

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
„Speicher“**

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	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung und Landesplanung	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
4.4	Landschaftsplanung	12
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.2	Städtebauliches Konzept	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	16
6.1	Bebauung	16
6.2	Verkehr	17
6.3	Technische Infrastruktur	19
6.4	Grünkonzept	21
6.5	Immissionsschutz	22
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	22
6.7	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	25
7.	AUSWIRKUNGEN	26
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	26
7.3	Verkehr	26
7.4	Ver- und Entsorgung	26
7.5	Natur Landschaft Umwelt	26
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	26
8.1	Bodenordnung	26
8.2	Entschädigungen	26
8.3	Erschließung	27
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	27
8.5	Kosten und Finanzierung	27
9.	FLÄCHENBILANZ	28
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	28
TEIL C	UMWELTBERICHT	29
11.	EINLEITUNG	29
11.1	Rechtsvorschriften	29
11.2	Planinhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanung	29
11.3	Ziele des Umweltschutzes aus übergeordneten Planungen	29
12.	BESCHREIBUNG DES BESTANDES	29
12.1	Bestehende Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	29
12.2	Beschreibung der Umwelt	29

13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE UMWELT	29
13.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	29
13.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	29
13.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	30
13.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	30
13.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten-/Lebensgemeinschaften	30
13.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	30
13.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
13.8 Wechselwirkungen	30
14. ARTENSCHUTZ	30
15. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	30
15.1 Maßnahmen zur Vermeidung/ zur Verminderung des Eingriffes i. Z. der Bauphase	30
15.2 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung zu erwartender erheblicher anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen	30
15.3 Maßnahmen zum Ausgleich / zur Kompensation des Eingriffes	30
16. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	31
16.1 Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen	31
16.2 Eingriff in das Schutzgut Boden	31
16.3 Gesamtdefizit	31
16.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	31
17. ÜBERWACHUNGSMAßNAHMEN (MONITORING)	31
18. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	31
TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	32

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSSTAND 2001 BIS 2012, VORAUSSICHTLICHER BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNGSKORRIDOR BIS 2030 (MIT WANDERUNGEN); QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG 2014.....	6
ABBILDUNG 2: LUFTBILD VON BAHLINGEN A. K. MIT PLANGEBIET; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 4: AUSZUG AUS DER GESAMTFORTSCHREIBUNG DES REGIONALPLANS SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE I. D. FASSUNG „ENTWURF ZU ANHÖRUNG“ VON SEPTEMBER 2013 MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	11
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS NÖRDLICHER KAISERSTUHL, RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 29.08.2003, MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	11
ABBILDUNG 6: BEBAUUNGSPLAN "ERLENMATTEN-IN DER BURG-SPEICHER-HEZMEN" MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	12
ABBILDUNG 7: VARIANTE 1 – STICHSTRASSE	14
ABBILDUNG 8: VARIANTE 2 – RINGVERBINDUNG	14

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 § 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 „Speicher“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet mit Stand 08.03.2016 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 einen Lückenschluss innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs nach Süden. Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits durch den „Kirschenweg“ erschlossen, aufgrund der Einstufung als Außenbereich derzeit aber nicht bebaubar.

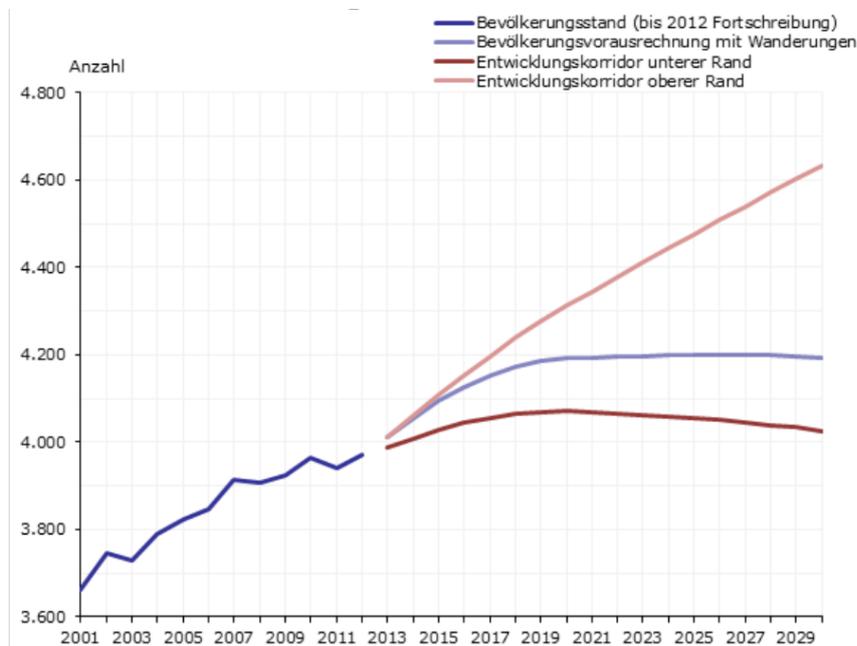


Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen);

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 1,3 ha (12.644 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung entlang der Straße „Im Speicher“
- im Osten durch die Bebauung entlang des „Kirschenweg“
- im Süden durch den „Dattentalweg“
- im Westen durch die Bebauung entlang der Straße „Zum Weinberg“.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

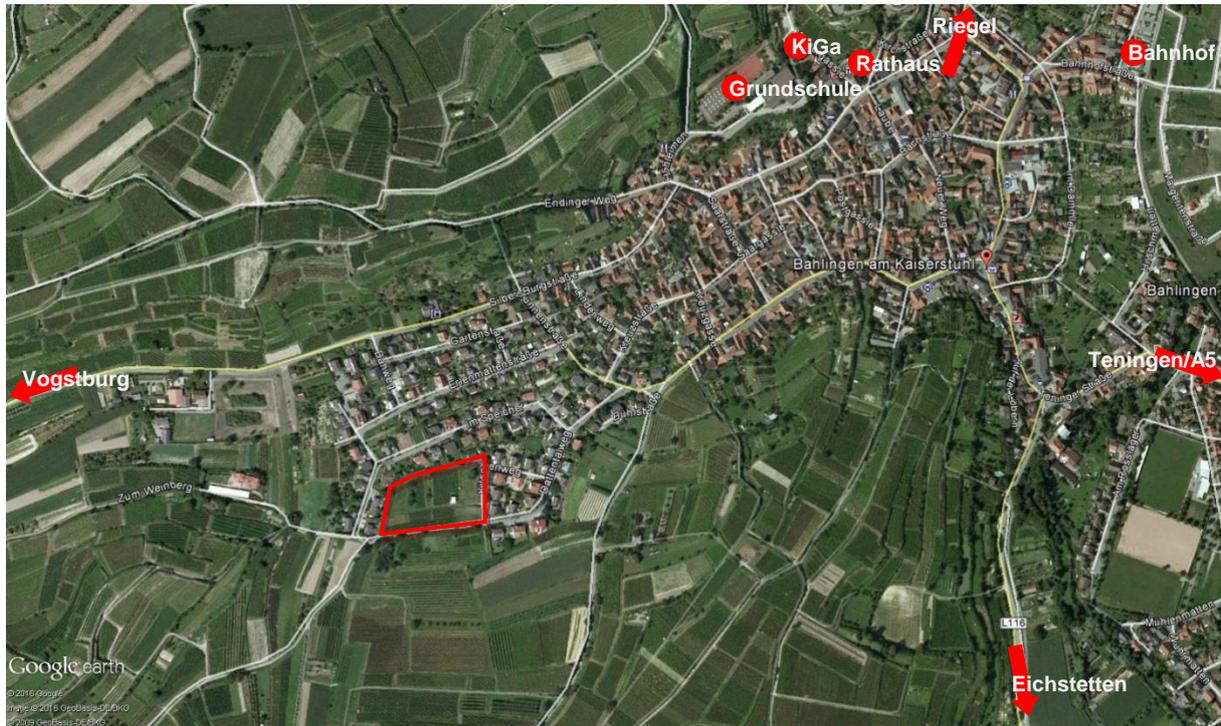


Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

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 die bestehende Lücke im Wohngebiet „Erlenmatten“ nach Süden geschlossen 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.

Über den „Kirschenweg“ ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Zwischen dem südlich des Plangebiets verlaufenden „Dattentalweg“ und dem Gelände im Plangebiet besteht eine bis zu 3 m hohe Böschung.

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

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die bislang landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Die öffentliche Straße „Kirschenweg“ steht im Eigentum der Gemeinde Bahlingen a. K.

3.2.4 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet ist von drei Seiten von bestehender Bebauung umschlossen, in der Höhe jedoch abgesetzt. Das Gelände liegt auf einer „Terrasse“ zwischen 221 m+NN im Norden und 225 m+NN im Süden (Oberkante Böschung zum „Dattentalweg“). Der „Kirschenweg“ im Osten des Plangebiets hat eine Höhe von etwa 219 m+NN.

Südlich des Plangebiets befindet sich der „Dattentalweg“ als Einschnitt im Gelände. Weiter nach Süden liegt das Gelände wieder auf der Höhe des Plangebiets bzw. steigt 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 Löss 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 bestehen südlich des „Dattentalweg“ landwirtschaftliche Flächen, die teilweise weiter bewirtschaftet werden. Die möglichen Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden geprüft.

3.2.8 Erschließung

Über die „Kirschenstraße“ und den „Dattentalweg“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im „Kirschenweg“.

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.

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 m zu erreichen.

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

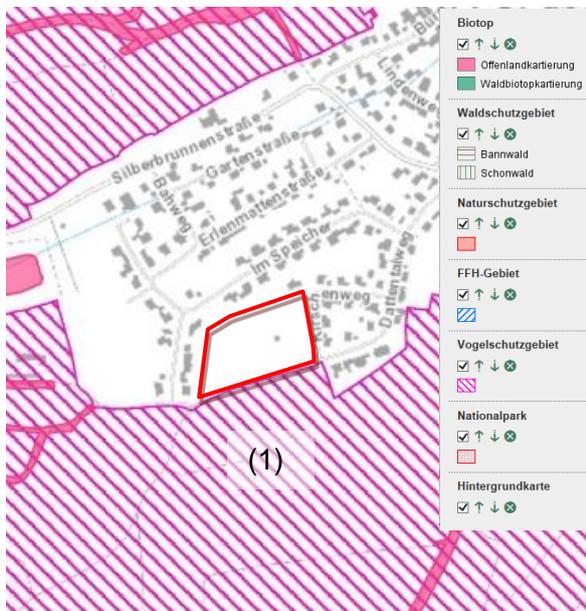


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

(1) Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“

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

Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442).

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

Südlich des Plangebiets befindet sich am „Dattentalweg“ eine Hohl-gasse, die im Zuge des Bauungsplanes aufgewertet werden könnte.

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

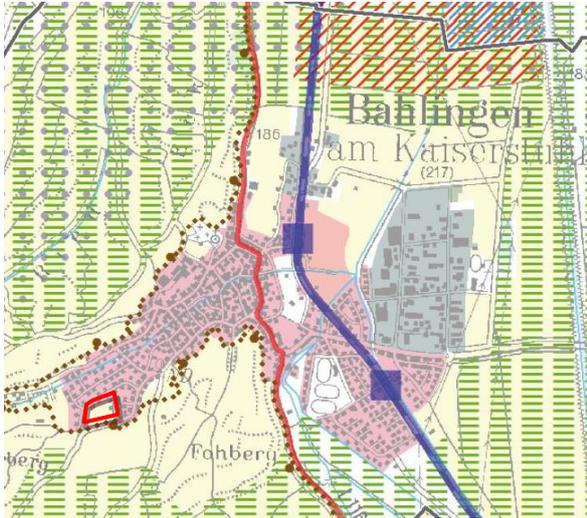


Abbildung 5: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte i. d. Fassung „Entwurf zu Anhörung“ von Dezember 2015 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

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

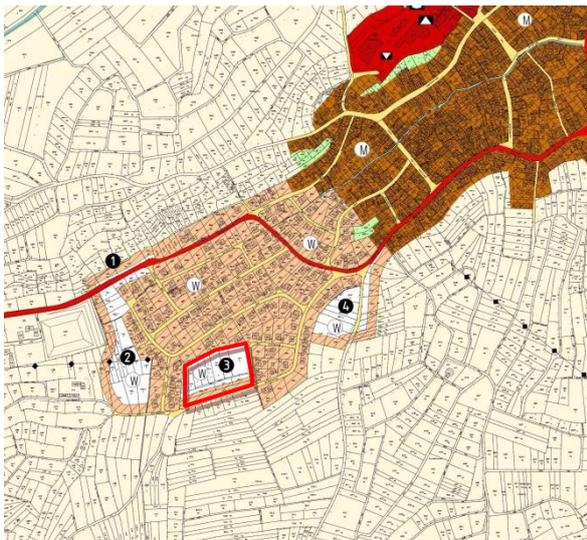


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl, rechtswirksam seit dem 29.08.2003, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Speicher“ 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 nur mäßige Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Vorausgesetzt wird hierbei allerdings, dass in Anbetracht der Planteulage eine behutsame Höhenentwicklung mit guter Randbegrünung eingeplant wird.

4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

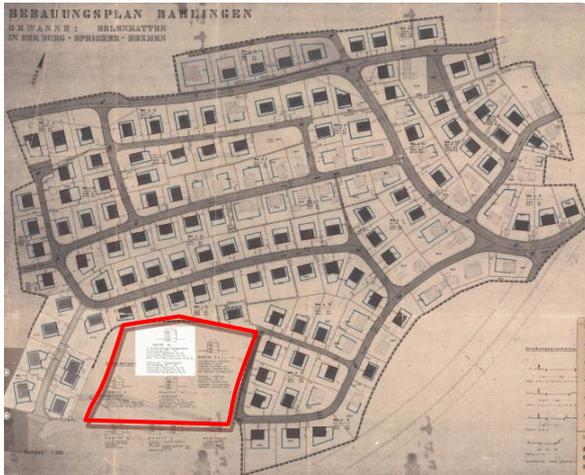


Abbildung 7: Bebauungsplan "Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

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 nördlich und westlich direkt angrenzenden Baugrundstücke insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse talseits, 1 Vollgeschoss bergseits
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- offene Bauweise
- Einzelbaufenster je Baugrundstück
- maximale Traufhöhe 6,00 m talseits 4,50 m bergseits
- Dachneigung 18° 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

- Schließen der bisherigen Lücke im Siedlungsbereich zwischen „Kirschenweg“ und „Zum Weinberg“
- Abrunden des Siedlungsrandes bis zum Hohlweg („Dattentalweg“)
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Einfügen der neuen Bebauung in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung
Hierzu werden im Plangebiet Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt.
- Ausbau des „Kirschenweg“
Zu diesem Zweck wird diese öffentliche Straße für eine Verbreiterung 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, die bislang bestehende Lücke im Siedlungsbereich nach Süden zu schließen und die Bebauung bis an den „Dattentalweg“ zu ermöglichen.

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 ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität. Darüber hinaus sollen, der Lage und Umgebung des Plangebiets angepasst, auch unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht werden. Hierbei ist insbesondere die Errichtung von Doppelhäusern im Plangebiet vorgesehen, um auch kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist nicht beabsichtigt.

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.

Vorgesehen ist in diesem Konzept die Er-
richtung von Einfamilienhäusern.



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

In Variante 2 wird die Stichstraße durch eine
Ringverbindung aufgelöst. Dadurch ist eine
bessere Erreichbarkeit der Baugrundstücke
gegeben.

In Variante 2 ist außerdem eine etwas dichter-
ere Bebauung mit Doppelhäusern aufge-
zeigt, um kostengünstigen Wohnraum zu
schaffen.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung wird durch Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Geschossen zuzüglich Dachgeschoss 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 überwiegende Bebauung mit Einzelhäusern, wobei die Errichtung von Doppelhäusern grundsätzlich möglich sein soll. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der Lage des Plangebiets nicht 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 über den „Kirschenweg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Der südlich des Plangebiets verlaufende „Dattentalweg“ soll als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben. Darüber hinaus ist aufgrund des großen Höhenunterschieds zwischen „Dattentalweg“ und Plangebiet keine direkte Anbindung von Süden beabsichtigt. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung stellt der „Dattentalweg“ eine wichtige Verbindung für die Naherholung dar. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist daher die Verbreiterung des „Dattentalwegs“ um einen Gehweg angedacht.

Am Ende der Stichstraße wird in Variante 1 ein Wendeplatz für Müllfahrzeuge vorgesehen. In Variante 2 ist eine durchgehende Befahrbarkeit des Plangebiets gegeben.

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

Der „Kirschenweg“ wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets verbreitert.

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 südlichen Anschluss an das Plangebiet die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential beginnt. Die Schutzwürdigkeit der Böschung entlang des „Dattentalweg“ ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Zugelassen werden im reinen Wohngebiet vorrangig Wohngebäude, wobei auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können weitere Anlagen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 13 BauNVO sind ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan im reinen 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 Baugrundstücke wird die maximale Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

.....

6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke eine abweichende offene Bauweise. 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 20 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 auf maximal 20 m und Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise erforderlich. Zusätzlich wird im Plangebiet nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen (aoED). Ziel dieser Festsetzung ist, eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

.....

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.

Entlang des südlich verlaufenden „Dattentalweg“ wird ein Verbot von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke festgesetzt. Dieser Ausschluss erfolgt, weil es sich zum einen beim „Dattentalweg“ in diesem Bereich nicht um eine Erschließungsstraße handelt sondern um einen landwirtschaftlichen Weg. Außerdem ist der „Dattentalweg“ in diesem Abschnitt nicht für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehrsaufkommen geeignet. Zum anderen besteht in diesem Bereich eine etwa 4,0 m hohe Böschung, die weitgehend erhalten werden soll.

Erhaltung und ggf. Festsetzung der Böschung werden noch geprüft.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude wird im Plangebiet eingeschränkt. Ziel der Festsetzung ist, im Plangebiet eine zu starke Verdichtung zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Darüber hinaus soll, aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende des „Kirschenweg“, durch die Beschränkung der Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Wohngebiet reduziert werden.

In der Baugebietsteilfläche „WR1“ im Übergangsbereich zwischen bestehender Bebauung im Norden und Westen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei je Wohngebäude begrenzt. Diese Einschränkung erfolgt, da durch den bestehenden Höhenversatz große Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten eine erdrückende Wirkung auf die unterhalb liegenden Wohngebäude entfalten könnten.

In der Baugebietsteilfläche „WR2“ dagegen wird die Zahl der Wohneinheiten auf drei je Wohngebäude beschränkt. Diese Festsetzung erfolgt, um 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 in der Baugebietsteilfläche „WR2“ die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei festgelegt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über „Kirschenweg“ und „Dattentalweg“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die vorhandene Fahrbahnbreite des „Kirschenweg“ nur 3,50 m aufweist und als Erschließungsstraße für ein Neubaugebiet so nicht geeignet ist. Im Zuge der Erschließung muss die Fahrbahn des „Kirschenweg“ daher verbreitert werden. Die Verbreiterung des „Kirschenweg“ muss hierbei in Richtung Süden bis zum „Dattentalweg“ erfolgen. Ein Ausbau in Richtung Norden ist auf Grund der im weiteren Verlauf des „Kirschenweges“ bis zum „Dattentalweg“ vorhandenen geringen Ausbaubreite nicht zu empfehlen. Zudem wäre für die erforderliche Verbreiterung Grunderwerb von bereits bebauten Grundstücken erforderlich.

Im Zuge der Voruntersuchung wurde darüber hinaus geprüft, ob für eine Verkürzung der Verbreiterungsstrecke im „Kirschenweg“ die Anbindung des Plangebiets weiter in Richtung Süden angelegt werden kann. Gegen eine solche Lösung sprechen jedoch die natürlichen Gefälleverhältnisse des Plangebiets, die dann zu Mehrtiefen der Kanalisation führen würden. Hinzu kämen die längeren Neubaustrecken für die kanaltechnische Erschließung mit Anschluss an den Bestand. Die daraus entstehenden Mehrkosten bei der Kanalisation würden von den Einsparungen im Straßenbau nicht gedeckt werden.

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)		35
Einwohner (E)	2,2 E/WE	77
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	254
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	178
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	148
Kfz-Aufkommen Einwohner		148
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	19
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	8
Kfz-Aufkommen gesamt		179

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 11 Kfz je Stunde. Durch den Ausbau des „Kirschenwegs“ kann diese zusätzliche Verkehrsmenge im örtlichen Straßennetz aufgenommen werden.

Geprüft wird die Freihaltung von Sichtfeldern.
Ebenfalls geprüft wird die Verbreiterung des "Dattentalweg", um dort einen Gehweg anzulegen.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Die Innere Erschließung erfolgt über eine Hauptzufahrt (Planstraße 1) als 5,50 m breite Stichstraße und einem 1,50 m breiten Gehweg. Am Ende der Hauptzufahrt befindet sich ein Wendehammer mit ausreichenden Abmessungen für das Wendemanöver eines Müllfahrzeuges.

Ausgehend von der Haupteerschließungsstraße führen drei kurze, jeweils 5,00 m breite, Stichstraßen (Planstraße 2, 3, 4) zu den Grundstücken. Die Straßenbreite ist für die Begegnung von zwei Pkw ausgebaut. Ein Gehweg ist in dieser Straße nicht vorgesehen; vielmehr wird für diese Straßen gemischte Verkehrsfläche festgesetzt. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht in diesen Stichstraßen nicht; Abfallsammelbehälter müssen daher an der Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Vorgesehen ist, etwa acht öffentliche Parkplätze als Längs- und Senkrechtparker im Plangebiet anzulegen.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger wird die Planstraße 1 mit einem Gehweg ausgebaut. Im „Kirschenweg“ besteht bereits ein Gehweg.

Die Verbreiterung des Dattentalweg um einen Gehweg wird noch geprüft.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über den „Kirschenweg“ 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: 223 – 226 m+NN) geringer sind, als die vorgegebenen Minimalversorgungsdrücke. Auch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nur über den Hochbehälter nicht möglich.

Zur Versorgungssicherheit im Plangebiet 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.

Darüber hinaus ist für die Wasserversorgung eine Aufdimensionierung der Trinkwasserleitung DN 80 auf DN 100 in „Kirschenweg“ und „Dattentalweg“ erforderlich.

Ziel ist, alle Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen zu verlegen. Geprüft wird jedoch noch die Möglichkeit eines Ringschlusses zwischen dem Leitungsende im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße und der Leitung im „Dattentalweg“ bzw. zum Weinberg“. 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.

Im Einmündungsbereich des Plangebiets steht für die Ableitung des Schmutzwassers in der Straße „Kirschenweg“ eine bestehende Schmutzwasserleitungen zur Verfügung. Anfallendes Schmutzwasser wird über neu herzustellende Leitungen in diese Schmutzwasserleitung 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

Das Plangebiet wird vor der Einleitung in die Dorfbachdole an den bestehenden Regenwasserkanal DN 300 im „Dattentalweg“ angeschlossen. Der Kanal besitzt ein vergleichsweise großes Gefälle und scheint die zusätzliche Wassermenge aus dem geplanten Neubaugebiet nach überschlägiger Prüfung aufnehmen zu können. Eine gesicherte Aussage lässt sich jedoch nicht treffen. Für eine abschließende Beurteilung ist daher die Überrechnung des Regenwasserkanales im „Dattentalweg“ innerhalb des Generalentwässerungsplanes unter Berücksichtigung des Plangebiets erforderlich.

Zur Reduzierung der Abflussspitze im Regenwasserkanalnetz ist es 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 den ‚Kirschenweg‘ 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

Zwischen „Dattentalweg“ und Planstraße 2 ist die Verlegung einer Wasserleitung beabsichtigt. Hierzu ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich, da die Wasserleitung auf privaten Grundstücken verlegt werden muss.

Sind weitere Leitungsrechte erforderlich?

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 400 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 z. B. private Grünflächen im Bereich der Böschung 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 sechs Bäumen in der Planstraße 1 und auf dem Parkplatz,
- 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-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.

6.4.5 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 1 festgesetzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlage weitere Bäume zu pflanzen.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

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 direkt angrenzende bestehende Bebauung in den Straßen „Zum Weinberg“ und „Im Speicher“ ist durch eine traufständige Orientierung der Hauptgebäude zu diesen Straßen geprägt. Im „Kirschenweg“ sind die Gebäude in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Südlich und östlich des „Dattentalweg“ sind die Gebäude mit der Traufseite zur Landschaft orientiert. Im Plangebiet soll aus gestalterischen Gründen die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude ebenfalls aufgenommen werden, um dieses Ortsbild und die Ausrichtung der Gebäude weiterzuführen. 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).

Für die Baugebietsteilfläche „WR1“ werden eine Wandhöhe von 5,0 m und eine Gebäudehöhe von 9,0 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht, wobei zu berücksichtigen ist, dass sich das zweite Geschoss dann bereits im Dachgeschoss befindet.

Für die Baugebietsteilfläche „WR2“ werden 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.

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 auf den talseitigen Grundstücksbereichen 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.

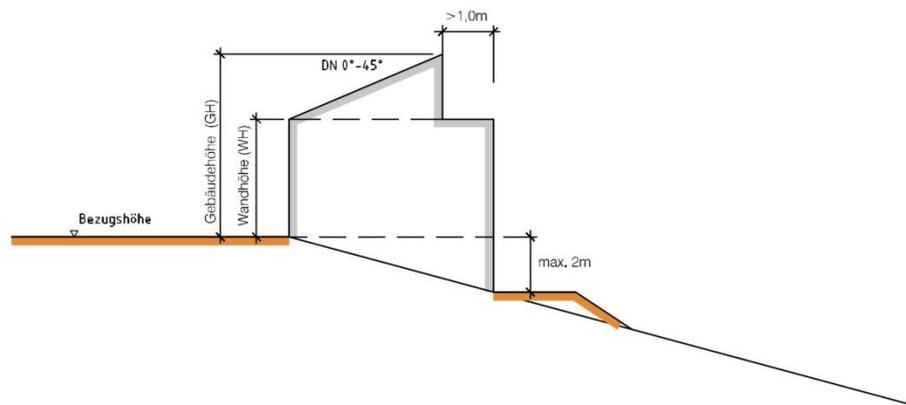


Abbildung 10: Schemaschnitt

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt, 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. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits von durchgehenden Straßen. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von $0,5\ m^2$ 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 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 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 Plan-
gebiet verdrängt.

.....

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

.....

7.3 Verkehr

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets wird der „Kirschenweg“ verbreitert.
Dadurch ergibt sich insgesamt eine Verbesserung der dort bestehenden Verkehrssituation.

.....

7.4 Ver- und Entsorgung

Für das Wohngebiet „Erlenmatten“ wird eine Druckerhöhungsanlage zur Wasserversorgung
hergestellt.

.....

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 Entschädigungsan-
sprüche 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 mehreren Straßen erforderlich. Von der Gemeinde Bahlingen a. K. ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr durchzuführen.

Zur Versorgungssicherheit im Wohngebiet „Erlenmatten“ mit Trinkwasser ist außerhalb des Plangebiets der Bau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich.

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>
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. Diese dient teilweise zwar auch dem Plangebiet, stellt aber eine Maßnahme für das gesamte Wohngebiet „Erlenmatten“ dar.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		1,26 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,23 ha	18,2%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,17 ha	13,5%
- Mischfläche	etwa	0,04 ha	3,2%
- Parkplatz	etwa	0,02 ha	1,4%
Nettobauland	etwa	1,03 ha	81,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	1,5 WE	13 Bauplätze	20 WE
Doppelhäuser	3,0 WE	5 Bauplätze	15 WE
Gesamt		etwa	35 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	etwa	76 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) etwa 73 E/ha

Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland) etwa 60 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