

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Hoflache" der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Hoflache" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Schaffung eines neuen Wohngebietes sowie der Erschließung des Gebietes zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung in Meißenheim sichergestellt werden.

Mit der Realisierung dieses Wohngebietes soll kurzfristig vor allem dem anstehenden Bedarf ortsansässiger Bauwilliger für die nächsten Jahre Rechnung getragen werden, nachdem zuletzt im Jahr 2016/2017 das Baugebiet "Hellersgrund - Teil C" erschlossen wurde und in diesem Gebiet bereits alle Bauplätze bebaut bzw. vergeben sind.

Durch das neu geplante Wohngebiet wird langfristig eine sinnvolle Abrundung des nordöstlichen Ortsrands von Meißenheim geschaffen.

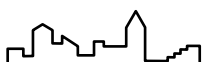
2 Übergeordnete Planung

Im FNP der VG Schwanau-Meißenheim ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Nach Inkrafttreten des B-Plans wird der FNP berichtigt.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Ortslage anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und umfasst den Bereich westlich an den B-Plan "Schmidtenbühn" (neues geplantes Feuerwehrgebäude) bzw. im Norden angrenzend an die bestehende Bebauung in der Schillerstraße. Im Süden und Westen wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Flächen, im Osten durch einen Wirtschaftsweg begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,77 ha.



4 Verfahren

Der B-Plan wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Das Planungsgebiet grenzt an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Aufstellung des B-Plans dient der Schaffung von Wohnraum. Der Bedarf ist dadurch begründet, dass die Gemeinde Meißenheim zuletzt das Baugebiet "Hellersgrund - Teil C" erschlossen hat und dort über keine freien Bauplätze mehr verfügt. Im OT Kürzell soll zeitnah das Baugebiet "Kleinfeldele III" erschlossen werden. Auch hier übersteigt die Nachfrage jetzt schon bei weitem die zur Verfügung stehenden Bauplätze.

Im Kernort Meißenheim verfügt die Gemeinde noch über eine ausgewiesene Wohnbaufläche, kann diese aber aufgrund von Besitzverhältnissen und anderen Restriktionen derzeit nicht umsetzen.

Um weitere Bauplätze zu schaffen, hat die Gemeinde Meißenheim sich entschieden, Flächen nach den mit der Novellierung des BauGB 2017 in Kraft getretenen § 13b BauGB und dann mit dem am 07.05.2021 in Kraft getretenen Baulandmobilisierungsgesetz wieder eingeführten § 13b BauGB auszuweisen. Das Planungsgebiet grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die max. Grundfläche beträgt ca. 9.300 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5 Bedarfsermittlung

Bestehende Situation

Die Gemeinde Meißenheim hat zuletzt 2016/2017 im Kernort das Baugebiet "Hellersgrund Teil C" erschlossen. Die damit zur Verfügung stehenden Bauplätze wurden in den letzten Jahren alle bebaut bzw. vergeben. Somit stehen von Gemeindeseite aus hier keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Im OT Kürzell soll zeitnah das Baugebiet "Kleinfeldle III" erschlossen werden. In den letzten Jahren hat sich ein Bedarf an Bauplätzen entwickelt, der sich in einer langen Liste an Bauplatzbewerbern spiegelt, so dass auch hier die Nachfrage jetzt schon bei weitem die zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt.

Die Gemeinde Meißenheim verfügt zwar aus der Fortschreibung Zieljahr 2020 im Kernort Meißenheim noch über eine ausgewiesene Wohnbaufläche, kann dies aber im Hinblick auf die Grundstücksverhältnisse und fehlende Verfügbarkeit nicht umsetzen. In einem Abstimmungsgespräch mit dem RVSO vorab hat die Gemeinde sich entschieden, eine Teilfläche dieser ausgewiesenen W-Fläche "Oberdorfgassenfeld" i.R.d. 6. Änd. des FNPs herauszunehmen.

Baulücken im Bestand

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurden im Rahmen der ursprünglich angedachten Änderung des FNP die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Dieses Ergebnis wird dem Bedarfsnachweis zugrunde gelegt. Dabei hat sich ergeben, dass sich aus den Baulücken nach § 34 BauGB im OT Kürzell ca. 0,30 ha und in der Gemeinde Meißenheim ca. 0,80 ha, also insgesamt ca. 1,10 ha ergeben.

Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum, die oftmals kurzfristig aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft nicht verfügbar sind. Diesem Umstand wird Rechnung getragen, indem die Baulücken nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet werden. I.d.R. wird hier bei der vollen Laufzeit eines FNP 25 % in Ansatz gestellt, der bei einer Änderung des FNP und angenommener Betrachtungsweise von 5 Jahren entsprechend um 2/3 reduziert werden kann. Damit sind von den ca. 1,10 ha Baulücken und der Annahme von einem Aktivierungspotenzial von ca. 8,3 % noch 0,09 ha anzurechnen.

Dies erscheint im Hinblick auf die Größe der Gemeinde bei der weiteren Berechnung für vernachlässigbar.

Bauflächenbedarfsnachweis

Der Bauflächenbedarfsnachweis erfolgt auf der Grundlage des fortgeschriebenen Regionalplans Südlicher Oberrhein (Rechtskraft: 22.09.2017).

Der Regionalplan gibt für Gemeinden mit verstärkter Siedlungsentwicklung - wie die Gemeinde Meißenheim - einen Zuwachsfaktor von bis zu 0,45 % pro Jahr und Einwohner vor.

Bei einer angenommenen Änderung des FNP würde sich damit folgender Flächenbedarf ergeben (EW-Zahl: 30.09.2021):

$4.056 \text{ EW} \times 0,45 \% \times 5 \text{ Jahre} = \text{ca. } 91 \text{ EW.}$

Bei der Annahme der Siedlungsdichte wird differenziert zwischen dem Kernort Meißenheim, der im Regionalplan als gemeinsames Unterzentrum mit der Gemeinde Schwanau eingestuft ist, und dem OT Kürzell, der als Eigenentwicklung angenommen wird.

Siedlungsdichte:

Ansatz Kernort 62 % von 56 EW: $70 \text{ EW/ha} = 0,80 \text{ ha}$

Ansatz Kürzell 38 % von 35 EW: $50 \text{ EW/ha} = 0,70 \text{ ha}$

Daraus ergibt sich ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 1,50 ha.

Bei der Betrachtung der überplanten Gesamtfläche von 3,77 ha ist im Hinblick auf den Bedarf auch zu berücksichtigen, dass ein großer Anteil von ca. 0,59 ha (ca. 16 %) als öffentliche Grünfläche als Abstandsfläche zur Landwirtschaft sowie als Maßnahme für den Artenschutz ausgewiesen ist und somit nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Dem entgegen steht ein ermittelter Flächenbedarf von ca. 1,50 ha nach den Vorgaben des Regionalplans.

Im Hinblick darauf, dass die Gemeinde Meißenheim zuletzt i.R.d. Fortschreibung des FNP mit Zieljahr 2015 W-Flächen ausgewiesen hat, i.R.d. 1., 2. und 3. Änd. des FNP auf die Ausweisung von weiteren W-Flächen verzichtet hat und wie schon unter Pkt. Bestehende Situation erläutert mit Ausnahme einer W-Fläche, über keine weiteren ausgewiesenen W-Flächen verfügt, erscheint die ausgewiesene Fläche aus städtebaulicher Sicht mehr als vertretbar.

Unter Berücksichtigung des zuletzt ausgewiesenen Baugebiets "Kleinfeldede III" mit einer Größe von 3,20 ha wird der ermittelte Flächenbedarf von ca. 1,50 ha insgesamt überschritten. Daher hat sich die Gemeinde Meißenheim in der Abwägung und nach Abstimmung mit dem RVSO entschieden, eine Teilfläche der bereits ausgewiesenen Wohnbaufläche "Oberdorfassenfeld" mit einer Größe von ca. 1,52 ha aus dem FNP herauszunehmen. Dieses Verfahren zur 6. Änd. des FNP im Zusammenhang mit einer weiteren Flächenausweisung wurde 2021 eingeleitet, aufgrund eines Bürgerentscheids zwischenzeitlich unterbrochen und soll nun zeitnah in die Offenlage gehen.

Auch wenn die Gemeinde Meißenheim mit OT Kürzell lt. Regionalplan als Eigenentwickler eingestuft ist, so zieht vor allem der OT Kürzell als Nachbargemeinde der Stadt Lahr im Hinblick auf deren regionalplanerische Funktion als Gewerbestandort doch auch zusätzlich Wohnungssuchende an.

Des Weiteren ist die Gemeinde Meißenheim am B-Plan "Industrie- und Gewerbepark Raum Lahr II" mit 3 % beteiligt.

In diesem Gewerbegebiet wurde ein Betrieb mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen angesiedelt, so dass sich daraus auch Wohnraumbedarf ergeben wird.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Gemeinde Meißenheim ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausweisung des Baugebiets "Hoflache" durchaus bewusst. Die steigende Nachfrage an Bauplätzen, aber auch die Tatsache, dass im Kernort zuletzt 2016/2017 ein Baugebiet neu erschlossen wurde, das inzwischen vollständig bebaut ist und dass beim Baugebiet "Kleinfeldede III", das derzeit erschlossen wird, die Nachfrage das Angebot bei weitem übersteigt, haben die Gemeinde zu diesem Planungsschritt bewogen.

Es liegt im Interesse der Gemeinde, das innerörtliche Potenzial zu nutzen. Auch hier wurden in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, seitens der Gemeinde innerörtliche Freiflächen bzw. unbebaute Grundstücke zu aktivieren. Dabei zeigt sich die Problematik, dass gerade in den ländlichen Bereichen Freiflächen sowie leerstehender Wohnraum für die nachfolgende Generation vorgehalten wird und somit keine Verkaufsbereitschaft erkennbar ist, d.h. die Gemeinde hat hier keinen Zugriff auf vorhandene Freiflächen, die sich im Privatbesitz befinden.

Mit der Ausweisung des Baugebiets "Hoflache" wird auf die bereits geplante Infrastruktur im Bereich des B-Plans "Schmidtenbühn" zurückgegriffen.

Da die Gemeinde Meißenheim umgeben ist von Landwirtschaftsflächen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit werden bei einer Siedlungserweiterung auf jeden Fall gut bewirtschaftbare Böden mit hoher Qualität beansprucht.

Der Bedarf an Geschosswohnungsbau mit kleineren Wohneinheiten wird seitens der Gemeinde gesehen. Um diese Planungsabsicht zu dokumentieren, wird die Geschoszahl in der NZ 1 mit mind. 2 Vollgeschossen und max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Mit dieser ergänzenden Festsetzung wird der Planungswille der Gemeinde nochmal klar zum Ausdruck gebracht und das Planungsziel, auch kleinere Wohneinheiten für junge Erwachsene und Senioren zu schaffen, bekräftigt.

Bei der Erschließungsplanung wurde flächensparend geplant, so dass der Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

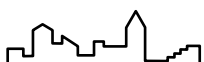
6 Städtebauliche Konzeption

Erschließung

Die künftige Anbindung des Baugebiets erfolgt über die geplante Zufahrt im Zusammenhang mit dem neuen Feuerwehrgerätehaus von der Lahrer Straße (L 118) und Anbindung im Osten an den Bühlweg in östlicher Richtung.

Im Osten fließt der Verkehr dann in nördlicher Richtung über die Schillerstraße in die Hauptstraße ab.

Im Inneren wird das Baugebiet ringförmig erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt mit einer Straßenbreite von 6,00 m und einseitigem Gehweg mit 1,50 m. Sowohl im westlichen wie auch östlichen Bereich sind öffentliche Stellplätze / Senkrechtparker vorgesehen.



Im nordöstlichen Bereich sollen über eine Stichstraße in einem späteren Ausbau angrenzende rückwärtige Grundstücke erschlossen werden. Die Stichstraße kann nicht durch ein Müllfahrzeug befahren werden. Die Mülltonnen sind auf der ausgewiesenen Fläche im Einmündungsbereich aufzustellen.

Im Bereich der mittleren Grünzone ist eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Erschließungsachsen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohneinheiten

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen und Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der gemäß §13b BauGB damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Neben dem Planungswillen der Gemeinde und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie der topographischen Situation ergeben

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, entsprechend der Höchstgrenze nach BauNVO, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bzw. 1,2, entsprechend der festgesetzten max. Geschosshöhe, festgesetzt.

In der Nutzungszone 2 im Übergang zur bestehenden Bebauung sind freistehende Einzelhäuser festgesetzt. Im inneren Erschließungsbereich sowie nach Süden sind in der NZ3 alternativ Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Bei einem Grundstückszuschnitt von \emptyset ca. 475 m² ergibt sich eine angemessene Verdichtung des Gebietes.

Bei ca. 49 Bauplätzen im Gesamtgebiet, einer möglichen Schaffung von ca. 91 Wohneinheiten und einer durchschnittlichen Belegung von ca. 2,3 Einwohner / Wohneinheit (im Geschosswohnungsbau) bzw. 2,5 Einwohner/ Wohneinheit wird eine Bruttowohndichte von ca. 69 EW/ha erzielt.

Mit der Ausweisung der Nutzungszone 1 will die Gemeinde dem Bedarf an Geschosswohnungsbau auch mit kleineren Wohnungen für ältere Menschen Rechnung tragen. Um diese Planungsabsicht noch zu dokumentieren, wird die Geschosshöhe in der NZ 1 mit mind. 2 Vollgeschossen und max. 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Da die Gemeinde im Besitz der gesamten Fläche ist, kann über den Verkauf der Grundstücke die Dichte des Baugebiets gesteuert und auf die Art des Mietwohnungsbaus Einfluss genommen werden.

Des Weiteren wird in der NZ 1 die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt. Mit diesen ergänzenden Festsetzungen wird der Planungswille der Gemeinde nochmal klar zum Ausdruck gebracht und das Planungsziel, auch kleinere Wohneinheiten für junge Erwachsene und Senioren zu schaffen, bekräftigt.

Für die NZ 2 und 3 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 3 pro Einzelhaus und max. 2 pro Doppelhaushälfte beschränkt. Damit ist in den freistehenden Einzelhäusern z.B. ein Mehrgenerationenwohnen möglich.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der geplanten Wohngebäude soll zum einen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Baugebiet "Schillerstraße" erfolgen, zum anderen aber auch dem Bauherrn und Planer etwas Planungsspielraum ermöglichen, neben den traditionellen 1 ½-geschossigen Gebäuden mit Steildach auch Gebäude mit 2 Vollgeschossen und flachgeneigten Dächern zu errichten. Dies ist möglich, da keine Wandhöhe festgesetzt wird. Die Firsthöhe wird für die Nutzungszone 1 mit 10,50 m festgesetzt, so dass die Gebäude insgesamt nicht höher werden als im angrenzenden bestehenden Baugebiet.

Mit der Ausweisung der Nutzungszone 1 sollen auch Flächen für den Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Aus diesem Grund wird hier eine Bebauung mit einer max. Firsthöhe von 13,30 m festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Firsthöhe wird mit den Bezugspunkten A, B u. C (s. Eintrag im "Zeichn. Teil") festgesetzt. Die Höhen in m ü.NN werden in den Bebauungsvorschriften unter Pkt. 2.5 festgesetzt, zwischen den einzelnen Bezugspunkten sind die festgesetzten Höhen zu interpolieren.

Da die Gemeinde im Besitz aller Flächen ist, kann die Gemeinde hier bei der Bebauung dieser drei Grundstücke hinsichtlich der Gestaltung steuernd eingreifen, um eine höhere Bebauung in die umgebende Bebauung aus gestalterischer Sicht bestmöglich zu integrieren.

Grünflächen

Im Planungsgebiet ist im Innenbereich eine öffentliche Grünfläche als Grünzug zur Gliederung des Baugebiets ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche, die auch fußläufig in Nord-Süd-Richtung erschlossen ist und als Aufenthaltsbereich ggf. auch mit Spielgeräten gestaltet werden soll, trägt zur Qualität und Attraktivität des Baugebiets bei.

Südlich davon schließt sich ein Kinderspielplatz an. Des Weiteren wird das Baugebiet nach Südosten sowie Südwesten und Nordosten durch einen Grüngürtel umschlossen. Dieser dient zum einen als Abstandsfläche zu landwirtschaftlichen Flächen, zum anderen übernimmt er eine wichtige Funktion für den artenschutzrechtlichen Ausgleich. Im Zusammenhang mit öffentlichen Parkplätzen sind kleinere Grünbereiche als Verkehrsgrün ausgewiesen.

Sonstige Festsetzungen

Hinsichtlich der Telekom- und Stromversorgungsleitungen wurde festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Leitungen aus städtebaulichen Gründen unterirdisch geführt werden müssen. Da im ganzen Ortskern keine Telekomleitungen mehr oberirdisch geführt werden, sollten in diesem Bereich auch im Hinblick auf die Ortsrandsituation und das Landschaftsbild die Leitungen ebenfalls unterirdisch geführt werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiven Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Im Hinblick auf das Kleinklima und den Erhalt der Artenvielfalt werden Gärten mit Folie und Steinschotter ausgeschlossen. Des Weiteren werden im Hinblick auf das Ortsbild und die negativen Erfahrungen in anderen Baugebieten Festsetzungen zur Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen getroffen.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1 bzw. 1,5 oder 2 Stellplätzen pro Wohneinheit in Abhängigkeit der jeweiligen Wohnungsgröße 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.

Für die NZ 2 und 3 (Einzel- und Doppelhäuser) wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt, da hier bei diesen Wohnformen ein größerer Bedarf an Stellplätzen gesehen wird.

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 abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze hergestellt werden.

Da die Zahl der notwendigen Stellplätze erfahrungsgemäß abhängig ist von der Wohnungsgröße, wird für die Festsetzung in NZ 1 über § 37 Abs. 1 LBO hinaus von § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. Abs. 7 LBO Gebrauch gemacht.

Sozialmietwohnraum benötigt i.d.R. weniger Stellplätze, so dass hier gemäß § 56 Abs. 3 LBO festgesetzt wird, dass bei Sozialmietwohnraum (wie z.B. Gebäude zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbewerbern, Obdachlosen, Personen mit Wohnberechtigungsschein, ...) ausnahmsweise nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist.

7 Lärmschutz (Stellungnahme Büro Dr. Jans)

Im Hinblick auf die angrenzende gewerbliche Nutzung (Fa. Huber) sowie das Feuerwehrgerätehaus mit seiner entsprechenden Nutzung hat der Lärmschutzgutachter hierzu eine fachliche Stellungnahme abgegeben. Der Lärmschutzgutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Die schalltechnische Situation in der Nachbarschaft der Firma Huber wurde bereits im Jahr 2017 untersucht. Die Untersuchungsergebnisse sind in der Aktennotiz Nr. 6086 vom 28.02.2017 dargestellt.

*Damals wurde nachgewiesen, dass die Firma Huber an dem in Anlage 1 eingetragenen, innerhalb eines "allgemeinen Wohngebiets" gelegenen Immissionsort einen Beurteilungspegel "tags" von $L_{r,t} \approx 50$ dB(A) verursacht. D. h., dort wird der für "allgemeine Wohngebiete" maßgebende Immissionsrichtwert "tags" der TA Lärm1 von 55 dB(A) bereits um 5 dB(A) unterschritten. Aufgrund der geometrischen Gegebenheiten ist für schutzbedürftige Einwirkungsorte im Plangebiet "Hoflache" deshalb von einem Immissionsanteil "tags" der Firma Huber von $L_{r,t} < 50$ dB(A) auszugehen. Auch im Baugebiet "Hoflache" wird somit der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) durch die Firma Huber maßgeblich **unterschritten**. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird bei der Firma Huber nicht gearbeitet; der Vergleich mit dem Immissionsrichtwert "nachts" von 40 dB(A) kann somit entfallen.*

Das Feuerwehrgerätehaus wurde von unserer Seite bisher nicht im Detail untersucht.

Gemäß Ihrer Mitteilung befindet sich die Übungsfläche des Feuerwehrgerätehauses allerdings vor der Südwestseite des Gebäudes (siehe Eintragung im Plan in Anlage 1) und der Übungsbetrieb endet vor 22.00 Uhr.

Aufgrund des Übungsendes vor 22.00 Uhr bzw. spätestens um 22.00 Uhr, der durch das Feuerwehrgerätehaus gebildeten Teilabschirmung der Übungsfläche vom Baugebiet "Hoflache" sowie des Abstands von $s > 110$ m zwischen Übungsfläche und nächstbenachbartem schutzbedürftigem Einwirkungsort innerhalb des Baugebiets "Hoflache" kann aber bereits ohne detaillierte Untersuchungen bei "üblichem" Übungsbetrieb eine unzulässige Lärmeinwirkung ausgeschlossen werden.

"Üblicher" Übungsbetrieb umfasst beispielsweise eine abendliche Übung mit einer Dauer von 2 bis 3 Stunden (Ende spätestens 22.00 Uhr), den Betrieb von Generatoren, kurzdauernder Betrieb einzelner Aggregate (Tragkraftspritze, Motorsäge usw.), Rufen (Kommandos) von Personen, Fahrbewegungen, Rangierbewegungen und Leerlaufbetrieb von Feuerwehr-Fahrzeugen, die An- und Abfahrt der Feuerwehrleute mit Pkw usw.

Anmerkung:

Außerdem sei darauf hingewiesen, dass der Übungsbetrieb auf der Freifläche vor dem Feuerwehrgerätehaus an bereits bestehenden Wohngebäuden in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen darf.

Unter der Annahme, dass bei den nächstbenachbarten bestehenden Wohngebäuden Lahrer Straße 16 und 17 die dort für "Dorf- bzw. Mischgebiete" jeweils

maßgebenden Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden, kann auch für das wesentlich weiter entfernte, teilweise durch das Feuerwehrgerätehaus abgeschirmte Baugebiet "Hoflache" eine Überschreitung der dort für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Immissionsrichtwerte ausgeschlossen werden.

Der Einsatzfall kann außer Betracht bleiben, da dieser gemäß Abschnitt 7.1 der TA Lärm als "Notsituation" nicht den Anforderungen dieser Verwaltungsvorschrift unterliegt.

8 Umweltbelange

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hoflache" um einen Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB handelt, der die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ermöglicht und auf den die Vorschriften des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren anzuwenden sind, 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.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen und Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Zur Verdeutlichung, dass mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu rechnen ist, wird in den Umweltbelangen, die der Begründung beigelegt werden, eine Tabelle zur Abschätzung der Umwelterheblichkeit erstellt.

9 Ver- und Entsorgung (Ing.büro Boos)

9.1 Entwässerungsverhältnisse

Große Teile des östlich vom Mühlbach gelegenen Orts entwässern im Mischsystem. Ein kleiner Teil im Norden, das Gewerbegebiet Tieflache und im Süden das Gewerbegebiet Oberried I und II entwässern im Trennsystem. Das Mischwasser wird der Kläranlage in Meißenheim zugeführt. Die Kläranlage befindet sich im nördlichen Bereich außerhalb der Gemeinde.

9.2 Generalentwässerungsplan

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

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 geplante Erschließung "Hoflache" ist gemäß des Generalentwässerungsplans nicht in der Prognoseberechnung aufgeführt.

9.3 Entwässerungsverfahren und -system

Konzeption

Regenwasser

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

Die Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW) aus der Grundwasserganglinie ergibt sich zu ca. 148,35 müNN. Der mittlere höchste Grundwasserstand wurde aus den höchsten Grundwasserständen der letzten 10 Jahre ermittelt.

Das geplante Straßenniveau der Zufahrtsstraße zur L 118 liegt etwas höher als das Gelände in etwa auf NN-Höhe der L118 also zwischen ca. 150,30 müNN und 150,80 müNN. Das geplante Straßenniveau liegt in etwa ca. bei 150,16 müNN und bei ca. 150,95 müNN.

Unter Berücksichtigung einer Einstauhöhe von maximal 30 cm in der Versickerungsmulde wird ein Mindestsickerraum von ca. 1,00 m erreicht. Somit kann nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum eingehalten werden.

Schmutzwasser

Die einzelnen Grundstücke werden an die geplanten Schmutzwasserleitungen angeschlossen und das Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Schillerstraße (Schacht K096M10) zugeführt.

9.4 Bewertung des Niederschlagswassers

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

Die Einleitung ins Grundwasser wird gemäß der Tabelle, Anhang 1 als Typ G12 (= 10 Bewertungspunkte) eingestuft.

Das Bewertungsverfahren zeigt auf, dass eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Eine Reinigung erfolgt über die belebte Bodenzone.

9.5 Regenwasser

Öffentliche Verkehrsflächen

Sämtliche Flächen der Verkehrsanlagen im öffentlichen Bereich beziffern sich zu ca. 5.630 m². Davon beträgt die Parkfläche ca. 550 m². Die Entwässerung der Parkplätze erfolgt über die nebenliegenden Grünbereiche. Geplant ist im Bereich der Verkehrsflächen überfahrbare Sickermulden (z.B. D-Rainclean etc.) herzustellen. Für den Nachweis bzw. der Bemessung der Anlage wird gemäß dem Regelwerk das 5-jährige Ereignis ($n=0,2$) angesetzt.

Die Bemessung erfolgt auf Grundlage einer Referenzberechnung mit einem Ansatz von 100 m². Ausgenommen der Parkflächen beträgt die Verkehrsfläche ca. 5.080 m².

Es wird somit für die Berechnungen nur dieser Verkehrsbereich relevant. Das Ergebnis zeigt auf, dass ca. 5,3 m Sickermulde / 100 m² erforderlich sind. Es ergibt sich somit eine Gesamtlänge der Versickermulde von mindestens 270 m.

Anhand der Straßenneigungen und Straßenlängen in den einzelnen Planstraßen erfolgt eine Aufteilung in insgesamt 13 Teilflächen. Entsprechend der Teilflächen ergeben sich die einzelnen Längen der Versickerungsmulden:

Insgesamt sind im Lageplan, Anlage 1 ca. 270 m Versickermulden dargestellt. Weiterhin ist es nach dem anstehenden Versickerungswert der Zwischenschicht (Auelehm) erforderlich, den Boden unterhalb der Sickermulde auszutauschen.

In diesen Teilabschnitten wird eine durchlässige Schicht in einer Breite von ca. 2,1 m mit einem kf - Wert von \leq ca. 1×10^{-4} m/s eingebaut. Ein Zwischenspeicher in Form einer Rigole mit einer Höhe von 30 cm und einer Breite von 2,1 m wird erforderlich.

Die genaue Lage und Höhe der Versickermulden wird im Zuge der Entwurfsplanung nach Vorgabe der Straßenhöhenplanung endgültig festgelegt.

Überflutungssicherheit

Bei der vorliegenden Bebauung handelt es sich um ein reines Wohngebiet. Gemäß den Vorgaben aus der DIN EN 752 ist nicht von bedeutenden Schäden bzw. Gefährdungen auszugehen. Die geplanten Entwässerungssysteme und Abflussverhältnisse sind einfach gehalten. Durch konstruktive Maßnahmen wie die Querneigung der Fahrbahn und Herstellung von Randeinfassungen kann sich das Oberflächenwasser einstauen. Vom Tiefpunkt der Straße bis zur Oberkante Grundstücksgrenze ist das an der niedrigsten Stelle ca. 6 cm, bis das Oberflächenwasser überhaupt ins Grundstück fließen kann, s. Abbildung 4. Dies entspricht einem Einstauvolumen von ca. 130 l.

Abschätzung des zu erwartenden Überlaufvolumens beim 20-jährigen Regenereignis

Bei der Überflutungsbetrachtung wird von folgenden Annahmen ausgegangen: Der ausgetauschte Boden kann je m^2 0,11 l/s (entspricht dem kf-Wert von 10^{-4} m/s) rückstaufrei aufnehmen. Die Differenz zu den 0,11 l/s/ m^2 staut auf die Fläche zurück.

Damit ergeben sich für die 100 m^2 Anschlussfläche und 5,3 m Sickermulde bei einem 20-jährigen Regenereignis ca. 1,9 m^3 Überlaufvolumen.

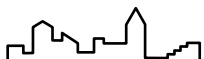
Alle aufgezeigten konstruktiven Maßnahmen führen zu einer hohen Überflutungssicherheit, welche der Vorgabe der Überflutungshäufigkeit von 1 in 20 Jahren entspricht.

Private Grundstücksflächen

Die Grundstückszufahrten und Parkflächen werden mit wasserdurchlässigem Pflaster oder Fugenpflaster hergestellt. Das Oberflächenwasser der Dachflächen wird über Versickerungsmulden oder industriell gefertigten Versickerungselemente (z.B. System Müller ECO, System Funke D-Rainclean oder dergleichen) zur Versickerung gebracht.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien. Da es sich bei dem geplanten Gebiet um ein Wohngebiet handelt, ist eine Versickerung der unbelasteten Flächen auf den einzelnen Grundstücken erlaubnisfrei und muss bei der Unteren Wasserbehörde nicht genehmigt werden.

Dachbegrünungen für Garagen und Carports sind weitere Alternativen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers.



9.6 Zusammenfassung

Für die Beseitigung des Oberflächenwassers im geplanten Wohngebiet "Hoflache" wird die Möglichkeit der Versickerung gewählt. Eine Beseitigung des Oberflächenwassers über dezentrale Versickerung ist sowohl im öffentlichen Bereich als auch im privaten Bereich vorgesehen.

Im gesamten geplanten Neubaugebiet wird es somit nicht erforderlich, Regenwasserleitungen für den Anschluss ans bestehende Regenwasserkanalnetz zu verlegen. Das bestehende Mischwassernetz wird somit nicht weiter mit zusätzlichem Oberflächenwasser beaufschlagt.

Das Schmutzwasser wird in entsprechenden Leitungen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal in der Schillerstraße zugeführt.

(Detaillierte Aussagen sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen, das dem B-Plan als Anlage beigefügt ist)

9.7 Stromversorgung

Im Bereich des öffentlichen Parkplatzes im nordwestlichen Bereich des Planungsgebiets ist eine Fläche für Versorgung zur Errichtung einer Trafostation für die Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co.KG ausgewiesen.

10 Erdaushub / Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz

Die Erschließungsstraßen des geplanten Gebiets liegen in der Höhe durchschnittlich ca. 0,80 m bis 0,90 m über OK Gelände, so dass zumindest ein Teil des Bodenaushubs im Baugebiet verbleiben kann.

Somit kann ein teilweiser Massenausgleich im Baugebiet stattfinden.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca. 3,77 ha	= 100,0 %
Verkehrsfläche, Fußweg, Parkplätze und Trafostation	ca. 0,59 ha	= 15,6 %
Öffentl. Grünfläche (Verkehrsrgrün, Kinderspielplatz, Abstandsfläche, Ausgleichsfläche)	ca. 0,85 ha	= 22,5 %
Nettobaupfläche - Allg. Wohngebiet	ca. 2,33 ha	= 61,9 %

12 Statistische Werte für das Gesamtgebiet

Bei 49 Bauplätzen ergibt sich eine Ø-Bauplatzgröße von 475 m².

1. 22 Einzelhäuser
 - davon z.B. 15 mit 1 Wohneinheit = ca. 15 WE
 - davon z.B. 7 mit 2 Wohneinheiten = ca. 14 WE
2. 11 Doppelhäuser mit 1 Wohneinheit = ca. 22 WE
3. 5 Mehrfamilienhäuser
 - z.B. mit je 8 Wohneinheiten = ca. 40 WE
 - ca. 91 WE

Bei einer Ø-Belegung mit 2,5 bzw. 2,3 EW/WE

$$\begin{array}{rcl} 51 \text{ WE} & \times 2,5 & \text{EW} = 128 \text{ EW} \\ 40 \text{ WE} & \times 2,3 & \text{EW} = 92 \text{ EW} \\ & & \text{gesamt } 220 \text{ EW} \end{array}$$

und einem Bruttobauland (ohne Grünzug Süd und Ost) von 3,19 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 220EW / 3,19 ha = ca. 69 EW/ha.

13 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

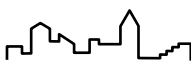
- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 11.01.2022 LIF-ta-ba
07.02.2022 LIF-ta
01.07.2022 LIF-ta-ba

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

183Beg08.doc



RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 10.09.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Meißenheim,

.....

Schröder, Bürgermeister

