Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus"

der Gemeinde Meißenheim

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Fassung zur 2. Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB ***Entwurf***

1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich ist die Aufstellung des B-Plans erforderlich. Anlass der Planung war ein städtebaulicher Wettbewerb, den die Gemeinde Meißenheim für das Areal "Altes Rathaus" durchgeführt hat. Der B-Plan wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Zweitplatzierten erstellt.

Mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Lahrer Straße ist ein Abbruch des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses möglich.

Des Weiteren steht das alte Rathaus nach Umzug in das neue Rathaus im Gewerbegebiet "Tieflache" für eine neue Nutzung offen.

Mit der Überplanung des Areals kann in der Ortsmitte Wohnraum geschaffen werden und ein wesentlicher Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden.

Im rückwärtigen Bereich soll für ältere Menschen aber auch für Familien eine Freifläche als Treffpunkt für alle Generationen geschaffen werden.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1. Es wird eine Grundfläche von ca. 2.168 m² und damit weniger als 20.000 m² festgesetzt. Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem nach Abbruch des alten Feuerwehrgerätehauses und eines weiteres Gebäudes die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der zentralen Ortslage ermöglicht wird. Gleichzeitig werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des alten Rathauses geschaffen. Einer Außenentwicklung wird damit entgegengewirkt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde bleibt mit der Überplanung des Bereichs gewährleistet, auch wenn damit ein kleiner Teilbereich der im FNP ausgewiesenen Grünfläche als Wohngebiet überplant wird. Erhalten wird im Süden eine Grünfläche, auf der artenschutzrechtliche Vorgaben berücksichtigt werden und ein Mehrgenerationen-Spielplatz angelegt werden soll.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b

BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Das BauGB wurde zwischenzeitlich geändert. Da das Verfahren vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet wurde, wird das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

3 Geltungsbereich

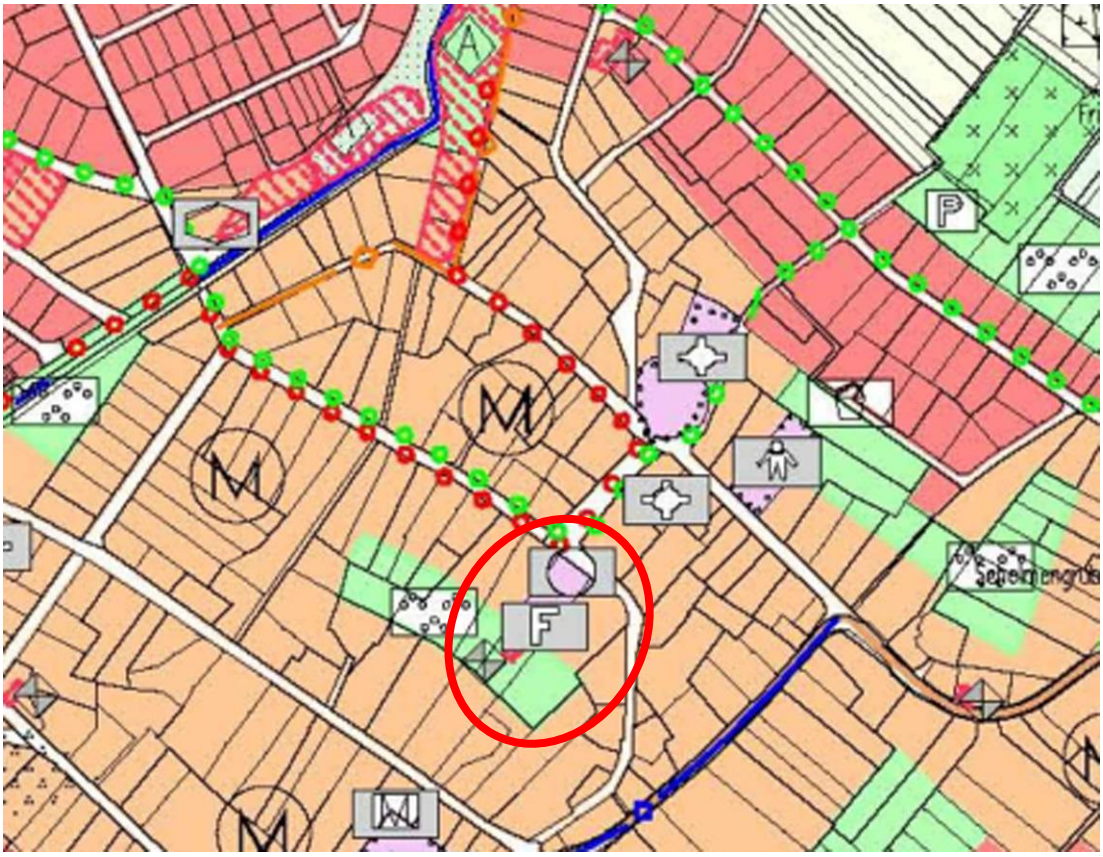
Der Geltungsbereich des B-Plans "Areal Altes Rathaus" umfasst mit einer Größe von ca. 0,65 ha die Flst.Nrn. 186 und 187 südwestlich der Rathausstraße in der Ortsmitte von Meißenheim. Im Nordwesten, Süden und Osten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Bebauung.

Der B-Plan beinhaltet das alte Rathausgebäude, das alte Feuerwehrgebäude sowie ein Wohnhaus, das bisher zur Kinderbetreuung genutzt wurde.

4 Übergeordnete Planung

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau-Meißenheim als gemischte Baufläche sowie Gemeinbedarfsfläche "Rathaus und Feuerwehr" sowie als Grünfläche ausgewiesen. Der FNP wird nach Rechtskraft des B-Plans berichtigt.

Planausschnitt: FNP VG Schwanau-Meißenheim



(Quelle: 4. Änd. FNP VG Schwanau-Meißenheim, 2019)

5 Städtebauliche Konzeption

Mit der Umsiedlung des Rathauses vom "alten Rathaus" in das neue Gebäude in der Winkelstraße und dem Neubau des Feuerwehrhauses an der Lahrer Straße wurden in diesem Areal an der Rathausstraße Nutzungen aufgegeben. Mit der Aufnahme des Bereich Rathausstraße/Hirtenstraße/Hauptstraße/Friedrichstraße in das Sanierungsgebiet "Ortsmitte", wurden bereits Überlegungen zu einer möglichen Nachnutzung angestellt. So soll das "alte Rathaus" saniert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden.

Im Vorfeld wurde der Erhalt des Feuerwehrgebäudes geprüft. Ein Erhalt ist nicht möglich, so dass es zum Abbruch vorgesehen ist. Des Weiteren ist auch die ehemalige "Villa Beck" auf Flst.-Nr. 186 zum Abbruch vorgesehen. Damit ergeben sich Chancen einer Innenentwicklung auf diesem Areal.

Angedacht ist neben einer Wohngruppe für ältere Menschen und einer Arztpraxis eine Mischung aus Wohnungen für "betreutes Wohnen" sowie Wohnungen für alle Zielgruppen.

Grundlagen des Bauplanes war ein städtebaulicher Wettbewerb, den die Gemeinde durchgeführt hat. Der B-Plan wurde auf der Grundlage des Entwurfs des Zweitplatzierten - Architekturbüro Werkgruppe Lahr - erstellt.

Aussagen zum Planungskonzept (Architekturbüro Werkgruppe Lahr)

Städtebauliches Konzept

Der Entwurf nimmt die Maßstäblichkeit des dörflichen Umfeldes auf. Zur harmonischeren Einfügung in das Ortsbild werden Satteldächer vorgeschlagen.
Vier Baukörper, welche jeweils eine Länge von 24m nicht überschreiten, gruppieren sich zu einem Ensemble, welches durch die Verdrehung der Gebäude zueinander unterschiedliche außenräumliche Qualitäten schafft. Gleichzeitig öffnet sich die Achse des zentralen, öffentlichen Erschließungsweges aus der Tiefe des Grundstücks zum öffentlichen Platzraum hin. Dabei entsteht eine Folge von -mit zunehmender Öffentlichkeit zum alten Rathaus hin größer werdenden- Plätzen und Freiräumen.
Das Konzept von vier dreigeschossigen Gebäuden mit je neun Wohnungen wird als optimale Verbindung aus verträglicher Gebäudelänge, vertretbarer Bebauungsdichte im Hinblick auf Flächenversiegelung und vor allem Gebäudeabstände und Wirtschaftlichkeit erachtet.
Der öffentliche Fußweg kann breit genug angelegt werden um ggf. auch mit kleineren Gartenpflegefahrzeugen befahren zu werden. Die Erschließung auch des rückwärtigen Grundstücksbereichs durch die Feuerwehr ist durch die Feuerwehrzufahrt auf den Platz und die damit verbundene Beschränkung der Angriffsweglängen gesichert.

(Hinweis: Durch die Schaffung einer Wohngruppe für ältere Menschen im EG in der NZ 2 und die Festsetzung von Attikageschossen in den NZ 2 und 3 reduziert sich die Anzahl der ursprünglich geplanten Wohnungen).

Wohnen

Die drei dem Platz zugewandten Häuser sind für das „Betreutes Wohnen“ vorgesehen, während sich die „normalen“ Wohnungen im gartenseitigen Haus befinden.
Die Häuser sind als Dreispänner konzipiert, mit zentralem, kompaktem Treppenhaus/Aufzug. Über die Tiefgarage sind alle Wohnungen bequem trockenen Fußes und barrierefrei zu erreichen.
In jedem Haus sind eigene Müll-, Wasch- und Fahrradräume im Keller vorgesehen.
Alle Wohnungen sind nach Südosten oder Südwesten orientiert. Es wird vorgeschlagen, die betreuten Wohnungen im EG lediglich mit Terrassen auszustatten. Die drei „normalen“ Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils eigene, private Gartenflächen. Alle Obergeschoss-Wohnungen haben eigene Balkone.

Verkehr

Das Grundstück wird von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten freigehalten. Der Platz kann genutzt werden für Platzflächen für den Fußgängerverkehr sowie hochwertige Grünräume und Gärten.
Der Parkverkehr für die Wohnhäuser wird vollständig in einer Tiefgarage nachgewiesen.
Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt seitlich an der Grundstücksgrenze und ist somit von der fußläufigen Erschließung des Areals separiert. Auf der Platzfläche an der Rathausstraße werden nahe der Tiefgaragenzufahrt ca. 8 temporäre Stellplätze für Besucher des alten Rathauses und Gäste der Wohnhäuser angeboten.

Rathaus

Es werden nur minimalinvasive Umbaumaßnahmen am Rathaus vorgesehen.

Der erforderliche Aufzug zur barrierefreien Erschließung wird deshalb an der Rückseite außen angebaut. Damit einhergehend wird ein neues, auf Erdgeschosshöhe angehobenes Platzniveau geschaffen, das neben seiner außenräumlichen Qualität auch eine Orientierung von Räumen des alten Rathauses direkt auf den Platz ermöglicht. Das erhöhte Platzniveau ist auch als „Bühne“ für unterschiedliche Anlässe nutzbar und gliedert den gesamten, zusammenhängenden Platzbereich.

Im alten Rathaus wird in beiden Geschossen eine Art „Foyer“-Zone etabliert, welche hinteren(Aufzug) und vorderen Eingang verbindet.
Die vorhandenen Räumlichkeiten können mit unterschiedlichen Nutzungen belegt werden, wobei die „durchgehenden Nutzungen“ eher im Erdgeschoss gesehen werden.

Die bestehenden Anbauten werden abgebrochen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnungen schaffen zu wollen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen diesen Planungsüberlegungen und dem Gebietscharakter.

Die Gemeinde Meißenheim verfügt über ein gutes Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten. Die schnelle Umsetzung und Bebauung des letzten Wohngebiets "Hellersgrund Teil C" zeugt von einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt. Daher soll nach dem Planungswillen der Gemeinde, die sorgsam mit ihrem Baulandreserven umgehen will und diese Form der Innenentwicklung nutzen will, das jetzt geplante Wohngebiet mit Ausnahme des Alten Rathauses der alleinigen Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In der Konsequenz werden daher Beherbergungsbetriebe und im Hinblick auf die geänderte BauNVO auch Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 als sonstiger nichtstörender Gewerbebetrieb und §13a BauNVO im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt im Zeichn. Teil, entsprechend den Orientierungswerten der BauNVO bzw. in Abhängigkeit der Geschossigkeit.

Bei der Festsetzung der Wand- und Firsthöhen erfolgt eine Differenzierung in Abhängigkeit der Gebäudenutzung sowie Gebäudegestaltung. Das alte Rathaus wird dabei gemäß Bestand festgesetzt. Bei der geplanten Neubebauung wird in der Höhenentwicklung differenziert. So ist bei den Gebäuden in den NZ 2 und 3 festgesetzt, dass das 3. Geschoss als Attikageschoss auszubilden ist, das max. 0,75 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen muss, wobei nicht festgesetzt wird, an welchem Gebäudeseiten das Attikageschoss zurückgesetzt werden muss.

Für die NZ 2 wird eine höhere Wandhöhe festgesetzt, da hier für das EG, in dem eine ambulant betreute Wohngruppe untergebracht werden soll, eine höhere Raumhöhe benötigt wird.

Es ist angedacht, dass in der NZ 4 die Möglichkeit besteht, eine Arztpraxis einzurichten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei hier entsprechend dem vorliegenden Konzept 4 Einzelhäuser zulässig sind.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Terrassen und Balkone an einer Gebäudeseite die Baugrenzen um max. 2,50 m in der Tiefe und in der Länge in der Summe max. 60 % der Gebäudeseite überschreiten dürfen.

Anzahl der Wohneinheiten

Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

Flächen für Stellplätze

Im B-Plan ist eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen, die Zufahrt erfolgt an der westlichen Planungsgebietsgrenze von der Rathausstraße aus.

Östlich des Rathauses sind des Weiteren öffentliche Stellplätze als Besucherstellplätze vorgesehen und daher zusammen mit der öffentliche Platzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Rathausstraße erschlossen und im Weiteren fußläufig über das Areal selbst.

I.R.d. Planung wurde festgestellt, dass ein Teil der Rathausstraße sowie des Gehwegs auf Flst.Nr. 186 liegt. Daher wurde dieser Teilbereich im B-Plan entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Grünfläche

Im Süden des Geltungsbereichs wurde eine Grünfläche ausgewiesen, die zum einen nach Vorgaben der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung anzulegen und zu unterhalten ist. Zum anderen ist geplant, innerhalb der öffentlichen Grünfläche einen Mehrgenerationen-Spielplatz anzulegen.

Örtliche Bauvorschriften

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Abweichend von der LBO wird für die Wohnungen für Senioren bzw. für die ambulant betreute Wohngruppe die Stellplatzzahl auf 0,5 reduziert. Da viele ältere Menschen oftmals über kein Fahrzeug mehr verfügen, erscheint diese Reduzierung begründet.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Meißenheim im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum Rathausstraße abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Areal in der Tiefgarage hergestellt werden.

6 Angrenzende Nutzungen und Flächeninanspruchnahme

Meißenheim ist im alten Ortskern geprägt von einer Wohnbebauung unmittelbar an der Erschliessungsstraße mit ehemals landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die teilweise noch für einzelne Pferde- oder Hühnerhaltung genutzt werden sowie teilweise großen Hausgärten im rückwärtigen Bereich.

Im FNP ist dieser Bereich als Mischbaufläche ausgewiesen.

Im Vorfeld wurde die Ausweisung der Gebietsart geprüft.
Die Festsetzung eines MI setzt eine nahezu gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe voraus. Dies wäre nach dem vorliegenden Konzept nicht gewährleistet, da eine überwiegende Wohnnutzung gewollt ist.

Die Festsetzung des Planungsgebietes als Dorfgebiet ist nicht möglich, da eine künftige Nutzung nicht dem Planungsziel eines Dorfgebietes, der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, entspricht. Ebenso ist die Ausweisung eines Mischgebietes nicht möglich, da die erforderliche Durchmischung von Gewerbe und Wohnen nicht gewährleistet wäre. Insofern ist nur die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes möglich. Das Nebeneinander von Dorfgebieten neben Allgemeinen Wohngebieten ist nicht unüblich und auch in anderen Bereichen in der Gemeinde anzutreffen.

Eine Ausweisung des Areals als Dorfgebiet würde einen größeren Geltungsbereich des B-Plans erfordern, d.h. es müssten angrenzende Grundstücke mit einer dorfgebietstypischen Nutzung mit überplant werden, so dass ein gegliedertes Dorfgebiet mit Bereichen mit und ohne landwirtschaftlicher oder forstwirtschaftlicher Nutzung entsteht. (vgl. Urteil v. 15.06.2023, AZ.: 1 KN 122/21 OVGH Niedersachsen 2023)

Planungsrechtlich ist dieser größere Geltungsbereich nicht erforderlich. Ob die im Interesse der angrenzenden Grundstückseigentümer ist, wird in Frage gestellt.

Nicht unmittelbar angrenzend, aber im weiteren Umfeld, befinden sich einzelne Pferdehaltungen, angrenzend auch eine Hühnerhaltung. Dies ist in landwirtschaftlich geprägten Gemeinden nicht unüblich und daher zu tolerieren. Daher wurde in den Bebauungsvorschriften auch ein Hinweis aufgenommen, dass die von Gartenland, Pferde- und Hühnerhaltung ausgehenden ortsüblichen charaktersitischen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch und Pflanzenschutzmittelaerosole) sind als ortsüblich hinzunehmen und zu tolerieren sind.

Bei einer Innenentwicklung sind immer konkurrierende Belange abzuwägen. Eine neue Bebauung kann im Hinblick auf bautechnische und nutzungsrelevante Anforderungen sich nur bedingt an der gewachsenen teilweise historischen Bebauung orientieren.

Wenn diese gewachsenen Bereiche mit ihren innerörtlichen Freiflächen in ihrem Originalzustand erhalten werden sollen, ist eine Innenentwicklung nicht möglich und es müssen neue Flächen am Ortsrand überplant werden.

In der Abwägung dieser konkurrierenden Belange hat sich die Gemeinde für die Chance einer Innenentwicklung und gegen eine Entwicklung in den Außenbereich entschieden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Teilnahme der Gemeinde am Pilotprojekt "Flächen gewinnen durch Innenentwicklung", was genau diese Innenentwicklung solcher Bereiche zum Ziel hat.

7 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

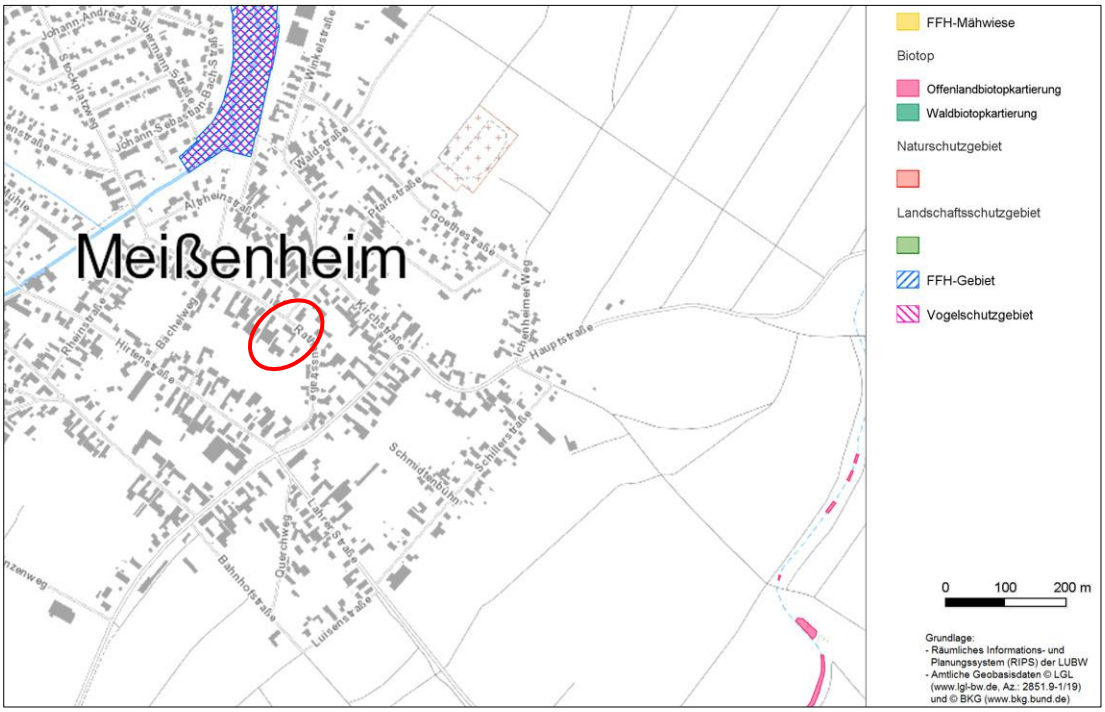
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Planerische Vorgaben

Planausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW-Abfrage September 2021)

Schutzgebiete

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

FFH-Fläche gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl** / Nr.:**7512341,** ca. 300 m nördlich	/
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	/
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Rheinniederung Nonnenweier - Kehl** / Nr.:**7512401,** ca. 300 m nördlich	/
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	/
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	/
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	/
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name: / Nr.:	/
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	/
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	/
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	/
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG angrenzend an den Sulzbach	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO	/
Grünzäsur, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO	/
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

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

Gemäß LUBW-Abfrage liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, direkt bzw. in räumlicher Nähe vor.

Die Teilflächen des FFH-Gebiets **Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl** und **des Vogelschutzgebiets Rheinniederung Nonnenweier - Kehl** liegen ca. 300 m nördlich zum Planungsgebiet.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit, aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.2 Belange des Artenschutzes

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

7.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde Bioplan Bühl, von der Gemeinde Meißenheim beauftragt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 27.09.2021 wird als Anlage beigefügt.

Die Gutachter kamen zu folgendem Ergebnis:

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse)sowie Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Dadurch konnte eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Daher wurden Maßnahmen festgesetzt (Amphibien) bzw. war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig (Vögel, Säugetiere und Reptilien) sowie gegebenenfalls die Entwicklung und Umsetzung von weiteren Maßnahmen.

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

Nachfolgende Maßnahmen sind durchzuführen:

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung

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

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

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

VM 2 - Bauzeitenbeschränkung

Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung

Umbau- und Sanierungsmaßnahmen am alten Rathausgebäude dürfen nur im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchgeführt werden. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Auf diese Weise werden eine Tötung oder Verletzung von Vögeln oder Fledermäusen, die das Gebäude als Brutplatz bzw. Quartier nutzen, sowie erhebliche Störungen des Weißstorches verhindert. Die Bauzeit kann auf die Monate September und Oktober ausgeweitet werden, sofern eine Überprüfung auf möglicherweise anwesende Fledermäuse durchgeführt wird (vgl. VM 1 - Baufeldräumung).

Die Bauzeit für das geplante Gebäude, das in der direkten Umgebung der beiden nachgewiesenen Fledermaus-Wochenstuben errichtet werden soll, ist in den Zeitraum von Anfang September bis Ende April zu legen, um eine erhebliche Störung der beiden Wochenstubenverbände zu verhindern. Eine Ausnahme gilt für nicht lärmintensive Arbeiten.

Der Bauzeitenplan ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen.

Nächtliche Bauzeitenbeschränkung
Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa 20 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang), also zwischen 15 Minuten vor Sonnenaufgang und 20 Minuten vor Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten. Ein Innenausbau kann bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen, die eine Abstrahlung von Licht oder Lärm nach außen verhindern, durchgeführt werden.

VM 3 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen
Da randlich an den Eingriffsbereich Fledermaus-Quartiere nachgewiesen wurden, ergeben sich durch Lichtimmissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen- bzw. Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

VM 5 - Amphibien
Da die Bauzeit auch in der Fortpflanzungszeit dieser Arten ab Ende März / Anfang April stattfindet, müssen die sich nach Regen bildenden flachen Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine Gelbbauchunken oder Kreuzkröte ansiedeln und laichen können.

Vorsorgemaßnahmen

VoM 1 - Fledermaus-freundliche Gestaltung des Geltungsbereiches
Die Obst- und Nussbäume innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches sind soweit wie möglich zu erhalten. Gegebenenfalls ist der geplante Spielplatz um wenige Meter zu verschieben. Zusätzlich sind im Bereich dieser Grünfläche drei Nuss- bzw. Obstbäume (Hochstämme) lokal- und regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Der Untergrund im Bereich der Grünfläche ist zu einer Wiese zu entwickeln, die zweimal jährlich zu mähen ist.

Bei den vier geplanten Neupflanzungen im Nordwesten des Geltungsbereiches sind Hochstämme regionaltypischer Obstbaumsorten oder gebietsheimischer Laubbaumarten zu verwenden.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind ebenfalls drei Hochstämme lokal- und regionaltypischer Obstbaumsorten oder gebietsheimischer Laubbaumarten zu pflanzen.

Zudem sind an den Gebäuden im Geltungsbereich vier Fledermaus-Kästen in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen (z.B. Firma Hasselfeldt):

3x Fledermaus Wandquartier mittelgroß oder alternativ 3x Fledermaus Fassadenflachkasten (ggf. mit Rückwand)

1x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier 2-teilig oder alternativ 1x Fledermaus Ganzjahres Fassadenkasten Unterputz mit Haubenblende.

Die Kästen sind, je nach Modell, während der Bauphase bzw. spätestens drei Monate nach Fertigstellung der Gebäude aufzuhängen. Die Kästen sind wartungsfrei.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen

CEF 1 - Vögel - Nisthilfen

Da durch den geplanten Eingriff Niststätten der planungsrelevanten Arten Haussperling und gegebenenfalls auch der Mehlschwalbe verloren gehen, sind drei Sperlingskoloniehäuser sowie vier künstliche Mehlschwalben-Nester rechtzeitig vor Baubeginn, insbesondere vor Abriss bzw. Umbau der Gebäude, im Geltungsbereich bzw. angrenzend an Gebäuden in mindestens drei Metern Höhe aufzuhängen. Da der Haussperling derartige Nistmöglichkeiten in der Regel sofort annimmt, stehen Ausweichnistplätze bzw. neue Niststätten unmittelbar zur Verfügung.

Die Nistkästen sind katzensicher aufzuhängen - mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Brutzeit (ab Oktober) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und zu reinigen, u.a. Entfernen von Nistmaterial.

CEF 2 - Mauereidechse

Größe der Ersatzlebensräume

Für Ersatzlebensräume der Mauereidechse wird von einem Raumanspruch von 80 m^2 pro adultem Individuum ausgegangen (siehe jedoch die Zusammenstellung über die unterschiedlichen Raumansprüche von 5 bis 80 m^2 in Laufer 2014). Ausgehend von einer Populationsstärke für die Vorkommen innerhalb des Geltungsbereiches entspräche dies, bei einem angenommenen Raumanspruch am oberen Ende, einem rechnerischen Flächenbedarf von 2.880 bis 4.320 m^2. Nimmt man jedoch einen geringeren Flächenanspruch als Grundlage, der aufgrund der vorgefundenen hohen Abundanz auch gerechtfertigt ist, reduziert sich der rechnerische Flächenbedarf je nach Ansatz deutlich. Bei der Größe der CEF-Fläche gilt es zu beachten, dass sich der Flächenanspruch nicht auf eine ebene Fläche, sondern auf dreidimensionale Strukturen aufteilt, u.a. aufgrund des Volumens der Steinriegel sowie der Tagesverstecke, dies führt bei der Größe der geplanten Steinriegel etwa zu einer Halbierung des zweidimensionalen Flächenbedarfs. Die CEF-Fläche für die Mauereidechse ist innerhalb der geplanten Grünfläche im Süden des Geltungsbereiches zu entwickeln. Insgesamt stehen ungefähr 120 m^2 zur Verfügung.Nach Möglichkeit muss trockenmauerartigen Strukturen der Vorrang gegeben werden. Diese bestehen aus jeweils zwei bis drei übereinander liegenden Steinreihen. Die untere Reihe wird in ein nährstoffarmes Substrat eingebettet (siehe auch Steinriegel). Die Steine selbst sollten eine unterschiedliche Größe in einer Abmessung von 40 bis 80 cm haben. Die genaue Lage dieser Strukturen, aber auch die genaue Beschaffenheit der Maßnahmenbereiche werden vor Ort durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung vorgegeben.

Nach Fertigstellung der Maßnahmenfläche ist diese vom übrigen Geltungsbereich für die Dauer der Planumsetzung mit einem Reptilienzaun abzugrenzen, um ein- bzw. zurückwandern von Tieren in das Baufeld zu verhindern.

Abfang

Um einen maximalen Abfangerfolg zu erreichen, muss eine Maßnahmenkombination aus Hand- und Schlingenfang angewandt werden. Um den Fangerfolg des Schlingenfanges zu erhöhen, werden ab Mitte März bis, je nach Witterung, Mitte / Ende April engmaschig Reptilienbretter ausgebracht. Der Abfang kann im Spätsommer ab Ende August wiederholt werden. Mauereidechsen benutzen diese leicht erwärmbaren Strukturen insbesondere in den frühen Morgenstunden zur Thermoregulation. Somit ist ein Auffinden und Abfangen der Tiere schneller möglich. Ergänzend werden Gefäße als Lebendfallen in den Boden eingegraben, welche jeweils am Folgetag des Ausbringens kontrolliert werden und gefangene Tiere auf die Ersatzfläche verbracht werden.

Pflege der Maßnahmenfläche

Die Fläche muss, bis auf die eidechsenspezifischen Bereiche, als extensive (ohne Düngung), zweischürige Wiese bewirtschaftet werden. Da bei den eidechsenspezifischen Bereichen eine Gehölzsukzession eintreten wird, ist darauf zu achten, dass keine vollständige Beschattung eintritt. Deshalb ist eine Pflege erforderlich. Zur Vorgehensweise siehe Ausführungen unter Allgemeine Aussagen zur Anlage von Einheiten von Ersatzhabitaten.

Wirksamkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen ist eine sehr hohe Wirksamkeit festzustellen, da die Mauereidechse ***u.a. neue Lebensräume schnell und erfolgreich besiedeln kann.***

Überprüfung der Vorkommen während der Bauphase

Aufgrund des möglichen Auftretens der Mauereidechse in den Randbereichen des Geltungsbereiches muss der gesamte Baubereich regelmäßig überprüft werden, um auch hier ein Einwandern von Individuen in den Bereich der Bautätigkeiten zu verhindern. Sollten dabei Individuen nachgewiesen werden, sind diese zu fangen und in die neu angelegten Lebensräume umzusetzen. Gegebenenfalls muss kurzfristig ein mobiler Reptilienzaun aufgestellt werden.

Der gesamte Bauablauf ist daher vor Beginn der Baumaßnahme mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen. Dies gilt auch für jeden neuen Bauabschnitt (siehe 7.4 Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen).

Naturschutzfachlich begleitende Maßnahmen

Durch eine einzurichtende naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, werden die verschiedenen Maßnahmen überwacht, begleitet und überprüft und damit gravierende Eingriffe verhindert. Ferner ist der Zeitplan der Baumaßnahmen mit der naturschutzfachlichen Bauüberwachung abzustimmen.

Gleichzeitig kann so eine fach- und ordnungsgemäße Ausführung garantiert werden. Zusätzlich kann auf eventuell Unvorhergesehenes reagiert oder gegebenenfalls Maßnahmen eingeleitet werden, die verhindern, dass Mauereidechsen getötet oder verletzt bzw. Fledermäuse oder brütende Vögel erheblich gestört werden. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren ***und die zuständige Naturschutzbehörde regelmäßig zu informieren.***

Empfehlung - Information des Eigentümers über die festgestellten Fledermaus-Quartiere

Es wird empfohlen, die Eigentümer der Gebäude auf Flurstück 188 über das Vorhandensein der beiden Fledermaus-Wochenstuben zu informieren. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Quartiere bei zukünftigen Bebauungsplänen, aber auch bei einem geplanten Umbau oder Abriss in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die Gutachter kamen zu nachfolgendem Fazit:

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen.

Hinweis: Die Anlage des Ersatzlebensraums sowie die Umsiedelung der Eidechsen wurde im Frühjahr 2022 durch Bioplan Bühl durchgeführt.

7.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:

(Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Ba-Wü, 2019 und Büro Fischer 2021)

Fachliche Prüfung

Auswirkungen auf den Menschen			
	Funktion und Werte	**Beeinträchtigung**	
Gesundheitliche Aspekte			
Lärm	Ist mit Lärmauswirkungen durch angrenzende Nutzungen (Gewerbe, Einkaufsmarkt etc.) innerhalb des Bebauungsplans zu rechnen?	[ ] ja	[x] nein***1**
	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein***1**
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***1**
***1** Derzeit sind keine Lärmauswirkungen bekannt.			
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein***2**
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***2**
***2** Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.			
Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein***3**
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***3**
***3** Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.			
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	[ ] ja	[x] nein***4**
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***4**
***4** Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Elektromagnetische Felder bekannt.			
Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen auf die Umgebung haben? Sind Störfallbetriebe innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein***5**
	Kann es zu Konflikten aufgrund von Störfallbetrieben in der Nähe (Konsultationsradius) kommen?	[ ] ja	[x] nein***5**
***5** Derzeit liegen hierzu keine Angaben vor.			

	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Auswirkungen durch erzeugte Abfälle	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen durch erzeugte Abfälle haben?	[ ] ja	[x] nein*6

***6** Die im Bereich des Bebauungsplans erzeugten Abfälle werden ordnungsgemäß über die Abfallwirtschaft des Ortenaukreises entsorgt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein entsprechendes Entwässerungssystem zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands.

Freizeit- und Naherholung			
Grünflächen in der Ortslage	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkplatz, etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein*7
	Verbessert sich innerhalb des B-Plans durch die Anlage von Grünflächen die Erholungsfunktion?	[x] ja*8	[ ] nein

***7** Da im Süden des Planungsgebiets öffentliche Grünflächen ausgewiesen sind, auf der auch ein Mehrgenerationen-Spielplatz verwirklicht werden soll und artenschutzrechtliche Vorgaben umgesetzt werden, bleibt eine Grünfläche im rückwärtigen Bereich erhalten.

***8** Die geplante Anlage eines Mehrgenerationen-Spielplatzes wirkt sich positiv auf die Erholungsfunktion aus.

Freie Landschaft (Landwirtschaftsfläche, Wald)	Wirkt sich der Bebauungsplan auf die Naherholung in der freien Landschaft durch Flächenentzug aus?	[ ] ja	[x] nein*9
	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die umgebende freie Landschaft (Verlust von Naturnähe und Vielfalt, Verlust von prägende Einzelelementen, Beeinträchtigung der Zugänglichkeit und Blickbeziehungen etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein*9

***9** Da es sich um innerörtliche Flächen handelt, sind keine Auswirkungen auf die freie Landschaft gegeben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Fläche			
	Nutzungsumwandlung	[x] ja*1	[ ] nein
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	[ ] ja	[x] nein*2
	Versiegelung	[x] ja*3	[ ] nein
	Zerschneidung	[ ] ja	[x] nein*4

***1** Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim ist das Planungsgebiet angrenzend an die Rathausstraße als Fläche für Gemeinbedarf bzw. gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Eine Berichtigung des FNP ist erforderlich.

***2** Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen.

***3** Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht.

***4** Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt.

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[x] ja*5	[ ] nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[x] ja*5	[ ] nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[x] ja*5	[ ] nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/ Bodendenkmale	[ ] ja	[x] nein*6
	Altlasten	[ ] ja	[x] nein*7

***5** Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht. Somit ergeben sich Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

***6** Angaben zu Kulturdenkmalen liegen nicht vor.

***7** Bei dem Flurstuck Nr. 187 in der Rathausstraße 10 in 77974 Meißenheim handelt es sich laut Akten des Landratsamts Ortenaukreis um die altlastenverdächtige Flache „EV-Tankstelle ehem. Bauhof“ mit der Objekt-Nr. 03583. Der Altlastenverdacht resultiert aus der Aufstellung eines oberirdischen 1.500 l Dieseltanks, der zur Betankung der Fahrzeuge des Bauhofs im Zeitraum von ca. 1972 bis ca. 1991 diente.

Seitens der Gemeinde Meißenheim ist der Rückbau des Holzlagerschuppens und die Überplanung der Flache vorgesehen. Im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme ist nach Vorgabe der Fachbehörde zunächst das Gefährdungspotenzial für Mensch und Umwelt im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung (OU) zu bewerten. Für die Umsetzung der Erkundungsmaßnahme war vom Landratsamt Ortenaukreis ein entsprechendes Leistungsverzeichnis vorgegeben.
Die Orientierende Untersuchung vom 12.01.2024, die von *K*lipfel & *L*enhardt *C*onsult GmbH durchgeführt wurde, kam zu nachfolgendem Ergebnis:

- *Die vorliegenden Daten liefern keine Hinweise darauf, dass am ehemaligen Standort des vom Bauhof genutzten Dieseltanks Bodenbelastungen verursacht wurden. Insofern hat sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt.*
- *Ein Handlungsbedarf für weitere Erkundungsmaßnahmen ist nicht abzuleiten.*
- *Aus Sicht des Unterzeichners bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Überplanung des Grundstucks zu Wohnzwecken.*

Für den Altlastenstandort "Feuerwache Meißenheim", Obj.Nr. 07 423 wurde vom Büro Berghof Umweltengineering GmbH eine historische Untersuchung im Auftrag der Gemeinde Meißenheim durchgeführt (Stand 20.10.2023), der zu nachfolgendem Ergebnis kam:

Vom Feuerwehrgerätehaus auf Flurstück-Nr. 137 geht nach dem erfassten Kenntnisstand keine Gefährdung der Wirkungspfade Bach-Grundwasser oder Bach-Mensch durch wassergefährdende oder andere Stoffe aus.

Grundwasser			
	Neubildung	[x] ja*8	[ ] nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[ ] ja	[x] nein*8
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*8

***8** Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird zusätzliche Bebauung und Versiegelung ermöglicht. Somit ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Auf die Dynamik und die Qualität des Grundwassers wird sich dies nicht auswirken.

Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein*9
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein*9
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein*9

***9** Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung.

Luft/Klima			
	Luftqualität	[x] ja***10**	[ ] nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[x] ja***10**	[ ] nein
	Besonnung u. Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[x] ja***10**	[ ] nein

***10** Die zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich auf das Klima geringfügig auswirken.

Arten und Biotope			
	Biotoptypen (derzeitiger Bestand Sept. 2021): - Gebäude, Nebengebäude - befestigte Hofflächen - Obstwiese	[x] ja***12**	[ ] nein
	Artenschutz: s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Bioplan, Bühl, (27.09.2021)	[ ] ja	[x] nein***13**

***12** Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Bebauung auf dem Areal des alten Rathauses ermöglicht werden. Hierzu werden Biotoptypen mit größtenteils geringer Wertigkeit beansprucht. Höherwertig sind die Wiesenflächen mit Obstbäumen im rückwärtigen Bereich. Ein Ausgleich für den Verlust der Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

***13** Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genannten **Maßnahmen** kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen **Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte)** ausgeschlossen werden.

Schutzgut	**Funktion und Werte**	**Beeinträchtigung**	
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	[ ] ja	[x] nein***14**
	Vielfalt und Naturnähe	[ ] ja	[x] nein***14**
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[ ] ja	[x] nein***14***

***14** Da das alte Rathausgebäude erhalten bleibt, wird sich die geplante Bebauung, die sich größtenteils im rückwärtigen Bereich befindet, unwesentlich auf das Ortsbild auswirken.

Der Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" hat zum Ziel, in der Ortsmitte Wohnraum zu schaffen . Dies ist realisierbar, da mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses an der Lahrer Straße ein Abbruch des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses ermöglicht wird. Des Weiteren steht das alte Rathaus nach Umzug in das neue Rathaus im Gewerbegebiet "Tieflache" für eine neue Nutzung offen. Darüber hinaus soll im rückwärtigen Bereich ein Treffpunkt für alle Generationen ermöglicht werden.
(s. Kapitel 1)

Durch den Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, wenn die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

7.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt

- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

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

Es ergibt sich die Einschätzung, dass aufgrund des Bebauungsplans "Areal Altes Rathaus" bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist.

Durch den Bebauungsplan "Areal Altes Rathaus" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, wenn die artenschutzrechtlichen Vorgaben berücksichtigt werden.

8 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Boos)

8.1 Örtliche Verhältnisse

8.1.1 Gebietslage und topografische Verhältnisse

Das geplante Gebiet mit einer Größe von ca. 0,6 ha liegt ziemlich genau im Ortskern der Gemeinde Meißenheim.

Die zu überplanende Fläche ist teilweise bereits bebaut. Die Gebäude stehen derzeit leer und werden nach der Umwidmung der Fläche zum Teil zurückgebaut bzw. einer Nutzungsänderung unterzogen. Die restlichen Flächen sind teilweise befestigt bzw. sind Grünflächen.

Die Topografie zeigt ein gering bewegtes Gelände. Die topografische Höhenlage liegt zwischen ca. 150,00 müNN und 150,80 müNN. Die Ausdehnung von Süden nach Norden beträgt in etwa 100 m und von Westen nach Osten ca. 60 m.

Das zu überplanende Gebiet ist verkehrstechnisch über die Rathausstraße erschlossen.

8.1.2 Bodenverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung wurde im Bereich der geplanten Erschließung im Mai 2021 durchgeführt.

Es wurden folgende Untergrundeinheiten festgestellt:

1. *0 bis ca. 0,8 m Oberboden, Schluff, feinsandig, leicht kiesig, dunkelbraun, leicht feucht, steife Konsistenz bzw. Auffüllung, Schluff, feinsandig, leicht kiesig, Ziegelreste, leicht organisch, graubraun, leicht feucht, steife Konsistenz*
2. *ab 0,5 m verlehmte Rheinkiese, Kies, sandig, schluffig, braun, leicht feucht*
3. *ab 1,1 m Rheinkiese: Kies, sandig, grau, leicht feucht*

Der gesamte geotechnischer Bericht ist als Anlage 4 beigefugt.

8.1.3 Grundwasserverhältnisse

Eine Baugrunduntersuchung wurde im Bereich der geplanten Erschließung im Mai 2021 durchgeführt.

Es wurden folgende Untergrundeinheiten festgestellt:

1. *0 bis ca. 0,8 m Oberboden, Schluff, feinsandig, leicht kiesig, dunkelbraun, leicht feucht, steife Konsistenz bzw. Auffüllung, Schluff, feinsandig, leicht kiesig, Ziegelreste, leicht organisch, graubraun, leicht feucht, steife Konsistenz*

2. ab 0,5 m verlehmte Rheinkiese, Kies, sandig, schluffig, braun, leicht feucht

3. ab 1,1 m Rheinkiese: Kies, sandig, grau, leicht feucht

Der gesamte geotechnischer Bericht ist als Anlage 4 beigefugt.

8.1.4 Entwässerungsverhältnisse

Die vorhandenen bebauten bzw. befestigten relevanten Flächen für die Regenentwässerung sind teilweise am Mischwasserkanalnetz angeschlossen bzw. ein Teil der Oberflächenentwässerung versickert.

Insgesamt wird Oberflächenwasser aus ca. 1.900 m² angeschlossener Fläche in das Mischwasserkanalnetz in der Rathausstraße eingeleitet. Ca. 1.200 m² Oberflächenwasser aus befestigter oder teilbefestigter Fläche versickert vor Ort.

Das Mischwasser wird über Sammelleitungen der Kläranlage im nördlichen Teil des Ortes zugeführt.

8.1.5 Generalentwässerungsplan

Der Generalentwässerungsplan wurde im Jahre 2013 vom IB Dr. Schmidt-Bregas / IB Boos angefertigt.

Die Bestandsrechnung zeigt, dass die Mischwasserkanäle im Bereich Rhein-/Oberdorfstraße zu klein dimensioniert sind. Weitere Überlastungen im Mischsystem gibt es in der Kirch- und Winkelstraße. D.h. in Teilabschnitten muss der Mischwasserkanal aufdimensioniert werden.

Die bestehenden Flächen der geplanten Erschließung „Altes Rathaus“ sind gemäß des Generalentwässerungsplans in der Bestands- und Prognoseberechnung aufgeführt.

8.2 Vorfluter

Ca. 350 m in westlicher Richtung befindet sich der Mühlbach. Dieser mündet weiter nördlich in den Rhein. Der Mühlbach ist ein künstlich eingestauter Bach und hat ganzjährig einen konstant hohen Wasserspiegel.

8.3 Entwässerungsverfahren und System

8.3.1 Einleitung

Auf dem zu überplanenden Gebiet sollen 4 Mehrfamilienhäuser mit einem Baufenster von jeweils ca. 13 x 25 m² entstehen. Weiterhin ist eine Tiefgarage vorgesehen. Die einzelnen Mehrfamilienhäuser erhalten Zufahrtswege zur fußläufigen Anbindung und Zulieferung bzw. als Rettungszufahrt (ca. insgesamt 300 m²) Die restlichen Flächen werden begrünt. Das alte Rathaus bleibt bestehen und wird umgebaut. Die dazugehörigen Außenanlagenflächen werden ebenfalls entsprechend umgestaltet (ca. 1.100 m²).

Für die Entsorgung des Oberflächenwassers im geplanten Wohngebiet kommen grundsätzlich folgende Entwässerungsverfahren in Betracht:

- *Einleitung in die bestehenden Mischwasserkanäle*
- *Versickerung*

Einleitung in die bestehenden Mischwasserkanäle

Wegen der hydraulischen Überlastung des Mischwassernetzes in Teilbereichen kommt als Lösungsansatz eine Versickerung des gesamten Oberflächenwassers in Betracht.
Hiermit wird keine weitere Verschlechterung für das unterhalb liegende Mischwasserwassernetz bewirkt.

Regenwasser

Für die Oberflächenwasserbeseitigung wird somit die Möglichkeit der Versickerung gewählt. Eine Beseitigung der Dach- sowie der Hof,- Zufahrts-, Parkflächen erfolgt über dezentrale Versickerungsmulden / Flächenversickerung.
Die Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) aus der Grundwasserganglinie ergibt sich zu ca. 147,90 müNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde aus den höchsten Grundwasserständen der letzten 10 Jahre ermittelt.
Eine Versickerung ist anhand der Bodenverhältnisse möglich. Ein mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) ergibt sich zu ca. 147,90 müNN. Um den Sickerraum von 1 m einhalten zu können, ist eine Sohlhöhe der Mulde von mindestens 148,90 müNN erforderlich.
Unter Berücksichtigung einer Einstautiefe von maximal ca. 30 cm der Mulde, ist die Oberkante Mulde auf mindestens ca. 149,20 müNN und höher zu planen. Es ergibt sich somit ein erforderliches Geländeniveau von > 149,20 müNN. Das vorhandene Geländeniveau liegt, wie bereits erwähnt, bei mindestens 150,00 müNN. Somit ist ein ausreichender Flurabstand gewährleistet.

Die Flächen für die künftige Bebauung ermitteln sich wie folgt:

Gebäude Haus Nr. 10 Altes Rathaus (Bestand)	*ca. 320 m²*
Dachfläche (4 x 13 x 25)	*ca. 1.300 m²*
Befestigte Hoffläche, Zufahrt, Parkplätze etc.	*ca. 1.400 m²*
Tiefgaragenabfahrt	*ca. 100 m²*
Grünfläche	*ca. 3.100 m²*
Gesamtfläche für Bemessung	*ca. 6.200 m²*

Eine Änderung der Oberflächenentwässerung für das Bestandsgebäude Haus Nr. 10 Altes Rathaus erfolgt nicht. Das Oberflächenwasser wird weiterhin in das vorhandene Mischwassernetz eingeleitet. Das Oberflächenwasser aus der geplanten Tiefgaragenabfahrt wird ebenfalls in die vorhandene Mischwassersammelleitung in der Rathausstraße eingeleitet. Dies ist aufgrund der Höhenverhältnisse, Tiefpunkt der Entwässerung liegt unterhalb Geländeniveau, nicht anders möglich.

Insgesamt ergeben sich zukünftig geringere Anschlussflächen an das Mischwassernetz als im jetzigen Bestand.

Angeschlossene Flächen Bestand

Gebäude Haus Nr. 10 Altes Rathaus	*ca. 320 m²*
Gebäude Haus Nr. 10 Altes Rathaus rückseitig	*ca. 580 m²*
Gebäude Haus Nr. 8	*ca. 210 m²*
Hoffläche Pflaster Haus Nr. 10 Altes Rathaus	*ca. 800 m²*
Gesamt Bestand	*ca. 1.900 m²*

Angeschlossene Flächen geplant

Gebäude Haus Nr. 10 Altes Rathaus	*ca. 320 m²*
Tiefgaragenabfahrt	*ca. 100 m²*
Gesamt geplant	*ca. 420 m²*

Angeschlossene Fläche Bestand - Angeschlossene Fläche geplant

= 1.900 - 420 = 1.480 m²

Folglich werden ca. 1.480 m² befestigte Oberfläche nicht mehr ans Kanalnetz angeschlossen. Dies führt zu einer hydraulischen Entlastung im Mischsystem.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus den Mehrfamilienhäusern wird dem Mischwassersammler in der Rathausstraße zugeführt. Ein Nachweis im Zuge des Entwässerungskonzepts erfolgt nicht.

8.3.2 Bewertung des Niederschlagswassers

Nach der Vorgabe der Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser wird ein Bewertungsverfahren durchgeführt.

Das Bewertungsverfahren zeigt auf, dass keine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird wie in Baden-Württemberg üblich und gefordert, über eine belebte Bodenzone versickert.

Versickerung Hofflache, Zufahrt, Parkplatze etc.

Das Bewertungsverfahren zeigt auf, dass eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist.

Das Oberflächenwasser der Asphaltflachen wird über eine belebte Bodenzone versickert.

8.3.3 Bemessungen, Überflutungsnachweis

Die Bemessung der Versickerungsmulden erfolgt entsprechend der Richtlinien nach DWA-A 118 sowie DWA-A 138. Auf einen Anschluss des Notüberlaufs an das bestehende Netz wird verzichtet. Die Bemessungen erfolgen für ein 30-jähriges Ereignis (Überflutungssicherheit).

Für den aktuell vorliegenden Vorentwurf werden entsprechende Bemessungen für die Dachflächen und Zufahrtsbereich / Hoffläche / Parkplätze durchgeführt. Für die fußläufigen Anbindungen zu den einzelnen Mehrfamilienhäusern werden

keine Bemessungen durchgeführt. Hier wird von einer Flächenversickerung ausgegangen. Die Bemessungen sind als nicht abschließend zu betrachten. Im Zuge der Baugenehmigung sind diese ggf. zu konkretisieren.
Insgesamt wurden 2 Bemessungen, jeweils zu den entsprechenden Flächen (Dachflächen bzw. Zufahrtsbereich / Hoffläche / Parkplätze) gemacht.

Die erforderlichen Ausgangsparameter sowie die Ergebnisse sind jeweils den einzelnen Bemessungen, s. Anlage 2 zu entnehmen.

Bei den Dachflächen der einzelnen Mehrfamilienhäuser (Wohngebäude) erhält man ca. 13 m³ Muldenvolumen / pro Wohngebäude, die entsprechend aufgeteilt werden.

Beim Zufahrtsbereich / Hoffläche / Parkplätze ergeben sich ca. 37 m³ Gesamtvolumen, welches entsprechend der Teilflächen aufzuteilen ist.

Die Darstellung der Versickerungsmulden im Lageplan dient lediglich der visuellen Darstellung. Im Zuge der weiteren Planbearbeitung sind diese detailliert auszuarbeiten unter Berücksichtigung z.B. der Tiefgarage und anderen Erfordernissen.

Anstatt der vorgeschlagenen Mulden können auch industrielle Produkte z.B. Drain-Clean oder dergleichen verwendet werden.

8.4 Zusammenfassung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt mittels Versickerung. Das Dachflächenwasser wird in Mulden oder dergleichen eingeleitet und versickert dort über eine belebte Bodenschicht in den Untergrund. Das Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen wird in Teilen über eine Flächenversickerung dem Untergrund zugeführt bzw. wird wie oben bereits erwähnt, den Mulden zugeführt und dort zur Versickerung gebracht.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine Sammelleitung dem Schmutzwasserkanal kurz vor der Kläranlage zugeführt.

9 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

9.1 Bodenaushub

Da das Baugebiet relativ klein ist und an eine bereits bestehende Straße bzw. bestehende bebaute Grundstücke grenzt, ist eine Höherlegung des Geländes zum Massenausgleich nicht möglich.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Baugebietes:	ca.	0,65 ha	=	100,0	%
Verkehrsfläche / Versorgungsanlage	ca.	0,03 ha	=	5,0	%
Grünfläche	ca.	0,08 ha	=	12,0	%
Nettobaufläche - Wohngebiet	ca.	0,54 ha	=	83,0	%

11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 05.07.2023 LIF-FEU-hö
24.01.2024

Meißenheim, den .....

PLANUNGSBÜRO FISCHER

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

....

Planer Schröder, Bürgermeister

123Beg07.docx

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.12..2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom .....

Meißenheim, ...

Schröder, Bürgermeister