

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 „Erlenmatten II“

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

TEIL A	EINLEITUNG	4
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
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	14
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	22
6.5	Immissionsschutz	23
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	23
6.7	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	27
7.	AUSWIRKUNGEN	27
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	27
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	27
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	28
8.3	Erschließung	28
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	28
8.5	Kosten und Finanzierung	28
9.	FLÄCHENBILANZ	29
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	29
TEIL C	UMWELTBERICHT	30
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 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 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
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	33

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSSTAND 2001 BIS 2012, VORAUSSICHTLICHER BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNGSKORRIDOR BIS 2030 (MIT WANDERUNGEN); QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG 2014.....	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	7
ABBILDUNG 3: LUFTBILD VON BAHLINGEN A. K. MIT PLANGEBIET; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONEN- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	11
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.....	12
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS NÖRDLICHER KAISERSTUHL, RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 29.08.2003, MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	12
ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN "ERLENMATTEN-IN DER BURG-SPEICHER-HEZMEN" MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	13
ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHES KONZEPT.....	15
ABBILDUNG 9: SCHEMASCHNITT.....	25

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 Siedungsdruck 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 § 1a 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 „Erlenmatten II“ 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.

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 westlichen Ortsrands. Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits durch die „Silberbrunnenstraße“ sowie „Zum Weinberg“, aufgrund der Einstufung als Außenbereich derzeit aber nicht bebaubar.

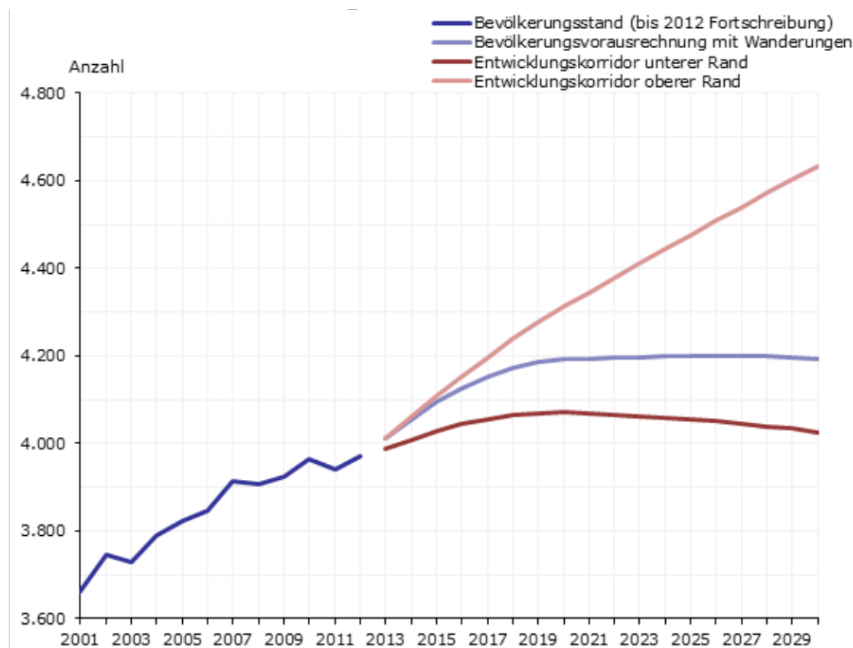


Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen);

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 Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 2,3 ha (22.828 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Böschung oberhalb der ersten „Terrasse“
- im Osten durch die Bebauung entlang der Straßen „Im Speicher“ und „Zum Weinberg“
- im Süden durch die Straße „Zum Weinberg“
- im Westen durch das Rückhaltebecken.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

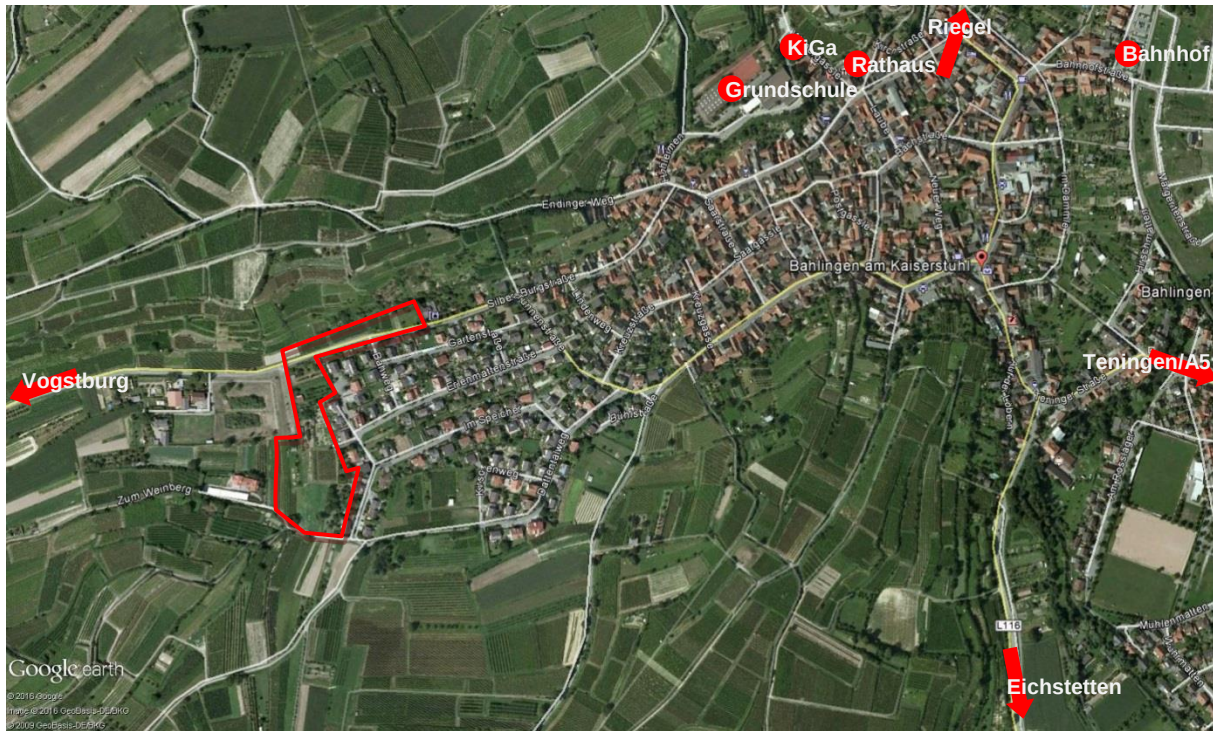


Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

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 der westliche Ortsrand abgerundet werden. Gleichzeitig soll die teilweise nur einseitig bebaute „Silberbrunnenstraße“ auf ihrer nördlichen Seite bebaut 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 bzw. gärtnerisch genutzt. Im südlichen Bereich steht hierbei ein prägnanter Birnbaum.

Über die „Silberbrunnenstraße“ und die Straße „Zum Weinberg“ ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Westlich des Plangebiets befinden sich ein Regenrückhaltebecken sowie ein Obsthof.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets wird überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss geprägt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Die Straßen im Plangebiet stehen dagegen im Eigentum der Gemeinde Bahlingen a. K. bzw. des Landkreises (K 5140).

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet kann topographisch in zwei Bereiche eingeteilt werden:

1. Gewinn „Haarlang“ nördlich der „Silberbrunnenstraße“
In diesem Bereich steigt das Gelände terrassenförmig nach Norden an. Der Geländebereich umfasst hierbei die erste Terrasse, die bis zu etwa 3 m über der „Silberbrunnenstraße“ liegt.
Die „Silberbrunnenstraße“ steigt in diesem Bereich von etwa 206 m+NN im Osten auf 212 m+NN im Westen. Der Geländeverlauf oberhalb der Straße steigt etwa im gleichen Verhältnis ebenfalls an.
2. Gewinn „Erlenmatten“ zwischen „Silberbrunnenstraße“ und „Zum Weinberg“
In diesem Bereich fällt das Gelände jeweils von der „Silberbrunnenstraße“ im Norden (etwa 211 m+NN) und von der Straße „Zum Weinberg“ im Süden (etwa 219 m+NN) bis zur Talaue des ehemaligen Dorfbaches auf etwa 209 m+NN ab.

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 Löss an.

Mit Schichtwasser ist in stärker sandigen Horizonten zu rechnen.

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

3.2.6 Gewässer

Im Plangebiet verläuft der verdolte Abschnitt des ehemaligen Dorfbaches.

Von Süden her kommt ein Graben an, unterquert die Straße „Zum Weinberg“ und verläuft dann noch etwa 70 m als offener Graben westlich entlang der bestehenden „Zum Weinberg“. Etwa ab Höhe des Wohngebäudes „Zum Weinberg Nr. 2“ wird der Graben in einer Leitung DN 300 geführt.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Nach Norden, Westen und Süden bestehen landwirtschaftliche Flächen, die weiter bewirtschaftet werden sollen. 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 Fahrstreifen 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“ und die Straßen „Im Speicher“ und „Zum Weinberg“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitung befinden sich in der „Silberbrunnenstraße“, „Erlenmattenstraße“ und der Straße „Zum Weinberg“.

Grundsätzlich besteht für die Ableitung des Regenwassers ein Vorfluter bis in die Alte Dreisam aus der Dorfbachdole. 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. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage für das Wohngebiet „Erlenmatten“ geplant.

Zwei Wasserleitungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben queren das Plangebiet.

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 Kinderspielfeld. Dieser ist fußläufig in etwa 200 m zu erreichen.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

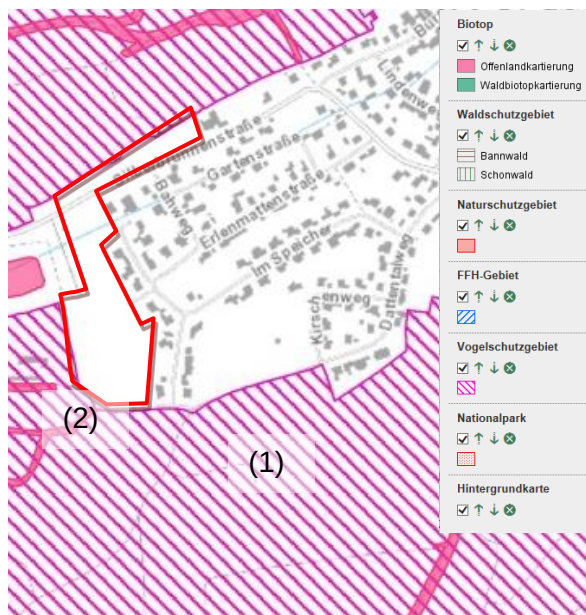


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

- (1) Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“
 (2) Hohlweg am Hengerberg

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

Südwestlich des Plangebiets beginnt, außerhalb des Geltungsbereichs, das Biotop „Hohlweg am Hengerberg“ (Nr. 178123160627).

Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442).

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

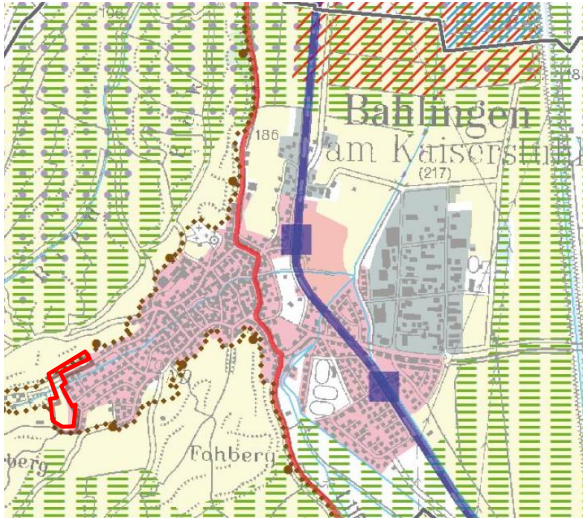


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von Dezember 2015 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

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

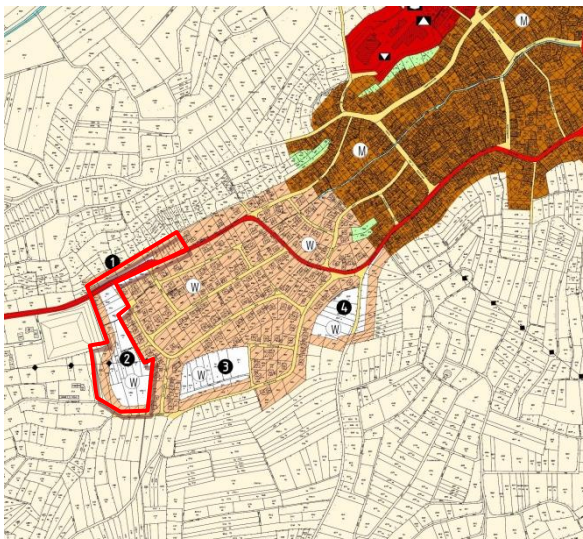


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl, rechtswirksam seit dem 29.08.2003, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Erlenmatten II“ 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) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Emmendingen ist nicht erforderlich.

4.4 Landschaftsplanung

Die Untersuchungen im Rahmen des Landschaftsplans ergeben im Gewann „Haarlang“ nur geringe bis mäßige Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Vorausgesetzt wird hierbei allerdings, dass die vorhandene Böschung bei der Realisierung beachtet wird und die Bauhöhe sich der Geländesituation anpasst.

Für das Gewann „Erlenmatten“ ergeben die Untersuchungen im Rahmen des Landschaftsplans insgesamt mittlere Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Es handelt sich um eine Abrundung der dort bestehenden Bebauung in unproblematischer Lage mit guter Zuordnung und vorhandenen Erschließungsansätzen. Auch steht eine Negativwirkung des westlich gelegenen Rückhaltebeckens nicht zu erwarten.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

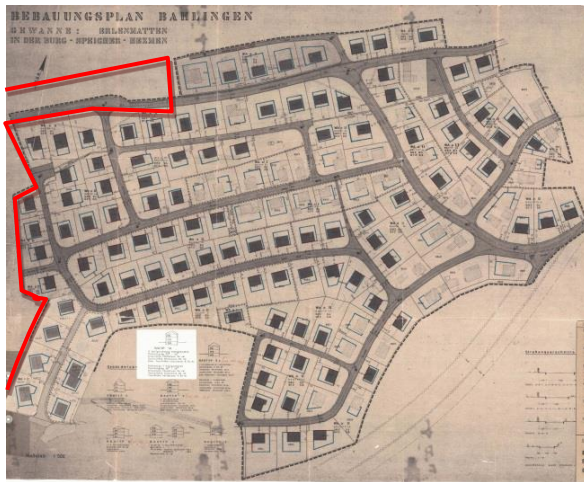


Abbildung 7: Bebauungsplan "Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

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 östlich und südlich 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 der bestehenden Wohnbebauung am westlichen Ortsrand
- Bebauung der teilweise nur einseitig bebauten „Silberbrunnenstraße“
- 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.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und nach Westen abgerundet werden. Ziel der Planung ist, den bestehenden nach Westen eindeutig zu definieren und insbesondere die Lücke zwischen Wohngebiet „Erlenmatten“ und Rückhaltebecken zu schließen.

Die Bebauung im Plangebiet soll die im Wohngebiet „Erlenmatten“ bestehende Wohnbebauung aufnehmen. Vorgesehen ist eine weitgehend gleichmäßige, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden. Hierbei ist insbesondere die „Plateaulage“ des Plangebiets über den umgebenden Wohnbaugrundstücken zu berücksichtigen.

Geschaffen werden soll grundsätzlich ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität. Darüber hinaus ist aber auch Ziel, unterschiedliche Gebäudetypen zu ermöglichen und kostengünstigen Wohnraum anbieten zu können. Hierzu sind insbesondere im Bereich der „Silberbrunnenstraße“ die Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Dieser Bereich bietet sich aufgrund der Topographie sowie der leistungsfähigen Erschließung für Gebäude mit mehreren Wohneinheiten an.

5.2.2 Planungsalternativen



Abbildung 8: Städtebauliches Konzept

Durch die äußeren Rahmenbedingungen wie insbesondere „Silberbrunnenstraße“, Rückhaltebecken mit Auslass Dorfbach und Verdolung, Anschluss an den Stich der „Erlenmattenstraße“, sind für die Entwicklung des Plangebiets keine wesentlichen Alternativen möglich.

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 Bebauungsstruktur geprägt.

Vorgesehen ist eine Mischung aus verschiedenen Gebäudetypologien. So sollen insbesondere entlang der „Silberbrunnenstraße“ auch Doppel- und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Nach Süden hin ist vorrangig die Ausweisung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser 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 an verschiedenen Stellen an die vorhandenen Straßen angeschlossen.

Die Baugrundstücke nördlich der „Silberbrunnenstraße“ können direkt an diese Straße angebunden werden. Vorgesehen ist in diesem Zusammenhang, an der Nordseite der „Silberbrunnenstraße“ den Gehweg bis auf Höhe des letzten geplanten Baugrundstückes in einer Breite von 1,50 m fortzuführen.

Das Bebauungsplankonzept sieht die Erschließung über die Straßen „Im Speicher“, „Erlenmattenstraße“ und der Straße „Zum Weinberg“ vor. Auf Grund der geringen Fahrbahnbreite der Straße „Im Speicher“ und eine zu erwartende Konzentration des Verkehrs auf die Erlenmattenstraße, die im Anschlussbereich an das Plangebiet keinen Gehweg aufweist, ist es wichtig, das Plangebiet anstatt an die Straße „Im Speicher“ direkt an die leistungsfähige „Silberbrunnenstraße“ anzubinden. Im Zuge der Voruntersuchung erfolgte diesbezüglich eine Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung des Landratsamtes Emmendingen in Person von Herrn Schuler. Es bestehen seitens der Straßenbauverwaltung keine Bedenken gegen einen direkten Anschluss an die „Silberbrunnenstraße“.

Die Haupteerschließungsstraße im Plangebiet soll durchgängig ein beidseitiges Anordnen von Baugrundstücken ermöglichen. Die Fahrbahn ist hierbei mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, auf der Ostseite ein 1,50 m breiter Gehweg. Zusätzlich werden punktuell öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die weitere erforderliche Anbindung des Plangebiets an den Bestand erfolgt an den Stich der „Erlenmattenstraße“ mit einer 5,00 m breiten Straße als Fortführung und im Süden mit der Haupteerschließungsstraße an die Straße „Zum Weinberg“.

Für die innere Erschließung wird eine abgewinkelte 5,00 m breite Stichstraße benötigt.

Im Bereich des zu berücksichtigenden, das Plangebiet unterhalb des Regenrückhaltebeckens querenden Regenwasserkanals DN 400 (Dorfbachdole als Fortführung des Beckenauslasses) kann ein 2,00 m breiter Fußweg mit Anbindung an die Straße „Im Speicher“ und auf der entstehenden Restfläche eine öffentliche Grünfläche (Spielplatz) angeordnet werden.

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.

Im Südwesten des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Diese Grünfläche dient dem Schutz der neuen Wohnbebauung vor dem Eintrag von Pflanzenschutzmitteln auf der Bewirtschaftung des angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

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. Die „Silberbrunnenstraße“ weist hierbei zwar einen ausreichend bemessenen Straßenquerschnitt auf, allerdings entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. In den übrigen Bereichen des Plangebiets wäre durch die Ansiedlung von Tankstellen und das erhöhte Verkehrsaufkommen darüber hinaus die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt.

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.

Die Baugrundstücke Nr. 11 und 34 sollen nicht über die „Silberbrunnenstraße“ erschlossen werden. In diesem Bereich befindet sich die Einmündung der „Planstraße 1“, so dass weitere Grundstückszufahrten die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen könnten. Aus diesem Grund wird für diese beiden Baugrundstücke ein Verbot von Ein- und Ausfahrten 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 die Straßen „Silberbrunnenstraße“, „Zum Weinberg“ und „Im Speicher“ 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)		71
Einwohner (E)	2,2 E/WE	156
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	515
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	361
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	301
Kfz-Aufkommen Einwohner		301

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	39
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	8
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	16
Kfz-Aufkommen gesamt		363

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 22 Kfz je Stunde. Das bestehende örtliche Straßennetz, an das das Plangebiet angeschlossen wird, kann diese zusätzliche Verkehrsmenge aufnehmen.

Geprüft werden die Ausbildung eines Fahrbahnteilers am westlichen Ortseingang und die Freihaltung von Sichtfeldern.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet kann verkehrstechnisch in zwei Bereiche eingeteilt werden:

1. Gewinn „Haarlang“ nördlich der „Silberbrunnenstraße“.
Die direkte verkehrliche Anbindung des Plangebiets, bzw. der geplanten Grundstücke ist auf Grund der Lage entlang der bestehenden „Silberbrunnenstraße“ (Kreisstraße K 5140) problemlos zu realisieren.
Die „Silberbrunnenstraße“ wird im Plangebiet mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m ausgebildet. Zusätzlich wird der an der Nordseite bestehende Gehweg mit einer Breite von 1,50 m verlängert.
2. Gewinn „Erlenmatten“ zwischen „Silberbrunnenstraße und „Zum Weinberg“
Vorgesehen ist die Erschließung des Plangebiets über die Straßen „Im Speicher“, „Erlenmattenstraße“ und „Zum Weinberg“.
Auf Grund der geringen Fahrbahnbreite der Straße „Im Speicher“ und eine zu erwartende Konzentration des Verkehrs auf die Erlenmattenstraße, die im Anschlussbereich an das Plangebiet keinen Gehweg aufweist, ist es erforderlich, das Plangebiet direkt an die leistungsfähige „Silberbrunnenstraße“ anzubinden.
Die Haupteerschließungsstraße (Planstraße 1) ermöglicht durch ihren Trassenverlauf durchgängig ein beidseitiges Anordnen von Baugrundstücken. Die Fahrbahn weist eine Breite von 5,50 m auf mit einem 1,50 m breiten Gehweg auf der Ostseite.

Die weitere erforderliche Anbindung des Plangebiets an den Bestand erfolgt an den Stich der „Erlenmattenstraße“ mit einer 5,00 m breiten Straße (Planstraße 2) als Fortführung und im Süden mit der Haupteerschließungsstraße an die Straße „Zum Weinberg“. Im Bereich des Plangebiets wird diese Straße auf eine Breite von 5,50 m aufgeweitet.

Für die innere Erschließung wird eine 5,00 m breite Stichstraße für den Begegnungsverkehr von zwei Pkw ausgebaut (Planstraße 3). Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht in dieser Stichstraße allerdings 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

In der Planstraße 1 werden im öffentlichen Verkehrsraum etwa 13 Parkplätze als Längs- und Senkrechtparker vorgesehen.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Im Bereich des zu berücksichtigenden, das Plangebiet unterhalb des Regenrückhaltebeckens querenden Regenwasserkanals DN 400 (Dorfbachdole als Fortführung des Beckenauslasses) wird ein 2,00 m breiter Fußweg mit Anbindung an die Straße „Im Speicher“ und festgesetzt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die Straßen „Silberbrunnenstraße“, „Im Speicher“ und „Zum Weinberg“ 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: Gewinn „Haarlang“ 206-212 m+NN, Gewinn „Erlenmatten“ 210-220 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.

Grundsätzlich ist Ziel, die Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Allerdings wird das Plangebiet mit einer Quell-Leitung DN 100 und zwei Hausanschlussleitungen DN 50 durchkreuzt. Für die bestehende Quell-Leitung ist ein Leitungsrecht vorzusehen. Die Hausanschlussleitungen könnten im Bereich des Plangebiets in neuer, geeigneterer Lage, an die neue Versorgungsleitung des Baugebietes angeschlossen werden. Für diese Leitungen sind dann aber auch entsprechende Leitungsrechte vorzusehen.

6.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

In den Straßen „Silberbrunnenstraße“ und „Im Speicher“ befinden sich Schmutzwasserleitungen. Anfallendes Schmutzwasser wird hierbei über neu herzustellende Leitungen in diese Leitungen 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 für die Ableitung des Regenwassers bis in die Alte Dreisam aus der Dorfbachdole. Als Bewertungsgrundlage für die hydraulische Leistungsfähigkeit der Dorfbachdole hinsichtlich der Aufnahme der durch die Erschließung der Neubaugebiete zusätzlich abzuleitenden Regenwassermenge diente der Erläuterungsbericht mit Ergebnis der hydraulischen Berechnung der Dorfbachdole des Ingenieurbüros Ernst & CO. Nach einer ersten Einschätzung, ohne die Möglichkeit einer rechnerischen Überprüfung, kommt es durch die Realisierung der Plangebiete innerhalb einer Wiederkehrzeit von 3 Jahren zu keinem Überstau des Vorfluters. Angestrebt ist jedoch, im Zuge der weiteren Planung die vorhandene hydraulische Berechnung um die zusätzlichen Einzugsgebiete zur erweitern und die Berechnung für die Dorfbachdole zur Sicherheit nochmals durchzuführen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Kanäle in der Straße „Im Speicher“ auf Grund ihrer geringen Tiefenlage, des Leitungsdurchmessers und des geringen Leitungsgefälles für die Verwendung bei einer Erschließung nicht geeignet sind. Auch ein Anschluss an die Dorfbachdole ist nicht möglich, da diese in einer Tiefe von etwa 3,80 m verläuft. Auf Grund der schlechten Bodenverhältnisse und zur Entlastung der Dole DN 400 unmittelbar unterhalb des HRB, wird der Anschluss des Regenwasserkanales aus dem Baugebiet nicht empfohlen.

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.

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

Das Plangebiet wird durch eine Quell-Leitung DN 100 und zwei Hausanschlussleitungen DN 50 durchkreuzt. Für die bestehende Quell-Leitung ist ein Leitungsrecht vorzusehen.

Die Hausanschlussleitungen werden im Bereich des Plangebiets in neuer, geeigneterer Lage, an die neue Versorgungsleitung des Baugebietes angeschlossen. Für die neu verlegten Leitungen sind dann ebenfalls entsprechende Leitungsrechte vorzusehen.

Das Plangebiet wird außerdem durch die Ablaufleitung (Dorfbachdole) des Hochwasserrückhaltebeckens (HRB) gekreuzt. Die Dorfbachdole verläuft in einer Tiefe von etwa 3,80 m. Eine Verlegung ist daher nicht vorgesehen. Für die Trasse dieser Ablaufleitung ist ebenfalls ein Leitungsrecht vorzusehen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Hintergrund ist, dass in der „Gartenstraße“ in etwa 300 m ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Dieser Spielplatz ist fußläufig erreichbar, so dass auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann.

Eingrünung

Direkt westlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig intensiv bewirtschaftet werden. Am südwestlichen Rand des Plangebiets wird deshalb öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Neben der Einbindung des Plangebiets in die Landschaft ist Ziel dieser Festsetzung, die neuen Wohnbaugrundstücke vor dem Eintrag von Pflanzenschutzmitteln zu schützen.

6.4.2 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 drei Bäumen in der öffentlichen Parkfläche,
- 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.

6.4.3 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 feuchten 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-anteilarmer 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.

6.4.4 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 1 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 Ausrichtung der angrenzenden bestehenden Bebauung in „Silberbrunnenstraße“ und „Im Speicher“ ist teilweise sehr inhomogen geprägt. Dadurch stellt sich der Ortsrand durch ein Wechselspiel zwischen trauf- und firstständigen Gebäuden dar.

Dennoch wird aus gestalterischen Gründen und zur Ausbildung des Ortsrands die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude im Plangebiet vorgeschrieben. Hierbei wird darauf geachtet, dass eine Ausnutzung von Sonnenenergie durch die Gebäudelängsrichtung gegeben sein soll. Aus diesem Grund wird für Gebäude mit mehr als 30 m² 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 der Dachdeckung 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).

Ziel ist, in der Baugebietsteilfläche „WA1“ zweigeschossige Gebäude mit Dachgeschoss zu ermöglichen.

In der Nutzungsschablone 1 wird hierzu eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt.

In der Nutzungsschablone 2 wird dagegen eine Wandhöhe von 7,5 m und eine Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. In diesem Bereich steigt das Gelände von der „Planstraße 1“ nach Westen um etwa 1-1,5 m an. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird dieses ansteigende Gelände aufgenommen.

Für die Baugebietsteilfläche „WA2“ ist grundsätzlich die Errichtung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

In der Nutzungsschablone 3 wird hierzu eine Wandhöhe von 8,0 m und eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt.

In der Nutzungsschablone 4 wird dagegen eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt. In diesem Bereich steigt das Gelände von der „Planstraße 1“ nach Westen um etwa 1-1,5 m an. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird dieses ansteigende Gelände aufgenommen.

Im Bereich der Nutzungsschablone 5 steigt das Gelände terrassenförmig nach Norden um etwa 3-4 m an. Festgesetzt wird für diesen Bereich eine Wandhöhe von 9,5 m und eine Gebäudehöhe von 13,5 m. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen soll ermöglicht werden, dass im Untergeschoss Garagen errichtet werden können und das Erdgeschoss auf dem höheren Geländeniveau angelegt wird.

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 Geländebeziehungen 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.

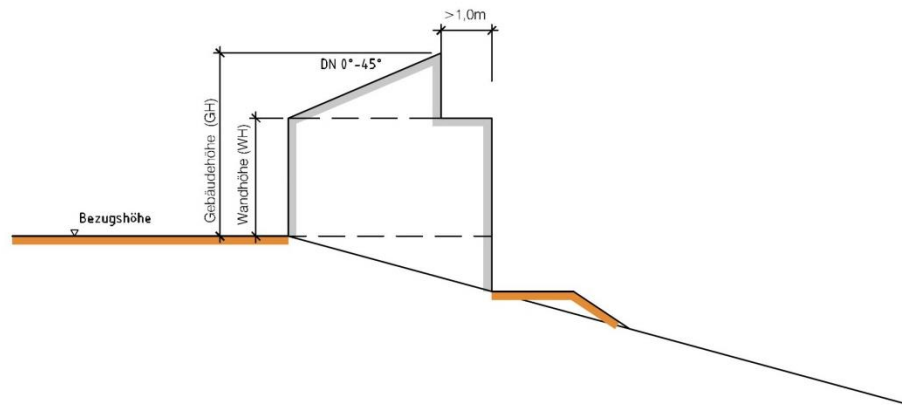


Abbildung 9: Schemaschnitt

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.

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 m² 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 wie die dahinter liegende Fläche haben müssen.

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 schienenengebundenen 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 im 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 m³ betragen, der Abfluss ist auf 0,5 l/s zu begrenzen. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung sondern nur der Entastung 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 und kleingärtnerische Nutzung im Plangebiet verdrängt.

Die westlich des Plangebiets noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen werden durch die Ausweisung eines Schutzstreifens zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

.....

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

.....

7.3 Verkehr

.....

7.4 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet bestehenden Wasserversorgungsleitungen müssen verlegt und an die neue Bebauung angepasst werden.

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 Ausbau der „Silberbrunnenstraße“ und der Bau von drei Straßen 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,- €
Ausgleichsmaßnahmen	____.000,- €
Gesamtkosten	____.000,- €

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

Bruttobauland		2,30 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,43 ha	18,8%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,40 ha	17,3%
- Parkplatz	etwa	0,03 ha	1,2%
Grünflächen	etwa	0,17 ha	7,4%
Nettobauland	etwa	1,70 ha	73,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	1,5 WE	23 Bauplätze	35 WE
Doppelhäuser	3,0 WE	4 Bauplätze	12 WE
Mehrfamilienhäuser	6,0 WE	4 Bauplätze	24 WE
Gesamt		etwa	71 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	etwa	155 E
----------------------	----------	-------------	--------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	91 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	67 E/ha

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-la



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

Planverfasser