

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage und Nutzung des Planungsgebiets .....	4
<b>2</b>	<b>QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>STANDORTANALYSE</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>6</b>
5.1	Verfahrensablauf.....	6
5.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	7
<b>6</b>	<b>PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
6.1	Hochbauliches Konzept .....	8
6.2	Verkehrerschließung .....	8
<b>7</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
7.3	Höhe baulicher Anlagen.....	10
7.4	Bauweise .....	10
7.5	Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze und Garagen.....	10
7.6	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen .....	10
7.7	Pflanzerhaltung .....	11
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>11</b>
8.1	Dächer .....	11
8.2	Einfriedigungen .....	12
8.3	Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke.....	12
8.4	Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser .....	12
<b>9</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>12</b>
9.1	Umweltschutz in der Bauleitplanung .....	12
9.2	Artenschutz.....	13
<b>10</b>	<b>ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE</b> .....	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>LÄRMSCHUTZ</b> .....	<b>15</b>
<b>12</b>	<b>GEOTECHNISCHER/HYDROGEOLOGISCHER BERICHT</b> .....	<b>15</b>
12.1	Geologie .....	15
12.2	Grundwasser .....	15
12.3	Oberflächenwasserversickerung .....	15
12.4	Chemische Bodenanalyse .....	15
<b>13</b>	<b>HISTORISCHE KAMPFMITTEL</b> .....	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>16</b>
<b>15</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>16</b>
<b>16</b>	<b>ANBAUFREIHEIT</b> .....	<b>16</b>

**GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 17

---

<b>17</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>16</b>
<b>18</b>	<b>KOSTEN.....</b>	<b>16</b>
<b>19</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....</b>	<b>16</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Freiwillige Feuerwehr von Müllheim i.M. bildete sich ursprünglich aus sieben selbstständigen Gemeindefeuerwehren, welche im Zuge der Gemeindeform im Jahr 1975 zu einer Feuerwehr zusammengeführt wurden. In der Gemeindeordnung wurde festgelegt, dass die Feuerwehren aus den verschiedenen Ortsteilen weiterhin personell und gerätetechnisch erhalten bleiben müssen. Damit zählt die Feuerwehr von Müllheim zu den schlagkräftigsten und personalstärksten Wehren im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

Die Feuerwehr liegt heute an einem sehr beengten innerörtlichen Standort an der historischen Hauptstraße. Aufgrund dieser ungünstigen und einsatztechnisch sehr schwierigen Lage erfüllt dieser Standort bei weitem nicht mehr die heute gestellten Anforderungen. Hinzu kommt, dass das bestehende Gebäude sehr stark sanierungsbedürftig ist.

Aus diesen Gründen soll die Feuerwehr nun an einen neuen Standort verlegt werden. Hierzu bietet sich das unbebaute Grundstück Flst. Nr. 7455 im Gewann „Unter der Weidenhube“ an der südwestlichen Stadteinfahrt in hervorragender Weise an.

Durch die Verlegung bietet sich zudem die große Chance den bisherigen Standort unter städtebaulichen, verkehrlichen, grünordnerischen und funktionalen Gesichtspunkten neu zu ordnen. Hierzu wurde bereits im Jahr 2013 ein städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt, bei dem das Feuerwehrareal eine zentrale Rolle einnimmt.

Um die beste Lösung im Hinblick auf die funktionalen Anforderungen und die Gestaltung für einen Neubau der Feuerwehr zu finden, soll parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Realisierungswettbewerb mit dem Ziel ausgeschrieben werden, ein städtebauliches Baukonzept für das Grundstück sowie die Ausarbeitung eines Gebäudekonzeptes mit den zugehörigen Freiflächen zu entwickeln.

Nach derzeitigem Stand werden folgende Einzelziele verfolgt:

- Zukünftige Sicherung des Feuerwehrstandortes von Müllheim i.M.
- Ökonomische Erschließung über die bereits vorhandenen Straßen
- Gestalterische Einbindung des neuen Feuerwehrgebäudes in die bestehende bauliche bzw. landschaftliche Umgebung
- Berücksichtigung grünordnerischer, ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange
- Beachtung möglicher Lärmemissionen

Da die Voraussetzungen erfüllt sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ergänzend muss der Flächennutzungsplan berichtigt werden. Siehe hierzu Ziffern 2 und 3.2 dieser Begründung.

Um eine erste Einschätzung insbesondere von den maßgebenden Behörden und Träger öffentlicher Belange zum geplanten Vorhaben zu erhalten, wird im vorliegenden Fall als erster Verfahrensschritt eine freiwillige Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

## 1.2 Lage und Nutzung des Planungsgebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,25 ha befindet sich am südlichen Stadteingang von Müllheim i.M. Das maßgebende Grundstück Flst. Nr. 7455 wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Im Nordosten schließt eine Kleigartenanlage an. Der Böschungsbereich zur K 4946 ist überwiegend mit Gehölzen bestanden.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 7455, 7455/1 und 9689/1 (Teil) und wird begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück Flst. Nr. 248/4 (Teil) mit dem Klemmbach
- im Ostendurch das Straßengrundstück Flst. Nr. 9689/1 (Teil)
- im Süden durch das Straßengrundstück (K 4946) Flst. Nr. 9689 (Teil) und das Grundstück Flst. Nr. 7455/1 (Teil)
- im Westen durch das Straßengrundstück (B 3) Flst. Nr. 4549/2 (Teil) und das Grundstück Flst. Nr. 7455/1

Das Plangebiet ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt (ohne Maßstab):



Lageplan mit aktuellem Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne Maßstab

## 2 QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN

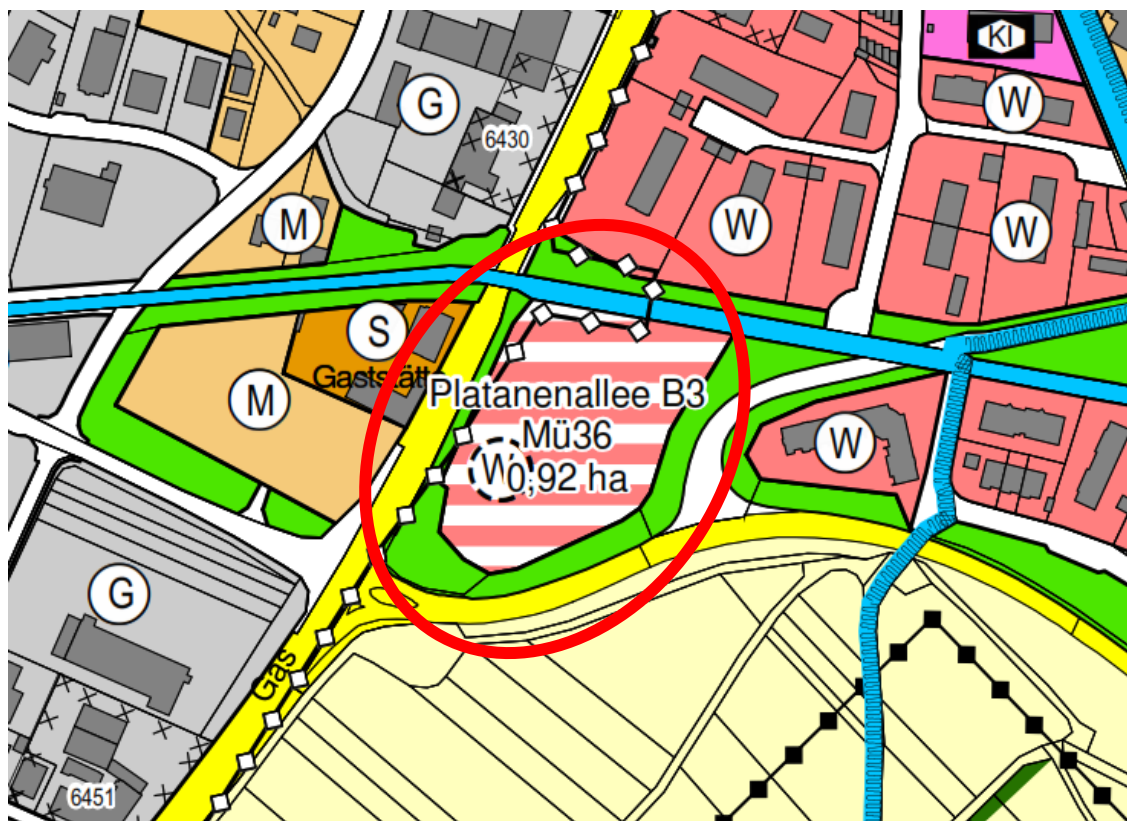
Der vorliegende Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Absatz 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den vorliegenden Bebauungsplan „Feuerwehr“ zu, da das Plangebiet über die bestehenden Straßen direkt erschlossen werden kann.

## 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler vom 03.05.2005 (Feststellungsbeschluss) als Wohnbaufläche (Flst. Nr. 7455) und in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen nun für das Grundstück Flst. Nr. 7455 eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vor.

Damit ist der vorliegende Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, so dass dieser gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Durch diese Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Müllheim i.M. nicht beeinträchtigt und somit gewahrt. Da durch die vorliegende Änderung eine potenzielle Wohnbaufläche mit einer Größe von 0,92 ha für eine Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen wird, behält sich die Stadt Müllheim i.M. vor, diese gutzuschreiben und an anderer Stelle zu realisieren.



Bestehender FNP (Ausschnitt) mit dem Planbereich (rot markiert) ohne Maßstab

## GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 17

### 4 STANDORTANALYSE

Im Vorfeld des Verfahrens wurden verschiedene Standorte für die zukünftige Ansiedlung der Feuerwehr untersucht.

Der projektierte Standort bietet sich hierbei in idealer Weise an. Gründe hierfür sind die optimale Lage und die Erschließungssituation. D.h., dass die Erreichbarkeit des Standortes durch die Einsatzkräfte sehr gut gegeben ist. Zudem sprechen für diesen Standort die kurzfristige Flächenverfügbarkeit, da sich das maßgebende Grundstück Flst. Nr. 7455 im Eigentum der Stadt Müllheim i.M. befindet.

### 5 VERFAHREN

#### 5.1 Verfahrensablauf

- |  |   |
|--|---|
| 20.03.2024   | Der Gemeinderat der Stadt Müllheim i.M. fasst erneut den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neues Feuerwehrareal“ gemäß § 2 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.       |
| 20.03.2024   | Der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.                                       |
| ____.____.____ bis<br>____.____.____                       | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.  |
| Anschreiben<br>vom<br>____.____.____ bis<br>____.____.____ | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.  |
| ____.____.____   | Der Gemeinderat behandelt die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung, billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| ____.____.____ bis<br>____.____.____                       | Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB.   |
| Anschreiben<br>vom ____.____.____<br>bis ____.____.____    | Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.   |
| ____.____.____   | Der Gemeinderat der Stadt Müllheim i.M. behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Neues Feuerwehrareal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.        |

## **5.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Nach § 13a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Vorliegend stellt das Plangebiet ein Teil einer Gesamtentwicklung im Süden von Müllheim i.M. dar und rundet den Siedlungsbestand in diesem Bereich in sinnvoller Weise ab. Im Norden und Osten grenzen das Wohngebiet „Kleinfeldle“ im Süden landwirtschaftliche Flächen und im Westen ein Mischgebiet mit Gasthaus an.

Durch die umgebende Bebauung im Norden, Süden und Westen ist eine bauliche Prägung des Bereichs gegeben. Diese Prägung wird noch verstärkt durch die das Plangebiet umgebenden Hauptverkehrsstraßen (B 3 und Südtangente).

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt ist (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall wird eine Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von ca. 8.800 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei einer angenommenen GRZ von 0,6 ergibt sich eine maximal überbaubare Fläche von ca. 5.280 m<sup>2</sup>. Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> voraussichtlich deutlich unterschritten. Die genaue Umgrenzung der Gemeinbedarfsfläche sowie die GRZ werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel ist auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Nach Prüfung steht der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gem. § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insofern sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gegeben.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsgesetzes zu beachten sind.

Im Ergebnis kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB daher angewendet werden.

## **6 PLANUNG**

### **6.1 Hochbauliches Konzept**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, um die beste Lösung für den erforderlichen Raumbedarf und die funktionalen Anforderungen zu finden. Hierbei sind die vorgegebenen Rahmenbedingungen zu beachten.

Der Entwurf mit der besten Lösung dient dann als Grundlage für den endgültigen Bebauungsplanentwurf zur Offenlage.

### **6.2 Verkehrserschließung**

Grundvoraussetzung für einen reibungslosen Betriebs- und Einsatzablauf sind sichere Verkehrswege. So sind die Alarmausfahrt und die PKW-Zufahrt getrennt auf dem Grundstück kreuzungsfrei vorzusehen. D.h., dass eine Überschneidung der Alarmierausfahrt mit Zu- und Ausfahrten nicht möglich ist. Hierzu hat das Ingenieurbüro Rapp Trans AG im Vorfeld eine Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Grundstücks erstellt, welches mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald FB Straßenbau und Betrieb abgestimmt wurde.

#### Alarmfall

Bei einem Alarmfall ist eine Ausfahrt auf die B 3 in Richtung Norden und Süden mit Einsatzfahrzeugen möglich (siehe folgende Abbildung in Orange/Gelb dargestellt).

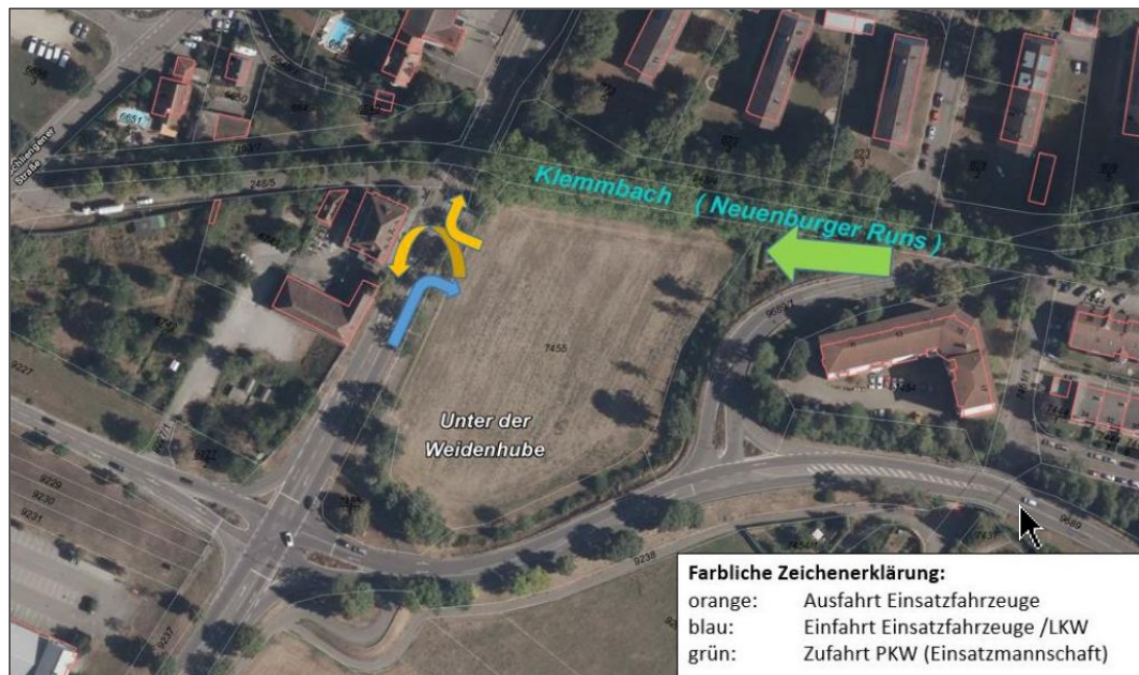
#### Rückfahrt nach Einsatz, Übungsbetrieb und Tagesdienst

Bei einer Rückfahrt nach einem Einsatz, Übungsbetrieb und Tagesdienst ist eine Einfahrt von Süden über die B 3 möglich (siehe folgende Abbildung in Blau dargestellt).

#### Übungsbetrieb, Tagesdienst

Die Ausfahrt auf die B 3 in Richtung Norden durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist möglich (siehe folgende Abbildung in Orange/Gelb dargestellt). Die Zufahrt für die Einsatzkräfte auf das Areal ist nur über die Platanenallee von Nordosten her möglich (siehe folgende Abbildung in Grün dargestellt).





Luftbild mit möglichen Aus-, Zu- und Abfahrten (ohne Maßstab) Quelle: Architekturbüro Thiele

Die genaue Lage der zukünftigen Aus- und Einfahrten sowie Wege wird im Rahmen des Wettbewerbs ermittelt und zu gegebener Zeit in die Planzeichnung zur Offenlage aufgenommen.

## 7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist ein neuer Standort für die Feuerwehr von Müllheim i.M.. Insofern wird für diesen Standort eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Zulässig ist ein gemeinsames Betriebsgebäude für die Feuerwehr mit eigener Fahrzeughalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-/Lehrmittlräume, Technikräume, Lagerräume, Werkstatträume, Trocknungsraum, Umkleideraum, Kleiderkammer, Funkraum, Wasch-/Reinigungsraum, Küche und Sanitärräume (Duschen, WC).

Ergänzend sind zulässig Übungs- und Stellplatzflächen und sonstige erforderliche, der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch verschiedene Parameter definiert. Zum einen betrifft dies die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch genau ermittelt wird. Darüber hinaus soll ermöglicht werden, dass gemäß § 19 Abs. 4 Nrn. 1. und 2. BauNVO dieser Wert durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 0,9 überschritten werden kann. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll eine Überbauung des Plangebiets durch die notwendigen hochbaulich nicht oder nur geringfügig in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen weiter präzisieren. Da die Gemeinbedarfsfläche, basierend auf den konkreten Planungen, so abgegrenzt wurde, dass eine möglichst kleine Fläche neu in Anspruch genommen wird, ist eine hohe Ausnutzbarkeit der Fläche

notwendig. Da in der näheren Umgebung unbebaute Grünflächen vorhanden sind, ist eine solch hohe Ausnutzung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden an dem projektierten Standort gerechtfertigt.

### **7.3 Höhe baulicher Anlagen**

Neben der Grundflächenzahl soll die maximal zulässige Höhe des geplanten Feuerwehrgerätehauses und des geplanten Feuerwehrturmes für Schläuche und Übungen jeweils über NN festgesetzt werden. Die genauen Höhen werden im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung gemäß dem endgültigen hochbaulichen Entwurf ermittelt und in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen. Die Gebäudehöhen sollen sich an der baulichen Umgebung orientieren und sich so in den Siedlungsbestand in bestmöglicher Weise einfügen.

Im Sinne des Klimaschutzes ist die Errichtung von Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik) dienen, seit dem 01. Januar 2022 für Neubauten in Baden-Württemberg verpflichtend festgelegt. Damit diese Anlagen sich dem Hauptgebäude unterordnen und nicht zu massiv in Erscheinung treten, soll eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe bei Flachdächern um bis zu 1,5 m zulässig sein.

Darüber hinaus sollen betriebsbedingt, untergeordnete Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.) die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten dürfen.

### **7.4 Bauweise**

Gemäß dem Raum- bzw. Flächenbedarf soll ermöglicht werden, dass das Feuerwehrgerätehaus auch eine Länge von über 50m aufweisen darf.

Insofern soll eine abweichende Bauweise (a) unter Berücksichtigung der erforderlichen Grenzabstände nach LBO festgesetzt werden.

### **7.5 Nebenanlagen, KFZ-Stellplätze und Garagen**

Auf spezifische Regelungen zu Nebenanlagen wird im vorliegenden Fall verzichtet, da sich das Grundstück in Besitz der Stadt Müllheim i.M. befindet und eine gewisse Flexibilität bei der Anordnung dieser Anlagen offengehalten werden soll.

In Bezug auf Garagen wird festgesetzt, dass diese zukünftig nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sein sollen. Damit wird erreicht, dass diese auf dem Grundstück konzentriert angeordnet werden, um so eine mögliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Stellplätze hingegen sollen auch außerhalb der Baugrenzen angelegt werden können, da diese hochbaulich nicht in Erscheinung treten. Im Sinne des Klimaschutzes sollen über den geplanten Stellplätzen Fotovoltaikanlagen grundsätzlich zulässig sein, weshalb eine Baumpflanzung in diesen Bereichen nicht möglich ist.

### **7.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen**

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist davon auszugehen, dass von einem erhöhten Grundwasserstand auszugehen ist. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile wie Untergeschosse wasserundurchlässig bzw. abgedichtet gegen von außen drückendem Wasser zu bemessen und auszuführen sind. Nach derzeitigem Planstand sind keine Untergeschosse oder ähnliches geplant. Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung werden hierzu ggf. detaillierte Festsetzungen getroffen.

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind. Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen und die Bereiche auf denen Maschinen oder Geräte abgestellt oder gewartet werden, sind hingegen in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen, so dass eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind nicht zulässig, da diese den Boden oder das Grundwasser durch Metallionen kontaminieren können.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung in einer entsprechenden Ausführung zu erfolgen hat, so dass die Auswirkungen auf die Tiere in der Umgebung minimiert werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes sollen Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° und einer extensiven Dachbegrünung ausgebildet werden. Hierbei muss die Begrünung auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

## **7.7 Pflanzhaltung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung des Kleinklimas sollen die bestehenden Gehölzstrukturen in den Böschungsbereichen weitgehend erhalten werden. Wenn möglich, sollen zusätzliche Bäume innerhalb des Plangebiet gepflanzt werden. Insbesondere Bäume verringern aufgrund ihres Schattenwurfs die Aufheizung von befestigten Flächen. Ebenso wirken sie sich aufgrund der kühlenden Verdunstungsleistung positiv auf das Mikroklima aus. Damit kann ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wird im Zusammenhang mit dem endgültigen hochbaulichen Entwurf ermittelt, welche Gehölze erhalten und wo ggf. zusätzliche Bäume gepflanzt werden können.

## **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung sollen dazu dienen, dass sich das geplante Gebäude mit seinen Freiflächen gestalterisch in den Gesamtkontext in harmonischer Weise einfügt.

### **8.1 Dächer**

Neben möglichen geneigten Dächern ab 6° bis 45° sollen als Maßnahme zum Klimaschutz und zum Schutz des Landschaftsbildes Flachdächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung von 0° bis 5° nur als extensiv begrünte Flachdächer zulässig sein. Die Begrünung muss hierbei auf einer Fläche von mindestens 70% erfolgen und ist flächig als geschlossene Vegetationsdecke auszubilden. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von einer Begrünung sind Eingangsüberdachungen, da diese lichtdurchlässig sein sollen.

Die Dächer können gleichzeitig für die regenerative Energiegewinnung wie Solar und Fotovoltaik genutzt werden. Diese Anlagen dürfen insbesondere zum Schutz des Landschaftsbildes, die tatsächliche Gebäudehöhe bei Flachdächern um 1,5 m überschreiten und sind aus blendfreiem Material herzustellen. Dies gilt auch für untergeordnete

Bauteile für Technik (Lüftung, Kühlung, Wärmepumpen etc.). Diese dürfen die jeweilige tatsächliche Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.

Offene Bitumenbahnen und Wellfaserzement als Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen, da diese die Dachlandschaft beeinträchtigen und zudem das Kleinklima (aufheizen in den Sommermonaten) negativ beeinflussen.

Ebenfalls zum Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes werden glänzende Fassaden ausgeschlossen.

## **8.2 Einfriedigungen**

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedigungen werden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Gebietes in die Landschaft getroffen. So dürfen diese maximal eine Höhe von 2,5 m aufweisen.

Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffmaterialien als Einfriedigung werden zum Schutz des Ortsbildes grundsätzlich ausgeschlossen.

## **8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Wegen der Lage am Ortsrand wird bestimmt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Damit wird zudem eine Mindestbegrünung gewährleistet.

## **8.4 Umgang mit dem anfallendem Niederschlagswasser**

Aus Gründen des Hochwasser- und Grundwasserschutzes soll das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wirkungsvoll zurückgehalten werden. Eine Maßnahme ist die verpflichtende Begrünung der Hauptdächer.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird ein Oberflächenwasserkonzept erarbeitet. Die Inhalte dieses Konzepts werden in den Offenlageentwurf entsprechend aufgenommen.

# **9 UMWELTBELANGE**

## **9.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung**

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB auch keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser, Luft, Klima, Stadt- und Landschaftsbild und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu würdigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der entsprechende Umweltbeitrag wird vom Büro Wermuth in Eschbach erstellt. Auf die Inhalte dieses Beitrags wird verwiesen.

## 9.2 Artenschutz

Unabhängig vom Umweltbeitrag sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Hierzu wurde vom Freiburger Institut für angewandte Tierökologie GmbH im Jahr 2021 eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durchgeführt. Diese Potenzialabschätzung ergab, dass durch das Plangebiet Beeinträchtigungen für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus und Feuerfalter nicht ausgeschlossen werden können. Daher wurden im Jahr 2022 diese Tiergruppen im Plangebiet und der näheren Umgebung erfasst.

Bei den Vogelerfassungen wurden neun wertgebende Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet erfasst, wobei der Großteil der Revierschwerpunkte außerhalb des eigentlichen Planungsgebiets, aber innerhalb der Effektdistanz lag. Große Brutkolonien der Saatkrähe und der Dohle sowie einzelne Brutpaare von Staren befinden sich in der an den Klemmbach angrenzenden Platanenallee. Außerdem wurden die Gebirgsstelze, der Haussperling, die Türkentaube, der Turmfalke, die Wacholderdrossel und die Zaunammer mit Brutpaaren nachgewiesen. Sowohl Dohlen als auch Saatkrähen nutzen die Platanenallee mit teilweise über 1000 Individuen außerdem als Übernachtungsplatz. Bei den Fledermauserfassungen wurde eine Flugstraße von Zwergfledermäusen nachgewiesen, die von Osten herkommend entlang der Gehölzreihe am Klemmbach Richtung Westen flog. Hinweise auf Balzquartiere der Zwergfledermaus gab es im Bereich der direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Platanenallee. Auch Balz des Abendseglers und der Weißrandfledermaus wurde registriert, allerdings ohne direkten Bezug zum Planungsgebiet. Innerhalb des Planungsgebiets ist lediglich die Nutzung von Einzelquartieren in Gartenhütten bzw. einer Baumhöhle denkbar. Außerdem wurden auf der Planungsfläche regelmäßig Transfer- und Jagdflüge von Zwergfledermaus, Rohhaut-/Weißrandfledermaus und Mückenfledermaus registriert. Es gab nur einen Reptiliennachweis einer subadulten Mauereidechse, von einer Population innerhalb des Planungsgebiets ist nicht auszugehen. Haselmäuse und Große Feuerfalter wurden auf der Fläche nicht nachgewiesen.

Für Vögel und Fledermäuse sind Beeinträchtigungen durch das geplante Bauvorhaben nicht auszuschließen. Bei den Vögeln könnten Bruten innerhalb des Planungsgebiets bei der Baufeldfreimachung zerstört werden. In der angrenzenden Platanenallee sind Tötungen von Küken durch ein störungsbedingtes Verlassen der Nester nicht auszuschließen. Die Fortpflanzungsstätten der Dohlen und des Stars verlieren außerdem zumindest temporär ihre Funktion, weshalb es zum Eintreten des Schädigungstatbestands kommt. Auch für Fledermäuse ist die Tötung von Tieren im Zuge der Rodung des potentiellen Quartierbaums und des Abrisses der Gartenhütten denkbar. Außerdem sind durch die Bauarbeiten Störungen der Übernachtungsplätze der Dohlen und Saatkrähen möglich. Lärm- und Lichtimmissionen durch den Betrieb können außerdem zu einer Störung von Transferflügen der Zwergfledermaus führen. Zur Vermeidung von Tötungen, Störwirkungen und der temporären Schädigung von Quartieren müssen daher Maßnahmen durchgeführt werden.

Um Tötungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden ist die Baufeldfreimachung, die Rodung von Bäumen und der Abriss der Gartenhütten zwischen dem 1.12. und 28.2 durchzuführen. Freigelegte Spalten müssen beim Abriss der Hütten kontrolliert werden und im Falle des Funds einer Fledermaus eine sachverständige Person hinzugezogen werden. Die Bauarbeiten selbst müssen vor Mitte Februar begonnen werden, um zu vermeiden, dass bereits begonnene Bruten von Dohlen oder Saatkrähen verlassen werden. Um den temporären Verlust der Fortpflanzungsstätten der Dohlen und des Stars auszugleichen, sind vorgezogen zum Eingriff mindestens 24 Dohlen-Kästen sowie ein Staren-Kasten zu installieren. Um die Übernachtungsplätze von Dohlen und Saatkrähen nicht zu stören, sind Bauarbeiten in der Dämmerungszeit und Nacht ganzjährig zu unterlassen. Zum Erhalt der Transferstrecke der Zwergfledermaus muss die Strauchreihe am

Klemmbach erhalten werden. Lichtimmissionen nach Norden in den Bereich dieser Hecke sowie darüber hinaus zum Klemmbach müssen möglichst vermieden oder durch den Gebrauch fledermausfreundlicher Leuchtmittel und Light-On-Demand-Lösungen möglichst geringgehalten werden.

Werden diese Maßnahmen berücksichtigt, so werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

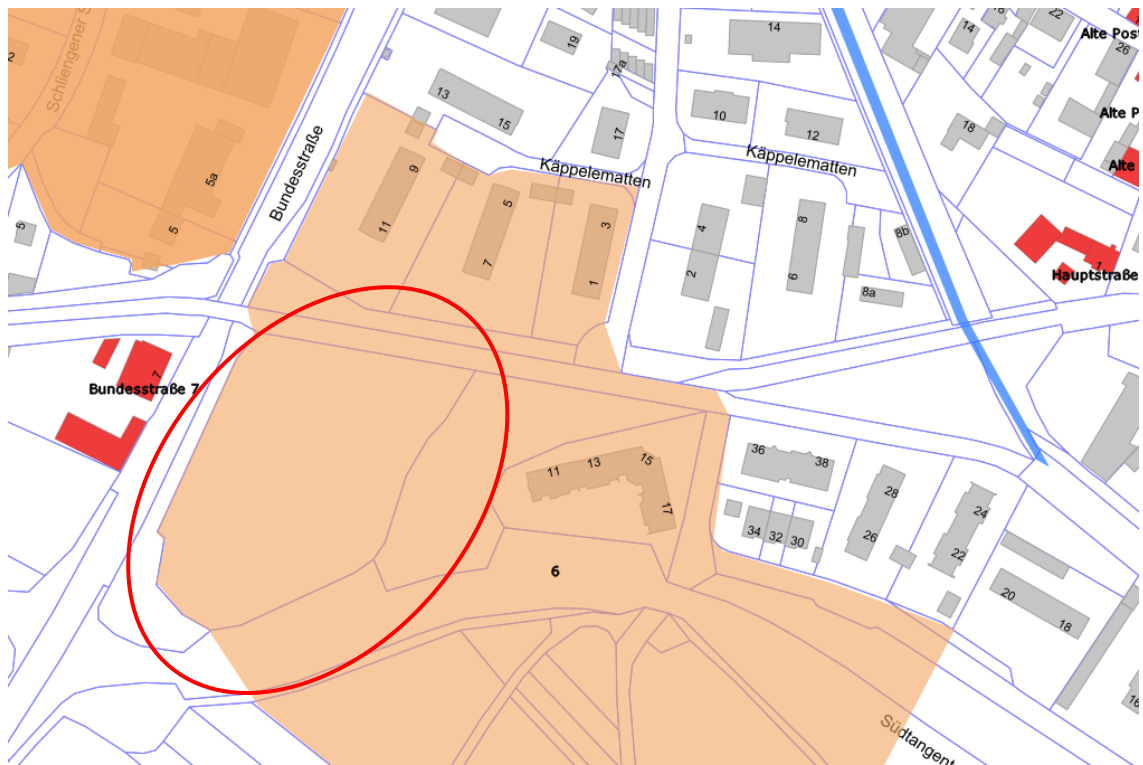
Während der Falterkartierung gelangten unerwartet viele Nachweise verschiedener Bläulings-Arten darunter auch besonders geschützte Arten. Diese Arten unterliegen nicht dem strengen Artenschutz; es ist jedoch zu empfehlen, die verlorengehenden Habitate im Sinne der Eingriffsregelung auszugleichen. Dies kann durch die Neuanlage einer ca. 1,5 ha großen blütenreichen Magerwiese unter Berücksichtigung der artspezifischen Ansprüche an Larven- und Nektarpflanzen geschehen.

Im Einzelnen wird auf die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung vom 15.12.2021 und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus und den Großen Feuerfalter vom 07.12.2022 verwiesen, welche als Anlagen dem Bebauungsplan beigelegt werden.

## 10 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Gemäß der vorliegenden Karte des Landesamtes für Denkmalpflege (Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg), befindet sich das Plangebiet innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals nach § 2 DSchG BW. Es handelt sich hierbei um ein merowingerzeitliches Gräberfeld.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.



Lageplan mit der Kennzeichnung des archäologischen Kulturdenkmals Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

## **11 LÄRMSCHUTZ**

Im Zusammenhang mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch ein qualifiziertes Büro eine Lärmprognose erstellt und deren Inhalte in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage entsprechend aufgenommen.

## **12 GEOTECHNISCHER/HYDROGEOLOGISCHER BERICHT**

Durch das Büro Weiß Ingenieure wurde im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens ein geotechnischer Bericht erstellt.

### **12.1 Geologie**

Gemäß der vorliegenden, geologischen Karte Blatt 8111, Müllheim i.M. stehen im Plangebiet Abschwemmmassen in Form von schwach tonigen bis tonigen, humosen Schluffen (vorwiegend umgelagertes Lössmaterial) an. Den tieferen Untergrund bilden die sandigen Kiese der Neuenburg Formation.

### **12.2 Grundwasser**

Nach Abschluss der Bohrarbeiten wurde in den Bohrlöchern kein Grundwasser bis zur Endtiefe der Aufschlüsse gemessen. Es ist von einem Grundwasserstand von > 10 m unter Gelände auszugehen.

Aufgrund der anstehenden, feinkörnigen, vergleichsweise gering durchlässigen Böden muss jedoch mit Stau-/Schichtwasser in den Auffüllungen der Decklage gerechnet werden, welches sich bis zur Geländeoberkante anstauen kann. Als Bemessungswasserstand ist daher die spätere Geländeoberfläche, maximal die Höhe des an das Grundstück angrenzenden Geländes (Höhe Bundesstraße) anzusetzen.

### **12.3 Oberflächenwasserversickerung**

Die schwach bindigen bis bindigen Erdstoffe der Decklage und die aufgefüllten Erdstoffe sind nicht ausreichend wasserdurchlässig, weshalb in diesen Erdstoffen keine technische Versickerung möglich ist.

### **12.4 Chemische Bodenanalyse**

Zur Festlegung des Entsorgungswegs wurde aus den gemischtkörnigen Böden eine Mischprobe gebildet und diese hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen analysiert. In Abhängigkeit des Aufschlussverfahrens kann sich die Schadstoffbelastung durch z.B. Bauschutt in den zu untersuchenden Mischproben unterrepräsentiert darstellen. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der späteren Aushubmaßnahmen höhere Schadstoffgehalte entstehen.

Im Einzelnen wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen, welcher dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

## **13 HISTORISCHE KAMPFMITTEL**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird eine Luftbildauswertung im Hinblick auf historische Kampfmittel durchgeführt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

**14 HOCHWASSERSCHUTZ**

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (LUBW) ist das Plangebiet weder von einem planungsrelevanten 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) noch von einem extremen Hochwasser (HQ extrem) betroffen. Insofern sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

**15 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet kann über die umgebenden Straßen mit den bestehenden Leitungen an das technische Versorgungsnetz der Stadt Müllheim i.M. angeschlossen werden.

**16 ANBAUFREIHEIT**

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße B 3 und im Süden an die Kreisstraße K 4946 an. Damit ist das Anbauverbot zu beachten. D.h., dass gemäß § 22 Straßengesetz (StrG) Hochbauten jeder Art bei Bundesstraßen von mindestens 20 m und bei Kreisstraßen von mindestens 15 m -gemessen ab dem jeweiligen Fahrbahnrand- nicht zulässig sind. Dies gilt auch z.B. für Werbeanlagen, Stellplätze und Lagerplätze. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortsdurchfahrt, dem Verflechtungsbereich sowie der bereits vorhandenen Bebauung entlang der B 3, geht die Stadt Müllheim i.M. davon aus, dass das Anbauverbot im Plangebiet zur B 3 auf 10 m reduziert werden kann.

**17 BODENORDNUNG**

Da sich das maßgebende Grundstück im Besitz der Stadt Müllheim befindet, sind keine Maßnahmen im Hinblick auf die Bodenordnung erforderlich.

**18 KOSTEN**

Die Kosten für die Planung sowie für das geplante Gebäude trägt die Stadt Müllheim i.M.

**19 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 1,26 ha</b>
<i>davon:</i>	
Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr“	ca. 0,88 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,38 ha
Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)	ca. 0,002 ha

Stadt Müllheim i.M., den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

Der Planverfasser



**GEMEINSAME BEGRÜNDUNG**

Seite 17 von 17

---

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim i.M. übereinstimmen.

Müllheim i.M., den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Martin Löffler

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Der Bürgermeister  
Martin Löffler