

Fertigung: ..... 1  
Anlage: ..... 2  
Blatt: ..... 1-9

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Schmidtenbühn" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften  
zum Bebauungsplan "Schmidtenbühn"  
der Gemeinde Meißenheim (Ortenaukreis)

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Zur Erschließung und städtebaulichen Neuordnung des Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich erforderlich. Mit dem B-Plan soll die Umsiedlung der Feuerwehr aus beengter Ortslage an einen verkehrsgünstigeren Standort am Ortsrand sowie die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs zur Standortsicherung und zum Erhalt der Arbeitsplätze ermöglicht werden.

### 2 Verfahren

Das B-Planverfahren wird als 2-stufiges Verfahren durchgeführt.

### 3 Übergeordnete Planung

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die überplante Fläche ist in der rechtswirksamen Fassung der 3. Änd. des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim teilweise als Mischbaufläche und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der FNP wird im Parallelverfahren i.R.d. 4. Änd. des FNP entsprechend geändert. Es ist davon auszugehen, dass mit Genehmigung der 4. Änd. des FNP der B-Plan aus dem FNP entwickelt gilt.

### 4 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Meißenheim und umfasst ca. 1,43 ha. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des südwestlichen Bereichs des B-Plans "Schillerstraße". Im Osten und Süden grenzt das Planungsgebiet an landwirtschaftliche Flächen, im Norden an die Bebauung in der Schillerstraße. Im Westen beinhaltet das Planungsgebiet noch einen Teilabschnitt der L 118.

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Schmidtenbühn" wird dieser überlagerte Bereich des B-Plans "Schillerstraße" geändert.



## 5 Städtebauliche Konzeption

- 5.1 Das Feuerwehrgerätehaus Meißenheim wurde vor ca. 60 Jahren in Eigenleistung durch die Feuerwehrangehörigen errichtet. Das gesamte Gerätehaus ist stark sanierungsbedürftig und nicht mehr zeitgemäß. Die Sanitäranlagen sind zwischenzeitlich veraltet, Duschen sind nicht vorhanden.

Durch die Umsiedlung der Gemeindeverwaltung in das Gewerbegebiet "Tief-lache - Teil B" wurde auch die Sanierung bzw. die Umsiedlung des Feuerwehrgerätehauses Meißenheim mehrfach in der Gemeinde diskutiert.

Im Vorfeld wurden verschiedene Standorte geprüft. So wurden u.a. die Standorte W-Fläche "Oberdorf-gassenfeld" und "Hartplatz" im Nordwesten der Gemeinde geprüft. Beide Standortalternativen schieden nach Untersuchung aus. Die Fläche "Oberdorf-gassenfeld" soll einer künftigen Wohnbau-flächenentwicklung vorbehalten bleiben, der Standort "Hartplatz" liegt abseits des übergeordneten Straßennetzes, so dass der Standort verkehrstechnisch ungünstig ist. In der Abwägung hat sich die Gemeinde für den Standort „Schmidtenbühn“ auf Grund der Lage am Ortsrand von Meißenheim mit einer sehr guten Anbindung zum Ortsteil Kürzell entschieden. Des Weiteren sind bei größeren Einsätzen die umgebenden Gemeinden über die L 118 / L 75 schneller erreichbar. Der geplante Standort schließt an den B-Plan „Schillerstraße“ an, welcher in dem Bereich ein Dorfgebiet (MD) und im weiteren Verlauf ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist.

Mit der Umsiedlung der Feuerwehr könnte der bestehende Standort zusammen mit dem alten Rathaus im Innerort umgenutzt werden. So könnten hier verschiedene soziale und kulturelle Nutzungen geschaffen werden.

Die Gemeinde Meißenheim ist sich der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Im vorliegenden Fall ist in der Abwägung hier jedoch das öffentliche Interesse der Sicherung des Fortbestands der freiwilligen Feuerwehr mit einem funktionsfähigen Feuerwehrgerätehaus zum Schutz der Bevölkerung höher zu bewerten.

Direkt angrenzend befindet sich ein Gewerbebetrieb der Metallverarbeitung. Im Rahmen der Standortsuche für die Feuerwehr hat sich gezeigt, dass der vorhandene Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten benötigt.

Im Einmündungsbereich Schillerstraße/L 118 befindet sich der metallverarbeitende Gewerbebetrieb Huber Maschinenbauteile GmbH, die verschiedene Präzisionsdrehteile, -frästeile und -rundsleifteile herstellt. Die Fa. Huber beabsichtigt, ihren Betrieb in südwestlicher Richtung um eine weitere Fertigungshalle sowie Lagerbereiche zu erweitern. Dies wurde bei der Ausweisung des neuen Feuerwehrstandorts entsprechend berücksichtigt. Die Erweiterung dient der Standortsicherung des Betriebs und dem Erhalt der Arbeitsplätze.

## 5.2 Erschließung

Mit der Aufstellung des B-Plans und Umsiedlung der Feuerwehr soll dem nordwestlich angrenzenden Gewerbebetrieb Fa. Huber Maschinenbauteile GmbH die Möglichkeit einer Betriebserweiterung ermöglicht werden. Daher wird anschließend an den vorhandenen Betrieb (bisher als MD ausgewiesen) eine Erweiterungsfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Der Gewerbebetrieb wird wie bisher über die Schillerstraße erschlossen.

Die Anbindung für die Feuerwehr erfolgt über die L 118 sowie eine neue Zufahrt von der L 118 aus. Hierfür fand im Vorfeld eine Abstimmung mit der Straßenbaubehörde hinsichtlich des Anschlusses statt. Im Bereich der geplanten Zufahrt wird von Meißenheim kommend eine Linksabbiegespur erforderlich. Diese Planung wurde in den Geltungsbereich des B-Plans mit einbezogen. Im Protokoll zu diesem Behördengespräch vorab wurde festgehalten, dass die vorhandene Mittelinsel bestehen bleiben kann und die Linksabbiegespur entsprechend den geltenden Vorschriften integriert werden kann.

Gleichzeitig soll von der Einmündung Schillerstraße bis ins Planungsgebiet hinein auf der nördlichen Seite der L 118 ein Gehweg geführt werden.

Mit der neuen Zufahrtsstraße soll langfristig auch eine mögliche Siedlungserweiterung im Osten von Meißenheim erschlossen werden.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt zum einen wie bisher über öffentliche Grünstreifen (Bankett) entlang der L 118 sowie von Südosten von der neuen Erschließungsstraße aus und von Nordosten über eine Zufahrt über die öffentliche Grünfläche (s. Ausweisung im Zeichn. Teil)

## 5.3 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzung als Mischgebiet sowie Gemeinbedarfsfläche "Feuerwehr" ausgewiesen.

Der vorhandene Betrieb war im rechtskräftigen B-Plan bisher als Dorfgebiet ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht erscheint die Ausweisung des Betriebs als Dorfgebiet nicht mehr zutreffend. Die Überprüfung des Lärmschutzes hat ergeben, dass es sich hier um einen mischgebietsverträglichen Betrieb handelt. Des Weiteren besteht auf dem Betriebsgrundstück auch eine Wohnnutzung. Daher wurde der Betrieb einschließlich der Erweiterungsfläche als Mischgebiet ausgewiesen. Auch wenn es nach der geplanten Betriebserweiterung nicht zu einer typischen quantitativen Durchmischung kommt, ist es Planungswille der Gemeinde, den Betrieb als Mischgebiet auszuweisen. Nach Erweiterung des Betriebs ist nach wie vor von einer Durchmischung der Nutzungen auszugehen, bei der die gewerbliche Nutzung überwiegen wird, aber aus planerischer Sicht nicht "übergewichtig" in Erscheinung tritt.

Im Mischgebiet werden im Hinblick auf die konkret geplante Betriebserweiterung und im Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.



## **5.4 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.4.1 Geschosszahl**

Für das Mischgebiet wie auch die Gemeinbedarfsfläche wird keine Geschosszahl festgesetzt. Die Kubatur der geplanten Bebauung ist durch die Festsetzung der Wand- und Firsthöhe ausreichend definiert.

### **5.4.2 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet mit 0,6, die Geschossflächenzahl entsprechend der geplanten Bebauung mit 0,6 festgesetzt, so dass eine entsprechende bauliche Nutzung des Mischgebietes ermöglicht wird.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine GRZ und GFZ festgesetzt.

### **5.4.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen**

#### Mischgebiet

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 6,00 m erfolgt im Hinblick auf den Bestand sowie das geplante Bauvorhaben des Betriebs. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe wird ab OK eingetragenem Bezugspunkt an der L 118 festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 9,0 m wird gemessen ab OK eingetragenem Bezugspunkt (nördl. Bezugspunkt für Flst.Nr. 59, südl. Bezugspunkt für Flst.Nr. 57) an der L 118 bis OK First/Dachhaut.

#### Gemeinbedarfsfläche

Die Festsetzung der Wandhöhe mit max. 6,00 m erfolgt auf Grundlage der bereits vorliegenden Planungskonzeption des neuen Feuerwehrgerätehauses. Der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Wandhöhe wird ab OK eingetragenem Bezugspunkt an der L 118 festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe mit 8,0 m wird gemessen ab OK eingetragenem Bezugspunkt (Mitte Flst.Nr. 56) an der L 118 bis OK Dachhaut.

## **5.5 Bauweise**

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 55 m zulässig.

## **5.6 Stellplätze**

In der NZ2 (Mischgebiet) sind Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig, um die Freiflächen neben dem Wohn- und Betriebsgebäude flexibel nutzen zu können. In der NZ1 (Gemeinbedarfsfläche) werden für die PKW Stellplätze der Feuerwehrleute explizit entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Für die Feuerwehrwehrautos wird festgesetzt, dass diese auch außerhalb des Baufensters zulässig sind, um das Freigelande flexibel nutzen zu können.



## 5.7 Grünflächen

Entlang der Lahrer Straße wurden die vorhandenen Bankettbereiche als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen. Auch die gärtnerisch angelegten Flächen am Ortseingang, auf denen eine Infotafel wie bisher aufgestellt werden kann, wurde als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

Durch die Anlage der neuen Erschließungsstraße ergaben sich weitere Verkehrsgrünfläche im Norden des Bebauungsplangebiets.

## 5.8 Flächen für die Landwirtschaft

Die Flurstücke Nrn. 53 und 54 wurden als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die vorhandene Obstwiese und der große Nussbaum auf dem Flst.Nr. 53, das sich im Besitz der Gemeinde befindet, sind aus Artenschutzgründen als Leitlinie und als Jagdgebiet für Fledermäuse zu erhalten (s. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt von Dr. Boschert, Bioplan, i.d.F. v. 02.09.2019).

Das Flst.Nr. 54, das sich in Privatbesitz befindet, ist weiterhin als Landwirtschaftsfläche zu bewirtschaften.

## 5.9 Umweltbericht

Im beigefügten Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die Schutzgebiete, den Artenschutz sowie auf die einzelnen Schutzgüter geprüft.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da "Natura 2000" Gebiete nicht betroffen sind. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Die von Dr. Boschert, Bioplan erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), i.d.F. vom 02.09.2019, kam zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten ergibt.

Die Umweltprüfung gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG für die Schutzgüter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verbleiben.

## 6 Immissionsschutz (Ing.-Büro Dr. Jans)

Im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans wurde die Erweiterung des vorhandenen Betriebs Fa. Huber sowie die Ansiedlung der Feuerwehr im Hinblick auf die vorhandene Umgebungsbebauung untersucht und geprüft. Der Gutachter kam in seiner Aktennotiz vom 28.02.2017 dabei zu folgendem Ergebnis:



*Um die Realisierbarkeit eines Feuerwehrgerätehauses am nordöstlichen Rand der Lahrer Straße (L 118) unmittelbar südöstlich des derzeitigen Ortsrandes aus schalltechnischer Sicht beurteilen zu können, wurde in der vorliegenden Untersuchung die in der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch den bestehenden Betrieb der Huber Maschinenbauteile GmbH verursachte Lärmvorbelastung ermittelt.*

*Ausgehend von den von der Fa. Huber mitgeteilten betrieblichen Randbedingungen wurde nachgewiesen, dass durch den derzeitigen Betrieb bei den im vorliegenden Fall maßgebenden Immissionsorten a, d und f die dort geltenden Immissionsrichtwerte um jeweils mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.*

*Diese Unterschreitung der Referenzwerte lässt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (räumlicher Abstand, bestehende Abschirmung durch Gebäude, Orientierung von Lärmeinwirkungsorten usw.) sowohl eine mögliche Erweiterung der Fa. Huber in Richtung Südosten und auch den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses am nordöstlichen Rand der Lahrer Straße ohne schalltechnische Einschränkungen zu.*

Damit sind einschränkende Festsetzungen des Gewerbebetriebs nicht erforderlich. Der Betrieb kann als mischgebietsverträglich eingestuft werden. Auf die detaillierten Aussagen in der Aktennotiz des Ing.-Büros Dr. Jans, die dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.

#### **6.1 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO**

Bei der Festsetzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen.

Aufgrund der Lage des Planungsgebiets an der L 118 am Ortsrand werden einschränkende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden ergänzend Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

### **7 Grundwasserschutz**

Die Grundwasserstände aus der Messstelle 119/065-5 ergeben folgende Daten:

NW- Stand: ca. 147,40 mÜNN (Niedrigwasser)

MW- Stand: ca. 147,90 mÜNN (Mittelwasser)

HW- Stand: ca. 148,80 mÜNN (Hochwasser)

Die Grundwassermessstelle liegt ca. 400 m nordwestlich der geplanten Erschließung im Gehwegbereich der Hauptstraße. Die Grundwasserfließrichtung ist nach nord-nordwest gerichtet mit einem Gefälle von 0,1 %.

Somit kann dem Planungsgebiet ein mittlerer Grundwasserstand von ca. 148,35 mÜNN zugrunde gelegt werden.



## 8 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

## 9 Abwasserentsorgung (Ing.-Büro Boos)

### 9.1 Schmutzwasser

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

### 9.2 Oberflächenentwässerung

#### 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 Grundwasserstandes (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 liegt etwas höher als das Gelände in etwa auf NN-Höhe der L118 also zwischen ca. 150,30 müNN und 150,80 müNN. Die geplante Hoffläche der Feuerwehr liegt in etwa ca. bei 150,50 müNN und bei ca. 150,90 müNN.

Unter Berücksichtigung einer Einstauhöhe von maximal 30 cm in der Versickerungsmulde wird ein Mindestsickerraum von ca. 1,65 m erreicht. Somit kann nach den Vorgaben der 1 m Sickerraum eingehalten werden.

#### 1. Erweiterung (Flst.-Nr. 57)

Eine Konzeption bzw. ein Nachweis für die Erweiterung (Flst.-Nr. 57) ist derzeit aufgrund der fehlenden Planung nicht möglich. Im Zuge des Bauantrags sind die entsprechenden Maßnahmen (Versickerung) festzulegen. Der Nachweis für das Regenwasser ist gemäß der DWA-A 118 für eine Überflutungshäufigkeit von 1 in 30 Jahre zu führen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Schillerstraße dem Mischwassernetz zugeführt.

#### 2. Feuerwehrgerätehaus

Das gesamte Dachflächenwasser des Feuerwehrgerätehauses (ca. 1.150 m<sup>2</sup>) sowie das Oberflächenwasser der Hoffläche (ca. 1.650 m<sup>2</sup>) werden einer Versickerung zugeführt. Der Nachweis für das Regenwasser ist gemäß der DWA-A 118 für eine Überflutungshäufigkeit von 1 in 30 Jahre zu führen.

Das Schmutzwasser aus dem Feuerwehrgerätehaus wird ebenfalls in der Schillerstraße dem Mischwassernetz zugeführt.

Eine Bemessung der Anlagen erfolgt im Zuge des Bauantrags mit dem Entwässerungsantrag.



**3. Zufahrtsstraße und Linksabbiegespur**

Das Oberflächenwasser der geplanten Zufahrtsstraße (ca. 1.290 m<sup>2</sup>) östlich des Feuerwehrgerätehauses wird breitflächig über die Bankette versickert.

Das Oberflächenwasser der L 118 (ca. 1.150 m<sup>2</sup>) wird breitflächig über die Bankette versickert.

Eine Bemessung der breitflächigen Versickerung erfolgt nicht. Gemäß der Planung ist eine Flächenbelastung von  $A_u / A_s \leq 5:1$  gegeben.

Ein Überflutungsnachweis ist nicht erforderlich.

**9.3 Bewertung des Niederschlagswassers**

Nach Vorgabe der technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser sowie den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser wird ein Bewertungsverfahren nach DWA-M 153 durchgeführt.

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

**1. Erweiterung (Flst.-Nr. 57)**

Ein Bewertungsverfahren kann nicht geführt werden, da derzeit keine spezifischen Angaben vorhanden sind. Analog der nachfolgend aufgeführten Bewertungen ist auch hier vorzugehen. Entsprechend dem daraus folgenden Ergebnis ist eine Behandlungsmaßnahme festzulegen.

**2. Feuerwehrgerätehaus**

Das Bewertungsverfahren zeigt auf, dass eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser der Dach- und Hoffläche des Feuerwehrgerätehauses wird dezentral über Mulden versickert. Eine Reinigung erfolgt über die belebte Bodenzone.

**3. Zufahrtsstraße / Linksabbieger L 118**

Das Bewertungsverfahren zeigt auf, dass eine Regenwasserbehandlung erforderlich ist. Das Oberflächenwasser der Zufahrtsstraße sowie der Linksabbiegespur versickert breitflächig und wird über eine belebte Bodenzone gereinigt.

**10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 1,43 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha	=	21,0 %
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,21 ha	=	14,7 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,10 ha	=	7,0 %
Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,48 ha	=	33,5 %
Mischgebiet	ca. 0,34 ha	=	23,8 %



**11 Erschließungskosten**

Linksabbiegespur	ca.	100.000,- €
Straßenbau	ca.	160.000,- €
Schmutzwasserleitung	ca.	30.000,- €
Wasserleitung	ca.	20.000,- €
Gesamtsumme (o. MwSt.)	ca.	310.000,- €

Freiburg, den 01.02.2019 LIF-ta-ba  
 03.09.2019 LIF-FEU-ba  
 12.11.2019 LIF-ta

Meißenheim, den ..... **09** MRZ. 2020 .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**

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

*[Handwritten signature: I. Fischer]*

Planer

151Beg06.doc



*[Handwritten signature: Schröder]*

Schröder, Bürgermeister

**RECHTSVERBINDLICHKEIT**

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
 der letzten Änderung vom 03.11.2017

Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom ..... **05. MRZ. 2020** .....

Meißenheim, ..... **09** MRZ. 2020 .....



*[Handwritten signature: Schröder]*

Schröder, Bürgermeister

