

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## **BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen**

### **zum Bebauungsplan "Lahrer Straße"**

#### **der Gemeinde Meißenheim**

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

**Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB****ENTWURF**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der Aufstellung des B-Plans soll eine städtebauliche Neuordnung des Bestands erfolgen und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange planungsrechtlich gesichert werden.

### **2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Bereich mit ca. 0,78 ha nordöstlich der Lahrer Straße bzw. südöstlich der Hauptstraße, in der Ortslage von Meißenheim. Im Nordosten wird das Planungsgebiet begrenzt durch die Hauptstraße bzw. im nordöstlichen Bereich durch die Lahrer Straße. Im Südosten grenzt das Gebiet an bestehende Bebauung bzw. landwirtschaftliche Flächen, im Nordosten an bestehende Bebauung.

### **3 Übergeordnete Planung**

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau-Meißenheim als gemischte Baufläche ausgewiesen.

### **4 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, da mit der Ausweisung von Baufenstern Wohnraum im Innenbereich (rückwärtige Grundstücksbereiche) geschaffen werden kann. Da keine GRZ festgesetzt ist, gilt der nach BauNVO für ein dörfliches Wohngebiet festgesetzte Höchstwert von 0,6. Bei einer Nettobaufläche von ca. 0,74 ha ergibt sich damit eine max. Grundfläche von ca. 4.440 m<sup>2</sup>, die wiederum weit unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem im Dörflichen Wohngebiet eine städtebaulich intensivere und rechtlich sichere Bebaubarkeit in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht wird. Einer Außenentwicklung wird damit entgegengewirkt.



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.

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

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der Aufstellung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht wird.

## 5 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet ist geprägt von Wohnbebauung, einem nichtstörenden Gewerbebetrieb und landwirtschaftlichen Nebengebäuden.

Die Gemeinde Meißenheim weist östlich der Lahrer Straße noch dörfliche Strukturen auf, die es zu erhalten gilt. Diese Struktur ist auch in den Grundstückszuschnitten der durchgehenden Hofgrundstücke ablesbar. Der Erhalt dieser Strukturen schließt jedoch keinesfalls das Schaffen von zusätzlichem Wohnraum im Rahmen der Innenentwicklung aus. Um hier keine planerischen Einzellösungen zu schaffen und um das Umfeld bzw. die umgebende Bebauung entsprechend zu berücksichtigen, bedarf es hier einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel des Bebauungsplans ist daher eine Stärkung des Ortsteils in seinen Funktionen mit der Sicherung von Flächen für dorfgerechtes Wohnen und Arbeiten.

Betrachtet man die gesamte Bebauung östlich und westlich der Lahrer Straße, so ist durch die unterschiedlichen Nutzungen in diesem Bereich ein eindeutiger Gebietscharakter nicht erkennbar. Es handelt sich hier um eine klassische Gemengelage. Diese unterschiedlichen Nutzungen bergen die Gefahr, städtebauliche Spannungen bzw. Konflikte hervorzurufen.

Es ist geplant, angelehnt an die Ausweisung im FNP, das gesamte Planungsgebiet als Dörfliches Wohngebiet auszuweisen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet wird im Hinblick auf die sich abzeichnende bauliche Entwicklung durch Rückgang von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in den nächsten Jahren als nicht zutreffend gesehen.

Ziel des B-Plans ist es den Teilbereich von Meißenheim in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen. Dabei sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen

### Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen. Damit soll die dörfliche Struktur dieses Planungsgebiets mit einem Nebeneinander von Wohnungen, Nebenerwerbslandwirtschaft und nichtstörendem Gewerbebetrieb gewahrt werden.

Mit der beabsichtigten Nachverdichtung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verstärkt sich die Wohnnutzung im Gebiet. Dennoch gilt es, der dörflichen Struktur durch angrenzende einzelne Nebenerwerbslandwirtschaft Rechnung zu tragen. Der mit der Änderung der BauNVO 2021 eingeführte § 5a - Dörfliche Wohngebiete - soll das Zusammenleben auf dem Land mit den sich daraus ergebenden Emissionen erleichtern.

Des Weiteren werden im Dörflichen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da es für diese Nutzungen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs geeignetere Standorte gibt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (Z), der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Wand- und Firsthöhe erfolgt nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird nicht festgesetzt, auch diese soll weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Im Planungsgebiet werden Baufenster ausgewiesen, die eine Erweiterung der bestehenden Bebauung im verträglichen Umfang ermöglichen, aber auch die innerörtlich prägenden Grün- und Freibereiche berücksichtigen sowie den Belangen des Artenschutzes Rechnung tragen.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für das Dörfliche Wohngebiet mit max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt und begründet sich mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur in diesem Gebiet. Um die erforderlichen Stellplätze auf den teilweise beengten Grundstückszuschnitten bzw. auf den Bauplätzen im rückwärtigen Bereich nachweisen zu können, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Des Weiteren erzeugen Gebäude mit mehreren Wohneinheiten wie Mietwohnungsbau eine höhere Anzahl an Stellplätzen. Aus Sicht der Gemeinde gibt es hier geeignetere Standorte als die beengte Ortslage. So wurden im zuletzt beschlossenen Baugebiet "Hoflache" an geeigneter Stelle Bauplätze für Mietwohnungsbau ohne Beschränkung der Wohneinheiten ausgewiesen.

#### Flächen für Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind im Hinblick auf einen größeren Planungsspielraum des Bauherrn im Planungsgebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, bei der Anordnung angrenzend an öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

#### Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die Lahrer Straße bzw. die Hauptstraße erschlossen. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden über die privaten Grundstücke erschlossen und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Die Mülltonnen der rückwärtigen Grundstücke müssen zur Abholung an den Straßenrand der Lahrer Straße bzw. Hauptstraße gebracht werden.

### Örtliche Bauvorschriften

Festsetzungen zur Dachgestaltung werden nicht getroffen, hier soll ein Einfügen weiter nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 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.

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 Lahrer Straße oder Hauptstraße abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden.

## **6 Umweltbelange**

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Lahrer Straße" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.

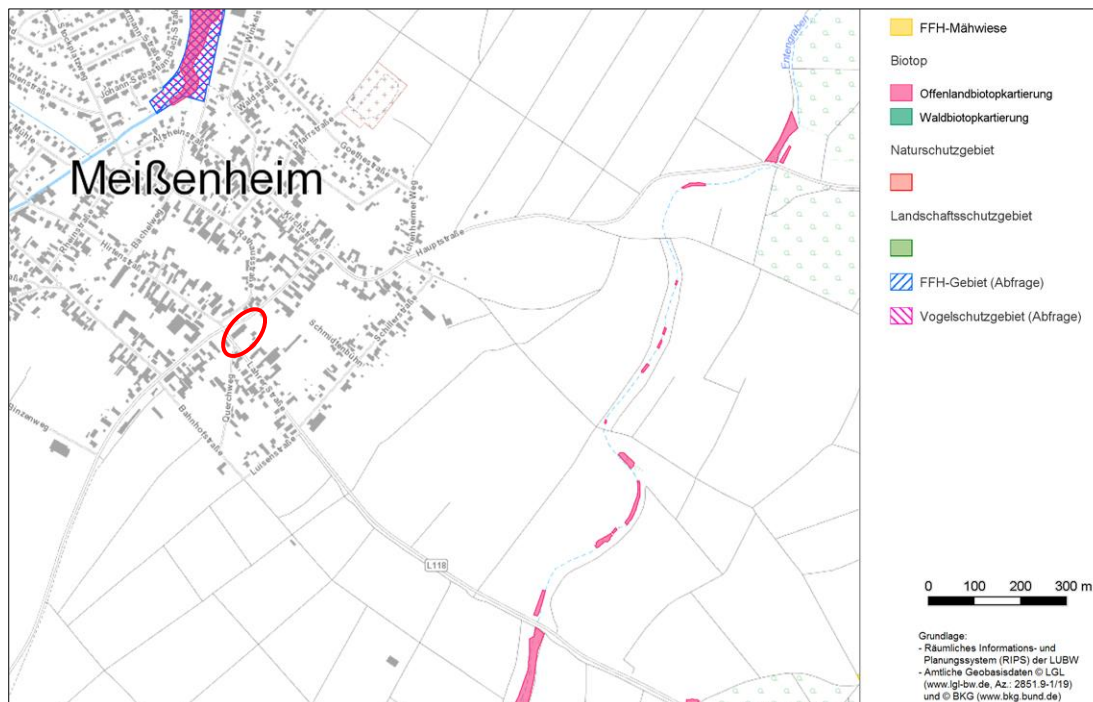
Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist darzustellen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

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

## 6.1 Planerische Vorgaben

### Kartenausschnitt:



(Quelle: LUBW, Abfrage Mai 2022)

### Schutzgebiete

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

|  |   |
|--|---|
| FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG<br>Name: <b>Teilfläche Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl</b> / Nr.: <b>7512341</b> ,<br>ca. 460 m nordwestlich                       | / |
| FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie<br>Name / Nr.:   | / |
| EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG<br>Name: <b>Rheinniederung Nonnenweier - Kehl</b> / Nr.: <b>7512401</b> ,<br>ca. 460 m nordwestlich                              | / |
| Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG<br>Name / Nr.:  | / |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG<br>Name/ Nr.:   | / |
| Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG<br>Name / Nr.:   | / |
| Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG,<br>Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald<br>gemäß § 33 des LWaldG | / |
| Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald)<br>Name / Nr.:   | / |

|  |   |
|--|---|
| Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG<br>Name / Nr.:  | / |
| Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG   | / |
| 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.

**Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten, da Natura 2000-Gebiete in ausreichendem Abstand zum Planungsgebiet liegen. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.**

## 6.2 Belange des Artenschutzes

### 6.2.1 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.

### 6.2.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Gemeinde Meißenheim beauftragte Bioplan Bühl mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Abschätzung, in der geprüft wird, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden können.

Die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 01.07.2022** wird als Anlage beigefügt.

Nach Aussage der Gutachter

*ist prinzipiell mit unterschiedlichen Vorkommen und Betroffenheiten von Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (verschiedene Fledermaus-Arten), Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) und Amphibien (Gelbbauchunke und Kreuzkröte) zu rechnen. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG konnte bei diesen relevanten Arten und Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten bzw. Gruppen war eine Überprüfung der Vorkommen erforderlich, welche folgende Ergebnisse erbrachte:*

- *Es wurden Vorkommen planungsrelevanter Vogel-Arten festgestellt.*
- *Es wurden wichtige, eventuell essentielle Jagdgebiete von Zwerg- und Mückenfledermaus festgestellt. Zudem ergaben sich Hinweise auf ein Fledermaus-Quartier in der Scheune auf Flurstück 26/2.*
- *Es wurden keine Vorkommen der Zauneidechse nachgewiesen.*
- *Im Randbereich des Geltungsbereichs wurde ein Individuum der Mauereidechse registriert.*
- *Ein spontanes Auftreten der relevanten Amphibien-Arten Gelbbauchunke und Kreuzkröte während der Bauarbeiten ist möglich.*

*Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen besteht nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher nicht notwendig, eine Verletzung von Verboten nach § 44 BNatSchG wird ausgeschlossen.*

Die Gutachter kamen zu dem Ergebnis, dass durch nachfolgende Maßnahmen, die in die Schriftlichen Festsetzungen der Bebauungsplans aufgenommen wurden, die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindert werden kann.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **VM 1 - Baufeldräumung**

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

*Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll-, Rodungs- und 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 Frosträchten. 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 oder auf Hinweise auf diese 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 Vogel-Arten, mit Ausnahme der nicht-flüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.*

**VM 2 - 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 3 - Reptilien - Mauereidechse**

Bei geplanten Vorhaben im Bereich von Flurstück 27/2 sowie in den direkt angrenzenden Bereichen entlang der Hauptstraße sind, in Abhängigkeit von den geplanten Eingriffen, Maßnahmen wie das Stellen eines Reptilienzauns oder das Abfangen von Individuen der Mauereidechse erforderlich, um eine Tötung oder Verletzung zu verhindern. Sollte der Erhalt des bekannten Vorkommensbereichs nicht möglich sein, sind gegebenenfalls umfangreiche CEF-Maßnahmen notwendig.

Die Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt, je nach Umfang des Vorhabens, durch die naturschutzfachliche Baubegleitung bzw. im Rahmen einer weiteren artenschutzrechtlichen Betrachtung.

**VM 4 - Amphibien - Gelbbauchunke und Kreuzkröte**

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 sowie Kreuzkröten ansiedeln und laichen können.

**VM 5 - Bauzeitenbeschränkung**

Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang April und Ende Oktober durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang), also zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang. Dies reduziert auch die Störreize u.a. für nachtaktive Vogel-Arten.

Lärmintensive Arbeiten, insbesondere bei der Errichtung der geplanten Gebäude, sind so weit wie möglich, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende April durchzuführen, um eine mögliche Störung während der Wochenstuben- und Paarungszeit zu verhindern.

**VM 6 - Vermeidung von Lichtemissionen**

Da Einzel- und Paarungsquartiere von Pipistrellus-Arten in der Scheune festgestellt wurden bzw. nicht ausgeschlossen werden können, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen 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 Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- An der Scheune auf Flurstück 26/2 sind keine Lichtquellen anzubringen. Zudem sind neue Lichtquellen so zu installieren, dass sie die Scheune nicht direkt beleuchten.
- 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 7 - Haussperling**

Die Gebäude im Geltungsbereich, die dem Haussperling als Brutmöglichkeiten dienen, sind inklusive der Dachstrukturen zu erhalten. Sollten an diesen Gebäuden Vorhaben bzw. deren Abriss geplant sein, sind entsprechende CEF-Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen.

**VM 8 - Erhalt von Bäumen**

Um zu gewährleisten, dass auch in Zukunft ein geeignetes Jagdgebiet für Zwerg- und Mückenfledermaus im Geltungsbereich besteht, sind insgesamt 15 Obst- und Nussbäume im Geltungsbereich dauerhaft zu erhalten (Karte 8). Bei Verlust sind diese gleichartig zu ersetzen.

**VoM 1 - Schaffung neuer Fledermaus-Quartiere an und in der Scheune**

Die neue Seitenwand der Scheune ist so zu gestalten, dass Zugluft, aber auch ein vermehrter Lichteinfall im Inneren der Scheune vermieden werden. Zudem ist in dieser neuen Wand eine Einflugöffnung für Fledermäuse in mindestens drei Metern Höhe zu schaffen. Diese sollte etwa fünf Zentimeter hoch und etwa 15 Zentimeter breit sein.

Als Ausgleich für den Verlust von Einzel- und eventuell auch Paarungsquartieren der Gattung *Pipistrellus* sind spätestens bis Ende März nach Beginn des Teilabrisses der Scheune zwei Fledermauskästen in der Scheune aufzuhängen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. Firma Hasselfeldt, Aukrug:

- 1 x Fledermaushöhle mit ZWEI Einschlüpfen 12 mm
- 1 x Fledermausspaltenkasten nach Dr. Nagel.

Ebenfalls bis Ende März nach Beginn des Teilabrisses sind zwei Fledermauskästen außen an der neu zu schaffenden Wand Richtung Südosten in mindestens drei Metern Höhe anzubringen. Es werden folgende Kastentypen empfohlen, z.B. Firma Hasselfeldt, Aukrug:

- 1 x Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier
- 1 x Fledermaus-Spaltenkasten für Kleinfledermäuse.

Die Fledermaushöhle ist jährlich in den Wintermonaten zu reinigen, die übrigen Modelle sind wartungsfrei. Die genaue Position der Kästen ist mit der naturschutzfachlichen Baubegleitung abzustimmen (siehe 7.3 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 erheblich gestört werden. Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren.

Die Kästen für die Fledermäuse (vgl. VoM 1 - Schaffung neuer Fledermaus-Quartiere an und in der Scheune) sind in den ersten fünf Jahren ab Beginn der Baufeldräumung jährlich im Zeitraum von Anfang Juni bis Mitte August mittels Kastenkontrollen bzw. Ausflugszählungen auf Besatz zu kontrollieren. Mit dem Monitoring ist eine Fachkraft für Fledermauskunde zu beauftragen.

Die Gutachter kamen zu folgendem gesamtgutachterlichen 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 ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verhindert.**

### 6.3 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

#### Luftbildausschnitt:



(Quelle: LUBW Juni 2022 und Büro Fischer 2022)

#### Fachliche Prüfung

| Schutzgut     | Funktion und Werte   | Beeinträchtigung                         |  |
|---------------|--|--|--|
| <b>Fläche</b> |  |  |  |
|               | Nutzungsumwandlung   | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*1 |
|               | Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü) | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*2 |
|               | Versiegelung   | <input checked="" type="checkbox"/> ja*3 | <input type="checkbox"/> nein              |
|               | Zerschneidung  | <input type="checkbox"/> ja              | <input checked="" type="checkbox"/> nein*4 |

\*1 Im rechtswirksamen FNP der VG Schwanau-Meißenheim ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Ausweisung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) im Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.

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

\*3 Mit Realisierung der Bebauung findet zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand statt.

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

| Schutzgut  | Funktion und Werte  | Beeinträchtigung                          |   |
|--|---|---|---|
| <b>Boden</b>   |   |   |   |
|  | Ausgleichskörper im Wasserkreislauf   | <input checked="" type="checkbox"/> ja*5  | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe   | <input checked="" type="checkbox"/> ja*5  | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation   | <input checked="" type="checkbox"/> ja*5  | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Archiv der Natur- und Kulturgeschichte/<br>Bodendenkmale  | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*6  |
|  | Altlasten   | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*7  |
| <p>*5 Durch zusätzliche Bebauung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.</p> <p>*6 Angaben zu Kulturdenkmälern liegen nicht vor.</p> <p>*7 Angaben zu Altlasten liegen nicht vor.</p> |   |   |   |
| <b>Grundwasser</b>   |   |   |   |
|  | Neubildung  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*8  | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Dynamik (Strömung, Flurabstand)   | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*9  |
|  | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)  | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*9  |
| <p>*8 Durch zusätzliche Bebauung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>*9 Die Neuversiegelung wird sich unwesentlich auswirken.</p>  |   |   |   |
| <b>Oberflächengewässer</b>   |   |   |   |
| Name:  |   |   |   |
|  | Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)  | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*10 |
|  | Dynamik (Strömung, <u>Hochwasser</u> )  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*11 | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)  | <input type="checkbox"/> ja               | <input checked="" type="checkbox"/> nein*10 |
| <p>*10 Oberflächengewässer sind direkt im Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>*11 Durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung wird sich der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers geringfügig erhöhen.</p>  |   |   |   |
| <b>Luft/Klima</b>  |   |   |   |
|  | Luftqualität  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*12 | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Kaltluftentstehung und -bahnen  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*12 | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)  | <input checked="" type="checkbox"/> ja*12 | <input type="checkbox"/> nein               |
| <p>*12 Mit der Realisierung des Bebauungsplans findet zusätzliche Bebauung und Versiegelung statt. Dadurch wird eine innerörtliche Kalt- und Frischluftentstehungsfläche (Gartenfläche) reduziert. Dies wirkt sich negativ auf das Kleinklima aus.</p>   |   |   |   |
| <b>Arten und Biotop</b>  |   |   |   |
|  | <u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand Juni 2022):</u><br>- Gebäude<br>- befestigte Hofflächen<br>- Vorgartenbereiche<br>- Gemüsegarten<br>- Wiese / Rasenfläche<br>- Obstbäume (div. Arten) | <input checked="" type="checkbox"/> ja*13 | <input type="checkbox"/> nein               |
|  | <u>Artenschutz:</u><br>Artenschutzrechtliche Abschätzung<br>erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, (01.07.2022)   | <input checked="" type="checkbox"/> ja*14 | <input type="checkbox"/> nein               |

| Schutzgut  | Funktion und Werte   | Beeinträchtigung |             |
|--|--|------------------|-------------|
| <p>*13 Die geplante Bebauung beansprucht Flächen mit größtenteils geringer bis mittlerer Wertigkeit. Von besonderer Bedeutung ist der Obstbaumbestand. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Biotoptypen ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. Die Eingriffe werden jedoch durch den Erhalt von Obstbäumen reduziert.</p>         |  |                  |             |
| <p>*14 Unter Berücksichtigung der von den Gutachtern in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genannten <b>Maßnahmen</b> kann eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den betroffenen Tiergruppen <b>Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien (Mauer- und Zaunechse)</b> ausgeschlossen werden. Hierfür wurde insbesondere der Erhalt von Obstbäumen festgesetzt.</p> |  |                  |             |
| <b>Landschafts-/Ortsbild</b>   |  |                  |             |
|  | Eigenart/Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds  | [x] ja*15        | [ ] nein    |
|  | Vielfalt und Naturnähe   | [x] ja*16        | [ ] nein    |
|  | Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit  | [ ] ja           | [x] nein*17 |
| <p>*15 Durch die geplante Bebauung verändert sich geringfügig das Ortsbild.</p>  |  |                  |             |
| <p>*16 Durch die geplante Bebauung werden bisher nicht bebaute Gartenflächen beansprucht.</p>  |  |                  |             |
| <p>*17 Für die Allgemeinheit gibt es keine Veränderungen, da es sich um private Gartenflächen handelt.</p>   |  |                  |             |
| <b>Mensch</b>  |  |                  |             |
| Lärm   | Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?   | [ ] ja           | [x] nein*18 |
|  | Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?  | [ ] ja           | [x] nein*18 |
|  | Sind Lärmeinwirkungen auf die geplante Wohnbaufläche durch angrenzende Nutzungen zu erwarten?  | [ ] ja           | [x] nein*18 |
| <p>*18 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation bekannt.</p>  |  |                  |             |
| 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*19 |
|  | Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?   | [ ] ja           | [x] nein*19 |
| <p>*19 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf die Lufthygiene bekannt.</p>  |  |                  |             |
| Erschütterungen  | Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?  | [ ] ja           | [x] nein*20 |
|  | Sind innerhalb des B-Plans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?   | [ ] ja           | [x] nein*20 |
| <p>*20 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf Erschütterungen bekannt.</p>  |  |                  |             |
| 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*21 |
|  | Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?  | [ ] ja           | [x] nein*21 |
| <p>*21 Derzeit sind keine Auswirkungen im Hinblick auf elektromagnetische Felder bekannt.</p>  |  |                  |             |

**Durch den Bebauungsplan "Lahrer Straße" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.**

#### 6.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Lahrer Straße" 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
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen
- 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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung 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 "Lahrer Straße" mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG zu rechnen ist, wenn die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) genannten Maßnahmen umgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan "Lahrer Straße" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

## 7 Ver- und Entsorgung (Ingenieurbüro Boos)

### **Bodenverhältnisse**

*Eine geotechnische Untersuchung im Zuge des Entwässerungskonzepts wurde nicht vorgenommen. Aus Langzeiterfahrungen und Untersuchungen in Nähe des geplanten Gebiets liegen für die Rheinebene typische Bodenverhältnisse vor. Unter dem Oberboden (0,2 bis 0,3 m) folgt eine mehr oder minder dicke Schicht aus bindigem Boden (Mächtigkeit < 1,5 m). Darunter folgen schließlich Kiese, lokal auch kiesige Sande. Der Durchlässigkeitsbeiwert (kf) der maßgebenden Schicht(en), unterhalb der bindigen Schicht, liegt zwischen  $5 \times 10^{-3}$  und  $5 \times 10^{-5}$  m/s.*

### **Grundwasserverhältnisse**

*Die Grundwasserstände aus den Messstellen 119/065-5 und 8501/065-3 ergeben bezogen auf den Standort folgende Daten:*

*Niedrigster Grundwasserstand, NGW- Stand: 147,10 müNN*

*Mittlerer Grundwasserstand, MGW- Stand: 147,70 müNN*

*Höchster Grundwasserstand, HGW- Stand: 148,60 müNN*

*Mittlerer höchster Grundwasserstand, MHGW-Stand: 148,10 müNN*

Der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wurde aus den höchsten Grundwasserständen der letzten 10 Jahre ermittelt.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nord-west gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

### **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 über Sammelleitungen der Kläranlage im nördlichen Teil des Orts zugeführt.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet ist an die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen.

### **Generalentwässerungsplan**

Der Generalentwässerungsplan (GEP) 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.

Der GEP zeigt auf, dass keine zusätzlichen Regenwassermengen in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden können.

Der GEP zeigt für den Planbereich B-Plan „Lahrer Straße“ ein Versiegelungsgrad von ca. 50 bis 55 % in der Bestands- und Prognoserechnung auf. Die anfallenden Regenwassermengen werden dem Mischwassersammler in der Hauptstraße bzw. Lahrer Straße zugeführt.

### **Vorfluter**

Ca. 400 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.

### **Schutzgebiete**

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Planungsgebiet.

### **Entwässerungsverfahren und -system**

Oberflächenwasser

Einführung

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers aus unbedenklichen Flächen ist für das Plangebiet vertretbar und allen anderen Möglichkeiten vorzuziehen.

Das Geländeniveau im betrachteten Gebiet liegt bei ca.  $\geq 150,50$  müNN. Ein ermittelter mittlerer-höchster Grundwasserstand von 148,10 müNN zeigt auf, dass nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum generell eingehalten werden kann.

*Unter Berücksichtigung einer Muldeneinstautiefe von ca. 30 cm, ist eine Geländeoberfläche von ca.  $\geq 149,50$  müNN erforderlich. Eine Versickerung des Regenwassers ist grundsätzlich möglich. Im Einzelfall ist jedoch zu prüfen, ob der Flurabstand ausreichend ist und die Bodenverhältnisse eine Versickerung zulassen.*

*Bei den im Bebauungsplan dargestellten Flächen, die zu Teilen bereits bebaut sind, handelt es sich um Wohnbebauung (Ein- und Mehrfamilienhäuser).*

### **Konzeption**

*Im Folgenden können nur generelle Aussagen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie in den einzelnen Teileinzugsgebieten das eventuell zusätzliche anfallende Oberflächenwasser zu beseitigen ist.*

*Das Oberflächenwasser im Planungsgebiet wird wie im Kapitel 2.4 (des Entwässerungskonzepts) erwähnt, dem Mischwasserkanal in der Hauptstraße / Lahrer Straße zugeführt.*

*Der GEP zeigt einen Versiegelungsgrad von ca. 50 bis 55 % in der Bestands- und Prognoserechnung für das besagte Gebiet auf. Die anfallenden Regenwassermengen werden dem Mischwassersammler in der Hauptstraße bzw. Lahrer Straße zugeführt.*

*Eine weitere Versiegelung der Flächen durch zusätzliche Bebauung ist im Bebauungsplan „Lahrer Straße“ vorgesehen. Daraus ergeben sich weitere abflusswirksame Flächen.*

*Das Oberflächenwasser aus den zusätzlich versiegelten Flächen darf nicht über die im GEP ermittelten Regenwassermengen dem Mischwassernetz zugeführt werden.*

*Generell sollten zukünftig bei Änderungen/ Ergänzungen im Bestand vorzugsweise Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) oder Versickerungen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen werden, um Entlastungen für das öffentliche Mischwasserkanalnetz zu schaffen.*

*Im Einzelfall ist immer zu prüfen und zu bewerten, ob anhand der Bodenverhältnisse, Grundwasserflurabstand oder der Nutzung eine Versickerung vertretbar ist.*

*Im Zuge der Neubau- / Umbauvorhaben ist in jedem Fall die Grundstücksentwässerung mit der Behörde frühzeitig abzustimmen. Die eingängigen Richtlinien für die Grundstücksentwässerung und Bewertungen des Niederschlagswassers sind zu beachten.*

### **Schmutzwasser**

*Das Schmutzwasser aus der bestehenden Bebauung wird in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Zukünftige Änderungen für die Schmutzwasserableitung im Zuge Bebauungsplan „Lahrer Straße“ sind keine vorgesehen.*

### **Zusammenfassung**

*Der Bestand ist in den hydraulischen Berechnungen im Generalentwässerungsplan (GEP) bereits berücksichtigt. Eine weitere Versiegelung der Flächen mit zusätzlichen Regenabflussmengen (Verdichtung des Bestands) ist nur mit Rückhaltung bzw. Versickerung möglich.*

*Es dürfen keine zusätzlichen Regenwassermengen in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Bei entsprechenden Bauvorhaben sind Nachweise / Bemessungen durchzuführen, die aufzeigen, dass keine zusätzlichen Flächen im Mischwasserkanalnetz eingeleitet werden. Bei Änderungen/ Ergänzungen im Bestand sind vorzugsweise Rückhaltungen (z.B. Retentionszisterne) oder Versickerungen für das anfallende Oberflächenwasser vorzusehen, um Entlastungen für das öffentliche Mischwasserkanalnetz zu schaffen.*

*Bei einer geplanten Verdichtung (Mehrversiegelung) ist das anfallende Oberflächenwasser auf jeden Fall mittels Rückhaltung gedrosselt (max. 1 l/s pro Einheit) dem Mischwasserkanalnetz zuzuführen.*

*Wenn es die Bodenverhältnisse, Grundwasserflurabstand oder der Nutzung zuzulassen, ist eine Versickerung des Oberflächenwassers der Rückhaltung vorzuziehen.*

*Das zusätzliche anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Mischwasserkanal zugeführt.*

*Bei baulichen Veränderungen sind die Entwässerungsmaßnahmen rechtzeitig im Vorfeld des Entwässerungsgesuchs mit den Behörden abzustimmen.*

Auf die detaillierten Ausführungen des Entwässerungskonzepts, das dem B-Plan beigefügt ist, wird verwiesen.

## 8 Flächenbilanz

|   |             |   |         |
|---|-------------|---|---------|
| Gesamtfläche des Baugebiets:            | ca. 0,78 ha | = | 100,0 % |
| Verkehrsfläche                          | ca. 0.04 ha | = | 5,1 %   |
| Nettobaupfläche - Dörfliche Wohngebiete | ca. 0,74 ha | = | 94,9 %  |

## 9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für die

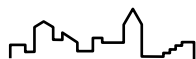
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern die Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 05.07.2022 LIF- FEU-ta

Meißenheim, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

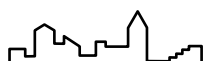


Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....  
Planer

.....  
Schröder, Bürgermeister

103Beg02.docx



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ■ 79100 Freiburg ■ Tel. 0761/70342-0

Seite 16

Stand: 05.07.2022