

Fertigung: 1
Anlage: 2
Blatt: 1-4

BEGRÜNDUNG

- zur 7. Änd. des Bebauungsplanes "Mühlfeld"
- zu den örtlichen Bauvorschriften zur 7. Änd. des B-Plans "Mühlfeld"

der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

(beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

1 Allgemeines/ Verfahren

Der Bebauungsplan "Mühlfeld" wurde 1970 erstellt und rechtskräftig. Zwischenzeitlich wurde der B-Plan bereits in verschiedenen Bereichen mehrfach geändert.

Der Änderungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2429/50 und 2549 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 2429/49 im Bereich "Hinter der Mühle".

Der "Zeichnerische Teil" wird in diesem Bereich durch ein Deckblatt geändert.

Da sich die Gesetzesgrundlagen zwischenzeitlich geändert haben, wurden die Bebauungsvorschriften für den Änderungsbereich formal in Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften getrennt und insgesamt neu gefasst. Dabei wurden die Festsetzungen inhaltlich weitestgehend belassen. Lediglich Festsetzungen, die sich durch die 7. Änderung ergeben, wurden entsprechend eingearbeitet.

2 Verfahren

- 2.1 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung 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 7. Änd. des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim als Mischbaufläche ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

4 Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich umfasst die Flst.Nrn. 2429/50 und 2549 sowie einen Teilbereich des Flst.Nr. 2429/49 im Bereich Mühlstraße.

Der rechtskräftige B-Plan "Mühlfeld" sieht im Bereich Mühlstraße ein langgezogenes Baufenster entlang der Straße mit einer Tiefe von ca. 31,0 m vor. Das Eckgrundstück 2429/50 ist im rückwärtigen Bereich ebenfalls erschlossen. Durch Grundstücksteilung wurde hier ein Bauplatz mit der Flst.Nr. 2549 gebildet. Das bisher ausgewiesene Baufenster lässt eine Bebauung des rückwärtigen Bereichs nicht zu. Mit der 7. Änderung wird auf Flst.Nr. 2549 das vorhandene Baufenster so erweitert, dass eine Bebauung des Grundstücks möglich ist. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wird eine Fläche für Carports und Stellplätze ausgewiesen.

Für das Flst.Nr. 2549 wird eine neue Nutzungsschablone festgesetzt, die die Nutzung der angrenzenden Bebauung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung übernimmt. Lediglich im Bereich der Dachneigung erfolgt eine Änderung. Bisher waren bei 1 ½-geschossigen Gebäuden nur Dachneigungen von mind. 48° zulässig. Hier soll künftig eine Dachneigung ab 38° zugelassen werden. Des Weiteren wird bei der Festsetzung der Dachneigung zwischen Haupt- und Nebengebäude/Carport differenziert. Auf dem Flst.Nr. 2549 sind nur Carports mit Flachdach zulässig. Ergänzend wird in der neuen Nutzungsschablone noch die max. Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Des Weiteren wird im Hinblick auf die Grundstücksgröße die Anzahl der Wohneinheiten auf max. 1 WE pro Gebäude beschränkt.

Für das Flst.Nr. 2549 soll im Hinblick auf die neue Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt werden. 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 auch den im Verfahren vorgetragenen Bedenken von Angrenzern Rechnung zu tragen und um zu verhindern, dass PKWs im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige KFZ-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

5 Hinweis des RP Freiburg, Abt. Umwelt

Das Planungsgebiet "Mühlfeld" befindet sich im Auswirkungsbereich des geplanten Rückhalterums Ichenheim/ Meißenheim/Ottenheim.

Die bei einem Retentionsbetrieb maximal zu erwartenden Grundwasserstände liegen noch nicht vor. Maßgebend für die Grundwasser-Situation sind die Grundwassermessstellen 117/065-6 und 119/065-5. Es ist davon auszugehen, dass der mittlere Grundwasserstand in dem geplanten Baugebiet bei ca. 147,55 m+NN liegt.

Der maximale gemessene Grundwasserstand liegt bei ca. 148,65 m+NN.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieser maximale gemessene Grundwasserstand aus Montagswerten ermittelt wurde, d.h. dass der bisher vorhandene tatsächlich Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

Niederschlagsbedingt können zukünftig auch höhere Grundwasserstände auftreten.

6 Aussagen zu naturschutzrechtlichen Belangen

Da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind wird auf eine Umweltprüfung (und damit die Erstellung eines Umweltberichtes) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet, da

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung gemeinschaftlicher Schutzgebiete
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18 zum Umweltverträglichkeitsprüfungs-Gesetz (UVPG), das nicht UVP-pflichtig ist bzw. für das keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden (§§ 3a und 3b UVPG). Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Auch ist der Artenschutz von der Aufstellung des B-Planes nicht betroffen.

Freiburg, den 30.04.2009 LIF-ba
11.05.2009
06.07.2009
16.11.2009
14.07.2010
27.09.2010

Meißenheim, den 29. Okt. 2010

PLANUNGSBÜRO FISCHER



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

Planer

(139Beg06.DOC)

Schröder, Bürgermeister