

Stand: 16.06.2016

Anlage Nr. 3

Fassung: Vorentwurf zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1  
BauGB

---



**Gemeinde Bahlingen a. K.**  
**Landkreis Emmendingen**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Unterriesen“**

**Begründung mit Umweltbericht**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

|               |  |           |
|---------------|--|-----------|
| <b>TEIL A</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                      | <b>4</b>  |
| 1.            | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN                       | 4         |
| 1.1           | Anlass der Aufstellung                                 | 4         |
| 1.2           | Art des Bebauungsplans                                 | 4         |
| 1.3           | Verfahrensart  | 4         |
| 1.4           | Planungsvorlauf  | 4         |
| 1.5           | Aufstellungsverfahren                                  | 4         |
| 2.            | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG                  | 5         |
| 2.1           | Begründung der Erforderlichkeit                        | 5         |
| 2.2           | Artenschutz  | 6         |
| 2.3           | Hochwasserschutz                                       | 6         |
| 3.            | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS       | 7         |
| 3.1           | Räumlicher Geltungsbereich                             | 7         |
| 3.2           | Ausgangssituation                                      | 8         |
| 4.            | ÜBERGEORDNETE VORGABEN                                 | 12        |
| 4.1           | Planungsrechtliche Ausgangssituation                   | 12        |
| 4.2           | Raumordnung und Landesplanung                          | 12        |
| 4.3           | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                | 12        |
| 4.4           | Landschaftsplanung                                     | 13        |
| 4.5           | Verhältnis zu anderen Planungen                        | 13        |
| <b>TEIL B</b> | <b>PLANUNGSBERICHT</b>                                 | <b>14</b> |
| 5.            | PLANUNGSKONZEPT  | 14        |
| 5.1           | Ziele und Zwecke der Planung                           | 14        |
| 5.2           | Städtebauliches Konzept                                | 14        |
| 6.            | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN                          | 17        |
| 6.1           | Bebauung   | 17        |
| 6.2           | Verkehr  | 18        |
| 6.3           | Technische Infrastruktur                               | 20        |
| 6.4           | Grünkonzept  | 21        |
| 6.5           | Immissionsschutz                                       | 23        |
| 6.6           | Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht          | 23        |
| 6.7           | Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke | 26        |
| 7.            | AUSWIRKUNGEN   | 26        |
| 7.1           | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen                   | 26        |
| 7.2           | Gemeinbedarfseinrichtungen                             | 26        |
| 7.3           | Verkehr  | 27        |
| 7.4           | Ver- und Entsorgung                                    | 27        |
| 7.5           | Natur   Landschaft   Umwelt                            | 27        |
| 8.            | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN          | 27        |
| 8.1           | Bodenordnung   | 27        |
| 8.2           | Entschädigungen  | 27        |
| 8.3           | Erschließung   | 27        |
| 8.4           | Sonstige vertragliche Regelungen                       | 27        |
| 8.5           | Kosten und Finanzierung                                | 28        |
| 9.            | FLÄCHENBILANZ  | 29        |
| 10.           | RECHTSGRUNDLAGEN                                       | 29        |
| <b>TEIL C</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                   | <b>30</b> |
| 11.           | EINLEITUNG   | 30        |
| 11.1          | Rechtsvorschriften                                     | 30        |
| 11.2          | Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung   | 30        |
| 11.3          | Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen  | 30        |
| 12.           | BESCHREIBUNG DES BESTANDES                             | 30        |
| 12.1          | Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)         | 30        |
| 12.2          | Beschreibung der Umwelt                                | 30        |

|   |           |
|---|-----------|
| 13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT .....   | 30        |
| 13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....  | 30        |
| 13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....   | 30        |
| 13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....   | 31        |
| 13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....  | 31        |
| 13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften .....   | 31        |
| 13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....  | 31        |
| 13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....  | 31        |
| 13.8 Wechselwirkungen .....   | 31        |
| 14. ARTENSCHUTZ .....   | 31        |
| 15. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER<br>AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....                           | 31        |
| 15.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase .....   | 31        |
| 15.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und<br>betriebsbedingter Beeinträchtigungen ..... | 31        |
| 15.3 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes .....  | 31        |
| 16. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....   | 32        |
| 16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen .....   | 32        |
| 16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden .....  | 32        |
| 16.3 Gesamtdefizit .....  | 32        |
| 16.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches .....  | 32        |
| 17. ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING) .....  | 32        |
| 18. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS .....  | 32        |
| <b>TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG .....</b>  | <b>33</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|   |    |
|---|----|
| ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSSTAND 2001 BIS 2012, VORAUSSICHTLICHER BEVÖLKERUNGSSTAND UND<br>ENTWICKLUNGSKORRIDOR BIS 2030 (MIT WANDERUNGEN); QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT<br>BADEN-WÜRTTEMBERG 2014.....                  | 6  |
| ABBILDUNG 2: LUFTBILD VON BAHLINGEN A. K. MIT PLANGEBIET; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE<br>DARSTELLUNG .....   | 8  |
| ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES<br>INFORMATIONSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE<br>DARSTELLUNG .....   | 11 |
| ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DER GESAMTFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN,<br>RAUMNUTZUNGSKARTE I. D. FASSUNG „ENTWURF ZU ANHÖRUNG“ VON SEPTEMBER 2013 MIT<br>VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS..... | 12 |
| ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS<br>NÖRDLICHER KAISERSTUHL, RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 29.08.2003, MIT VEREINFACHTER<br>DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....                       | 12 |
| ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSPLAN "ERLENMATTEN-IN DER BURG-SPEICHER-HEZMEN" .....  | 13 |
| ABBILDUNG 7: VARIANTE 1 – STICHSTRASSE .....  | 15 |
| ABBILDUNG 8: VARIANTE 2 – RINGVERBINDUNG .....  | 15 |

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Bahlingen a. K., neue Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. In den vergangenen Jahren hat der Siedlungsdruck auch in Bahlingen a. K. stetig zugenommen. Durch das Schaffen von Wohnbaugrundstücken soll ein weiteres Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### **1.3 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **1.4 Planungsvorlauf**

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2013 eine Untersuchung zur Auswahl zukünftiger Wohnbaugebiete durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden erste Bebauungsplankonzepte für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen „Haarlang“, „Erlenmatten“, „Speicher“ und „Unterriesen“ erarbeitet. Zur Entscheidungsfindung wurden hierbei insbesondere die technische Machbarkeit einer möglichen Erschließung überprüft und die entsprechenden Kosten in einer ersten Grobschätzung erarbeitet.

Im Zuge einer Grobplanung wurden die technischen Möglichkeiten und Randbedingungen der Erschließung untersucht. Dabei wurden auch von den ersten Bebauungsplankonzepten abweichende Varianten in Betracht gezogen.

Darüber hinaus wurde durch den von der Gemeinde Bahlingen a. K. beauftragten Erschließungsträger, badenovaKONZEPT, Freiburg, im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer geprüft.

#### **1.5 Aufstellungsverfahren**

Am 22.02.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Unterriesen“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet mit Stand 14.03.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche ..... erweitert. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom ..... bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

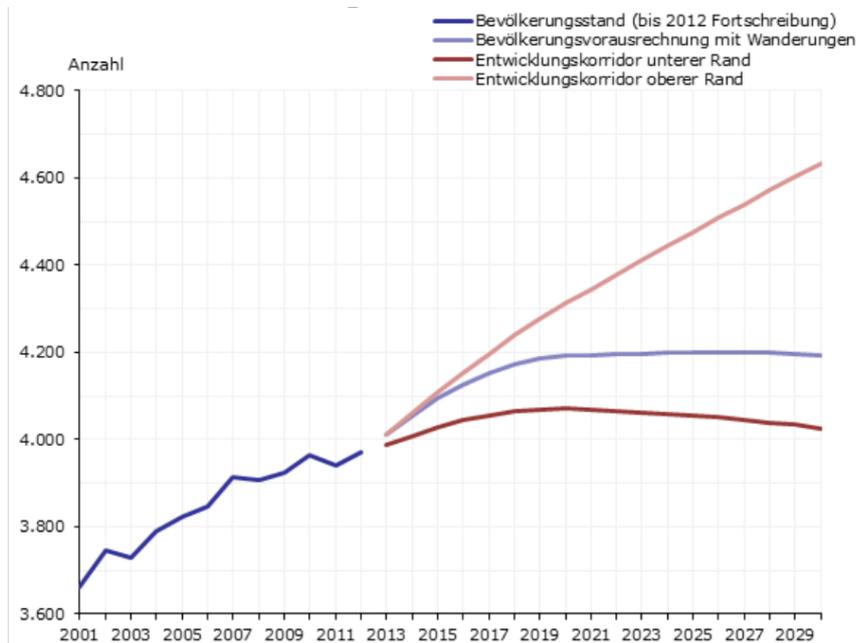
## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigenheimbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Die Prognose des statistischen Landesamtes für die Bevölkerungsentwicklung mit dem Startjahr 2013 weist bis ins Jahr 2014 einen Entwicklungskorridor zwischen gleichbleibendem Bevölkerungsstand bis zu einem deutlichen Wachstum auf mehr als 4.600 Einwohner aus. Die Hauptvariante geht von einem Wachstum um etwa 200 Einwohner aus. Die erforderlichen Wohnungen können nicht allein durch Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung oder Umnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher die Bereitstellung von weiteren Baugrundstücken erforderlich.

Hierbei ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Baugrundstücke erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs nach Süden. Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits erschlossen, aufgrund der Einstufung als Außenbereich derzeit aber nicht bebaubar.



**Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen);**

**Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014**

Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

## 2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wird durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

## 2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

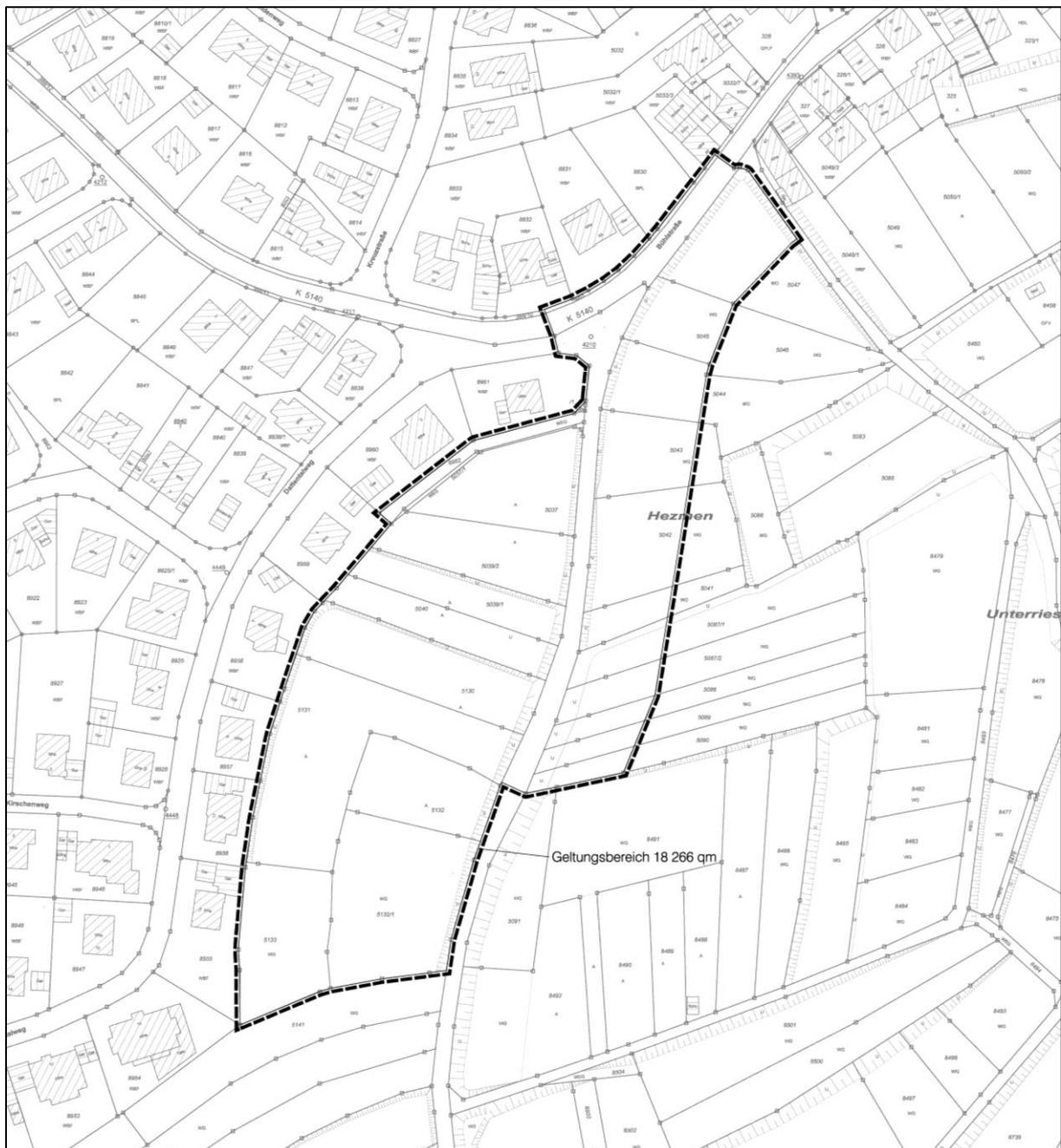


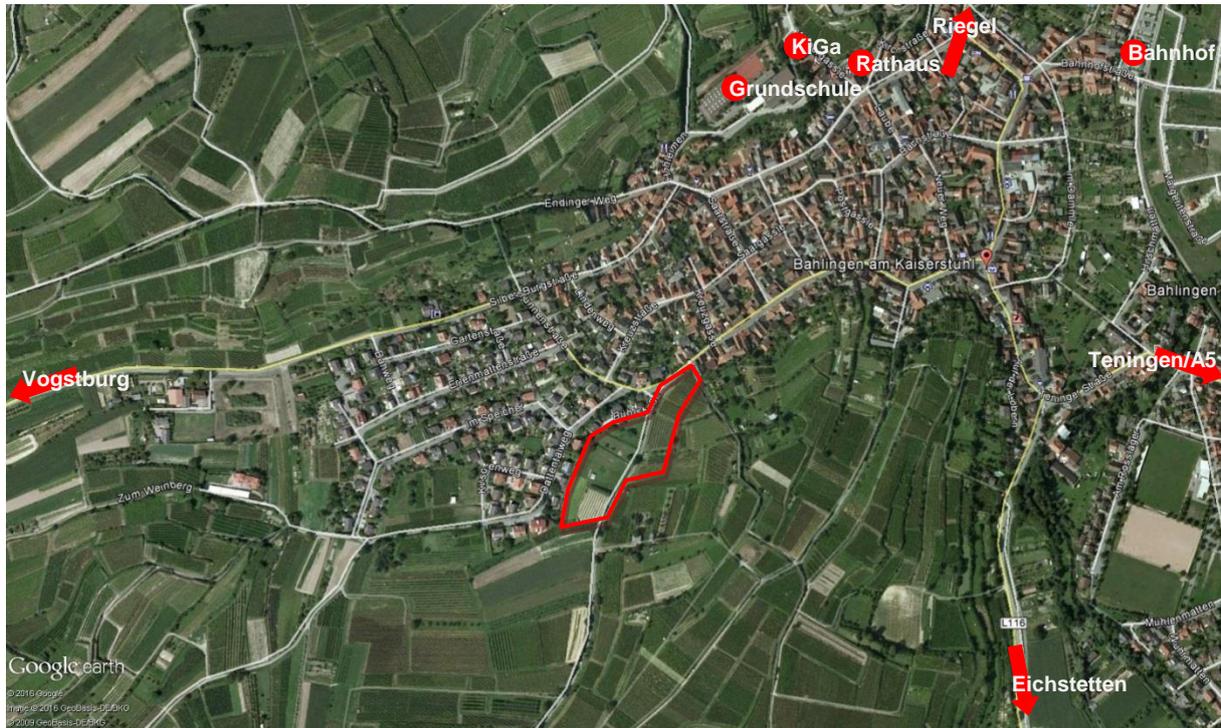
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,7 ha (17.341 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die „Bühlstraße“
- im Osten die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke, den Wirtschaftsweg sowie die östliche Böschung entlang des Wirtschaftswegs
- im Süden das landwirtschaftliche Grundstück in Flucht der bestehenden Bebauung entlang des „Dattentalweg“
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang des „Dattentalweg“.

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



**Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung**

Die Gemeinde Bahlingen a. K. liegt westlich von Emmendingen und nordwestlich von Freiburg. Landschaftlich reizvoll am östlichen Kaiserstuhl gelegen, hat sich Bahlingen a. K. bis heute den Charakter eines typischen Kaiserstühler Weinbauorts erhalten, dessen Ortsbild von historischen Fachwerkhäusern und Winzerhöfen bestimmt wird. Neben Landwirtschaft und Weinbau hat sich in den letzten Jahrzehnten – auch aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesautobahn A 5 und dem S-Bahnanschluss an den beiden Bahnhöfen „Bahlingen am Kaiserstuhl“ und „Bahlingen-Riedlen“ – auch eine große Anzahl von Industrie- und Gewerbebetrieben in Bahlingen a. K. angesiedelt, so dass sich Bahlingen a. K. auch als Gewerbestandort etabliert hat. Aufgrund dieser günstigen Rahmenbedingungen ist die Einwohnerzahl von Bahlingen a. K. in den vergangenen kontinuierlich auf nunmehr über 4.200 gestiegen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll das Wohngebiet „Erlenmatten“ nach Osten abgerundet werden. Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m südwestlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtung Rathaus, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnhof „Bahlingen a. K.“ befindet sich etwa 1000 m nordöstlich des Plangebiets.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

Ein landwirtschaftlicher Weg führt von der „Bühlstraße“ nach Süden. Drei Wohngebäude des „Dattentalweg“ sind über eine private Zufahrt an die „Bühlstraße“ angeschlossen.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets wird zu einem großen Teil durch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss geprägt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die „Silberbrunnenstraße“ (K 5140) von Bahlingen a. K. in Richtung Vogtsburg im Kaiserstuhl.

### **3.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum sowie Eigentum der Gemeinde Bahlingen a. K. Die bestehende Zufahrt zu den drei Wohngebäuden des „Dattentalweg“ befindet sich in privatem Eigentum.

### **3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich am Ausgang einer in Ost-West-Richtung verlaufenden, flachen Eintalung im Westen von Bahlingen. Das Gelände ist gegenüber dem bisher bebauten Gebiet erhöht und liegt zwischen 206 m+NN im Norden und 220 m+NN im Süden.

Nach Süden und Osten steigt das Gelände durch verschiedene Geländestufen weiter an.

### **3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

Im Jahr 2013 erfolgte eine Baugrundvorerkundung im Plangebiet. Hierzu wurde ein Bagger-schurf durchgeführt. Demnach stehen im Untergrund mehrere Meter mächtige Lössen an.

Schichtwasser wurde im Schurf nicht angetroffen; mit Grundwasser ist erst im Niveau der Talaue (Haupttal) zu rechnen.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

### **3.2.6 Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

### **3.2.7 Immissionsbelastungen**

Nach Süden und Osten bestehen landwirtschaftliche Flächen, die teilweise weiter bewirtschaftet werden. Die möglichen Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden geprüft.

Nach Angaben der Straßenverkehrszentrale besteht auf der K 5140 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von etwa 875 Kfz (Zähljahr 2014). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Plangebiet 50 km/h.

Anhand des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen im Anhang A der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ wurden die durch die K 5140 („Silberbrunnenstraße“) verursachten Geräuschimmissionen abgeschätzt. Demnach sind ab einem Abstand von etwa 7 m zur Mitte des jeweils nächstgelegenen Fahrstreifens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch entlang der K 5140 gewahrt sind.

### **3.2.8 Erschließung**

Über die „Silberbrunnenstraße“ (K 5140) und „Bühlstraße“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

### **3.2.9 Ver- und Entsorgung**

Entwässerungsleitungen befinden sich in „Silberbrunnenstraße“ sowie „Bühlstraße“. Die Leistungsfähigkeit zur Ableitung des Regenwassers wird im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Bahlingen erfolgt mit Wasser aus dem östlich der Ortslage gelegenen Tiefbrunnen, der den Hochbehälter speist. Aufgrund der Höhenlagen von Hochbehälter und Plangebiet ist hierbei ohne druckerhöhende Maßnahmen keine ausreichende Versorgungssicherheit der Baugrundstücke gewährleistet.

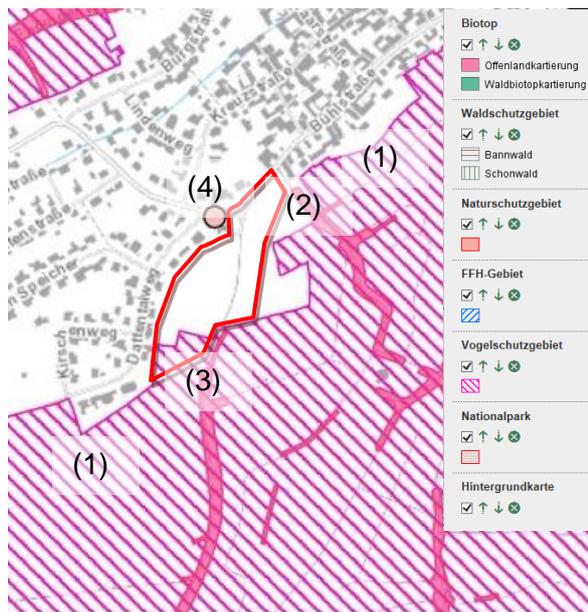
### **3.2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie).

Im Wohngebiet „Erlenmatten“ befindet sich in der „Gartenstraße“ ein öffentlicher Kinderspielplatz. Dieser ist fußläufig in etwa 300 bis 400 m zu erreichen.

### 3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt



**Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung**

- (1) Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“
- (2) Biotop „Hohlweg III südlich Bahlingen“
- (3) Biotop „Hohlweg II südlich Bahlingen“
- (4) Naturdenkmal „Friedenslinde“

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH- Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Naturdenkmale sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Auf die als Naturdenkmal geschützte „Friedenslinde“ (Nr. 83160020022) in der „Silberbrunnenstraße“ hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Biotop „Hohlweg III südlich Bahlingen“ (Nr. 178123160631), im Süden beginnt das Biotop „Hohlweg II südlich Bahlingen“ (178123160630)

Östlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442). Teilweise wird die Fläche des Vogelschutzgebiets durch den Geltungsbereich überlagert.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Biotope sowie mögliche Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ werden geprüft.

### 3.2.12 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

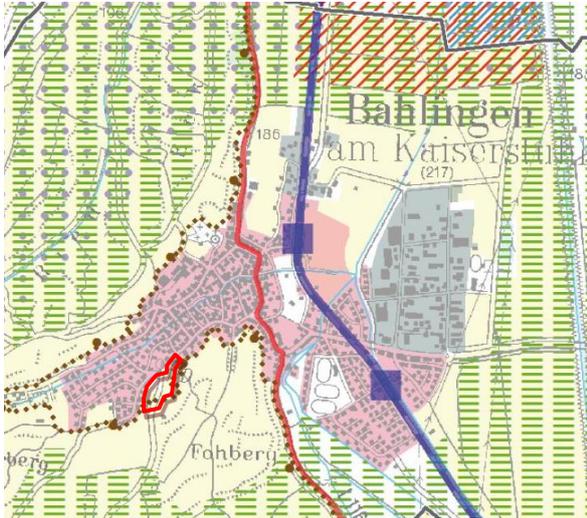
Wird ggf. noch ergänzt.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung



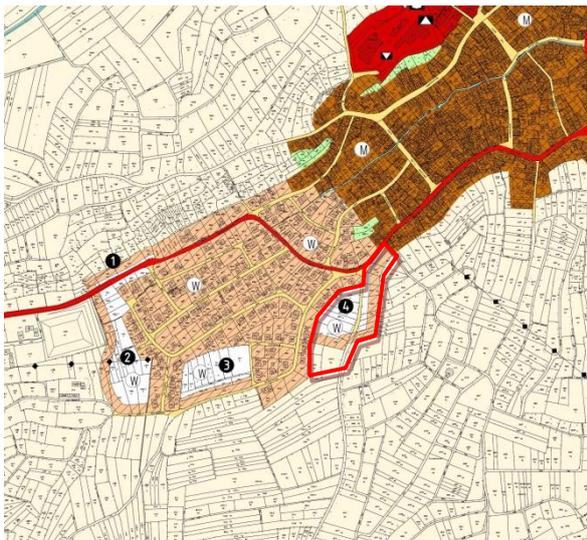
**Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von Dezember 2015 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

Die Gemeinde Bahlingen a. K. ist im Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Bahlingen a. K. als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Im derzeit rechtswirksamen Regionalplan 1995 mit Fortschreibungen ist für den Planbereich „landwirtschaftlich genutzte Fläche“ festgelegt. In der Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist der Planbereich als „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl, rechtswirksam seit dem 29.08.2003, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterriesen“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands „Nördlicher Kaiserstuhl“ zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Nördlicher Kaiserstuhl“ ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Dadurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überschritten. Jenseits der einbezogenen Fläche steigt das Gelände sowohl nach Süden als auch nach Osten mit einem deutlichen Höhenversatz an, so dass sich hieraus eine Zäsur ergibt.

Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der bestehende Ortsrand der Bebauung entlang des „Dattentalweg“ fortgeführt und abgerundet werden. Ohne eine Einbeziehung entsteht dagegen ein sehr „unruhiger“ Ortsrand mit einer nur noch eingeschränkt nutzbaren landwirtschaftlichen Restfläche.

Die Überschreitung der Wohnbaufläche wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Aufgrund der besonderen Geländeverhältnisse in diesem Bereich wird die Einstufung, dass sich die Überschreitungsfläche noch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bestätigt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Emmendingen ist folglich nicht erforderlich.

#### 4.4 Landschaftsplanung

Die Untersuchungen im Rahmen des Landschaftsplans ergeben lediglich geringe bis mäßige Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Vorausgesetzt wird hierbei allerdings, dass der angrenzende Hohlweg unbehelligt bleibt.

#### 4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

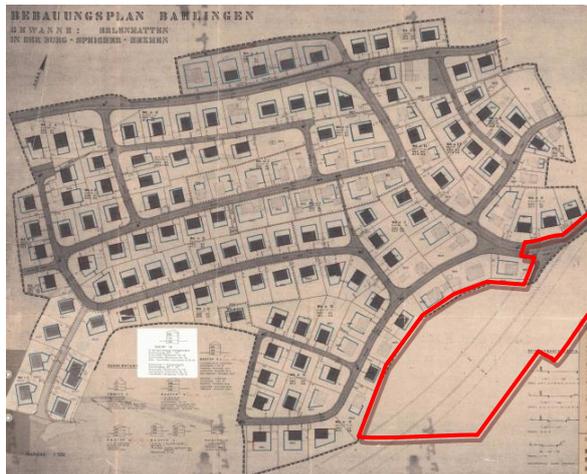


Abbildung 7: Bebauungsplan "Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen"

Westlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan „Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen“, rechtsverbindlich seit dem 11.02.1977, an.

In diesem Bebauungsplan gelten für die direkt angrenzenden Baugrundstücke insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- offene Bauweise
- Einzelbaufenster je Baugrundstück
- maximale Traufhöhe 6,70 m
- maximale Sockelhöhe 0,80 m
- maximaler Kniestock 0,30 m
- Dachneigung 25° bis 30°
- Grenzabstand mindestens 4,00 m bzw. insgesamt 9,00 m
- keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

## **Teil B Planungsbericht**

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

- Abrunden und Fortschreiben des bestehenden Siedlungsrandes
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ermöglichen von kostengünstigem Wohnen  
Hierzu sollen im Plangebiet neben „klassischen“ Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.
- Einbeziehung des privaten Abschnitts der „Bühlstraße“ in das öffentliche Straßennetz  
Zu diesem Zweck wird diese Straße für einen Ausbau vorgesehen und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Verbesserung der Wasserversorgung im Wohngebiet „Erlenmatten“  
Zu diesem Zweck wird ein Bereich für eine Druckerhöhungsanlage vorgesehen.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

##### **5.2.1 Leitbild**

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist, den bislang noch offenen Siedlungsrand entlang der „Bühlstraße“ nach Süden und Osten zu schließen und abzurunden.

Die Bebauung im Plangebiet soll die im Wohngebiet „Erlenmatten“ bestehende Wohnbebauung aufnehmen. Vorgesehen ist eine abgestufte, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden.

Geschaffen werden soll ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität. Darüber hinaus sollen unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht werden. Insbesondere ist die Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern im Plangebiet vorgesehen, um auch kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.

## 5.2.2 Planungsalternativen



**Abbildung 8: Städtebauliches Konzept, Variante 1 „Stichstraße“**

In Variante 1 ist die Erschließung des Plan-  
gebiets durch eine Stichstraße vorgesehen.

Der Wirtschaftsweg wird in diesem Fall nicht  
ausgebaut und auch die östlich angrenzen-  
de Böschung bleibt erhalten.

Entlang der „Bühlstraße“ und im direkten  
Anschluss an die Bestandsbebauung ist in  
diesem Konzept die Errichtung von Einfam-  
lienhäusern vorgesehen. Zwischen Stich-  
straße und Wirtschaftsweg sind drei Bau-  
grundstücke für die Errichtung von Mehrfa-  
milienhäusern eingeplant.



**Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Vari-  
ante 2 „Ringverbindung“**

In Variante 2 wird die Stichstraße durch eine  
Verbindung zum Wirtschaftsweg aufgelöst  
und eine Ringverbindung geschaffen.  
Dadurch ist eine bessere Erreichbarkeit der  
Baugrundstücke gegeben.

Erforderlich ist in diesem Fall, den Wirt-  
schaftsweg auszubauen.

In Variante 2 ist außerdem eine etwas dichter-  
ere Bebauung östlich der „Bühlstraße“ auf-  
gezeigt. Dort können die Baugrundstücke  
auch für Doppelhäuser genutzt werden, um  
kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.  
Darüber hinaus ist auch in Variante 2 die  
Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorge-  
sehen.

## 5.2.3 Sektorale Konzepte

### Baulich-räumliches Konzept

Die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung wird durch Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit 2-3 Geschossen geprägt. Die Zahl der Wohneinheiten in den umgebenden Wohngebäuden variiert, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen“ hierzu keine Regelung besteht. Bedingt durch die Festsetzung der Einzelbaufenster in diesem Bebauungsplan wird die Umgebungsbebauung durch eine kleinteilige Bauungsstruktur geprägt.

Vorgesehen ist eine Mischung aus verschiedenen Gebäudetypologien. So sollen östlich der „Bühlstraße“ insbesondere Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung am westlichen Rand des Plangebiets ist vorrangig die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Zwischen der Stichstraße und dem Wirtschaftsweg ist die Ausweisung von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

### Nutzungskonzept

Vorgesehen ist, die Baugrundstücke im Plangebiet vorwiegend zum Wohnen bereitzustellen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Innerhalb des Plangebiets sind keine Unterteilungen der Nutzungsart vorgesehen.

### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Bereich der Linde über den bestehenden Anschluss der vorhandenen Straße an die „Bühlstraße“ angebunden. In der Fortführung besteht ein Wirtschaftsweg, der die südlich gelegenen Rebgrundstücke oberhalb der Bebauung erschließt. Dieser kann als Erschließungsstraße in die Bebauung integriert werden.

Die im Bestand südlich der Häuser Nr. 1, 3 und 5 bestehende private Straße soll als öffentliche Straße ausgebaut werden.

Die höher gelegenen Baugrundstücke sollen über eine Stichstraße erschlossen werden. Am Ende dieser Stichstraße wird in Variante 1 ein Wendepplatz für Müllfahrzeuge vorgesehen.

In Variante 2 ist eine Ringverbindung zwischen der Stichstraße und dem Wirtschaftsweg vorgesehen, um eine durchgehende Verbindung zu schaffen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind jeweils mit einem straßenbegleitenden Gehweg vorgesehen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen beabsichtigt.

Für die privaten Baugrundstücke werden 2,0 Stellplätze je Wohneinheit vorgegeben.

### Grün- und Freiflächenkonzept

Auf eine Durchgrünung des Plangebietes wird verzichtet. Vielmehr ist Ziel, die wertvolle Baufläche zu einem großen Teil als Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass direkt im Anschluss an das Plangebiet die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential beginnt.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden hierbei Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Gemäß § 13 BauNVO sind ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Beispielsweise kann es sich um Räume sind Raumeinheiten für Ärzte, Rechtsanwälte, Vermessungsingenieure und Architekten handeln.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) sowie die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) bestimmt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugebietsteilfläche „WA1“ wird die maximale Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, für die Baugebietsteilfläche „WA2“ mit 1,2.

.....

#### **6.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt in der maximalen Gebäudelänge: diese wird mit maximal 24 m festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da die offene Bauweise der BauNVO Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch in einer offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund ist die Reduzierung der Gebäudelänge und Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise erforderlich.

In der Baugebietsteilfläche „WA2“ werden hierbei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zu errichten. In den übrigen Bereichen werden Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen, wobei dort jedoch die Zahl der Wohneinheiten auf maximal drei beschränkt ist.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Südöstlich des Plangebiets verläuft weiterhin der landwirtschaftliche Weg. Dieser Weg ist nicht für die Erschließung der Baugrundstücke vorgesehen. Aus diesem Grund wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke entlang des landwirtschaftlichen Wegs festgesetzt.

#### **6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird in der Baugebietsteilfläche „WA1“ auf drei je Wohngebäude beschränkt.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Weiteres Ziel der Gemeinde ist, die Errichtung von barrierefreien Wohnungen zu unterstützen. Nach landesrechtlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 1 LBO) müssen nämlich in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Um die Errichtung barrierefreier Wohnungen zu unterstützen, wird deshalb die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei festgelegt.

In der Baugebietsteilfläche „WA2“ werden maximal sechs Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser und dadurch die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum zu ermöglichen.

### **6.2 Verkehr**

#### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird über den bestehenden Anschluss der „Bühlstraße“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde durch auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung‘, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

|                                |                            |            |
|--------------------------------|----------------------------|------------|
| Wohneinheiten (WE)             |                            | 59         |
| Einwohner (E)                  | 2,2 E/WE                   | 130        |
| Anzahl der Wege                | 3,3 Wege pro E und Tag     | 428        |
| Anteil MIV                     | 70% Anteil der Kfz-Fahrten | 300        |
| Pkw-Besetzungsgrad             | 1,2 Personen/Pkw           | 250        |
| <b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b> |                            | <b>250</b> |
| <hr/>                          |                            |            |
| Besucherfahrten                | 0,25 Fahrten/E             | 32         |
| Ver-/Entsorgung                | 0,05 Fahrten/E             | 6          |
| Sonstige Fahrten               | 0,1 Fahrten/E              | 13         |
| <b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>    |                            | <b>302</b> |

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 18 Kfz je Stunde. Die „Silberbrunnenstraße“ bzw. „Bühlstraße“ sind für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut.

Geprüft wird die Freihaltung von Sichtfeldern.

### 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Im Plangebiet besteht ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von etwa 4,0 m, der die südlich gelegenen landwirtschaftlichen oberhalb der Bebauung erschließt. Dieser Wirtschaftsweg wird als Erschließungsstraße (Planstraße 1) in die Bebauung integriert und für die Erschließung des Plangebiets ausgebaut. Neben der Erschließung der Wohnbaugrundstücke dient diese Planstraße 1 auch zukünftig der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Plangebiets.

Die höher gelegenen Baugrundstücke zwischen Wirtschaftsweg und bestehendem Siedlungsrand im Westen werden über eine Stichstraße (Planstraße 2) erschlossen. Am Ende der Planstraße 2 wird eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge geschaffen, um die Befahrbarkeit des Plangebiets mit Müllfahrzeugen zu gewährleisten.

Die Planstraßen 1 und 2 werden für den Begegnungsfall Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ausgelegt und jeweils mit einem einseitigen Gehweg versehen.

Die im Bestand mit den Häusern Dattentalweg Nr. 1, 3 und 5 einseitig angebaute Bühlstraße“ (Planstraße 3) verfügt derzeit nur über eine Breite von etwa 3,75 m. Diese bestehende Straße ist für die Erschließung drei weiterer Baugrundstücke vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Stichstraße für den Begegnungsverkehr von zwei Pkw ausgebaut. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht in dieser Stichstraße nicht; Abfallsammelbehälter müssen daher an der Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden. Ein Gehweg ist in dieser Straße nicht vorgesehen; vielmehr wird für diesen Bereich gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Vorgesehen ist, etwa zehn öffentliche Parkplätze im Plangebiet anzulegen.

## **6.2.4 Fußgänger und Radfahrer**

Für Fußgänger werden die Planstraßen 1 und 2 mit einem Gehweg ausgebaut.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die „Silberbrunnenstraße“ mit Strom versorgt werden. Die ..... als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Gasversorgung wird noch geprüft.

### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings wurde im Rahmen der Voruntersuchung zur Baugebietsentwicklung in Bahlingen a. K. ermittelt, dass die Ruhe- und Versorgungsdrücke oberhalb von etwa 211 m+NN (Höhe Plangebiet: 206-219 m+NN) geringer sind, als die vorgegebenen Minimalversorgungsdrücke. Auch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nur über den Hochbehälter nicht möglich.

Zur Versorgungssicherheit im Plangebiet sowie für die westlich oberhalb der „Silberbrunnenstraße“ gelegenen Gebiete sind daher druckerhöhende Maßnahmen erforderlich. Insbesondere ist die Versorgungsleitung DN 100 in der „Bühlstraße“ gegen eine Leitung DN 150 auszutauschen und der Bau einer Druckerhöhungsanlage im Bereich „Bühlstraße“ erforderlich. Diese Maßnahmen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets und werden im Zuge der Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Wohngebiet „Erlenmatten“ realisiert.

Ziel ist, die Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Geprüft wird jedoch noch die Möglichkeit eines Ringschlusses zwischen dem Leitungsende im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße und der Leitung im „Dattentalweg“. Hierzu ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich, da die Wasserleitung auf privaten Grundstücken verlegt werden müsste.

### **6.3.3 Schmutzwasser**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird hierbei über neu herzustellende Leitungen in den in der „Silberbrunnenstraße“ bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) der Kläranlage der Gemeinde Bahlingen a. K. zugeführt. Kapazität von Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

### **6.3.4 Niederschlagswasser**

Für das Plangebiet besteht der Vorfluter aus dem Regenwasserkanal in der „Bühlstraße“, der im Bereich der Brücke der „Teninger Straße“ in den Mühlkanal einleitet. Für diesen Regenwasserkanal besteht derzeit keine hydraulische Berechnung. Zur Grobabschätzung der hydraulischen Leistungsfähigkeit wurde im Rahmen der Voruntersuchung eine überschlägige hydraulische Berechnung mit Festlegung von Einzugsgebieten und Berücksichtigung des etwa 25 ha großen Außengebietes aus den Bereichen Biental und Krummenacker des Froberg durchgeführt.

Danach erscheint die Leistungsfähigkeit einzelner Haltungen als grenzwertig. Eine genaue Aussage lässt sich nicht treffen. Für eine gesicherte Beurteilung ist daher die Überrechnung des Regenwasserkanales innerhalb des Generalentwässerungsplanes für den Vorflutkanal in der „Bühlstraße“ bis zur Einleitung in den Mühlkanal unter Berücksichtigung des Baugebietes „Unterriesen“ durchzuführen.

Zur Reduzierung der Abflussspitze im Regenwasserkanalnetz ist generell erforderlich, auf den Baugrundstücken den Einbau von Retentionszisternen mit gedrosseltem Abfluss (z.B. 0,5 l/s) vorzuschreiben und somit die Entwässerung im sogenannten modifizierten Trennsystem herzustellen.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, innerhalb des Baugebietes einen Staukanal als Rückhalteraum einzurichten, sofern dies aufgrund hydraulischer Engpässe im Regenwasserkanalnetz erforderlich ist. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Zum Abfangen des Oberflächenwassers des oberhalb gelegenen Außengebiets befindet sich in der „Bühlstraße“ ein Regenwasserkanal (DN 500) mit Querrinne und Einlauf. Dieses Oberflächenwasser muss im Zuge der Erschließung oberhalb der geplanten Bebauung entlang des jetzigen Wirtschaftsweges mit einem Grabeneinlaufschacht abgefangen werden. Aus diesem Grund ist der Regenwasserkanal DN 500 bis auf Höhe der Abzweigung der Planstraße 2 zu führen.

### **6.3.5 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die ‚.....‘ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

### **6.3.7 Private Flächen**

Wird ergänzt, sofern Leitungsrechte erforderlich sind.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Hintergrund ist, dass in der „Gartenstraße“ in etwa 250 m ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Dieser Spielplatz ist fußläufig erreichbar, so dass auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann.

### **6.4.2 Private Grünflächen**

Wird ergänzt, sofern Hausgärten zur Abrundung erforderlich sind.

### 6.4.3 Eingriff und Ausgleich

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von vier Bäumen in der Planstraße 2,
- Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken,
- UV-anteilarme Straßenbeleuchtung,
- Befestigung von privaten Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau,
- Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei,
- Dachbegrünung für Flachdächer,
- .....

Die Erforderlichkeit artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen wird geprüft.

### 6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

#### Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

#### Dacheindeckungen

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird darüber hinaus die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

## **6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Anpflanzen von Bäumen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken und in der Planstraße 2 festgesetzt.

## **6.5 Immissionsschutz**

Maßnahmen zum Immissionsschutz werden noch geprüft und bei Bedarf ergänzt.

## **6.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

### **6.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Gebäudelängsrichtung

Die angrenzende bestehende Bebauung in „Silberbrunnenstraße“ und „Dattentalweg“ ist durch eine Orientierung der Hauptgebäude zu den jeweiligen Erschließungsstraßen geprägt. Der Ortsrand wird daher in diesem Bereich durch traufständige Gebäude zur Landschaft hin gebildet. Im Plangebiet soll aus gestalterischen Gründen die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ebenfalls aufgenommen werden, um dieses Ortsbild und die Ausrichtung der Gebäude weiterzuführen. Hierbei wird allerdings darauf geachtet, dass eine Ausnutzung von Sonnenenergie durch die Gebäudelängsrichtung gegeben sein soll. Aus diesem Grund wird für Gebäude mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche eine parallele oder lotrechte Ausrichtung zur jeweiligen Erschließungsstraße vorgegeben.

#### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft in Bahlingen weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 45° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung werden keine Vorschriften erlassen.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu zehn Grad als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen.

#### Gebäudehöhen

Ergänzend zur Dachgestaltung werden Bauvorschriften für die Gebäudehöhen erlassen. Festgesetzt werden hierbei die maximale Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH).

Für die Baugebietsteilfläche „WA1“ wird in der Nutzungsschablone 1 eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

In der Nutzungsschablone 2 wird eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. In diesem Bereich steigt das Gelände von der „Bühlstraße“ nach Osten bzw. Südosten um etwa 2 - 3 m an. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen soll daher ermöglicht werden, dass im Untergeschoss Garagen errichtet werden können und das Erdgeschoss auf dem höheren Geländeniveau angelegt wird.

Für die Baugebietsteiffläche „WA2“ werden eine Wandhöhe von 8,0 m und eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist insbesondere die Errichtung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante, jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird für Eckgrundstücke zusätzlich die jeweilige Erschließungsstraße festgelegt. Mit der festgesetzten Höhenentwicklung werden die Geländeverhältnisse im Plangebiet aufgenommen. Eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Für die Dachgestaltung werden sehr offene Gestaltungsvorschriften getroffen. Aus diesem Grund ist erforderlich, zusätzliche Regelungen der Gebäudehöhen zu treffen, um insbesondere bei Pultdächern zu hohe Wandflächen an der Pultoberseite zu vermeiden. Vorgeschrieben wird daher, dass die Wandhöhe überschritten werden darf, wenn die Wand im obersten Geschoss um mindestens 1,0 m zurückspringt und zusätzlich ein optischer Versatz, z.B. durch Material- oder Farbwechsel, vorgenommen wird. Dadurch wird die Ausbildung von Attikageschossen oder Pultdächern ermöglicht, ohne dass zu hohe Wandflächen entstehen.

Als zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit wird aufgenommen, dass die Wandhöhe mit untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden darf. Mit dieser Regelung wird insbesondere die Errichtung von Treppenhäusern und Zwerchhäusern ermöglicht. Die Wandhöhen können jeweils bis maximal zur zulässigen Gebäudehöhe überschritten werden, da diese den obersten Punkt der Dachhaut darstellt.

Ergänzend hierzu wird vorgeschrieben, dass talseitig unterhalb des unteren Bezugspunkts die Außenwand nur maximal 2,0 m sichtbar sein darf. Ziel dieser Vorschrift ist, die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln. Insbesondere bei den Hanglagen können ansonsten durch Geländeabtrag für die Nachbarbebauung wuchtige Wandflächen entstehen. Durch die Vorgabe ist bei den talseitigen Grundstücken die Ausbildung des Untergeschosses als z. B. Wohnraum möglich. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse unterhalb der 2,0 m ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird.

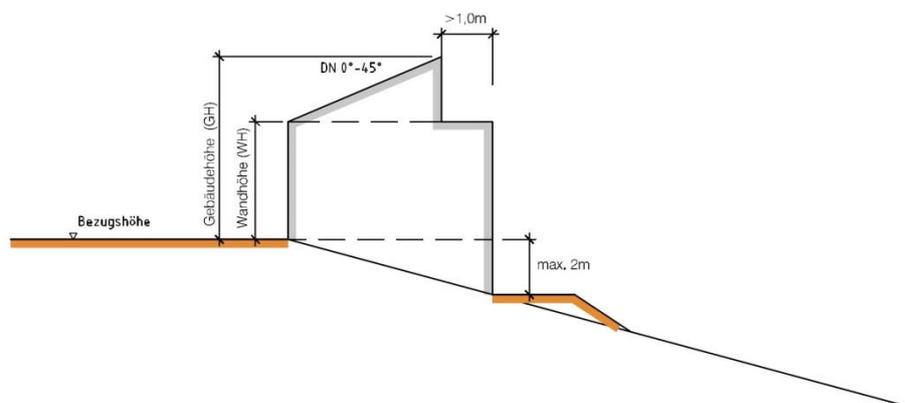


Abbildung 10: Schemaschnitt

## Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

### **6.6.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **6.6.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

#### Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird aufgenommen, dass diese jeweils nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen werden. Größere Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind dann durch Böschungen oder Terrassierungen auszugleichen. Hierbei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens das 1,5fache der Höhe der Stützmauer betragen (z. B. ergibt eine Höhe von 1,50 m einen Abstand von 2,25 m).

#### Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von insgesamt maximal 1,5 m über dem Straßenrand beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden. Zusätzlich aufgenommen werden, auch für seitliche Grundstücksgrenzen, Anforderungen an die Materialien von Einfriedungen. Um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten wird vorgeschrieben, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen sind.

#### Standflächen für Müllbehälter

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

#### **6.6.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird darüber hinaus, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben müssen wie die dahinter liegende Fläche.

#### **6.6.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar liegt Bahlingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu den nächsten Haltestellen des ÖPNV (etwa 1.000 m) und der ländlichen Prägung ist jedoch davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Zwar werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern und Besuchern dienen.

#### **6.6.6 Höhenlage der Baugrundstücke**

Wird ggf. noch ergänzt.

#### **6.6.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird je Baugrundstück die Errichtung einer Zisterne mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Zisterne muss hierbei jeweils mindestens 3 m<sup>3</sup> betragen, der Abfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation.

#### **6.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

Wird ggf. noch ergänzt.

### **7. Auswirkungen**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt.

.....

#### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

.....

### **7.3 Verkehr**

Die bestehende private Zufahrt zu den drei Wohngebäuden wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in diesem Zusammenhang verbreitert.

.....

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung des Wohngebiets „Erlenmatten“ mit Trinkwasser insgesamt wird eine Druckerhöhungsanlage angelegt.

.....

### **7.5 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Kaiserstuhl“ an. Aus diesem Grund ist eine SPA-Vorprüfung zu erstellen.

.....

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

### **8.2 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **8.3 Erschließung**

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenovaKONZEPT GmbH, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von drei Straßen erforderlich. Zusätzlich ist die Herstellung einer Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung erforderlich.

Von der Gemeinde Bahlingen a. K. ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr ..... durchzuführen.

### **8.4 Sonstige vertragliche Regelungen**

Wird ggf. noch ergänzt.

## 8.5 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung, Wasserversorgung und Ausgleichsmaßnahmen an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Verkehrsflächen            | ____.000,- €        |
| Entwässerung               | ____.000,- €        |
| Wasserversorgung           | ____.000,- €        |
| <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> | <u>____.000,- €</u> |
| <b>Gesamtkosten</b>        | <b>____.000,- €</b> |

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

In den Erschließungskosten nicht enthalten sind die Kosten für die Druckerhöhungsanlage:

## 9. Flächenbilanz

|                         |             |                |               |
|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| <b>Bruttobauland</b>    |             | <b>1,83 ha</b> | <b>100,0%</b> |
| Verkehrsflächen         | etwa        | 0,35 ha        | 19,3%         |
| - Straßenverkehrsfläche | etwa        | 0,30 ha        | 16,2%         |
| - Mischfläche           | etwa        | 0,04 ha        | 2,4%          |
| - Parkplatz             | etwa        | 0,01 ha        | 0,7%          |
| Versorgungsflächen      | etwa        | 0,01 ha        | 0,3%          |
| <b>Nettobauland</b>     | <b>etwa</b> | <b>1,47 ha</b> | <b>80,4%</b>  |

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

|                    |        |              |              |
|--------------------|--------|--------------|--------------|
| Einzelhäuser       | 1,5 WE | 11 Bauplätze | 17 WE        |
| Doppelhäuser       | 3,0 WE | 8 Bauplätze  | 24 WE        |
| Mehrfamilienhäuser | 6,0 WE | 3 Bauplätze  | 18 WE        |
| <b>Gesamt</b>      |        | <b>etwa</b>  | <b>59 WE</b> |

### Zahl der Einwohner (E)

|                      |          |             |              |
|----------------------|----------|-------------|--------------|
| Belegungsdichte etwa | 2,2 E/WE | <b>etwa</b> | <b>129 E</b> |
|----------------------|----------|-------------|--------------|

### Siedlungsdichte

|   |             |                |
|---|-------------|----------------|
| Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)          | etwa        | 88 E/ha        |
| <b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b> | <b>etwa</b> | <b>70 E/ha</b> |

## 10. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

## **Teil C Umweltbericht**

### **11. Einleitung**

#### **11.1 Rechtsvorschriften**

#### **11.2 Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung**

#### **11.3 Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen**

### **12. Beschreibung des Bestandes**

#### **12.1 Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)**

#### **12.2 Beschreibung der Umwelt**

##### **12.2.1 Landschaftsbild | Ortsbild**

##### **12.2.2 Boden | Wasserhaushalt**

###### Boden

###### Wasserhaushalt

##### **12.2.3 Klima**

##### **12.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften**

##### **12.2.5 Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **13. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

#### **13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

#### **13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

### **13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

### **13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Oberflächenwasser

Grundwasser

### **13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften**

### **13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

### **13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

### **13.8 Wechselwirkungen**

## **14. Artenschutz**

## **15. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens**

### **15.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase**

### **15.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen**

### **15.3 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes**

## **16. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

### **16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

### **16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden**

### **16.3 Gesamtdefizit**

### **16.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches**

## **17. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

## **18. Zusammenfassung des Umweltberichts**

## Teil D Zusammenfassende Erklärung

Wird zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Bahlingen a. K., .....

.....

Harald Lotis  
Bürgermeister

Lauf, 16.06.2016 Kr-Ia



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser