



ORTSGEMEINDE MECKENHEIM

Bebauungsplan
„In der Sandgewanne /
Lebensmittelmarkt“

Begründung mit
Umweltbericht

Planstand: Satzung

27. September 2010

INFRAPRO

Infrastrukturelle —
— Projektlösungen

Am Erbachwiesenweg 4
64646 Heppenheim

Fon: 06252 – 689090
Fax: 06252 – 689091





Anlagen:

- Bestandskarte im Maßstab 1:1000
- Bebauungsplan im Maßstab 1:1000, Geltungsbereich A
- Bebauungsplan im Maßstab 1:1500, Geltungsbereich B
- Übersicht zum Planverfahren und den Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen



„Sonderbaufläche Einzelhandel“ im Bereich des östlichen Ortseingangs der Ortsgemeinde Meckenheim, südlich angrenzend an die L 530, mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich vereinbar ist.

- 17.09.2009:** Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans „In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt“ durch den Verbandsgemeinderat Deidesheim. Weiterhin Kenntnisnahme und Anerkennung des vom Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro, Heppenheim, erarbeiteten Vorentwurfs der Änderung des Flächennutzungsplans durch den Verbandsgemeinderat Deidesheim und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) i. S. d. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB.
- 02.11.2009:** Kenntnisnahme und Anerkennung des vom Planungs- und Ingenieurbüro InfraPro, Heppenheim, erarbeiteten Vorentwurfs des Bebauungsplans durch den Gemeinderat Meckenheim und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) i. S. d. §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB.
- 04.12.2009:** Ortsübliche öffentliche Bekanntgabe der Aufstellungsbeschlüsse und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unter Angabe des Auslegungszeitraums und -ortes.
- 09.12.2009:** Schreiben der Verbandsgemeinde Deidesheim zur Durchführung des nach dem BauGB vorgesehenen Verfahrens zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Fristsetzung bis **14.01.2010**. Die beteiligten TöB wurden durch Übersendung der Vorentwurfsplanung mit Begründung zur Stellungnahme aufgefordert.
- 14.12.2009 bis einschließlich 14.01.2010:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage dieser Planungsabsicht. Die Bürger hatten damit die Gelegenheit, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung und zur Vorbereitung der Offenlage wurde der Planentwurf nur geringfügig geändert. Es wurden folgende Ergänzungen und Änderungen aufgenommen:

So wurde die verkehrsplanerische Anbindung in Abstimmung mit dem LBM Speyer konkretisiert und die Lage der Zufahrt entsprechend verändert. Gleichfalls wurde zur Sicherung des Lichtraumprofils der Landesstraße festgesetzt, dass diese von baulichen Anlagen und Bepflanzungen freizuhalten sind.

In Hinblick auf die Regelung der Ableitung des Oberflächenwassers wurde eine Untersuchung zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, deren wesentlichen Ergebnisse in die Begründung integriert wurden.

Ein Ergebnis der Stellungnahmen, das sich in den textlichen Festsetzungen niederschlagen hat, ist die Anregung, die Art der baulichen Nutzung des Sondergebiets und

I.4 Übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Verbandsgemeinde Deidesheim stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Gemischten Baufläche und gegenüber einer Grünfläche (Friedhof) dar (s. Anlage „Änderung des Flächennutzungsplans ‚In der Sandgewanne / Lebensmittelmarkt‘“).

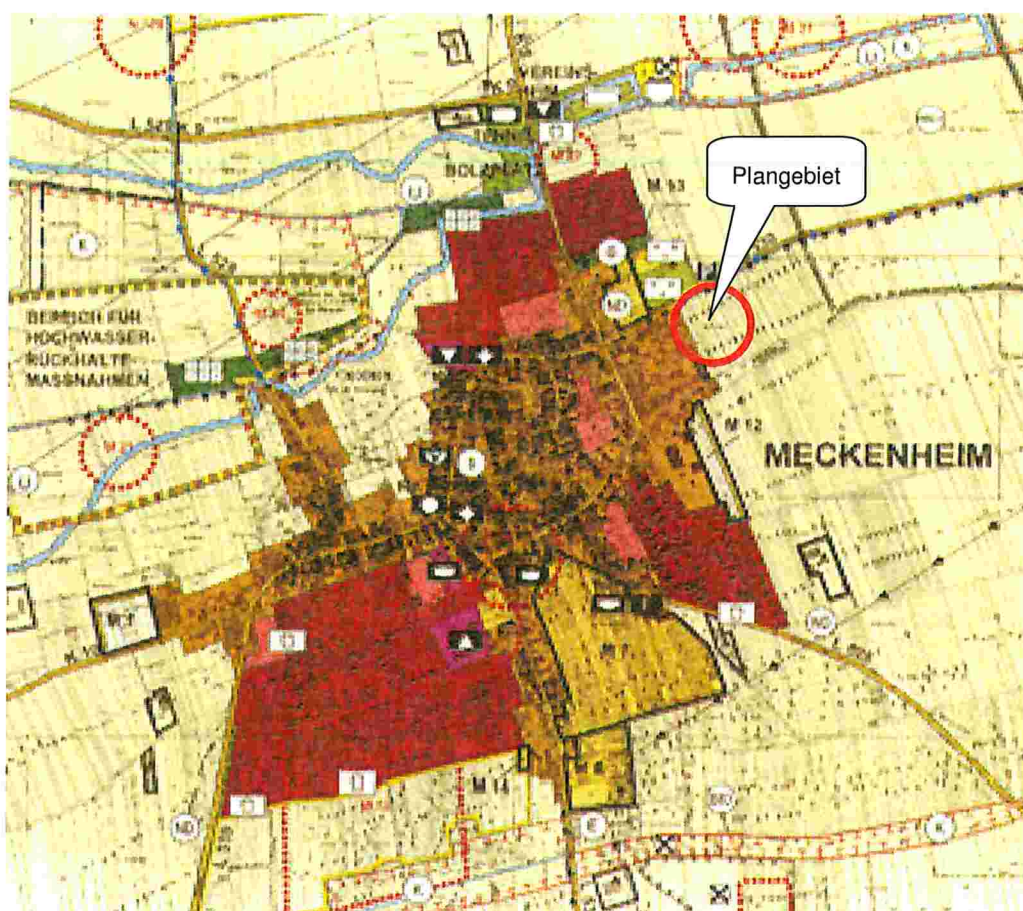


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim mit Darstellung der Ortsgemeinde Meckenheim und Lage des Plangebiets

Innerhalb bzw. entlang der ebenfalls dargestellten überörtlichen Hauptverkehrsstraße (L 530) ist der Verlauf einer Hauptwasserleitung und eines Rad- und Wanderweges markiert.



Foto 1: Ortsrand von Osten; links der Straße
das Plangebiet, rechts der Friedhof

Foto 2: Das Plangebiet von Norden

I.5.2 Landschaftsplanerische Bestandserfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ebene Fläche, die südlich der einbezogenen Hauptstraße bisher landwirtschaftlich (als Acker) genutzt wird und am Westrand (innerhalb der Flurstücke Nr. 3180, 3181 und 3181/2) einen Gehölzstreifen und Hausgärten aufweist.

Im Westen grenzen Hausgärten des benachbarten Wohngebiets an, im Norden der Friedhof mit größerem Baumbestand.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

I.6 Städtebauliches Konzept

Rechtlich ist der mögliche Geltungsbereich zurzeit als Außenbereich zu qualifizieren und damit weitgehend einer Bebauung entzogen.

Die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ist vorbereitend dahingehend zu ändern und anzupassen, dass für die weitere konkretisierende Bebauungsplanung innerhalb des möglichen Geltungsbereichs die Darstellung „Sonderbaufläche - Einzelhandel“ einschließlich einer öffentlichen Parkplatzfläche erfolgt. Ein entsprechender Entwurf hierzu ist als Anlage beigefügt.

Der auf die Darstellung der Änderung des Flächennutzungsplans abgestimmte Bebauungsplan setzt für die Art der baulichen Nutzung entsprechend „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung **„nicht-großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung“** im Sinne des § 11 BauNVO fest.

Hinsichtlich der Marktgröße ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Geschossfläche von 1200 m² vorgesehen. Der Tatbestand der Großflächigkeit ist damit nicht anzunehmen. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „**nicht-großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung**“ soll sichergestellt werden, dass sich keine anderen gewerblichen Nutzungen an diesem Standort niederlassen. Der geplante Lebensmittelmarkt dient zudem ausschließlich der Versorgung der Gemeinde Meckenheim mit Waren des täglichen Bedarfs.

I.7 Bauleitplanerische Festsetzungen

I.7.1 Art der baulichen Nutzung, Bauweise

Als Art der baulichen Nutzung wird „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „**nicht-großflächiger Einzelhandel der wohnungsnahen Grundversorgung**“ nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es wird näher bestimmt, dass als Sortiment ausschließlich Waren des täglichen Bedarfs zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung zulässig sind. Diese Festsetzung schließt neben Lebensmittel auch Randsortimente aus dem Nicht-Lebensmittel-Bereich ein, da diese üblicherweise in Grundversorgungsmärkten mit angeboten werden.

Die festgesetzte maximal zulässige Geschossfläche mit **1.200 m²** wird um den Zusatz der Größe der Verkaufsflächen (VF) und die eines Backshops ergänzt. Mit dieser Konkretisierung wird der Rechtsprechung gefolgt, die bei einer Überschreitung der angegebenen Verkaufsfläche von großflächigem Einzelhandel spricht. Zur Klarstellung der Planungsabsicht wurde ebenfalls die Art der Nutzung konkretisiert, aus der hervorgeht, dass kein großflächiger Einzelhandel geplant ist.

I.7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als der Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf, sowie die Höhe baulicher Anlagen als Obergrenzen und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt.

Als Obergrenze wird gemäß § 17 BauNVO für die GRZ 0,5 festgesetzt. Für Nebenanlagen und Stellplätze darf dieser Wert bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die Ausdehnung der Baukörper ist ergänzend begrenzt und lokalisiert durch das in der Planzeichnung mit einer Baugrenze markierte Baufenster.

Die äußere Kubatur der baulichen Anlagen wird überdies noch ergänzt durch die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen von 7 m als Obergrenze. Dies gilt ebenfalls für Werbeanlagen, die bis zu einer Höhe von 7 m errichtet werden können. So wird dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes angemessen Rechnung getragen.





C.4). Innerhalb des im Planteil dargestellten Sichtdreiecks dürfen Bepflanzungen, wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnliches eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

I.7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzung wird zur Dachform in der Nutzungsschablone und zusätzlich in den textlichen Festsetzungen bestimmt, dass Flach- oder Satteldächer einschließlich der Sonderformen Pultdach bzw. versetztes Pultdach möglich sind.

Die äußere Gestaltung von Werbeanlagen wird in Bezug auf die Beleuchtung insofern geregelt, als dass beleuchtete und selbstleuchtende Anlagen zugelassen sind, aber blinkende Werbung und Laufschriften unzulässig sind.

Zudem werden textliche Festsetzungen bzgl. der möglichen Einfriedungen zu benachbarten Grundstücksgrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen.

I.8 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine separate, noch zu errichtende Grundstückszufahrt an die Hauptstraße (L 530), die sich im Bereich des Plangebiets im Übergang von der Ortsdurchfahrt zur Ausfallstraße in östliche Richtung (nach Hochdorf-Assenheim mit dortiger Anbindung an die A 65) befindet. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs wird – in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität – eine Fahrbahnaufweitung für Linksabbieger von der Landesstraße in das Plangrundstück hinein vorgesehen. Die bauliche Aufweitung der Landesstraße ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens zu erbringen. Entsprechende Ingenieurplanungen werden im Vorgriff auf die Baumaßnahme mit dem zuständigen Landesamt Mobilität in Speyer abgestimmt. Die für die Fahrbahnaufweitung erforderliche öffentliche Straßenverkehrsfläche wurde im Bebauungsplan entsprechend des konkreten Bedarfs ermittelt und im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Das notwendige Baurecht für die geplante Fahrbahnaufweitung ist insoweit über den gegenständlichen Bebauungsplan gegeben.

Die weitere, innere Erschließung erfolgt über die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze. Über diese ist auch die Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz vorgesehen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden im Bereich der geplanten Einmündung der Grundstückszufahrt in die Landesstraße die nach RAS-K-1 nachzuweisenden Sichtfelder eingetragen. Diese Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m von ständigen Sichthindernissen freizuhalten, um die Sichtbeziehung zwischen Einmündung und bevorrechtigter Landesstraße gewährleisten zu können. Bei der Bemessung der Sichtdreiecke ist maßgeblich die Annäherungssicht sowie die Anfahrtsicht. Bei einer angenommenen V_{85} von 50 km/h beträgt die Anfahrtsicht gemäß Tab. 11 der RAS-K-1 40 m. Maßgeblich für die Schenkellängen der Sichtdreiecke ist hier jedoch die notwendige Annäherungssicht, die Schenkellänge der Sichtfelder der übergeordneten Straße beträgt hier nach Tab. 12 der RAS-K-1 jeweils 70 m. Diese Parameter wurden entsprechend in der grafischen Darstellung der Sichtdreiecke im Planteil zugrunde gelegt.





Brandschutz und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet liegt an der Landesstraße L 530 am unmittelbaren Ortsrand von Meckenheim und ist damit für die zuständige Feuerwehr sehr gut zu erreichen. Wie und in welchem Umfang die Versorgung mit Löschwasser aus dem Leitungsnetz des Wasserversorgers Friedelsheimer Gruppe in ausreichendem Druck und Menge zu gewährleisten ist, kann den Hinweisen der textlichen Festsetzungen entnommen werden. Da keine Anhaltspunkte vorliegen, die eine ausreichende Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz in Frage stellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung unter der Beachtung der benannten Hinweise sichergestellt werden kann. Sollte die Versorgungssicherheit nicht nachgewiesen werden können, so ist vom Zustandsstörer (= Bauherr) die ausreichende Löschwasserversorgung auf anderem Wege, z. B. mittels einer Löschwasserzisterne, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

I.10 Versickerung von Niederschlagswasser

Um die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens beurteilen und als Folge dessen den Umgang mit dem im Plangeltungsbereich anfallenden Niederschlagswasser einschätzen und planen zu können, wurde ein Geotechnisches Gutachten vom Büro Rubel & Partner erstellt (Rubel & Partner: Geotechnisches Gutachten. Neubau SB-Markt Hauptstraße in Meckenheim. Januar 2009).

Rubel & Partner beschreiben die Böden als gut durchlässig und für „eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet“. Weiterhin werden die notwendigen „Abstände zwischen Versickerungseinrichtung und Grundwasseroberfläche bei Muldentiefen bis 1,5 m unter derzeitigem Gelände sicher eingehalten“ (Geotechnisches Gutachten. Seiten 10 und 11). Weitere durch die Versickerung von Niederschlagswasser mögliche geotechnische Risiken wie Erosion, Suffosion und Subrosion schließen Rubel & Partner ebenso wie zusätzliche Spannungseffekte durch Quell- oder Schwelldrücke aus.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde vom Vorhabenträger in einer technischen Fachplanung, welche auf dem Bodengutachten aufsetzt, mit dem Ergebnis untersucht, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden kann (vgl. Versickerungsnachweis). Die Untersuchung der Bodenbeschaffenheit bestätigte einen guten Durchlasskoeffizienten. Die Konzeptionierung sieht vor, die Parkflächen in Drainpflaster mit sehr hohem Versickerungsgrad auszuführen. Etwaige erforderliche Genehmigungen der Unteren Wasserbehörde sind sodann vom Vorhabenträger im Rahmen der Vorhabenzulassung einzuholen.

Das anfallende Dachflächenniederschlagswasser soll über Regenfallrohre mit Ablaufbögen vom Gebäude in Versickerungsrinnen abgeleitet und von dort mit leichtem Gefälle in offenen Versickerungsmulden, welche sich im Randbereich des Grundstücks befinden, geleitet werden. Die Lage der Mulden kann der Planskizze auf S. 10 entnommen werden. Die Kompatibilität der Festsetzung der 8 m breiten Gehölzpflanzungen und dem vorgesehenen Versickerungstreifen hat der Vorhabenträger im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen.





Eine Abwertung des Ortszentrums durch Verlagerung von Einkaufsmöglichkeiten an den Ortsrand wird nicht erwartet, da in Meckenheim derzeit nur ein kleinerer Lebensmittelmarkt mit nur eingeschränkten Öffnungszeiten ansässig ist. Im Hinblick auf die vorangegangene Standortsuche und -analyse stehen geeignete Flächen für einen solchen Markt im Zentrum nicht zur Verfügung. Die Lage des geplanten Lebensmittelmarkts ist für alle Ortsbewohner gut erreichbar, so dass eine ortsnahe Versorgung auch an dieser peripheren Lage angenommen werden kann.

Die Gliederung des östlichen Ortsteils in Wohnbebauung und Einzelhandelsobjekt erfolgt mit dem weitestgehenden Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands am Ostrand der Wohnbebauung, mit denen eine direkte Sichtbeziehung zum Lebensmittelmarkt und den nötigen Parkflächen in weiten Teilen unterbunden wird.

I.14 Umweltschützende Belange

I.14.1 Eingriffsregelung

Die Frage des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe durch die Planung sind insbesondere durch die Bebauung bzw. Befestigung bislang begrünter Bodenflächen zu erwarten.

Die Ermittlung des Flächenbedarfs für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 10 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz erfolgt tabellarisch im Umweltbericht unter Punkt II.8 „Ausgleichsmaßnahmen“.

I.14.2 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Der Inhalt des Umweltberichts ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aus der Anlage 1 zum BauGB. Der Entwurf des Umweltberichts wurde unter Einbeziehung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung ergänzt, da er – als Teil der Begründung des Bauleitplans – Gegenstand der öffentlichen Auslegung des Bauleitplanentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB war.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden entsprechend der Regelung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung in § 3 Abs. 1 Satz 1, Halbsatz 1 BauGB aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforder-



I.17 Übersicht über Gutachten und Untersuchungen

Geotechnisches Gutachten Neubau SB-Markt Hauptstraße in Meckenheim, Rubel & Partner, Wörrstadt Stand 09.01.2009

Schallimmissionsprognose Neubau Lebensmittelmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „In der Sandgewanne/Lebensmittelmarkt“, Ortsgemeinde Meckenheim, Dr. Frank Schaffner – DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim Stand 06.07.2009

Ergänzung – Schalltechnische Stellungnahme zum Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen, Dr. Frank Schaffner – DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim Stand 28.05.2010

Standortcheck zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Meckenheim, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Bad Dürkheim Stand 16.06.2008

Versickerungsnachweis, Götz Planen & Bauen, Mannheim Stand 16.04.2010 und 12.05.2010

