ist ebenfalls aufgrund der Nähe zur A5 und der geringen Größe des Plangebietes nicht zu rechnen.

Schutzgut Boden / Wasserhaushalt

Für den Neubau der Lagerhalle und des Nebengebäudes werden ca. 5650 m² Boden neu versiegelt. Weitere 1248 m² werden während der Baumaßnahme in Anspruch genommen und dadurch in ihrer Struktur verändert. Nach Fertigstellung des Gebäudes wird ein Teil dieser Fläche als wassergebundener Weg (Feuerwehrumfahrt) teilversiegelt. Auf der übrigen Fläche wird die Standsicherheit für die Feuerwehr, falls notwendig durch Rasengittersteine oder Schotterrasen gewährleistet, die Fläche selbst bleibt unversiegelt.

Da Bodenneuversiegelungen nur durch entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen langfristig ausgeglichen werden können, ist für das Schutzgut Boden mit nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen zu rechnen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird entsprechend der bestehenden Entwässerung der vorhandenen Hallendächer abgeführt. Eine genaue Festlegung erfolgt im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach BImSchG. Es steht für die Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung. Da durch die bindigen Böden im Plangebiet die Grundwasserneubildung durch versickerndes Regenwasser schon heute gering ist, sind Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen

Für die geplante Baumaßnahme müssen zahlreiche, überwiegend heimische Laubbäume mittleren Alters sowie zwei mehrere Meter breite Hecken gerodet werden. Durch die vorgesehenen Heckenneupflanzungen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze können die Gehölzverluste mittelfristig ersetzt werden.

Der zwar trocken gefallene, aber noch vorhandene Saulachgraben wird teilweise überbaut werden. Hierdurch geht ein potentieller Feuchtstandort dauerhaft verloren.

Die Inanspruchnahme von junger Ackerbrache, der wassergebundenen Feuerwehrumfahrt und der Rasenflächen innerhalb MUK Geländes stellt für das Schutzgut Pflanzen keine wesentliche Beeinträchtigung dar.

Schutzgut Tiere

Das Entfernen von Biotopstrukturen bedingt neben einem reinen Flächenverlust auch Beeinträchtigungen der ortsansässigen Tierwelt und deren Lebensräume. Betroffen hiervon sind im Sinne des § 44 BNatSchG im Wesentlichen europäische Vogelarten.

Durch das Fällen der Bäume und das Roden der Hecken gehen vor allem Nahrungshabitate und potentielle Nistmöglichkeiten für Vögel verloren. Da jedoch im näheren Umfeld noch zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden sind, die als Ausweichquartier dienen können, ist davon auszugehen, dass die nachgewiesenen Brutvogelarten durch die geplante Maßnahme nicht in ihrem lokalen Bestand gefährdet werden.

Fledermausquartiere konnten in dem zu fällenden Baumbestand nicht nachgewiesen werden. Auch bietet die Hallenfassade, welche durch die Baumaßnahme betroffen ist, in ihrem aktuellen Zustand kein potentielles Quartier für Fledermäuse.

Der durch die Baumaßnahme betroffene Abschnitt des Saulachgrabens ist weitgehend ausgetrocknet und stellt somit weder für Fische noch für Amphibien einen Lebensraum dar.

Das Beeinträchtigungsrisiko für andere Tierartengruppen wie Insekten und Kleinsäuger wird als unerheblich eingestuft (siehe Artenschutzrechtliche Prüfung).

Schutzgut Stadtbild

Die neue Halle wird eine Höhe von max. 25 m haben und damit ca. 10 m höher sein als die bestehenden Hallen. Durch diese Höhe und den Wegfall der die bestehenden Hallen eingrünenden Gehölze, wird sie weithin sichtbar sein und das Ortsbild deutlich verändern. Da im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ jedoch zwischen dem MUK Betriebsgelände und dem Bruchgrabenweg Gebäudehöhen von bis zu 30 m zulässig sind, wird sich die neue Lagerhalle mittelfristig in die neu gestaltete Umgebung des Gewerbegebietes integrieren.

4.3. Zusammenfassung

Erhebliche Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind durch die geplanten baulichen Veränderungen durch die MUK Logistik GmbH nicht zu erwarten.

Die notwendige Bodenversiegelung könnte nur durch den Rückbau von versiegelten Flächen kompensiert werden, die jedoch nicht zur Verfügung stehen. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei sachgerechtem Umgang mit allen potentiellen Gefahrenstoffen nicht zu erwarten.

Bei den zu rodenden Bäumen und Sträuchern handelt es sich überwiegend um heimische, nicht seltene Gehölzarten, die als Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dienen. Durch die Gehölzneupflanzungen wird dieser Verlust mittelfristig kompensiert werden. Der im Plangebiet trocken gefallene Saulachgraben bietet derzeit keinen, durch Feuchtigkeit geprägten Lebensraum.

Das Ortsbild wird sich durch den Hallenneubau und das Wegfallen der Bäume wesentlich verändern. Mit zunehmender Nutzung der südlich angrenzenden Flächen des neuen Gewerbegebietes, wird sich die neue Halle in die neu gestaltete Umgebung einpassen.

5. Fazit

In dem Teilbereich des B-Planes „Gewerbegebiet Süd“, der durch den neuen B-Plan „Erweiterung MUK Logistik“ ersetzt wird, sind folgende Festsetzungen in Bezug auf den Naturhaushalt getroffen worden:

- *E1: Graben / Gehölzkomplex an der Nordgrenze (nördlicher Teilabschnitt C, E, F). Das Gehölz ist zu erhalten. Der Graben, der keinen Abfluss in das umgebende Grabensystem hat, ist ggf. als Versickerungsgraben für Oberflächenwasser zu nutzen.*
- *3 m breite Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen.*
- *Mindestens 10% der Grundstücksflächen sind als strukturreiche Grünflächen auszubilden*

Diese Anforderungen wurden bei den Festsetzungen zum neuen Bebauungsplan berücksichtigt.

- Die Breite der Hecke auf dem Saulachgraben entspricht der Parzellenbreite des Grabens. Die Länge des zu rodenden Heckenabschnittes beträgt ca. 70 m. Somit ist die Fläche mit einer Größe von 455 m² zu veranschlagen.

An der östlichen Grundstücksgrenze wird eine 6-8 reihige Hecke, durchsetzt mit Heistern und Hochstämmen neu gepflanzt. Die hierfür zur Verfügung stehende Fläche beträgt ca. 490 m².

- Entlang der Südgrenze wird auf einer Fläche von ca. 310 m² eine 3 reihige Hecke, durchsetzt mit Heistern gepflanzt. Dies entspricht dem Gebot eines 3 m breiten Pflanzstreifens an der Grundstücksgrenze.
- Der neue Bebauungsplan wird eine Fläche von 1,01 ha haben. Hiervon sollen mindestens 10 % als strukturreiche Grünflächen ausgebildet werden. (Dies entspricht ca. 1000 m²)

Die neu anzulegenden Hecken haben eine Größe von zusammen 800 m². Hinzu kommen die vorhandenen, gehölzbestandenen Grünflächen mit einer Fläche von ca. 1000 m².

Nach Umsetzung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen werden die, im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ festgesetzten und durch den neuen Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“ außer Kraft gesetzten, landespflegerischen Anforderungen erfüllt sein. Der Saulachgraben kann zwar wegen der geplanten Bebauung nicht erhalten werden, die Gehölzverluste werden aber durch Gehölzneupflanzungen ausgeglichen.

6. Liste zu verwendender einheimischer und standortgerechter Gehölzarten

Bäume 1. Ordnung:

Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus petraea	(Traubeneiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus resista	(Ulme, resistent gegen das Ulmensterben)

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Salix caprea	(Salweide)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Waldhasel)
Crataegus monogyna	(Eingriffel. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Spindelstrauch)
Rosa canina	(Heckenrose)
Sambucus nigra	(Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

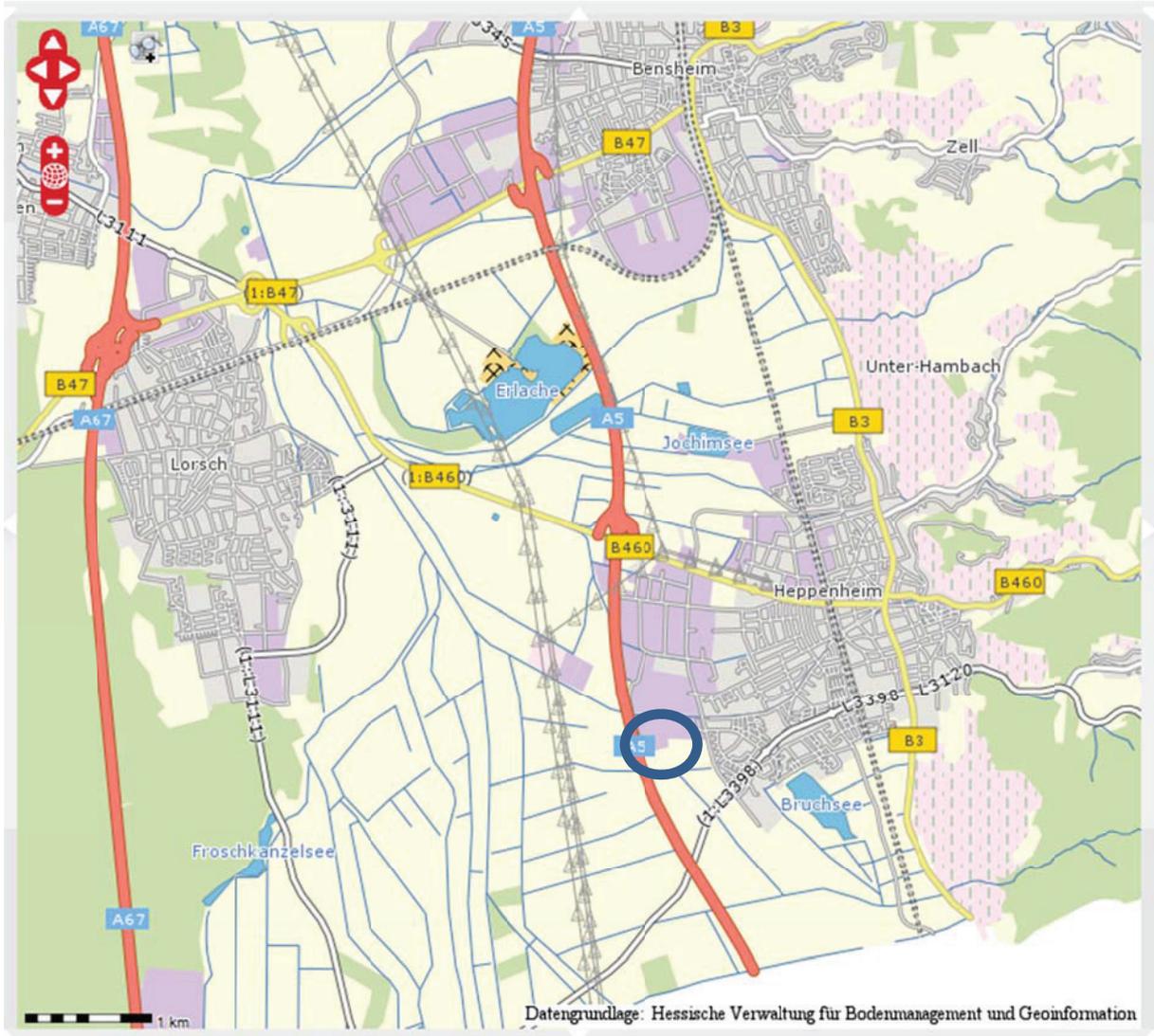
Bearbeitung des Fachbeitrags Naturschutz:

Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7 • 67280 Ebertsheim



03. Juni 2015

Datum, Unterschrift



Übersichtslageplan: Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“, Stadt Heppenheim

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

-  Laubbaum
-  Gehölze
-  Asphalt
-  Pflaster /Beton
-  Gräser-Kräuter
-  Acker / Ackerbrache
-  Gebäude
-  Gewerbegebiete Umgebung
-  Graben, kein Wasser führend
-  Weg unbefestigt
-  Grenze neuer B-Plan
-  Grenze B-Plan Gewerbegebiet-Süd

AUFTRAGGEBER

MUK Logistik GmbH

PROJEKT

Bebauungsplan "Erweiterung MUK Logistik"
- Fachbeitrag Naturschutz-

PLAN

Bestand Vegetationsstrukturen

MAßSTAB

1 : 1000

DATUM

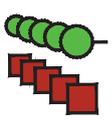
22.04.2015

GEZ

GV

PLANNR.

02



PLANUNGSBÜRO VALENTIN
LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG
Dipl.-Ing. Andreas Valentini, Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Str. 1-7 67280 Ebersheim Tel. 06359661207 FAX/ 961208

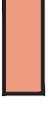


Abkürzungen Gehölze:

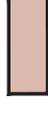
- AC Acer campestre
- API Acer platanoides
- APs Acer pseudoplatanus
- PA Prunus avium
- PM Prunus mahaleb
- PI Populus nigra italica
- SC Salix caprea
- Feldhorn
- Spitzhorn
- Bergahorn
- Vegetätsische
- Weichsaktische
- Pyramidenpappel
- Silweide
- Hasel
- Weißdorn
- Hartriegel
- Liguster
- Heckenkirsche
- Heckenrose
- Brombeere
- CA Corylus avellana
- CM Crataegus monogyna
- CS Cornus sanguinea
- LV Ligustrum vulgare
- LX Lonicera xylosteum
- RC Rosa canina
- RF Rubus fruticosus

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

-  Laubbaum
-  Gehölze
-  Pflaster /Beton
-  Feuerwehrumfahrt
-  Gebäude
-  Gewerbegebiete Umgebung
-  Gräser-Kräuter-Flur

Planung

-  Gebäude
-  Feuerwehrumfahrt
-  Heckenpflanzung
-  Gräser-Kräuter-Flur
-  Pflanzung von Laubbäumen
-  Grenze neuer B-Plan

AUFTRAGGEBER

MUK Logistik GmbH

PROJEKT

Bebauungsplan "Erweiterung MUK Logistik"
- Fachbeitrag Naturschutz-

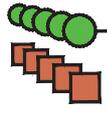
PLAN
Planung

MAßSTAB
1 : 1000

DATUM
03.06.2015

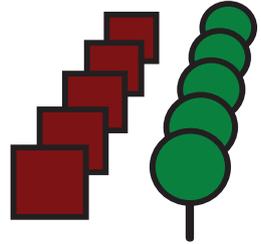
GEZ
GV

PLANNR.
03



PLANUNGSBÜRO VALENTIN
LANDSCHAFTS - UND FREIRAUMPLANUNG
Dipl. - Ing. Andreas Valentin Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Str. 1-7 67286 Ebersheim Tel. 06359661207 FAX/ 961208





Stadt Heppenheim

Bebauungsplan „Erweiterung MUK Logistik“

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fassung vom 03. Juni 2015

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

- 1.1. Veranlassung der Planung
- 1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

2. Beschreibung des Vorhabens

- 2.1 Baubeschreibung
- 2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren
- 2.3 Baubedingte Wirkfaktoren
- 2.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

3. Relevanzprüfung

- 3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I (Vorprüfung)
 - 3.1.1 Flora
 - 3.1.2 Fauna
- 3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II

4. Fazit

Anhang I: Übersichtskarte mit namentlich genannten Fundpunkten

Tabellarische Übersicht der natis_Artendaten Messtischblatt 6314/4

Anhang II: Ornithologische Stellungnahme für das Plangebiet der MUK Logistik GmbH in Heppenheim

1. Einleitung

1.1. Veranlassung der Planung

Die MUK Logistik GmbH, deren betrieblicher Schwerpunkt im Bereich der Tiefkühllogistik liegt, möchte an ihrem Standort in Heppenheim die Lagerkapazitäten und Lagermöglichkeiten erweitern bzw. verbessern. Hierfür ist vorgesehen, die bereits vorhandenen Lagerhallen unverändert weiter zu betreiben und diese um eine zusätzliche Tiefkühlhalle zu ergänzen. Diese soll an eine bestehende Lagerhalle angebaut werden, um eine optimale Integration der neuen Lagerflächen in die bestehenden Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Für die Abwägung nach BauGB ist zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes gemäß BNatSchG Abschnitt 3 § 44 von dem Vorhaben berührt werden. Hierzu ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erforderlich, welche hiermit vorliegt.

1.2. Rechtliche Vorgaben und Aufgabenstellung der artenschutzrechtlichen Vorprüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom März 2010. Mit den Regelungen der § 44 Abs. 1,5,6 und § 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie (Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (Art. 5, 9 und 13) ergeben in nationales Recht umgesetzt worden.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt. Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Die ASP untersucht zunächst durch eine überschlägige Prognose (=Vorprüfung), ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung erforderlich.

2. Beschreibung des Vorhabens

2.1 Baubeschreibung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,01 ha. Es ist vorgesehen, die bestehenden Lagerhallen (40 und 50) im Süden in Richtung Osten um eine weitere Lagerhalle zur Tiefkühlung zu erweitern. Die neue Halle wird eine Grundfläche von 5336 m² haben und eine Höhe von ca. 25 m aufweisen. Dazu kommt noch ein Nebengebäude von 314 m², welches die neue Halle mit den Hallen 10, 20 und 30 verbindet. Die Erschließung des Betriebsgeländes über die Straße „An der Autobahn“ bleibt unverändert. Auch die Andienung der Lagerhallen kann ohne Veränderung erhalten bleiben. Zusätzliche Erschließungswege oder Laderampen sind nicht erforderlich, da die neue Halle ausschließlich über die westlich angrenzenden Hallen bedient wird. Auch zusätzliche Stellplätze für PKW und LKW sind nicht erforderlich.

2.2 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme:

Durch den Neubau der Halle mit Nebengebäude werden folgende Flächen überbaut:

- 2340 m² Acker bzw. Ackerbrache (Gewerbegebiet Süd)
- 1535 m² Gehölzflächen
- 730 m² häufig gemähte Grünlandflächen
- 291 m² wassergebundene Decke (Feuerwehrumfahrt)
- 478 m² unbefestigter Wirtschaftsweg (Gewerbegebiet Süd)
- 276 m² befestigte Fläche

Die Lebensräume auf diesen Flächen gehen vollständig verloren. Zudem wird die Ostfassade der südlichen Hallen (40 und 50) entfernt werden.

Für die Zugänglichkeit der neuen Halle von außen mit Feuerwehrumfahrt werden zusätzlich ca. 1248 m² benötigt:

- 1030 m² Acker
- 218 m² Gehölzfläche

Auch die Lebensräume auf dieser Fläche gehen vollständig verloren.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Durch die Überbauung eines Teils der durchgehenden Hecke wird diese lineare, für den Biotopverbund bedeutende Gehölzstruktur zerschnitten.

Optische Störungen

Die neue Halle wird max. 25 m hoch werden. Damit ist sie deutlich höher als die vorhandenen Lagerhallen. Im Bebauungsplan zum Gewerbegebiet Süd sind zwischen dem MUK Betriebsgelände und dem Bruchgrabenweg Gebäudehöhen von bis zu 30 m zulässig. Inso-

fern wird die neue Lagerhalle in die neu gestaltete Umgebung des Gewerbegebietes Süd integriert sein, sobald dieses bebaut ist.

2.3. Baubedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme:

Neben dem Plangebiet selbst werden evtl. für die Baustelleneinrichtung befestigte Flächen der MUK Logistik GmbH in Anspruch genommen. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „An der Autobahn“. Über die Feuerwehrumfahrt hinaus werden vereinzelt weitere Gehölze durch die Baustelle gefährdet.

Barrierewirkung / Zerschneidung

Nicht gegeben

Lärmimmissionen

Bei Umsetzung der Planung im Frühjahr/Sommer (April-August) können bestimmte Tierarten (z.B. Brutvögel im Umgebungsbereich) gestört werden.

Stoffeinträge:

Bei sachgerechtem Umgang mit Baumaterial und –maschinen sind umweltschädliche Stoffeinträge nicht zu erwarten. Nicht zu vermeiden ist eine Staubentwicklung je nach Witterung.

Erschütterungen:

Durch den Einsatz schwerer Baufahrzeuge können Erschütterungen hervorgerufen werden, die im Boden lebende Tiere beeinträchtigen.

Optische Störungen

Nicht gegeben

2.4 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Lärmimmissionen

Durch zu und abfahrende Fahrzeuge wird sich die Lärmimmission allenfalls geringfügig erhöhen. Zusätzliche Verladebereiche sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Kühlmotoren sind, wie bisher auch, in einem zentralen Maschinenhaus untergebracht.

Stoffeinträge

Bei sachgemäßem Umgang mit allen potentiellen Gefahrstoffen und bei Einhaltung aller im Genehmigungsverfahren nach dem BLSchG festgelegten Auflagen nicht gegeben.

Optische Störungen

Nicht gegeben

Kollisionsrisiko

Nicht gegeben

3. Artenschutzrechtliche Vorprüfung

In der Artenschutzprüfung werden alle Arten behandelt, deren Vorkommen im Wirkraum des Projektes zu erwarten sind. Arten, deren Habitatansprüche im Untersuchungsgebiet nicht erfüllt sind, werden nicht betrachtet.

Als Grundlage für die Beurteilung der im Untersuchungsraum zu erwartenden Tierarten wurden folgende Artendaten herangezogen:

- Artendaten aus der zentralen natis-Datenbank des Landes Hessen, Messtischblatt 6317/4 (siehe Anhang),
- Artendaten aus dem Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd (Jan. 2009)
- Artendaten aus der „Erfassung der standortgebundenen Fauna und Artenschutzprüfung gemäß §44 (1) BNatSchG“ für das Baugebiet „Gewerbegebiet Süd“ vom Sept. 2014.
- „Ornithologische Stellungnahme für das Plangebiet der MUK Logistik GmbH in Heppenheim“, 02.06.2015 (siehe Anhang)

Im Rahmen der dann erfolgten Relevanzprüfung wurden diejenigen Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden können (Relevanzschwelle) und die daher einer detaillierten artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

3.1 Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I)

3.1.1 Flora

Das Vorkommen von nach FFH Richtlinie Anhang IV besonders geschützte Pflanzenarten ist auf Grund der gegebenen Biotopstrukturen und Nutzungen im Plangebiet von vorneherein auszuschließen und wurden im Rahmen der Bestandskartierung auch nicht festgestellt.

3.1.2 Fauna

Für das Plangebiet relevante Tierartengruppen, sind nach der natis-Artendatenbank des Landes Hessen und den Voruntersuchungen der drei oben genannten Gutachten die europäischen Vogelarten, Fledermäuse, der Schlammpeitzger, Zauneidechse, Libellen und Tagfalter.

Tag- und Nachtfalter:

Entsprechend der im Plangebiet gegebenen Lebensraumstrukturen (Gehölzbestände, häufig gemähte Grünlandflächen, unbefestigte Wirtschaftswege, wassergebundene Wege, Acker) konnte das Vorkommen artenschutzrechtlich bedeutsamer Tag- und Nachtfalter ausgeschlossen werden.

Libellen:

Die in der natis-Artenliste aufgeführten Libellenarten wurden im Bereich des Bruchsees, 2,5 km SW des Plangebietes festgestellt. Im Bereich der geplanten Baumaßnahme, sowie im näheren Umfeld kann ein Vorkommen dieser Tierarten aufgrund der gegebenen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.

Zauneidechse:

Für die Zauneidechse fehlen im Plangebiet geeignete Sonn- und Aufwärmplätze sowie Versteckmöglichkeiten. Da auch im gesamten „Gewerbegebiet Süd“ keine Vorkommen der

Zauneidechse nachgewiesen werden konnten, kann eine Beeinträchtigung der Art durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Schlammpeitzger:

Der Schlammpeitzger ist keine im Anhang IV der FFH Richtlinie aufgeführte Art. Er ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet (Anhang II ist die Sammlung der Tier- und Pflanzenarten, für die Schutzgebiete im Natura-2000-Netz eingerichtet werden müssen) und wird in der roten Liste Hessen (2013) als stark gefährdet geführt.

Der Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*) besiedelt langsam fließende oder stehende natürliche Gewässer und Grabensysteme mit einer dicken gut durchlüfteten Schlammschicht und reichem Pflanzenwuchs. Er besitzt die Fähigkeit, Sauerstoff mit dem Darm aufzunehmen und ist damit in der Lage, auch in sauerstoffarmen Gewässern zu überleben. Auch an ein zeitweiliges Trockenfallen ist der Schlammpeitzger angepasst.

Der Saulachgraben ist im Plangebiet weitgehend trocken. Die Gewässersohle weist keinen Schlamm auf. Auch Wasserpflanzen oder ein dichter krautiger Bewuchs sind nicht vorhanden. Ein Vorkommen des Schlammpeitzgers im Plangebiet kann derzeit auf Grund der örtlichen Standortbedingungen ausgeschlossen werden.

Potentiell möglich wäre eine künftige Nutzung des Grabens zur Versickerung von Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Gewerbegebiet Süd. Da der Saulachgraben jedoch heute schon durch die bestehende Bebauung auf dem Gelände der MUK Logistik GmbH nicht mehr in das Grabensystem der Umgebung eingebunden ist, sondern am Gelände der MUK Logistik GmbH endet, ist eine Änderung der Standortverhältnisse im Graben, die zu einer Besiedlung des Grabens durch den Schlammpeitzger führen könnte, auch zukünftig nahezu ausgeschlossen.

Fledermäuse:

Die Bäume im Plangebiet weisen keine Baumhöhlen auf. Auf Grund ihrer Größe und Vitalität bieten sie derzeit Fledermäusen kein potentielles Quartier.

Da die Planung vorsieht, die Ostfassade der südlichen Hallen 40 und 50 zu entfernen, wurde diese genauer untersucht.



Abb. 1 : Blick in Richtung Süden auf die Ostfassade der Hallen 40 und 50.

Die Wand weist mehrere quer- und längs verlaufende Rillen auf, die jedoch sehr flach sind (bis 1 cm tief) und keinen Überhang haben. Die am Gebäude angebrachten Versorgungsleitungen und Fallrohre sind mit Abstand zur Wand angebracht, sodass sich auch hier keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse ergeben.



Abb. 2,3 und 4 : Detailansichten der Ostfassade von Halle 40 und 50.

Wie die Regenrinne mit der Fassade verbunden ist, konnte zunächst nicht genau festgestellt werden. Um zu beurteilen, ob hier eventuell potentielle Sommerquartiere für die Zwergfledermaus gegeben sind, wurden die Konstruktionspläne der Hallen überprüft.



Diese machten deutlich, dass der Abstand zwischen Wand und Regenrinne max. der Dicke des Halterungsbandes entspricht. Die sich hierdurch ergebende, wenige mm breite Spalte ist auch für Zwergfledermäuse zu eng. Dies konnte bei einer zweiten Begehung mit gutem Fernglas bestätigt werden

Vögel:

Durch die mit dem geplanten Vorhaben einhergehende Flächeninanspruchnahme kommt es unvermeidbar zu Gehölzverlusten. Betroffen hiervon sind die im Süden das Betriebsgelände der MUK Logistik GmbH begrenzenden Hecken sowie die nördlich angrenzende Gehölzfläche. Die Rodungsmaßnahmen bedingen einen direkten Habitatverlust der gehölzgebundenen Avifauna. Inwiefern hierdurch europäische Vogelarten in ihrer lokalen Population gefährdet werden, wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II untersucht.

3.2 Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II

Aufgrund der Lebensraumstrukturen ist ein Vorkommen europäischer Vogelarten gemäß EG-Vogelschutzrichtlinie gegeben. Da der südlich angrenzende Umgebungsbereich bereits im Jahr 2014 im Rahmen der „Erfassung der standortgebundenen Fauna und Artenschutzprüfung gemäß §44 (1) BNatSchG“ für das Baugebiet „Gewerbegebiet Süd“ untersucht wurde, beschränkte sich Erfassung der Avifauna auf das Plangebiet selbst.

In der Zeit zwischen dem 19.03.2015 und dem 10.05 2015 wurde der Vogelbestand im Plangebiet an insgesamt 5 Terminen erhoben. In Tab. 1 sind alle im Untersuchungsbereich nachgewiesenen Vogelarten aufgelistet.

	Art		BV	GV	DZ	GRH
1	Amsel	Turdus merula	x			
2	Bachstelze	Motacilla alba		x		
3	Blaumeise	Cyanistes caeruleus		x		
4	Buchfink	Fringilla coelebs	x			
5	Buntspecht	Dendrocopos major		x		
6	Dorngrasmücke	Sylvia communis			x	
7	Eichelhäher	Garrulus glandarius		x		
8	Elster	Pica pica		x		
9	Fitis	Phylloscopus trochilus			x	
10	Feldsperling	Passer montanus		x		V
11	Gartenbaumläufer	Certhia familiaris	x			
12	Gartengrasmücke	Sylvia borin	x			
13	Gelbspötter	Hippolais icterina			x	3
14	Goldammer	Emberiza citrinella	x			V
15	Grünling	Carduelis chloris	x			
16	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	xx			
17	Kohlmeise	Parus major	x			
18	Kuckuck	Cuculus canorus		x		
19	Mäusebussard	Buteo buteo		x		
20	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	x			
21	Nachtigall	Luscinia megarhynchos	x			
22	Neuntöter	Lanius collurio			x	V
23	Pirol	Oriolus oriolus			x	V
24	Rabenkrähe	Corvus corone	x			
25	Ringeltaube	Columba palumbus	x			
26	Rotkehlchen	Erithacus rubecula		x		
27	Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	x			
28	Star	Sturnus vulgaris	xx			

29	Singdrossel	Turdus iliacus		x		
30	Stieglitz	Carduelis carduelis	x			V
31	Turmfalke	Falco tinnunculus		x		
32	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	x			
33	Zilpzalp	Troglodytes troglodytes	x			

Erläuterungen zur Tabelle

BV= Brutvogel Untersuchungsfläche (xx = Gebäudebrüter)

GV = Gastvogel Untersuchungsfläche

DZ = Durchzügler Untersuchungsfläche

GRH = Gefährdungskategorien der Roten Liste Hessen (2006 + 2014):

Kategorie 0: Erlöschen oder verschollen

Kategorie 1: Vom Erlöschen bedroht

Kategorie 2: Stark gefährdet

Kategorie 3: Gefährdet

Kategorie R: Arten mit geographischer Restriktion

Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Das ornithologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass alle im Eingriffsbereich brütenden Vogelarten auch in der näheren Umgebung brüten. Durch den geplanten Bau einer neuen Kühlhalle verlieren einige Vogelarten ihren Brutplatz (Amsel, Buchfink, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Goldammer, Grünling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rabenkrähe, Ringeltaube, Schwanzmeise, Stieglitz, Zaunkönig, Zilpzalp – im Bereich der Gehölze und Hausrotschwanz und Star am Werksgebäude), doch sind im Umgebungsbe- reich noch ausreichend für die Brut geeignete Habitate vorhanden. Die im Gebiet vorkom- menden Nahrungsgäste verlieren durch das geplante Roden von Gehölzen und die vorge- sehene großflächige Versiegelung zwar Nahrungsgründe, doch sind sie nicht unbedingt auf diese angewiesen.

5 Fazit

Von dem Bauvorhaben im Plangebiet sind keine besonders geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie betroffen.

Auch konnten keine typischen Vermehrungshabitate von Fledermäusen und Reptilien fest- gestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass bei keiner der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten besonders geschützten Tierarten der Erhaltungszustand der lokalen Population durch das geplante Bauvorhaben verschlechtert wird.

Die im Plangebiet brütenden Vogelarten verlieren zwar ihren Brutplatz, doch finden sich zur Brut geeignete Habitate in der unmittelbaren Umgebung. Die im Eingriffsbereich Nahrung

suchenden Vogelarten werden einen Teil ihrer Nahrungsgründe verlieren, doch sind in der Umgebung weitere Nahrungshabitate vorhanden.

Durch die geplante Hallenerweiterung der MUK Logistik GmbH werden keine nach § 44 BNatSchG und nach BArtSchV geschützte europäische Vogelarten erheblich gestört, beschädigt oder deren lokale Population nachhaltig beeinträchtigt.

Die Gehölzrodungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Die Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten, in der Zeit zwischen dem 01.09. und dem 01.03. durchzuführen.

Bearbeitung der Artenschutzrechtlichen Prüfung:

Andreas Valentin • Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Eduard-Mann-Straße 1-7 • 67280 Ebertsheim



03. Juni 2015

Datum, Unterschrift

A_ART_GRP	DT_NAME	GATTUNG	ART	DATUM_EXP	ANZAHL	K_TK25NR	K_TK25TL_N	K_KLASS
AMP	N Ärdlicher Kammolch; Kam Triturus		cristatus	01.01.2004	mindestens	6317	4	A1
AMP	N Ärdlicher Kammolch; Kam Triturus		cristatus	04.05.2004	10,2	6317	4	A1
FISH	Blaubandb Ärbling	Pseudorasbora	parva	18.07.2007	9	6317	4	A8
FISH	Blaubandb Ärbling	Pseudorasbora	parva	23.07.2007	19	6317	4	A1
FISH	Schleie	Tinca	tinca	23.07.2007	2	6317	4	A8
FISH	Dreistacheliger Stichling	Gasterosteus	aculeatus	23.07.2007	40	6317	4	A8
FISH	Blaubandb Ärbling	Pseudorasbora	parva	23.07.2007	47	6317	4	A1
FISH	Schmerle	Barbatula	barbatula	17.09.2007	56	6317	4	A4
FISH	Dreistacheliger Stichling	Gasterosteus	aculeatus	17.09.2007	45	6317	4	A1
FISH	Dreistacheliger Stichling	Gasterosteus	aculeatus	21.04.2010	87	6317	4	A1
FISH	Westlicher Stichling	Gasterosteus	aculeatus	03.10.2008	3	6317	4	A1
FISH	D Äbel	Squalius	cephalus	03.10.2008	59	6317	4	A1
FISH	Westlicher Stichling	Gasterosteus	aculeatus	03.10.2008	59	6317	4	A1
FISH	Gr Ändling	Gobio	gobio	03.10.2008	69	6317	4	A1
FISH	Hasel	Leuciscus	leuciscus	03.10.2008	50	6317	4	A1
FISH	Rotaue	Rutilus	rutilus	03.10.2008	6	6317	4	A1
FISH	Schmerle	Barbatula	barbatula	03.10.2008	549	6317	4	A1
FISH	D Äbel	Squalius	cephalus	03.10.2008	1	6317	4	A1
FISH	Westlicher Stichling	Gasterosteus	aculeatus	03.10.2008	65	6317	4	A1
FISH	Groppe	Cottus	gobio	03.10.2008	3	6317	4	A1
FISH	Schmerle	Barbatula	barbatula	03.10.2008	325	6317	4	A1
FISH	Schlammpeitzger	Misgurnus	fossilis	20.05.2008	1	6317	4	A1
FISH	Schlammpeitzger	Misgurnus	fossilis	23.06.2008	1	6317	4	A1
FISH	Dreistacheliger Stichling	Gasterosteus	aculeatus	21.04.2010	87	6317	4	A1
FISH	Blaubandb Ärbling	Pseudorasbora	parva	21.04.2010	1	6317	4	A1
FISH-CRUS	Kamberschnecke	Orconectes	limosus	03.10.2008	2	6317	4	A1
INS	Lepidostoma basale	Lepidostoma	basale	30.03.2005	+1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Eichen-Prozessionsspinner	Thaumetopoea	processionea	09.05.2009	1	6317	4	A?
INS-LEPMA	Schwammspinner	Lymantria	dispar	09.05.2009	1	6317	4	A?
INS-LEPMA	Tagpfauenauge	Inachis	io	06.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Kleiner Fuchs	Aglais	urticae	06.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Gr Änader-Wei fling	Pieris	napi	18.04.2006	1	6317	4	A2

INS-LEPMA	Zitronenfalter	Gonepteryx	rhamnii	18.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Tagfauenaug	Inachis	io	18.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Aurorafalter	Anthocharis	cardamines	28.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Großfleckiger Fuchs	Nymphalis	polychloros	28.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Klee-Eckflügeliger Gitter	Chiasmia	clathrata	28.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Brauner Heidekrautspanner	Ematurga	atomaria	28.04.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Grünlicher Weißenfalter	Pieris	napi	02.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Grünlicher Weißenfalter	Pieris	napi	02.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Admiral	Vanessa	atalanta	02.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Waldbrettspiel	Pararge	aegeria	02.05.2006	2	6317	4	A2
INS-LEPMA	Brauner Heidekrautspanner	Ematurga	atomaria	02.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Hornkraut-Tageulchen; Hornkriecher	Panemeria	tenebrata	02.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Malven-Dickkopffalter	Carcharodus	alceae	04.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Tagfauenaug	Inachis	io	04.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Scharfgarbe-Silbereule; Feldstaube	Macdunnoughia	confusa	04.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Taubenschwärzchen	Macroglossum	stellatarum	09.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Aurorafalter	Anthocharis	cardamines	09.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Großfleckiger Kohl-Weißenfalter	Pieris	brassicae	09.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Faulbaum-Bläuling	Celastrina	argiolus	09.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Trauerule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	09.05.2006	2	6317	4	A2
INS-LEPMA	Aurorafalter	Anthocharis	cardamines	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Hauhechel-Bläuling	Polyommatus	icarus	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Klee-Eckflügeliger Gitter	Chiasmia	clathrata	16.05.2006	2	6317	4	A2
INS-LEPMA	Trockenrasen-Hartheu-Grauspa	Aplocera	plagiata	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Trauerule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Trauerule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Braune Tageule	Euclidia	glyphica	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Braune Tageule	Euclidia	glyphica	16.05.2006	2	6317	4	A2
INS-LEPMA	Gammaeule	Autographa	gamma	16.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Kleiner Kohl-Weißenfalter	Pieris	rapae	28.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Kleiner Feuerfalter	Lycaena	phaeas	28.05.2006	1	6317	4	A2
INS-LEPMA	Hauhechel-Bläuling	Polyommatus	icarus	28.05.2006	2	6317	4	A2
INS-LEPMA	Distelfalter	Vanessa	cardui	28.05.2006	4	6317	4	A2

INS-LEPMA	Mauerfuchs	Lasiommata	megea	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Kleines Wiesenv Ägelchen	Coenonympha	pamphilus	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Weißer Hartheuspanner	Siona	lineata	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Weißer Hartheuspanner	Siona	lineata	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Trockenrasen-Hartheu-Grauspa	Aplocera	plagiata	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Traureule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	28.05.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Traureule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Braune Tageule	Euclidia	glyphica	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Gammaeule	Autographa	gamma	28.05.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Gammaeule	Autographa	gamma	28.05.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Hauhechel-Bläuling	Polyommatus	(Pol) icarus	05.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Distelfalter	Vanessa	cardui	05.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Sandgrauer Heide-Kleinspanner	Scopula	immorata	05.06.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Traureule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	05.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Ackerwinden-Traureule; Feldflügel	Tyta	luctuosa	05.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Hornkraut-Tageulchen; Hornkräuter	Panemeria	tenebrata	05.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Distelfalter	Vanessa	cardui	08.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Mauerfuchs	Lasiommata	megea	08.06.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Mauerfuchs	Lasiommata	megea	08.06.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Kleines Wiesenv Ägelchen	Coenonympha	pamphilus	08.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Weißer Hartheuspanner	Siona	lineata	08.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Sandgrauer Heide-Kleinspanner	Scopula	immorata	08.06.2006	2	6317	A2
INS-LEPMA	Sandgrauer Heide-Kleinspanner	Scopula	immorata	08.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Ockergelber Blattspanner; Zwei	Camptogramma	bilineata	08.06.2006	1	6317	A2
INS-LEPMA	Gammaeule	Autographa	gamma	08.06.2006	1	6317	A2
INS-ODON	Herbst-Mosaikjungfer	Aeshna	mixta	01.01.2001	1 besetzte	6317	A2
INS-ODON	Falkenlibelle	Cordulia	aenea	01.01.2008	1	6317	A?
INS-ODON	Großes K. Äniglibelle	Anax	imperator	01.01.2008	4,0	6317	A?
INS-ODON	Großes Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum	01.01.2008	5,15	6317	A?
INS-ODON	Plattbauch	Libellula	depressa	01.01.2008	12,2	6317	A?
INS-ODON	Großes Flußjungfer	Ophiogomphus	cecilia	01.01.2008	3,9	6317	A?
INS-ODON	Kleine Zangenlibelle	Onychogomphus	forcipatus	01.01.2008	1,2	6317	A?
INS-ODON	Gemeine Becherjungfer	Enallagma	cyathigerum	06.08.2010	5,2	6317	A2

INS-ODON	Großfleckige Pechlibelle	Ischnura	elegans	06.08.2010	18,2	6317	4	A2
INS-ODON	Glänzende Smaragdlibelle	Somatochlora	metallica	06.08.2010	2,0	6317	4	A2
INS-ODON	Großfleckige Blaupfeil	Orthetrum	cancellatum	06.08.2010	6,2	6317	4	A2
MAM-FLED	Breitflügelgelfledermaus	Eptesicus	serotinus	01.01.1995	1	6317	4	A2
MAM-FLED	Großfleckiges Mausohr; Großfleckige Mausohr	Myotis	myotis	01.01.1995	1	6317	4	A2
MAM-FLED	Wasserschwammfledermaus	Myotis	daubentonii	01.01.1995	1	6317	4	A2
MAM-FLED	Zwergfledermaus	Pipistrellus	pipistrellus	01.01.1995	1	6317	4	A2
MAM-FLED	Zwergfledermaus	Pipistrellus	pipistrellus	01.05.2009	>100	6317	4	A?

A1 = im Rahmen professioneller, gutachterlicher Tätigkeit im Gelände erhobene Daten oder durch professionelle Gutachter bestätigte Daten Dritter

A2 = Daten Dritter, wobei sich die Art nachweise im Rahmen der bisher vermuteten oder bekannten Verbreitung befinden, oder ausreichend dokumentierte Daten in Randbereichen der bisher vermuteten oder bekannten Verbreitung der Art.

A? = Daten von Ehrenamtlern

Anhang II

Ornithologische Stellungnahme für das Plangebiet der MUK Logistik GmbH in Heppenheim im Zuge einer geplanten Hallenerweiterung unter Berücksichtigung der Belange gemäß § 44 BNatSchG (Artenschutzprüfung Stufe II).



Abb. 1

Auf der in Abb. 1 dargestellten Eingriffsfläche (rot umrandet) ist die Erweiterung der bestehenden Hallen geplant. Die geplante Baumaßnahme ist ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei derartigen Eingriffen ist eine Artenschutzprüfung im Sinne des § 44 BNatSchG und der BArtSchV notwendig.

Es wurde deshalb auf der Eingriffsfläche geprüft, welche FFH-relevanten Tiergruppen (Fledermäuse, Vögel) dort vorkommen. Alle nachgewiesenen Vogelarten sind in Revierkarten, Text und Tabelle dargestellt und erläutert

(Artenschutzprüfung Stufe II).

Die Prüfung erfolgte auf dem von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorgegebenen Areal.

Die Kartierungen wurden am 19.04., 27.04., 07.05. und 10.05.2015 durchgeführt. Dabei wurden möglichst alle Reviere durch die Anwesenheit und Lautäußerungen der Arten erfasst, auf Futter und Nistmaterial tragende Altvögel sowie auf fütternde Vögel geachtet.

Eine Vorbesichtigung erfolgte bereits am 19.03.2015.

Artenliste der Vögel der Untersuchungsfläche MUK Logistik GmbH in Heppenheim

	Art		BV	GV	DZ	GRH
1	Amsel	Turdus merula	x			
2	Bachstelze	Motacilla alba		x		
3	Blaumeise	Cyanistes caeruleus		x		
4	Buchfink	Fringilla coelebs	x			
5	Buntspecht	Dendrocopos major		x		
6	Dorngrasmücke	Sylvia communis			x	
7	Eichelhäher	Garrulus glandarius		x		
8	Elster	Pica pica		x		
9	Fitis	Phylloscopus trochilus			x	
10	Feldsperling	Passer montanus		x		V
11	Gartenbaumläufer	Certhia familiaris	x			
12	Gartengrasmücke	Sylvia borin	x			
13	Gelbspötter	Hippolais icterina			x	3
14	Goldammer	Emberiza citrinella	x			V
15	Grünling	Carduelis chloris	x			
16	Hausrotschwanz	Phoenicurus ochruros	xx			
17	Kohlmeise	Parus major	x			
18	Kuckuck	Cuculus canorus		x		
19	Mäusebussard	Buteo buteo		x		
20	Mönchsgrasmücke	Sylvia atricapilla	x			
21	Nachtigall	Luscinia megarhynchos	x			
22	Neuntöter	Lanius collurio			x	V
23	Pirol	Oriolus oriolus			x	V
24	Rabenkrähe	Corvus corone	x			

25	Ringeltaube	Columba palumbus	x			
26	Rotkehlchen	Erithacus rubecula		x		
27	Schwanzmeise	Aegithalos caudatus	x			
28	Star	Sturnus vulgaris	xx			
29	Singdrossel	Turdus iliacus		x		
30	Stieglitz	Carduelis carduelis	x			V
31	Turmfalke	Falco tinnunculus		x		
32	Zaunkönig	Troglodytes troglodytes	x			
33	Zilpzalp	Troglodytes troglodytes	x			

Ergebnisse:

Erläuterungen zur Tabelle

BV= Brutvogel Untersuchungsfläche (xx = Gebäudebrüter)

GV = Gastvogel Untersuchungsfläche

DZ = Durchzügler Untersuchungsfläche

GRH = Gefährdungskategorien der Roten Liste Hessen (2006 + 2014):

Kategorie 0: Erlöschen oder verschollen

Kategorie 1: Vom Erlöschen bedroht

Kategorie 2: Stark gefährdet

Kategorie 3: Gefährdet

Kategorie R: Arten mit geographischer Restriktion

Kategorie V: Arten der Vorwarnliste

Erläuterungen zu den Arten

Insgesamt wurden 33 Vogelarten registriert und in Tab. 1 unter Berücksichtigung ihres Status auf der Untersuchungsfläche und der Gefährdungskategorien der Roten Liste Hessen dargestellt.

Alle Vogelarten sind ständige oder vorübergehende Nahrungsgäste.

Fledermäuse wurden keine entdeckt.

Brutvögel

Auf der Untersuchungsfläche wurden 17 Arten als Brutvögel registriert, die durch Reviergesang, tragendes Nestbaumaterial, tragendes Futter oder den Fund ihres Nestes im Eingriffsgebiet identifiziert wurden.

Letzteres gelang bei einer Amsel, die beim Füttern ihrer Jungen am Nest beobachtet wurde.

Bei Rabenkrähe und Ringeltaube wurde je ein Nest entdeckt.

Ein Paar Kohlmeisen wurde mehrfach futtertragend bei den starken Pappeln gesehen. Hier befinden sich wohl nicht einsehbare Bruthöhlen, welche auch für andere Höhlenbrüter (z. B. Blaumeise) geeignet wären. Dort ist auch der Gartenbaumläufer brutverdächtig, der ideale Bedingungen hinter zahlreich abstehenden Rinden findet.

Star und Hausrotschwanz brüten in den zahlreichen Höhlen und Nischen an den Werksgebäuden.

Bei 14 Vogelarten wurden die Reviere/Brutplätze ermittelt und in Abb. 2 bis 5 (Seite 6-9) dargestellt.

Goldammer und Stieglitz werden in der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen genannt.

Gastvögel

11 Arten werden als Gastvögel eingestuft, wobei die Arten Bachstelze, Blaumeise, Buntspecht, Eichelhäher, Elster, Feldsperling und Singdrossel durchaus typische Vermehrungshabitate im Untersuchungsgebiet vorfinden und dort wohl auch schon gebrütet haben.

Sie brüten 2015 sehr wahrscheinlich in der unmittelbaren Umgebung.

Der Feldsperling steht in der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen.

Durchzügler

Bei den Durchzüglern kommt es wegen der fehlenden bzw. suboptimalen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet wohl zu keiner Brut der aufgeführten Arten. Eine Brut in der Umgebung ist jedoch bei allen fünf nachgewiesenen Durchzüglern nicht auszuschließen.

Neuntöter und Pirol werden in der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen genannt.

Der Gelbspötter ist die einzige aller im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten mit einem Gefährungsgrad; Kategorie 3: Gefährdet.

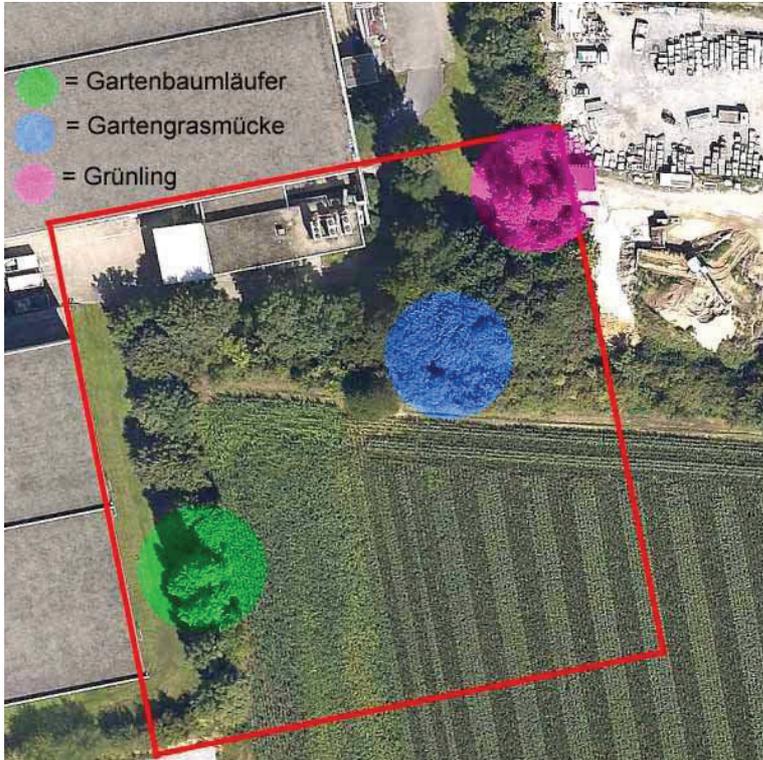


Abb. 2

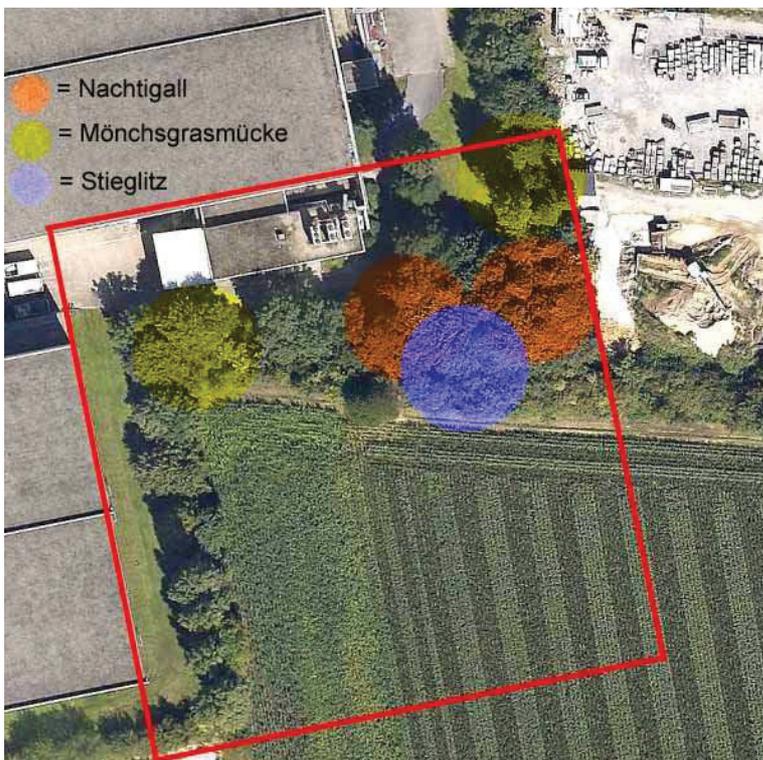


Abb. 3

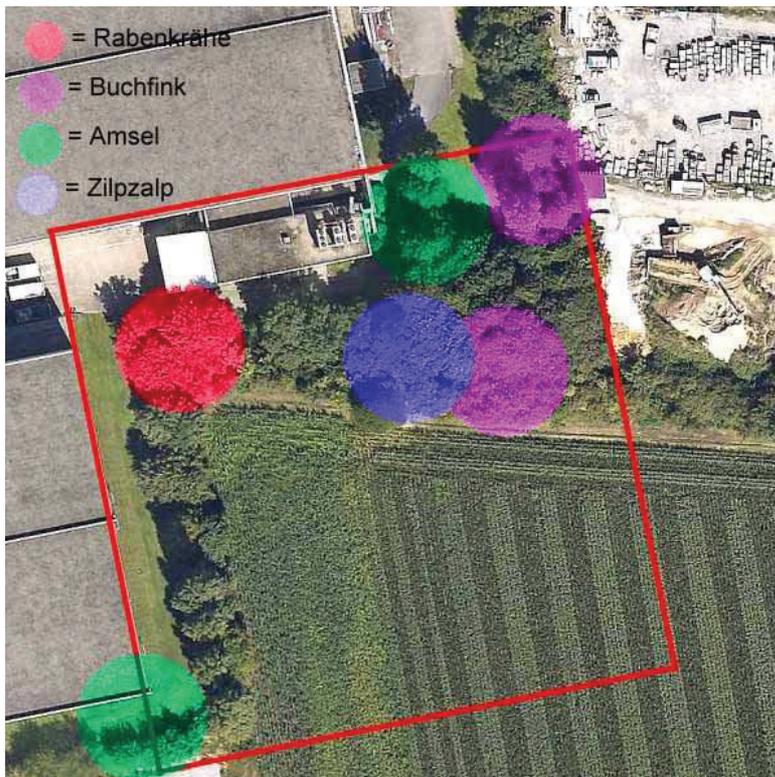


Abb. 4

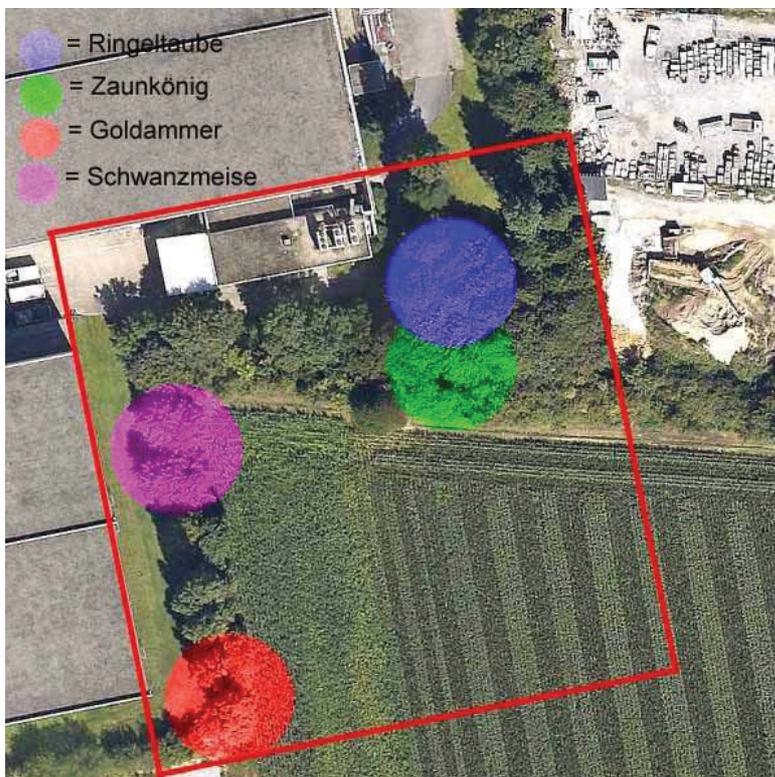


Abb. 5

Fazit:

Für alle Brutvögel der Untersuchungsfläche gilt, dass sie wohl auch in der näheren Umgebung brüten.

Durch den geplanten Hallenbau verlieren einige Arten auf der Eingriffsfläche ihren Brutplatz. Zur Brut geeignete Habitate gibt es in der Umgebung. Dennoch ist der Lebensraumverlust zu beklagen, der zu einer Verschlechterung der lokalen Vogelpopulation beiträgt.

Durch die geplante Maßnahme werden unmittelbar keine nach § 44 BNatSchG und nach der BArtSchV geschützte europäische Vogelarten erheblich gestört, beschädigt bzw. deren lokale Populationen nachhaltig beeinträchtigt.

Die Rodungsarbeiten zum Hallenbau sollten nicht in der Fortpflanzungszeit erfolgen.

02.06.2015

Eduard Henß

Eduard Henß, Am Untertor 100, 67550 Worms

Tel. 06241-970897

Mobil: 0172-6189739

E-mail: henss.zuber@t-online.de

Stadtplanung+Architektur Fischer
Mittelstraße 16

68169 Mannheim

Schallimmissionsschutz
Raumakustik
Prognosen
Messungen

07.05.2015

BV: Punktuelle Änderung der Bebauungspläne „Gewerbegebiet Süd“ und „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ im Zuge der geplanten Hallenerweiterung der MUK Logistik GmbH in Heppenheim

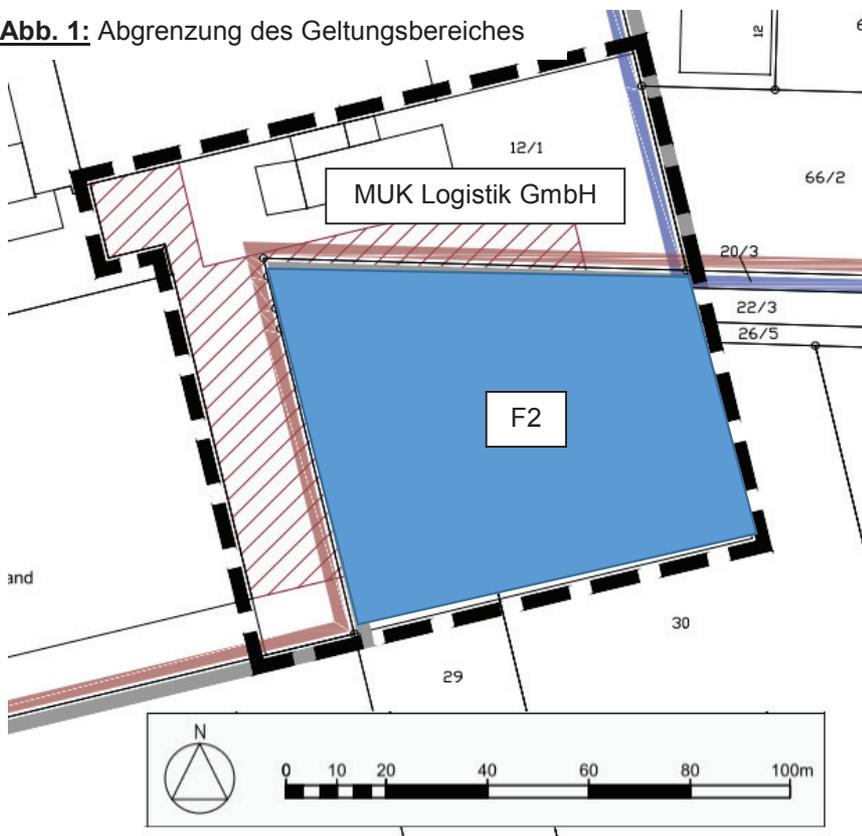
Hier: Schalltechnische Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Betreff genannten Vorhaben nehme ich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes wie folgt Stellung:

Der für das Betriebsgelände der der MUK Logistik GmbH aufzustellende Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die beiden rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet westl. der Viernheimer Straße“ und „Gewerbegebiet Süd“ in seinem Geltungsbereich (siehe Abb. 1) vollständig ersetzen. Die wesentlichen Regelungsinhalten werden aus beiden oben genannten Bebauungsplänen übernommen und gegebenenfalls angepasst.

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches



Hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes sind für den in Abb. 1 blau markierten Überlappungsbereich die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ für das dort mit "F2" bezeichnete Gewerbegebiet die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung zu übernehmen:

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen, § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m der BauNVO

12. Maßnahmen zum Schallschutz, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zulässig sind (im Gewerbegebiet "F2") Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die Emissionskontingente:

$$L_{EK,tags} = 61 \text{ dB(A)}$$
$$L_{EK,nachts} = 46 \text{ dB(A)}$$

nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die gesamte Fläche des zu beurteilenden Betriebsgrundstückes. Immissionsorte sind die Wohnbebauung östlich der Tiergartenstraße gegenüber dem Plangebiet und das Kreiskrankenhaus Heppenheim südöstlich des Plangebietes.

Überschneidet ein Betriebsgrundstück Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten, so sind den hierdurch gebildeten Teilflächen des Betriebsgrundstückes die jeweils geltenden Emissionskontingente zuzuordnen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Flächen, in denen Emissionskontingente festgesetzt sind, gelten die Anforderungen der TA Lärm 98. Hierbei sind die Nacht-Immissionsrichtwerte nur dann anzuwenden, wenn Schlaf- oder Kinderzimmer von Wohnungen im Einwirkungsbereich der zu beurteilenden Anlage vorhanden sind.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sieht die betriebliche Planung der MUK Logistik GmbH vor, die bereits vorhandenen Lagerhallen unverändert weiter zu betreiben und diese um eine zusätzliche Tiefkühlhalle zu ergänzen. Diese soll an eine bestehende Lagerhalle angebaut werden, um eine optimale Integration der neuen Lagerflächen in die bestehenden Betriebsabläufe zu gewährleisten.

Die Erschließung des Betriebsgeländes über die Straße „An der Autobahn“ bleibt unverändert. Auch die Andienung der Lagerhallen bleibt ohne Veränderungen erhalten, da der geplante Neubau keine eigenen Laderampen benötigt. Zusätzliche Stellplätze für Pkw und Lkw sind nicht erforderlich.

Das gesamte Vorhaben stellt sich mit Blick auf mögliche Lärmemissionen als unkritisch dar. Da auch im Bereich der Betriebserweiterung keine Produktion und Verarbeitung von Waren erfolgen soll und die Halle eine geschlossene Einheit darstellt, sind zusätzliche Geräuschemissionen durch den Lagerbetrieb nicht zu erwarten. Die erforderlichen Kühlmaschinen sind in einem zentralen Maschinenhaus untergebracht. Somit ist für dieses Vorhaben auch nicht die Einhaltung der o. g. Geräuschkontingente nachzuweisen.

Die vorhandenen Lagerhallen schirmen die Verladebereiche im Westen von der östlich befindlichen Wohnbebauung an der Tiergartenstraße ab. Das gleiche gilt auch für die Lkw-Bewegungen im Bereich der Verlade-rampen. An dieser Situation wird sich im Zuge des Neubaus nichts ändern. Zusätzliche Verladebereiche sind nicht erforderlich. Die möglichen immissionswirksamen Auswirkungen der Lkw-Bewegungen außerhalb des Betriebsgeländes auf öffentlichen Verkehrsflächen werden wegen der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung als nicht erheblich eingeschätzt.

Mit freundlichen Grüßen

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH



Dr. Frank Schaffner