

## 1. Änd. der Abrundungssatzung "Älterstraße - Tiergartenstraße", Gemeinde Meißenheim, OT Kürzell

### Zusammenstellung der eingegangenen Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und betroffenen Bürger i.R.d. Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

<i>Behörde</i>	<i>Schr.v.</i>	<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/ Beschluss</i>
1 RP Stuttgart, - Landesamt f. Denkmalpflege		Keine Stellungnahme	
2 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt	25.05.2018	<p>Die Satzung ist nicht genehmigungspflichtig. Wir bitten, uns nach der ortsüblichen Bekanntmachung zwei Fertigungen der Unterlagen (Satzung, Begründung, Bebauungsvorschriften und dazugehörige Pläne) sowie einen Nachweis über die Bekanntmachung vorzulegen. Es werden folgende Anregungen vorgebracht:</p> <p><b><u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 4 und 5 der Satzung):</u></b>  <u>Bauflucht der Älterstraße:</u>  Es wird die Festsetzung getroffen, dass die Gebäude in der bestehenden Bauflucht der Älterstraße anzuordnen sind. Es stellt sich die Frage ob es sich bei der Bauflucht um eine Baulinie oder Baugrenze handelt? Zusätzlich variiert die Bauflucht wodurch nicht eindeutig ersichtlich ist, wo die Bauflucht liegt. Bei den Gebäuden 38 bis 32 beträgt sie 10 m. Bei den Gebäuden 30 bis 22, welche ebenfalls im Geltungsbereich der bereits bestehenden Satzung liegen, geht der Straßenabstand bis auf ca. 3 m zurück. Hier sollte die Lage und Art der Bauflucht eindeutig definiert werden.  Im nordwestlichen Geltungsbereich der Satzung befinden sich Wohngebäude, welche von der Tiergartenstraße aus erschlossen sind. Wir gehen davon aus, dass, sofern die Tiergartenstraße bis zum Flst.Nr. 5244 als öffentliche Erschließungsstraße dienen kann, auch im nordwestlichen Bereich der Flst.Nrn. 5244 bis 5247 Hauptgebäude errichtet werden dürfen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungsrechtliche Festsetzung 3.1 wird dahingehend ergänzt, dass die Gebäude in einem Abstand von 10 m zum Fahrbahnrand analog der bestehenden Bebauung zu errichten sind.</p> <p>Eine Teilung der Grundstücke wie im nördlichen Bereich der Älterstraße ist nicht vorgesehen. Die Erschließung soll aber nur über die Älterstraße erfolgen. Es soll jedoch eine bauliche Nutzung der gesamten Grundstücke ermöglicht werden, d.h. auf die Ausweisung eines nicht überbaubaren Bereichs soll verzichtet werden.</p>

<b>Behörde</b>	<b>Anregungen</b>	<b>Empfehlung Planer/Beschluss</b>
<b>zu 2 Landratsamt Ortenaukreis - Baurechtsamt</b>	<p>Dem würde eine Baulinie als Bauflucht zur Älterstraße widersprechen. Soll für die Errichtung von Hauptgebäuden im nordwestlichen Bereich der Flst.Nrn. 5244 bis 5247 auch eine nicht überbaubare Fläche ausgewiesen werden?</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung:</u> In Ziffer 3.1 wird definiert, welche Arten der baulichen Nutzung (Wohngebäude und Gewerbebauten) im Änderungsbe- reich zulässig sind. Hierbei stellt sich die Frage, welche Ge- werbebauten zulässig sein sollen. Wir gehen davon aus, dass damit Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO gemeint sind. Solche, die in einem Allgemeinen Wohngebiet aus- nahmsweise zulässig sind („sonstige nichtstörende Gewer- bebetriebe“), die in einem Mischgebiet oder Dorfgebiet all- gemein zulässig sind („die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“) oder gar solche, die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind („nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“)? Hier sollte eine Klarstel- lung erfolgen. Auch dahingehend, ob diese Gewerbebetriebe dann allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind. Wir weisen noch darauf hin, dass im überplanten Bereich dann andere Arten der Nutzungen (z.B. Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, ...) nicht zulässig sind.</p> <p><b>Örtliche Bauvorschriften (§ 6 der Satzung):</b> Dort wird vorgegeben, dass das Regenwasser auf den west- lichen Grundstücksflächen zu versickern ist. Wir gehen da- von aus, dass damit Flächen innerhalb des Geltungsbe- reichs der Satzung gemeint sind und bitten um Konkretisie- rung. Sofern auf den westlichen Bereichen der Flst.Nrn. 5244 bis 5247 Gebäude errichtet werden, könnte die Versi- ckerung im westlichen Bereich wohl nicht mehr oder nur schwer möglich sein. Wir empfehlen deshalb die Versicke- rung lediglich auf dem Baugrundstück zu verlangen.</p>	<p>Die Festsetzung wird dahingehend konkre- tisiert, dass gemäß § 6 BauNVO (Mischge- biet) "das Wohnen nicht wesentlich stören- de Gewerbebetriebe" allgemein zulässig sind und im übrigen auch alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO mit Aus- nahme von Vergnügungsstätten.</p> <p>Die Anregung wird aufgenommen und die Festsetzung dahingehend geändert, dass das anfallende Regenwasser auf den Flst.Nrn. 5244-5247 auf den Grundstücken zu versickern ist.</p>

<i>Behörde</i>		<i>Anregungen</i>	<i>Empfehlung Planer/Beschluss</i>
- Amt für Umweltschutz/Naturschutz	17.05.2018	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 1. Änderung keine Bedenken. Die ergänzende planungsrechtliche Festsetzung berücksichtigt artenschutzrechtliche Belange, so dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
- Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz	25.05.2018	<p><b>I. Abwasserentsorgung</b></p> <p><b>Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan</b></p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes sollen die Flurstücke mit den Flst.Nrn. 5244 – 5247 mit an das öffentliche Entwässerungsnetz von Kürzell angeschlossen werden.</p> <p>Nach Auskunft vom AZV Friesenheim bestehe im Kanalnetz noch ausreichend Kapazität, so dass der bestehende Kanal um ca. 40 – 50 m in südliche Richtung zu besagten Grundstücken verlängert werden könnte.</p> <p>Kürzell entwässert im Trennsystem.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser des südlichen Teilbereiches von Kürzell, zu welchem auch die hier betrachteten Flurstücke gehören, entwässert in die „Unditz“.</p> <p>Aktuell liegt uns der Generalentwässerungsplan (GEP) für Kürzell zur Prüfung vor.</p> <p>Im GEP wurde die Planfläche für die hydraulische Überrechnung des Kanalnetzes nicht mit berücksichtigt.</p> <p>Weiter wird aufgezeigt, dass der Regenwasserkanal im Bereich Älterstraße / Brunnenstraße, durch den auch das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes zur „Unditz“ geleitet werden wird, hydraulische Engpässe aufweist.</p> <p>Auf Grund dessen gehen wir davon aus, dass auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des Regenwasserkanals unter Anschluss des Plangebietes im Voraus ausreichend überprüft wurde und dass der entsprechende Kanalstrang (Anschluss Plangebiet bis Einleitung „Unditz“) bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen vorrangig mit berücksichtigt wird.</p>	Ein Anschluss des Änderungsbereichs an den Regenwasserkanal ist nicht vorgesehen. In den örtlichen Bauvorschriften ist festgesetzt, dass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Insofern ist eine Berücksichtigung im GEP auch nicht erforderlich.

Behörde	Anregungen	Empfehlung Planer/Beschluss
<b>zu 2 Landratsamt Ortenaukreis</b> - <b>Amt für Wasserwirtschaft u. Bodenschutz</b>	<p>Weiter gehen wir davon aus, dass spätestens im Rahmen des Antrags zur Grundstücksentwässerung eine ausreichende Überprüfung stattfindet, in welcher Art und Weise hier Einzelkomponente der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung realisiert werden können und ob eine Regenwasserbehandlung erforderlich wird.</p> <p>Wir bitten grundsätzlich die Maßgaben des Generalentwässerungsplanes sowie die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser - Regenrückhaltung“ von der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu berücksichtigen.</p> <p><b>II. Altlasten</b></p> <p>Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor. Dem Bebauungsplan kann aus Sicht der Altlastenbearbeitung zugestimmt werden.</p> <p>Nachfolgender Hinweis ist in den textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen:</p> <p>Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer ....) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.</p> <p>Hinsichtlich der Themen „<b>Oberirdische Gewässer</b>“, „<b>Grundwasserschutz</b>“, „<b>Wasserversorgung</b>“ und „<b>Bodenschutz</b>“ sind unsererseits keine Ergänzungen erforderlich.</p>	<p>Im Zuge des Bauantrags ist die Grundstücksentwässerung im Entwässerungssuch entsprechend nachzuweisen.</p>
- <b>Amt für Landwirtschaft</b>	25.05.2018 <p>Die 1. Änd. der Abrundungssatzung umfasst die Flst.Nr. 5244-5247 zwischen Älterstraße und Tiergartenstraße. Der Geltungsbereich ändert sich mit der Änderung der Abrundungssatzung nicht. Belange der Landwirtschaft werden somit durch die 1. Änd. der Abrundungssatzung nicht tangiert. Auf die Ausarbeitung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsregelung wird verzichtet. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen.</p>	<p>Da es sich hier um eine Satzung handelt und es keine Bebauungsvorschriften gibt, wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<b>Behörde</b>		<b>Anregungen</b>		<b>Empfehlung Planer/Beschluss</b>
<b>3</b>	<b>Naturschutzbeauftragter Herr Gunter Hepfer</b>		Stellungnahme erfolgt zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde.	
<b>4</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	16.04.2018	Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>5</b>	<b>Netze Mittelbaden GmbH &amp; Co.KG, Lahr</b>	20.04.2018	Keine Anregungen und Bedenken. Um eine Beteiligung an der weiteren Bauleitplanung wird gebeten.	Wird zur Kenntnis genommen.
<b>6</b>	<b>Wasserversorgungsverband Ried</b>		Keine Stellungnahme	
<b>7</b>	<b>Abwasserzweckverband Friesenheim</b>		Keine Stellungnahme	
<b>8</b>	<b>Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn</b>	16.04.2018	Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30 m über Grund) überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten. Bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht keine Bedenken.	Mit den geplanten Gebäuden wird eine Höhe von 30 m nicht überschritten.

<i><b>Behörde</b></i>	<i><b>Anregungen</b></i>	<i><b>Empfehlung Planer/Beschluss</b></i>
<b>9 Gemeinde Schwanau</b>	22.05.2018 Keine Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.

I.R.d. Offenlage gingen von den Bürgern keine Stellungnahmen ein.

Zusammengestellt: Freiburg, den 06.06.2018 LIF-ba (118Töb01.doc)

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br

Tel. 0761/70342-0 ■ [info@planungsbuerofischer.de](mailto:info@planungsbuerofischer.de)

Fax 0761/70342-24 ■ [www.planungsbuerofischer.de](http://www.planungsbuerofischer.de)