

Stand: 28.10.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Berghaupten
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Am Bettacker III“**

Begründung

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	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	7
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	7
2.2	Artenschutz	8
2.3	Hochwasserschutz	9
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	11
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	16
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2	Raumordnung und Landesplanung	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	20
5.	PLANUNGSKONZEPT	20
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	20
5.2	Städtebauliches Konzept	20
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	24
6.1	Bebauung	24
6.2	Verkehr	29
6.3	Technische Infrastruktur	31
6.4	Grünkonzept	32
6.5	Belange des Klimaschutzes	34
6.6	Umweltbelange	35
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	36
7.	AUSWIRKUNGEN	38
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	38
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	38
7.3	Verkehr	38
7.4	Ver- und Entsorgung	39
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	39
8.1	Bodenordnung	39
8.2	Entschädigungen	39
8.3	Erschließung	39
8.4	Kosten und Finanzierung	40
8.5	Planungsrecht	40
9.	FLÄCHENBILANZ	41

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	11
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 23.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	16
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH, OHLSBACH, BERGHAUPTEN 2013 (AUSZUG); QUELLE: VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH, OHLSBACH, BERGHAUPTEN 07.2020; EIGENE DARSTELLUNG	18
ABBILDUNG 7: STÄDTEBAULICHER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES "AM BETTACKER III", ZINK INGENIEURE 06.2020	20
ABBILDUNG 8: MÖGLICHE PLANUNGSVARIANTE 1, ZINK INGENIEURE 12.2019.....	21
ABBILDUNG 9: MÖGLICHE PLANUNGSVARIANTE 2; ZINK INGENIEURE 02.2020.....	21
ABBILDUNG 10: MÖGLICHE PLANUNGSVARIANTE 3, ZINK INGENIEURE 03.2020.....	22
ABBILDUNG 11: MÖGLICHE PLANUNGSVARIANTE 4; ZINK INGENIEURE 04.2020.....	23

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Berghaupten ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Offenburg und ihrer attraktiven Lage innerhalb des landschaftlich ansprechenden Kinzigtals ein sehr beliebter Wohnstandort. Deshalb besteht stets eine hohe Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb der Gemarkung der Gemeinde. Es ist ein großes Anliegen der Gemeinde, dieser Nachfrage nachzukommen. Ausreichendes Potenzial für die Innenentwicklung ist momentan im Gemeindegebiet nicht vorhanden, sodass weitere Bauflächen im - an den Siedlungskörper angrenzenden - Außenbereich entwickelt werden sollen, sodass die bestehende Nachfrage gedeckt werden kann.

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

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Entwicklung von begrenzten Außenbereichen dienen, die Möglichkeit vor, „Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass sich der Bebauungsplan an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen angliedert, der Wohnnutzung dient und eine Grundfläche, die nicht größer als 10.000 m² ist, umfasst. Diese Bebauungspläne können mit einer Befristung bis zum 31.12.2024 in Kraft gesetzt werden.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an?	
Nach § 13b BauGB gilt für die formelle Einleitung des Aufstellungsverfahrens die Regelung des § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m ² , durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Der Begriff des Sich-Anschließens im Sinne des § 13b BauGB erfordert einen räumlichen Zusammenhang zwischen dem Plangebiet und der anschlussfähigen Bestandsbebauung. Anders als bei einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sieht der Gesetzeswortlaut des § 13b BauGB eine Prägung der ausgewiesenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht vor.	Nein Ja

Das beschleunigte Verfahren soll sich auch nicht nur auf einzelne Außenbereichsflächen beziehen, sondern ermöglicht einen beachtlichen Bebauungsplanumgriff. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass ein „Anschließen“ im Sinne des § 13b BauGB jedenfalls voraussetzt, dass das Plangebiet in nennenswerter Breite an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und sich davon ausgehend in den Außenbereich erstreckt, ohne sich räumlich in wesentlich andere Bereiche auszudehnen oder zu verspringen.

Nach diesen Maßgaben schließt sich das Plangebiet an den vorhandenen Ortsteil an. Maßgeblich hierfür ist zum einen, dass das Plangebiet in seinem nördlichen Teil mit einer Breite von etwa 130 m unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzt und damit die Anbindung nicht nur mit einer völlig untergeordneten gemeinsamen Grenze an den bisherigen Ortsteil erfolgt. Auch im Südwesten des Plangebietes besteht eine bisherige Außenbereichsbebauung, die durch das Plangebiet in den Siedlungsbereich einbezogen wird.



Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.

2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Nein

Ja

3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?

Nettobauland 12.141 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 4.856 m²

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Nein **Ja**

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein **Ja**

5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein **Ja**

6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein **Ja**

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 04.11.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bettacker III“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 27.07.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 17.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 06.08.2020 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden ebenso darüber informiert.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 26.07.2021 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 16.07.2021 wurde vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.07.2021 bekannt gemacht. Entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde die Offenlage nach den Vorgaben des BauGB in der Fassung vom 14. Juni 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) fortgeführt.

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 30.07.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 16.07.2021 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 15.11.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Freifläche zwischen der Weinbergstraße, des Fuchsbühlwegs, der Tulpenstraße und entlang der Bebauung des Dahlien- und Veilchenweges ist aufgrund ihrer Lage eine Potenzialfläche, um einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung des Dorfkerns und der Bebauung entlang der Talstraße, die sich weiter nach Süden bandartig ausdehnt, realisieren zu können. Hierdurch kann der Siedlungskörper sinnvoll ausgeformt werden und auf diese Weise ein zusammenhängendes Dorfgebilde entstehen.

Die Entwicklung solcher Flächen, die zwischen zwei bestehenden Siedlungsgebieten liegen, gewinnt generell in Zeiten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowie des Klima- und Ressourcenschutzes ist die Nutzung solcher Flächen auch im Hinblick einer Vermeidung von sogenannten Splittersiedlungen, entscheidend für die zukunftsfähige Entwicklung der jeweiligen Gemeinden. Zudem kann hierdurch beigetragen werden, dass die Siedlungsflächeninanspruchnahme im Landschaftsraum an anderer Stelle reduziert werden kann. Auch der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch die Bedeutung der Entwicklung solcher Flächen im direkten Anschluss an schon bestehender, zusammenhängender Wohnbebauung aufgegriffen und ihr Vorrang vor anderen Flächenausweisungen gegeben.

Mit dem vorliegenden Konzept zur Entwicklung dieser an den Siedlungsbereich angegliederter Flächen wird Berghaupten somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Siedlungsflächenentwicklung gerecht.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Weideland genutzt. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um eine Fläche guter Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Die Fläche ist in leichter Hanglage, vollständig erschlossen und weitgehend maschinell bewirtschaftbar. Der Zuschnitt der Flächen ist nicht komplett rechteckig, aber regelmäßig. Diese Böden sind laut Regionalplan zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern und dürfen nur so weit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden. Zwar werden nun Flächen guter Bodenqualität für eine Bebauung in Anspruch genommen, jedoch ist diese Inanspruchnahme erforderlich, um die Bevölkerung von Berghaupten mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern vorgegeben, um eine für Berghaupten angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

Vorrangig sollen bestehende Baulücken und Nachverdichtungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung genutzt werden. In der Gemeinde Berghaupten befinden sich zwar noch verschiedene Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden. Hinzu kommt, dass durch die aktuelle Hochwassergefahrenkarte das Bauen im Innenbereich und die Nachverdichtung deutlich erschwert wurden. So ist beispielsweise die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche für das Baugebiet „Schlossbünd III“ aufgrund der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet aktuell nicht umsetzbar.

Derzeit sind in Berghaupten noch 21 Baulücken mit einer Fläche von etwa 1,0 ha vorhanden. Da alle Baulücken in privatem Eigentum sind, hat die Gemeinde jedoch keinen Zugriff auf diese Grundstücke.

2.2 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde von Klink (Büro für Landschaftsökologie), Freiburg, eine Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im Plangebiet vorgenommen. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, der Planung im Bereich des Baugebiets, dem Erhalt der geschützten Biotope mit ihren Randbereichen und unter Berücksichtigung der Schutz-/Minimierungsmaßnahmen (Fledermäuse, Avifauna, Eidechsen) wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch Auflage zur Baugenehmigung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung sichergestellt.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

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, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,0 ha (30.114 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Bebauung des Dahlien- und des Veilchenwegs und der Weinbergstraße,
- im Osten durch die Tulpenstraße,
- im Süden durch den Fuchsbühlweg und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch die Weinbergstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grund- und Teilgrundstücke Flst.-Nr. 48, 49, 160, 161/2, 162, 163, 171/1 und 172/1 der Gemarkung Berghaupten.

Die zwischen Christbaumkultur und der Bebauung des Fuchsbühlwegs gelegene Fläche wird nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Zwar besteht ein dringender Wohnbedarf in Berghaupten, diese Fläche wird aktuell jedoch trotzdem nicht für eine Bebauung vorgesehen.

Begründung

Vielmehr ist sie für eine langfristige Entwicklung einzubeziehen, wenn die Christbaumkultur zu einem späteren Zeitpunkt aufgegeben und als Wohnbebauung entwickelt wird. Dann kann dieser Bereich insgesamt überplant werden.

Die Grundstücke Flst.-Nr. 161/2, 162 und 163 werden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Grünfläche sowie das dort teilweise bestehende Biotop langfristig zu sichern.

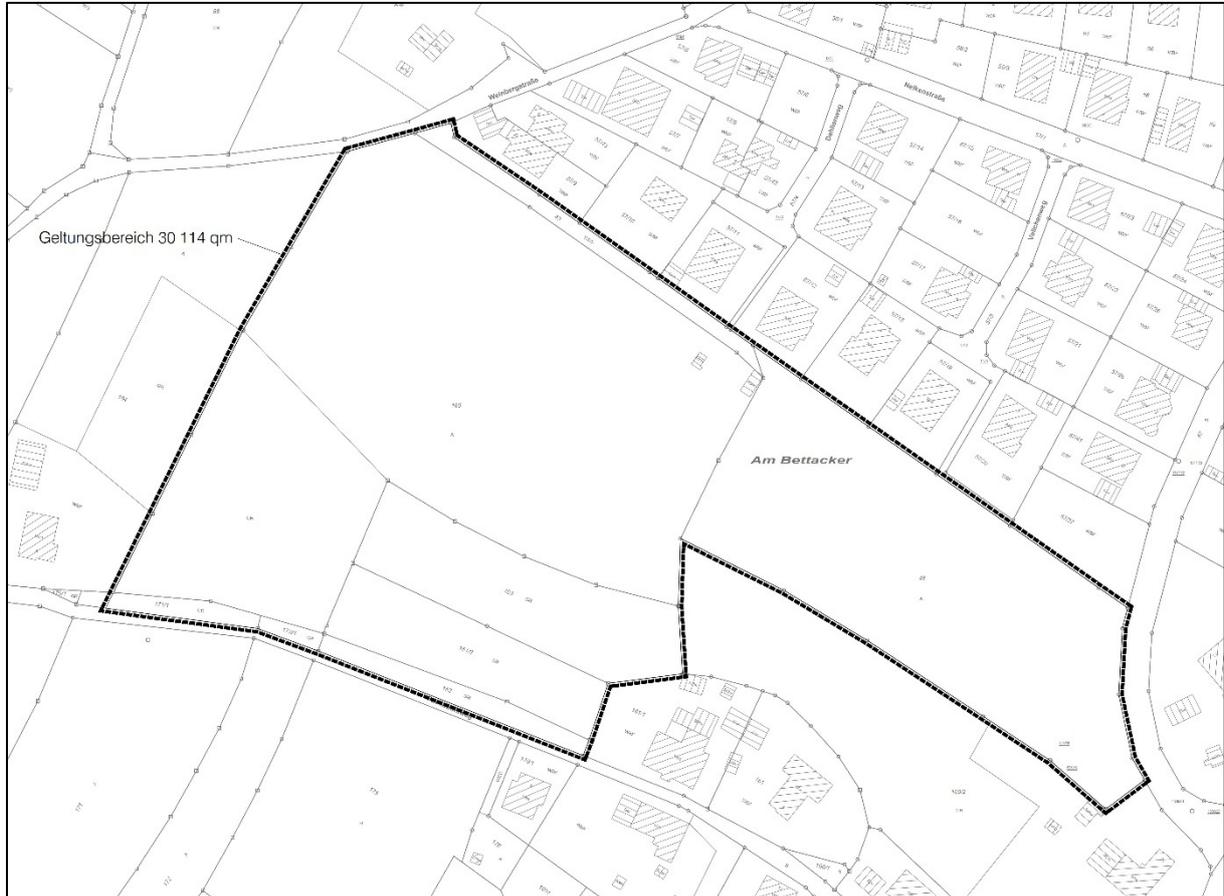


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

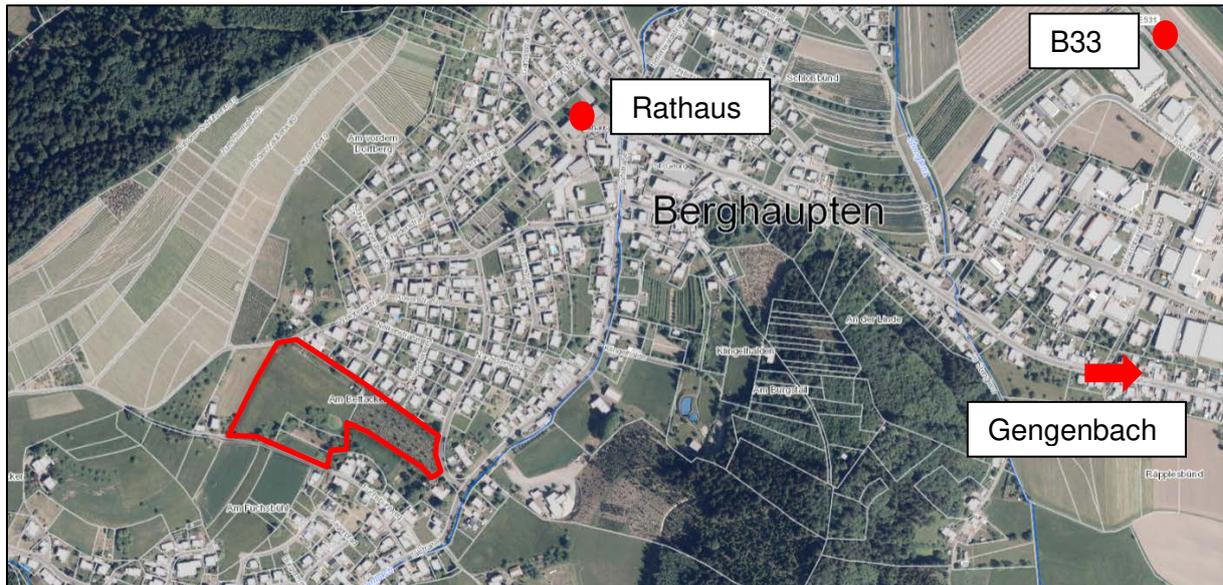


Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird heute hauptsächlich als Anbaufläche für die Landwirtschaft und im Osten auch teilweise als Fläche für den Anbau von Christbäumen genutzt. Es ist momentan noch unbebaut.

Im Westen befindet sich eine Biotopfläche, die zum Teil auch in das Plangebiet einbezogen wird.

3.2.3 Kulturdenkmale

Auf dem Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet gehört zum Teil der Gemeinde Berghaupten, teilweise, vor allem im Bereich der Christbaumkultur im Osten, befinden sich die Flächen in privatem Besitz.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist in Richtung Osten stark abfallend. Im Nordwesten ist es noch relativ flach gelegen.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Das Plangebiet besteht aus Braunerde, häufig rigolt, aus Fließerde auf Grundgebirge.

Der Oberboden besteht aus einem dunkelbraunen, sandig-tonigen, örtlich schwach kiesigen, humosen, durchwurzelt Schluff. Örtlich hat sich der Oberboden auf aufgefülltem Material entwickelt. Hier könnten Ziegel- oder Schwarzdeckenreste vorgefunden werden.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Ablagerung „Am Bettacker“. Diese setzt sich aus graubraunen bis schwarzgrauen Sanden mit Schluff- und Kiesanteilen zusammen. Hier tritt auch in wechselnden Anteilen Bauschutt, bestehend aus Ziegel-, Beton- und Baustoffresten, auf. Teilweise wurden auch Schwarzdecken mit einem Anteil an größeren Asphaltplatten sowie pechhaltige Spritzteerreste entdeckt.

In den unteren Bodenschichten wurden Verwitterungslehme, Abschwemmmaterialien, Fließerden und lössartige Böden angetroffen. Hierbei handelt es sich um eine Wechsellagerung aus hellbraunen bis ockerbraunen, feinsandigen, teilweise schwach tonigen Schluffen mit geringem Kiesanteil und hellbraunen bis braunen, tonigen Schluffen.

Bodenbelastungen

Das Grundstück Flst.-Nr. 160 im Plangebiet wurde im Zeitraum von 1972 bis 1985 auf einer Fläche von etwa 80 m x 35 m (etwa 2.800 m²) aufgefüllt (Altablagerung „Am Bettacker“, Obj.-Nr. 01501). Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Erdaushub mit unterschiedlichen Anteilen an Bauschutt und Straßenaufbruch. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt 0,5 m bis 1,1 m. Zur Geländeoberfläche ist die Auffüllung mit einer 0,2 m bis 0,9 m mächtigen Schicht aus bindigem Erdaushub abgedeckt.

Zur Überprüfung der Zusammensetzung und der Schadstoffbelastung des eingebauten Materials wurde von KLC GmbH, Endingen, eine Orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Fläche grundsätzlich für ein Wohngebiet erschlossen werden kann. Hierbei sind folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

1. Aufgrund ihrer heterogenen Ausbildung eignet sich die Auffüllung nicht zur Gründung von Bauwerken.
Es wird empfohlen, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahme eine geotechnische Erkundung zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Ausarbeitung einer Gründungsberatung durchzuführen.
2. Beim Ausbau der Auffüllung zur Herstellung der Gründungssohle, wie auch im Falle von Unterkellerungen, fällt Aushubmaterial an, wofür hohe Entsorgungskosten einzuplanen sind.
3. Der auf der Fläche anfallende Aushub ist vor dem Abtransport zu beproben und zu deklarieren, d. h. entsprechenden Einbauklassen zuzuordnen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Auffüllmaterial heterogen ausgebildet ist. So zeigen bereits die Baggerschurfe deutlich unterschiedliche Zuordnungsklassen an. Somit besteht generell die Schwierigkeit, größere Chargen abfallcharakterisierend zu beproben und zu deklarieren.

Vorgesehen ist, die Altablagerung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes auszubauen und zu entsorgen.

Vom Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, wurde die Altablagerung „Am Bettacker“ nach Durchführung dieser „Orientierenden Untersuchung“ am 26. August 2020 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden - Grundwasser“ auf Beweisniveau „BN 2“ mit dem Handlungsbedarf in „B - Belassen zur Wiedervorlage - Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Begründung

Die Altablagerung ist entsprechend ihrer Einstufung keine Altlast bzw. keine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Sie muss deshalb im Bebauungsplan nicht zeichnerisch gekennzeichnet werden.

Bergbau

Das Baugebiet liegt im Bereich des ehemaligen Steinkohlebergwerkes Diersburg-Berghaupten. Um dem bergbaubedingten Gefahrenpotential Rechnung zu tragen, wurden in einem Bergbaugutachten von CDM Smith, Stuttgart, die möglichen Einflüsse des Altbergbaus auf das Plangebiet untersucht.

Ermittelt wurde, dass sich ein altbergbaulicher Schacht aus der Zeit um 1873 am nördlichen Rand des Plangebietes in der unmittelbaren Nähe der Weinbergstraße befindet. Dieser Schacht steht im Zusammenhang mit dem damals betriebenen Bergbau auf Steinkohle bzw. mit der damit einhergehenden Erkundung der Lagerstätte im Plangebiet. Weder über den Durchmesser oder die endgültige Teufe des Schachts noch über das Vorhandensein eines Füllorts oder sonstige abzweigende Strecken ist aus den im Bergbaugutachten verwendeten Quellen etwas Genaues zu entnehmen.

Aus gutachterlicher Sicht wird davon ausgegangen, dass eine Bebauung des Plangebietes bis auf den nordöstlichen Bereich um den vermuteten „Bettacker Schacht 1“ gefahrlos möglich ist. Zur Überprüfung der Bebaubarkeit im Verdachtsbereich des vermuteten Schachts wird die Durchführung von zwei Kernbohrungen empfohlen. Der betroffene Bereich wird gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche gekennzeichnet, unter der der Bergbau umgeht. Grundsätzlich ist nach gutachterlicher Einschätzung eine Bebauung der Fläche möglich, die nach Geoelektrik interpretierten Schichten und Strukturen durch die Kernbohrungen zu verifizieren. Anhand der Ergebnisse der Kernbohrungen sind ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu benennen.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Aufgrund der Geländetopographie fließt das Oberflächenwasser von den Rebbergen im Westen oberhalb der Bebauung entlang des Fuchsbühlwegs in Richtung Langenbach.

Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Quelle, die im Biotopbereich oberirdisch fließt. Eine Nutzung der Quelle erfolgt vorrangig für landwirtschaftliche Zwecke.

Grundwasser

Zusammenhängende Grund- oder Schichtwasserkörper sind innerhalb der Hanglehme meist nicht vorhanden. Oberhalb tonigerer oder innerhalb stärker sandiger Schichtglieder kann es zur Ausbildung von Schicht- oder Stauwasserkörper kommen. Diese entwässern meist dem Relief folgend in die Eintalungen in Richtung der Vorfluter. In diesem Falle ist hier der Langenbach und anschließend die Kinzig zu nennen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

Starkregen

Im Westen des Gebietes wird ein Entwässerungsgraben eingeplant, der das hangabwärts einfließende Oberflächenwasser vor dem Eindringen in das Plangebiet abhalten soll.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Westlich des Plangebiets bestehen landwirtschaftliche Flächen zum Weinanbau, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Die Reben befinden sich jedoch mit mindestens 30 m in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet, sodass dort mit keinen negativen Auswirkungen durch Spritzmittelabdrift zu rechnen ist.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur. Mit den Baugrundstücken wird ein Abstand von mindestens 6 m zur Weihnachtsbaumkultur eingehalten. Die Einhaltung eines größeren Abstandes ist nicht erforderlich, da kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und neuen Wohnbaugrundstücken aufgeworfen wird, der das Rücksichtnahmegebot verletzen könnte. Auch ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung der angrenzenden Weihnachtsbaumkultur durch die Aufstellung des Bebauungsplans. Zwar rückt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Wohnbebauung an die Weihnachtsbaumkultur heran. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass auf dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss, die über das hinausgehen, was der Bewirtschafter derzeit bereits leisten muss beziehungsweise auch leistet. Es ist davon auszugehen, dass bei der Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln durch Verwehungen des Spritzmittels über die zu behandelnden Flächen hinaus ein Eintrag des Pflanzenschutzmittels durch sogenannten „Sprühnebel“ als Abdrift auch auf benachbarte Grundstücke erfolgen kann. Dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln obliegt allerdings die Pflicht, diese Abdrift, soweit technisch möglich, zu verhindern. Nach §§ 3 und 6 des Pflanzenschutzgesetzes darf Pflanzenschutz „nur nach guter fachlicher Praxis durchgeführt werden“. Dafür sind vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft Grundsätze für die Durchführung der guten fachlichen Praxis aufgestellt worden, an die sich jeder Anwender zu halten hat.

Dazu gehören nicht nur die Einhaltung bestimmter Abstände zu Grundstücken, die bewohnt sind oder von Menschen betreten werden, sondern auch die Verwendung von Geräten, die eine größtmögliche Verhinderung von Abdrift gewährleisten. Die jeweils im Einzelnen einzuhaltenden Abstände in Randbereichen zu Wohngrundstücken ergeben sich aus den Anwendungshinweisen für die jeweiligen Pflanzenschutzmittel, wie sie im Rahmen ihrer Zulassung durch das Bundesamt für Verbraucherschutz festgelegt werden.

Danach ist bei einem Einsatz abdriftmindernder Spritzdüsen im Falle von Raumkulturen ein Abstand von 5 m zur jeweiligen Wohnbebauung einzuhalten. Werden Düsen ohne Abdriftminderung eingesetzt, muss ein Abstand von 20 m eingehalten werden.

Nördlich, östlich und südöstlich der Weihnachtsbaumkultur bestehen bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke. Der Einsatz von Düsen ohne Abdriftminderung war daher für die Weihnachtsbaumkultur schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit dem Pflanzenschutzmittelgesetz vereinbar. Darüber hinaus wird mit der Weihnachtsbaumkultur bereits ein Abstand von mindesten 5 m zum Plangebiet eingehalten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen.

Unabhängig hiervon ist aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, ...) zu rechnen. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind jedoch nicht erforderlich.

Geräuscheinwirkungen

Anhand einer schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass im Plangebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten sind.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es befinden sich keine Störfallbetriebe innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Momentan ist das Gebiet rechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Um dort eine Bebauung ermöglichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

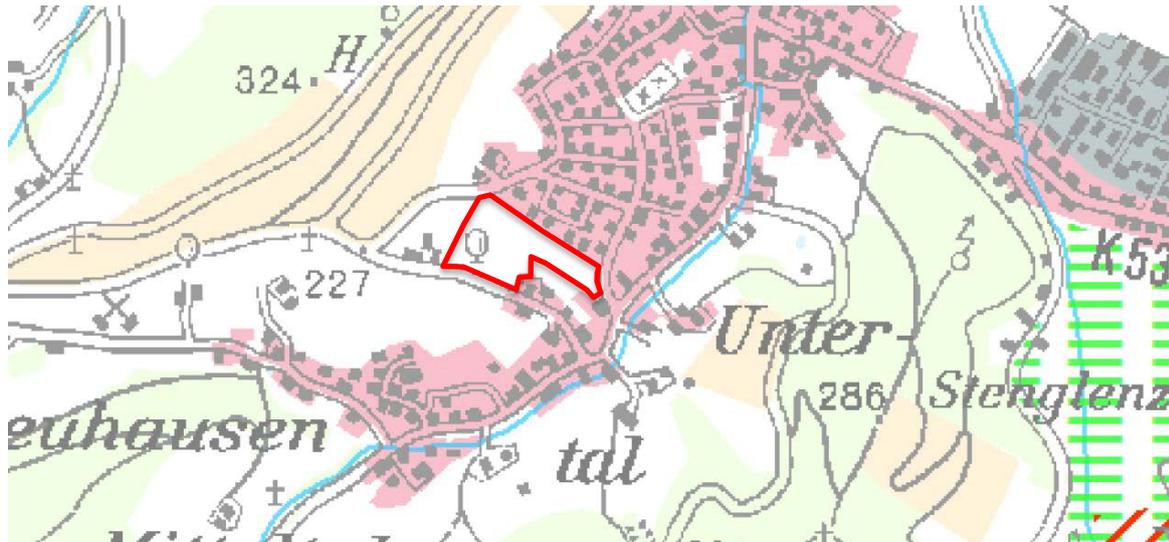


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein ist Berghaupten als „Ländlicher Raum im engeren Sinne“ eingestuft. Diese Räume sollen sich so entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt werden können. Auch sollen ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten werden. Im Falle des Gebietes „Am Bettacker III“ wird eine Fläche zwischen zwei Siedlungsansätzen der Gemeinde Berghaupten entwickelt, weshalb diese Entwicklung als ressourcenschonend angesehen werden kann, da nicht in den Außenbereich an anderer Stelle eingegriffen werden muss.

Berghaupten ist Teil des Mittelbereiches Offenburg. Hier soll auf eine mit den Versorgungs-, Arbeitsplatz- und Verkehrsangeboten abgestimmte Verteilung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie auf ausgewogene Raumfunktionen hingewirkt werden.

Berghaupten liegt in räumlicher Nähe zum Oberzentrum Offenburg und ist deshalb ein beliebter Wohnstandort für Beschäftigte, die ihre Arbeitsstelle in Offenburg selbst besitzen.

Deshalb ist die Entwicklung von Wohnstandorten gerade in den Gemeinden mit räumlicher Nähe zu diesen wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region von großer Bedeutung. Mit der Entwicklung des Baugebietes „Am Bettacker III“ sollen eben solche Wohnstandorte errichtet und entwickelt werden.

Des Weiteren ist Berghaupten als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. Hier sind die Wohnstandorte aus dem Eigenbedarf heraus zu entwickeln und der Flächenbedarf für die Wohnstandorte entsprechend nachzuweisen. Im Kapitel des Bauflächenbedarfsnachweises wird dieser entsprechend nachgewiesen.

Baulücken im Bestand

Die Baulücken im Bestand umgreifen insgesamt Wohnbauflächen von etwa 1,0 ha. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum. Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes wird dafür in der Regel dazu ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

- 25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
- 8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 1,0 ha noch etwa 0,1 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Die Gemeinde Berghaupten ist als „Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion „Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.1 Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (2.460 im Jahre 2020) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 30 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion wird eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern je Hektar zugrunde gelegt.

2.460 EW x 0,25 % x 5 Jahre ≈ 0,6 ha

50 E/ha

Abzüglich der anrechenbaren Baulücken von 0,1 ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,5 ha nach den Vorgaben der Eigenentwicklung gemäß der Regionalplanung.

Die Fläche des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 1,1 ha Nettobauland auf. Somit übersteigt die Ausweisung des Bebauungsplanes den Entwicklungsbedarf aufgrund der Eigenentwicklung der Gemeinde um etwa 0,6 ha.

Um jedoch die Notwendigkeit einer solchen Gebietsentwicklung aufzeigen zu können, kann die Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde angeschaut werden. Der Jugendquotient der Gemeinde liegt momentan bei einem Wert von 32,9. Dies bedeutet, dass von 100 Personen, die im Gemeindegebiet wohnen, 32,9 jünger als 20 Jahre sind. Dieser Quotient wird laut Prognose des Landesamtes für Statistik bis zum Jahre 2035 stetig bis auf einen Wert von über 35 anwachsen. Es wird also potenziell mehr junge Menschen geben, die möglicherweise eine Familie vor Ort gründen möchten und somit auf Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes angewiesen sind. Zu berücksichtigen ist auch, dass in der Gemeinde Berghaupten in den letzten 15 Jahren ein Geburtenüberschuss von durchschnittlich 3,5 Kindern bestand. Auch dies spricht für eine positive, natürliche Bevölkerungsentwicklung. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche „Schloßbühd III“ wegen der teilweisen Lage im Überschwemmungsgebiet für eine bauliche Entwicklung momentan nicht zur Verfügung steht. Aufgrund dieser Entwicklungsprognosen ist mit einem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Berghaupten zu rechnen. Da jedoch die Mehrheit der vorhandenen Baulücken in privater Hand liegen und daher oftmals für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, muss verstärkt auf Flächen im Anschluss an schon bereits bebaute Flächen gesetzt werden. Dies ist auch im Falle des angestrebten Bebauungsplanes „Am Bettacker III“ in Berghaupten der Fall. Dieser wird sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angliedern und somit eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereiches der Gemeinde Berghaupten zwischen zwei schon bestehenden Siedlungsbereichen darstellen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

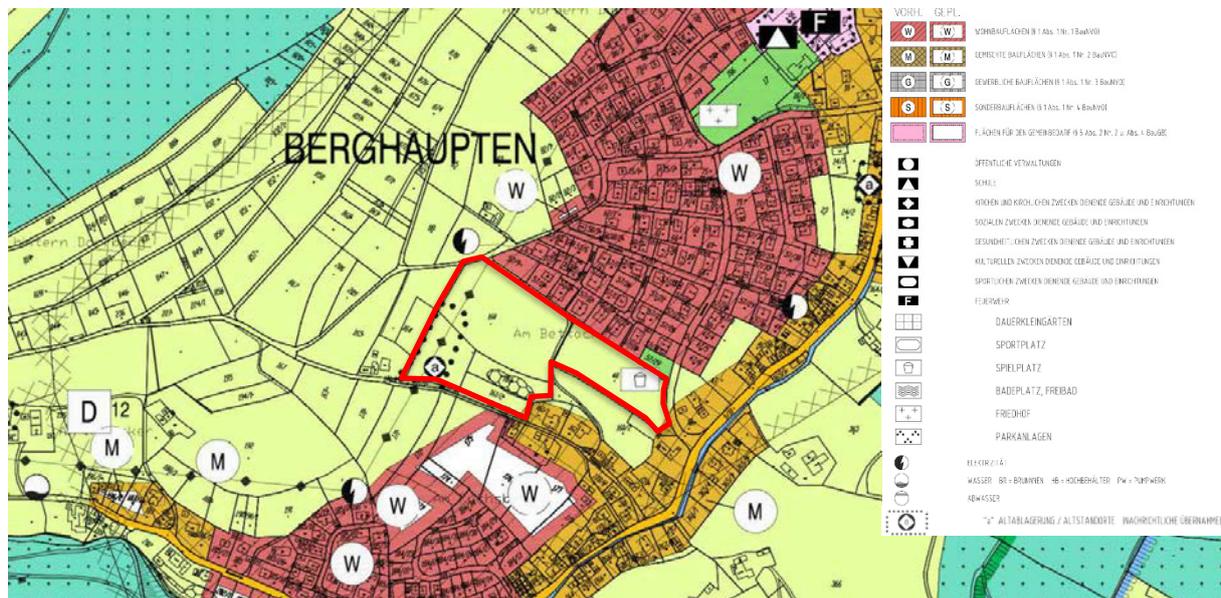


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten 2013 (Auszug); Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten 07.2020; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bettacker III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten zu beachten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als landwirtschaftliche Fläche und im Osten eine kleine Fläche als Mischbaufläche dar.

Im Bebauungsplan ist die Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche sowie landwirtschaftliche Fläche vorgesehen.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohngebiete geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des geplanten Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Wohnbaufläche für die Bevölkerung der Gemeinde Berghaupten. Außerdem kann auf diese Weise die Fläche im Bereich des Gewannes „Am Bettacker“, die zwischen zwei schon bereits bestehenden Siedlungsbereichen gelegen ist, als Abrundung des Siedlungskörpers und teilweise auch als Lückenschluss zwischen dem ursprünglichen Siedlungsbereich der Gemeinde und dem entlang der Talstraße gewachsenen Siedlungsbereich entwickelt werden.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

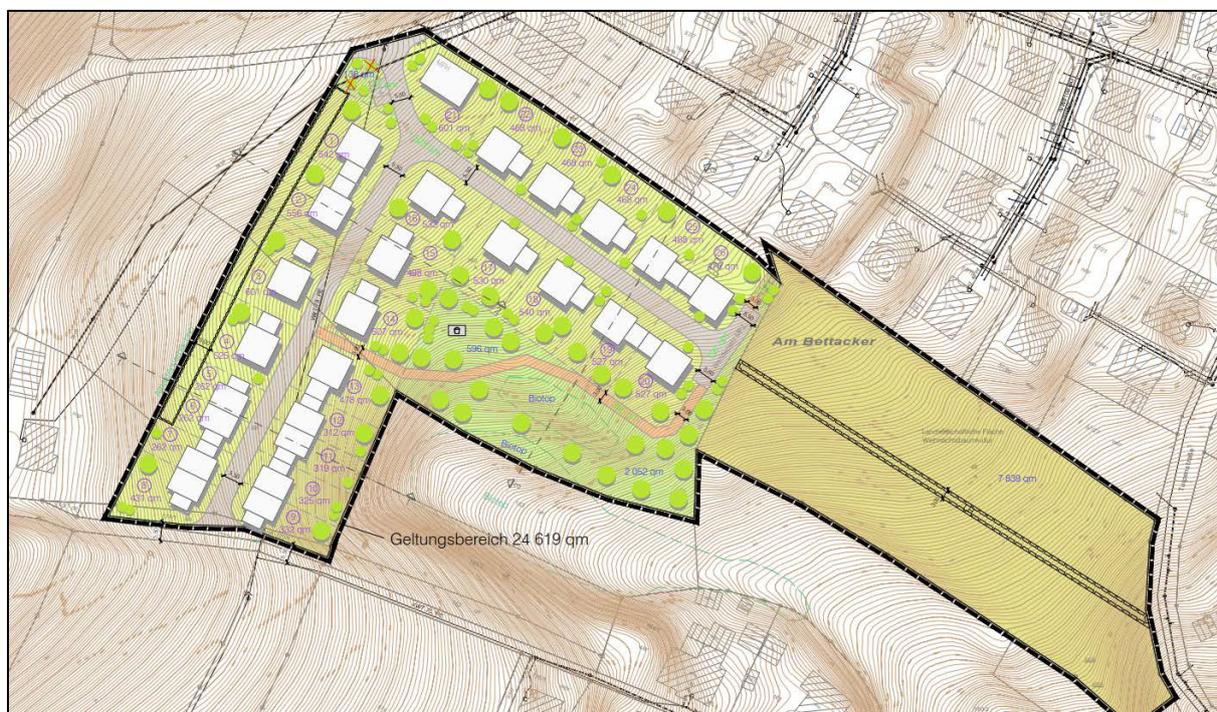


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf des Bebauungsplanes "Am Bettacker III", Zink Ingenieure 06.2020

Das Gebiet gliedert sich L-förmig an den bestehenden Siedlungsrand im Süden der Gemeinde Berghaupten an. Es soll hauptsächlich mit Einzelhäusern / Einfamilienhäusern bebaut werden. Um das Gebiet jedoch besser ausnutzen zu können, sind im südwestlichen Bereich vier Doppelhäuser vorgesehen. Im Nordwesten ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Bereich des Anschlusses des Gebietes an die Weinbergstraße geplant.

Im Bereich der Freifläche zwischen dem ursprünglichen Siedlungsbereich der Gemeinde Berghaupten und der entstandenen Siedlung beidseitig der Talstraße soll nun eine Wohnbebauung etabliert werden. Diese soll die Freifläche zwischen der Weinbergstraße, der Talstraße und dem Fuchsbühlweg ausnutzen.

5.2.2 Planungsalternativen



Abbildung 8: Mögliche Planungsvariante 1, Zink Ingenieure 12.2019

Diese Planungsalternative sieht eine Einbindung des Grundstücks Flst.-Nr. 160/2 in die Bebauung vor. Hier könnten über eine Verschwenkung der Erschließungsstraße mehrere Reihenhäuser und auch Einzelhäuser entstehen. Angeschlossen wird das Gebiet über die Weinbergstraße, den Fuchsbühlweg und die Talstraße. Ein möglicher Anschlusspunkt für eine etwaige Erweiterung des Gebietes ist im Westen des Bereiches vorgesehen. Das Grundstück Flst.-Nr. 48 wird nicht in die Planung einbezogen.



Abbildung 9: Mögliche Planungsvariante 2; Zink Ingenieure 02.2020

Diese Variante der Bebauung sieht eine Verschwenkung der Erschließungsstraße über die Grundstücke Flst.-Nr. 48 und 160/2 vor.

Hierdurch könnten weitere Einzel- oder Doppelhäuser entstehen. Die Anschlüsse des Gebietes werden weiterhin über die Weinbergstraße, die Talstraße und den Fuchsbühlweg realisiert.



Abbildung 10: Mögliche Planungsvariante 3, Zink Ingenieure 03.2020

In dieser Variante würde das Grundstück Flst.-Nr. 48 in die Bebauung einbezogen werden. Die dort momentan vorhandene Christbaumzucht würde auf Grundstück Flst.-Nr. 160/2 durch einen Flächentausch verlegt werden. Hierdurch könnten mehrere Reihenhäuser sowie Einzelhäuser entstehen. Die Erschließung erfolgt über eine gerade Erschließungsstraße mit Anbindung an die Talstraße. Eine fußläufige Verbindung besteht von Süden nach Norden durch das gesamte Gebiet anhand eines Fußweges, der dann an den Veilchenweg angeschlossen werden würde. Im Osten besteht eine Auffahrmöglichkeit für den Eigentümer der Christbaumkultur auf Grundstück Flst.-Nr. 160/2.



Abbildung 11: Mögliche Planungsvariante 4; Zink Ingenieure 04.2020

In dieser Planungsalternative wäre Grundstück Flst.-Nr. 48 nur noch teilweise im Westen bebaut. Dort wäre die Möglichkeit einer Errichtung von vier Doppelhäusern. Die Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage für Müllsammelfahrzeuge. Das Grundstück Flst.-Nr. 160/2 ist von der Planung nicht berührt.

All diese hier aufgezeigten Varianten sind jedoch aufgrund privater Besitzverhältnisse aktuell nicht umsetzbar. Aus diesem Grund werden diese Flächen nicht in eine wohnbauliche Entwicklung einbezogen. Langfristig ist es jedoch möglich, die Weihnachtsbaumkultur und die südlich angrenzende Fläche insgesamt einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Durch die Größe der nicht überplanten Fläche wird davon ausgegangen, dass keine Baulücke nach § 34 BauGB entsteht.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Im Südwesten des Plangebiets wird mit der Realisierung von Doppelhäusern eine etwas dichtere Bebauung angestrebt. Im Nordwesten wird rechtsseitig des Anschlusses an die Weinbergstraße ein Mehrfamilienhaus eingeplant. Die weitere Bebauung des Gebietes wird jedoch aus Einzelhausbebauung bestehen.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet wird der Wohnnutzung zugeschrieben. Zu diesem Zweck werden dort Gebäude errichtet.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über eine Erschließungsstraße erschlossen, die an die Weinbergstraße und an den Fuchsbühlweg angeschlossen wird. Die Straßen werden eine Breite von 5,50 m aufweisen. Im Osten des Gebietes wird eine Wendeanlage für Müllsammelfahrzeuge eingeplant, sodass diese dort wenden und das Gebiet dann wieder verlassen können. Am Anschluss an die Weinbergstraße werden drei öffentliche Parkplätze für Besucher des Gebietes errichtet.

Grün- und Freiflächenkonzept

Das Gebiet wird dem Standort entsprechend begrünt werden. Es werden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen pro angefangene entsprechende Baufläche gepflanzt werden. Im Süden des Gebietes wird eine parkähnliche Grünfläche (Grünzug) mit integriertem Kinderspielplatz eingeplant. Diese wird durch einen Fußweg erschlossen. In dieser Grünfläche werden sich dann auch die einbegriffenen Biotopflächen befinden, sodass in diese nicht eingegriffen werden kann.

Im Westen wird auf den privaten Grundstücken ein Entwässerungsgraben für das Abfangen des von außen in das Gebiet einlaufende Oberflächenwasser eingerichtet. Dieser wird jedoch als private Grünfläche ausgewiesen werden.

Der Bereich der öffentlichen Parkplätze wird dahingegen als öffentliche Grünfläche mit Baumbepflanzung ausgewiesen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer generellen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in Allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Von diesem Ausschluss sind E-Tankstellen ausgenommen, um die Nutzung von Elektroautos im Plangebiet nicht einzuschränken.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauerhaften Führung eines selbständigen Haushalts an, die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in allen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 auf den jeweiligen Baugebietsflächen können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, sodass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). In der Baugebietsteilfläche WA1 wird als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bestimmt. In den übrigen Baugebietsteilflächen wird jeweils die Straßenachse als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Gemessen wird jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, festgesetzt.

Auf der Baugebietsteilfläche WA1 sollen Pkw vorzugsweise in einer Tiefgarage untergebracht werden. Aus diesem Grund wird die maximale Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe für diesen Bereich konkret mit 210,0 m+NN festgesetzt, sodass dort das Garagengeschoss unter dem Gebäude platziert werden kann.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung, in den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA6 auch sogenannte „Stadtvillen“ mit zwei Geschossen zuzulassen. Gemessen ab der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe ist für diesen Gebäudetypus eine Wandhöhe von etwa 6,3 m bis 6,5 m erforderlich. Aufgrund dieser Zielsetzung und den topographischen Bedingungen werden daher die Höhen baulicher Anlagen differenziert festgesetzt:

- Die Baugebietsteilfläche WA1 ist für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 7,0 m und die Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei bis drei Geschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschossen entstehen.
Zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe hinzuzurechnen. Hierdurch kann talseitig ein Gebäude mit einer Wandhöhe von etwa 10,0 m und einer Firsthöhe von 14,0 m entstehen.
- Für die übrigen Baugebietsteilflächen ergibt sich die zulässige Höhe baulicher Anlagen aufgrund des Geländeverlaufs:
In der Baugebietsteilfläche WA2 wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 m und Firsthöhe von 10,5 m vorgesehen. Durch diese Höhe ist es möglich, die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe über dem höchsten Punkt des Geländes anzuordnen und gleichzeitig den Gebäudetypus „Stadtvilla“ umzusetzen.
Die Baugebietsteilflächen WA3 und WA5 befinden sich oberhalb der Erschließungsstraße. Für diese Bereiche wird aufgrund des ansteigenden Geländes eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Firsthöhe von 12,0 m vorgegeben.
Die Baugebietsteilflächen WA4 und WA6 liegen unterhalb der Erschließungsstraße. Für diese Bereiche wird eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m vorgegeben. Talseitig kann dann ein weiteres Geschoss errichtet werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird für die Baugrundstücke mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind.

Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (Bungalows) ist im Plangebiet nicht gewünscht und durch die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen nicht zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine ausreichende Nutzung der Baugrundstücke erreicht werden und dadurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1 bis WA6	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten durchgehenden Baufenstern für die neuen Baugrundstücke könnten daher in der offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet die maximal zulässige Gebäudelänge in den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA6 reduziert und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich wird hierbei wie in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Vergleich zur offenen Bauweise wird lediglich die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 20 m reduziert.

In den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA4 werden hierbei Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. In den Baugebietsteilflächen WA5 und WA6 werden nur Doppelhäuser zugelassen. Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll insbesondere die kleinteilige Siedlungsstruktur der Umgebung aufgenommen werden. Aus diesem Grund wird in den gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die maximale Gebäudelänge reduziert wird. Die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) ist im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

Im Bereich der Baugebietsfläche WA1 ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Für diesen Bereich ist offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hier ist nur die Errichtung eines Einzelhauses zulässig

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen mit einer Tiefe von 15 m eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze sowie Garagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist, die Grundstücksflächen so effektiv wie möglich ausnutzen zu können. Den Bauherren soll freigestellt werden, an welcher Stelle ihres Baugrundstückes sie ihre Nebenanlagen und / oder Stellplätze / Garagen errichten möchten.

Private Nebenanlagen können Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie beispielsweise untergeordnete Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Schwimmb Becken, Kleintierställe, überdachte Fahrradabstellplätze oder Freisitze sein.

Nicht zu den Nebenanlagen zählen dabei Stellplätze, Garagen und angebaute Wintergärten. Der Begriff der Nebenanlage setzt stets eine selbständige bauliche Anlage voraus. Bestandteile des Hauptgebäudes sind keine Nebenanlagen. Dies gilt vor allem für Eingangsüberdachungen, Vordächer, Vorbauten und Anbauten.

Ausgeschlossen werden Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung. Ziel der Festsetzung ist, Konflikte zwischen Wohnnutzung und Kleintierhaltung zu vermeiden.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Nutzung der Baugrundstücke mit den erforderlichen Stellplätzen ermöglicht werden.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB vorgeschrieben. Im Bereich des vorgesehenen Mehrfamilienhauses in der Baugebietsteilfläche WA1 werden maximal fünf Wohneinheiten zugelassen.

In den übrigen Baugebietsflächen ist das vorrangige Ziel die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. In den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA4 soll aber auch eine weitere Wohnung ermöglicht werden, um dem Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden. Aus diesem Grund wird für diese Baugebietsteilflächen die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 3 beschränkt. In den Baugebietsteilflächen WA5 und WA6 (Doppelhäuser) werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Weinbergstraße im Norden des Plangebietes. Vorgesehen ist eine Verbreiterung der Weinbergstraße, um eine Verbesserung der äußeren Erschließung zu erreichen. Ein untergeordneter Anschluss erfolgt an den Fuchsbühlweg. Abgeschätzt wurde folgendes Verkehrsaufkommen, das durch die Entwicklung des Wohngebiets verursacht wird:

Wohneinheiten (WE)			44
Einwohner (E)	2,3 E/WE		101
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag		334
Anteil motorisierter Individualverkehr	70% Anteil der Kfz-Fahrten		234
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw		195
Kfz-Aufkommen Einwohner			195
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E		25
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E		5
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E		10
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt			235
<u>Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde</u>	10% des Kfz-Aufkommens pro Tag		24
<u>Kfz-Aufkommen durchschnittlich:</u>			
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	14
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 235 Kfz am Tag. Diese Verkehrsmenge wird sich vorwiegend über den nördlichen Anschluss in Richtung Ortskern auf die Weinbergstraße orientieren. Das Straßennetz im Zuge der Weinbergstraße, Tulpenstraße, Nelkenstraße ist hierbei ausreichend leistungsfähig. Am Ende der Weinbergstraße besteht zwar eine Engstelle, die aufgrund bestehender Grundstücksverhältnisse verbleiben muss. Die Sichtverhältnisse sind allerdings ausreichend, sodass die Verkehrsteilnehmer die Engstelle gut passieren können. Zusätzlich kann die Weinbergstraße in einem Abschnitt verbreitert und für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ausgelegt werden. Hierdurch verringert sich die Engstelle um die Hälfte auf etwa 50 m. Für den nicht so häufig vorkommenden Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bleibt die Engstelle auf etwa 100 m Länge. Im Einmündungsbereich zum Plangebiet wird durch eine Aufweitung auf 5,50 m eine Aufstell-

fläche für den wartenden Verkehr geschaffen. Hierdurch kann eine Verbesserung bei der Begegnung von Fahrzeugen in der Weinbergstraße erfolgen. Für Fußgänger besteht die zusätzliche Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung über Dahlienweg und Nelkenstraße zur Weinbergstraße. Diese Strecke bedeutet zwar einen Umweg im Vergleich zur Weinbergstraße, umgeht aber die Engstelle in der Weinbergstraße. Hierdurch ist zumindest auch ein sicherer Schulweg gewährleistet, da ab der Nelkenstraße ein beidseitiger Gehweg besteht.

Untersucht wurden verschiedene Möglichkeiten, das Plangebiet direkt an die Tulpenstraße anzubinden. Diese Lösung ist aktuell aufgrund der Eigentumsverhältnisse jedoch nicht umsetzbar. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt aber in der Form, dass auch zukünftig eine Verbindung zur Tulpenstraße möglich ist.

Die Auswirkungen des planbedingten Zusatzverkehrs wurden schalltechnisch abgeschätzt. Zwar ergeben sich Pegelerhöhungen durch den Zusatzverkehr, die Beurteilungspegel liegen jedoch unterhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Es ergibt sich demnach kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Bebauung.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Gebiet wird über zwei Erschließungsstraßen erschlossen, die in südlicher und östlicher Richtung verlaufen. Angeschlossen wird das Gebiet an die Weinbergstraße und den Fuchsbühlweg. Der Hauptanschluss des Gebietes wird über die Weinbergstraße realisiert.

Die gewählte Straßenbreite von 5,5 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeuge). Die Planstraßen sind im Plangebiet durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Planstraße 1 wird als Stichstraße ausgebildet, an deren Ende sich eine Wendeanlage befindet. Die Wendeanlage ist für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge bis 10,30 m Länge ausreichend groß dimensioniert und findet bei planmäßiger Umsetzung die Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft. Die Abholung von Abfallbehältern im Plangebiet ist dadurch gewährleistet.

Die Ausbildung der Erschließungsstraßen im Plangebiet erfolgt als Mischverkehrsflächen ohne Ausbildung eines separaten Gehwegs. Eine erhöhte Gefährdung verkehrsschwacher Personen ist dennoch nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen im Plangebiet überwiegend aus dem Plangebiet selbst hervorgerufen wird und kein Durchgangsverkehr besteht. Darüber hinaus ist die Ausbildung als Mischverkehrsfläche aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vertretbar.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden nicht im Plangebiet angelegt. Das Parken im Straßenraum ist jedoch aufgrund der gewählten Fahrbahnbreite grundsätzlich möglich. Der ruhende Verkehr wird daher vorrangig über die privat anzulegenden Stellplatzflächen realisiert, die pro Wohneinheit vorzuweisen sind.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die beiden nächstgelegenen Haltestellen (Obertal, Kirche) befinden sich jeweils in etwa 600 m bis 800 m Entfernung. Fußläufig sind die Bushaltestellen daher in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Diese Entfernung kann bei einem verlässlichen und leistungsstarken ÖPNV auch im ländlichen Raum als fußläufige Erreichbarkeit eingestuft werden.

6.2.5 Fußgänger

Es wird eine fußläufige Wegeverbindung zwischen den beiden Erschließungsstraße eingerichtet, die durch die Grünfläche im Süden des Gebietes verlaufen wird.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom wird über die Weinbergstraße und den Fuchsbühlweg realisiert.

Die im Plangebiet bestehende 20 kV-Freileitung wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes verlegt und verkabelt.

Für das Plangebiet wurde ein Energiekonzept von „badenova AG & Co. KG“ angefertigt, in der die Möglichkeit einer zentralen Wärmeversorgung untersucht wird. Von einer zentralen Wärmeversorgung wird jedoch abgesehen, da durch gesetzliche Vorgaben und Fördermittel der Einsatz erneuerbarer Energien bei Bauvorhaben verstärkt wird.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes in der Rosenstraße oder Nelkenstraße mit Erdgas versorgt werden.

6.3.2 Wasser

Die Wasserversorgung des Gebietes wird über die Weinbergstraße und den Fuchsbühlweg erschlossen. Ein weiterer Anschluss erfolgt über den Dahlienweg.

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet „Am Bettacker III“ wird im Trennsystem entwässert. Hierfür ist ein entsprechendes System aus Regen- und Schmutzwasserleitungen aufzubauen.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über die neu zu errichtenden Schmutzwasserkanäle in die bestehende Entsorgungsstruktur für Schmutzwasser der Gemeinde Berghaupten, innerhalb der Tulpenstraße, eingeleitet. Hierfür muss der bestehende Schmutzwasserkanal entsprechend verlängert werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch auf den privaten Grundstücksflächen anzulegende Retentionszisternen mit einem Volumen von 15 l/m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s aufgefangen und gedrosselt in den zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet. Von dort wird das Wasser durch den Regenwasserkanal innerhalb der Tulpenstraße in Richtung des Langenbachs abgeleitet.

Hierdurch ergibt sich kein erhöhtes Hochwasserrisiko, da der Pegel des Langenbaches durch die zusätzliche Einleitung aus dem Neubaugebiet um 0,003 m im Bereich des Einleitpunktes ansteigen wird.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist auf dem Grundstück Flst.-Nr. 160/2 ein Leitungsrecht für die entsprechenden Entsorgungsleitungen in Richtung der Tulpenstraße in einer Breite von 3,0 m einzurichten, um die entsprechende Verlängerung der Entsorgungsleitungen umsetzen zu können.

6.3.4 Telekommunikation

Das Gebiet wird über die Weinbergstraße und die Tulpenstraße mit den notwendigen Telekommunikationseinrichtungen versorgt.

6.3.5 Private Flächen

Hanggraben

Im Westen des Gebietes ist ein Entwässerungsgraben auf den privaten Grundstücksflächen einzurichten, um bergseitig einfließendes Oberflächenwasser nach Starkregenereignissen vor dem Einfließen in das Gebiet zu hindern. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Leitungsrecht

Im Bereich der privaten Grünfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 160/2, entlang der Grenze zum Grundstück Flst.-Nr. 48, wird eine Fläche mit einem Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m eingeplant, sodass dort die Entwässerung des Gebietes über die Tulpenstraße realisiert werden kann. Dieser Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, sodass keine Festsetzung erfolgt.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen sind auf dem Plangebiet aus Gründen der Sicherheit und der Ästhetik des Gebietes als unterirdische Leitungen zu führen und zu verlegen.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Im südlichen und östlichen Bereich wird eine Grünanlage mit parkähnlicher Nutzung eingeplant. Durch die parkähnliche Nutzung der Grünfläche ist auch die Anlage eines Spielplatzes und Fußwege zulässig. Innerhalb der Grünfläche wird sich dann auch die Biotopfläche „Schilfröhricht und Feldgehölz NO Neuhausen“ befinden und hierdurch gesichert werden.

Durch einen öffentlichen Fußweg kann der Spielplatz von den Biotopflächen getrennt werden, sodass keine Beeinträchtigung der Biotope zu erwarten ist. Bei Bedarf werden die Biotopflächen zusätzlich abgetrennt.

6.4.2 Private Grünflächen

Zwischen Biotop und Fuchsbühlweg wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch soll eine Freihaltung dieses Landschaftsbereichs erreicht werden.

6.4.3 Landwirtschaftliche Flächen

Das Grundstück Flst.-Nr. 48 wird als landwirtschaftliche Fläche mit der Zweckbestimmung Weihnachtsbaumkultur in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierdurch soll die bestehende Nutzung gesichert werden.

6.4.4 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

6.4.5 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sind Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei nur bis 20 m² je Gebäude zulässig. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern.

Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig 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 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, wird die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Beleuchtung

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes, sondern müssen - ohne Streulicht - zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.
- Insbesondere der Blauanteil im Licht lockt Insekten an und wird stark gestreut. Daher ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen.

6.4.6 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 10 Grad sind extensiv mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig. Diese Festsetzung soll der Durchgrünung des Gebietes dienen. Darüber hinaus können Lebensräume für Kleintiere geschaffen werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt fünf mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 49 besteht ein prägender Baum. Dieser Baum wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b als zu erhalten festgesetzt.

6.4.7 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird auf den privaten Grundstücksflächen aufgefangen und gedrosselt in den neu zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Der Bereich des Plangebietes dient momentan noch als Freifläche, über die Frischluft in das Dorfgebiet, aufgrund der entsprechenden Topografie mit einer Neigung nach Osten, einströmen kann. Diese Windbewegungen und der damit verbundene Luftaustausch können durch die dort geplante Bebauung gestört werden.

Die Bebauung wird jedoch so beidseitig einer von Westen nach Osten verlaufenden Erschließungsstraße angeordnet, sodass dort dann auch entsprechende Windbewegungen weiterhin aufrecht erhalten bleiben können. Ein Einströmen in Richtung des Siedlungsgebietes ist dann durch die geplante Grünfläche auf dem Grundstück Flst.-Nr. 48 möglich.

Die privaten Grundstücksflächen werden entsprechend begrünt. Ebenfalls wird eine Dachbegrünung von Fachdächern und flach geneigten Dächern festgesetzt, um die Situation der Versiegelung vor Ort entsprechend auszugleichen.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist momentan noch gänzlich unbebaut. Der westliche Bereich wird momentan als Wiesenfläche genutzt. Im Süden besteht eine mit Bäumen bewachsene Fläche, auf der auch Standorte mit Schilfbewuchs vorkommen. Dieser Bereich ist als Biotop nach § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) geschützt. Im Osten liegt eine größere Fläche, die von einer Christbaumkultur eingenommen wird. Das Gebiet ist nach Südosten abfallend.

6.6.3 Mensch

Das Gebiet stellt momentan einen Puffer zwischen zwei Siedlungsbereichen der Gemeinde Berghaupten dar und wird teilweise landwirtschaftlich, zum Beispiel durch die Weihnachtsbaumkultur im Osten des Gebietes, genutzt.

Weitere Strukturen, die für den Menschen von Bedeutung sind, sind momentan nicht bekannt und ersichtlich. Es bestehen jedoch momentan keine wichtigen Wegeverbindungen zwischen den beiden Siedlungsbereichen, die über das Gebiet verlaufen.

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt. Durch die Bebauung wird eine großteilige Versiegelung des Bodens vorgenommen. Hierdurch geht ein Teil der Bodenfunktion verloren. Auf dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden des Gebietes, innerhalb der Biotopfläche, liegt eine Senke, die teilweise mit Wasser gefüllt ist. Hier sind jedoch keine Eingriffe geplant.

6.6.5 Tiere und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich hierbei vor allem durch den Verlust von Flächen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden jedoch nicht ausgelöst.

6.6.6 Klima und Luft

Das Plangebiet stellt momentan eine Freifläche dar, die möglicherweise als Entstehungsgebiet für Frischluft und als Gebiet für die Belüftung der Ortsbebauung dienen kann. Die neu versiegelten Flächen strahlen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung. Sie gehen als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Erhaltung der Biotopflächen und der Weihnachtsbaumkultur kann jedoch eine deutliche Eingriffsminderung erzielt werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für das Plangebiet (bebaute Bereiche) selbst eine gewisse Beeinträchtigung zu erwarten ist. Für die angrenzenden Flächen werden keine weitreichenden nachteiligen Auswirkungen entstehen, da ein Großteil der Fläche unbebaut bleibt. Ferner wird durch die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung eine Durchlüftung / Durchströmung aufrecht gehalten werden können.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- oder Sachgüter auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet stellt eine markante Freifläche im Süden der Ortsbebauung dar, die als Lücke zwischen der Bebauung des Ortskerns und der Bebauung im Bereich „Fuchsbühl“ und der Tulpenstraße dient. Momentan wird es hauptsächlich als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Im Osten besteht eine Christbaumkultur auf dem Grundstück Flst.-Nr. 48.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind vor allem im Westen des Plangebietes vorhanden. Dort soll eine Bebauung mit Wohngebäuden realisiert werden.

Teilweise wird die Biotopfläche mit in die Planung eingebunden. Hier sind jedoch keine Eingriffe geplant, sodass ihre Funktion beibehalten werden kann.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Im Plangebiet werden Satteldächer und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad sowie Zeltdächer und Walmdächer mit 20 bis 25 Grad zugelassen. Diese Vorgabe erfolgt, damit sich das Gebiet in die Dachlandschaft der Umgebung einfügt. Darüber hinaus sollen aber auch aktuelle Dachformen zugelassen werden, um zeitgemäßes Bauen zu ermöglichen. Für den Bereich des Mehrfamilienhauses werden zusätzlich noch Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10 Grad zugelassen.

Die Firstrichtung wird vorgegeben, um eine Einheitlichkeit der Gebäudeausrichtung in den jeweiligen Straßenzügen zu erhalten.

Es sind nur rote, braune und graue Dacheindeckungen zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Durch die Festsetzungen kann eine der Umgebung entsprechende Dachlandschaft entstehen, sodass sich das Gebiet in den Bestand eingliedern kann. Außerdem wird die Nutzung nachhaltiger Energieformen, wie zum Beispiel die Verwendung von Solarenergie, ermöglicht.

Außenwände

Die Gebäudeflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig. Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Doppelhäuser

Doppelhauspaare sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen, sodass ein einheitliches Bild der jeweiligen Doppelhäuser entstehen kann.

6.7.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind gemäß § 11 Abs. 4 LBO in Allgemeinen Wohngebieten nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Zusätzlich wird aufgenommen, dass diese nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss mit einer Größe von maximal 0,5 m² zulässig sind. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind nicht zulässig. Hierdurch soll eine große Landschaft an Werbeanlagen verhindert werden, die der Ansicht des Gebietes entgegensteht.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind unversiegelt zu belassen und als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Grundstücksbereiche nicht zulässig. Hierdurch soll eine zusätzliche Versiegelung des Gebietes verhindert und der Verlust der Bodenfunktion eingegrenzt werden.

6.7.4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen als lebende Einfriedungen oder offene Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m über dem Straßenrand zulässig. Mit dieser Vorschrift soll dem Bedürfnis nach Sichtschutz auf den jeweiligen Baugrundstücken Rechnung getragen werden, ohne dass zu hohe geschlossene Einfriedungen entstehen. Darüber hinaus ist wichtig, dass die jeweiligen Grundstückseigentümer in ihren Einfahrtsbereichen für ausreichende Sichtbeziehungen zum öffentlichen Straßenraum sorgen.

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen.

Generell ausgeschlossen wird aufgrund der Verletzungsgefahr die Verwendung von Stacheldraht oder Elektrozäunen.

6.7.5 Außenantennen

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Parabolantenne) zulässig. Sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Außenantennen unzulässig. Hierdurch soll eine zu große Anzahl von Antennen auf den Dächern oder an den Wänden der Gebäude verhindert werden.

6.7.6 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar liegt Berghaupten in der Randzone um den Verdichtungsraum Offenburg, der nächste Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr befindet sich jedoch in einer Entfernung von etwa 2 km, in Gengenbach. Aufgrund dieser Entfernung des Plangebiets zum nächstgelegenen Bahnhof und der ländlichen Prägung ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

6.7.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem Volumen von 15 l/m² Dachfläche und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s herzustellen. Zwar sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlich. Um jedoch einen Beitrag zum Hochwasserschutz zu leisten, wird die Errichtung von Retentionszisternen vorgeschrieben. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dieses Volumen nicht der Brauchwassernutzung zur Verfügung steht.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Bebauung wird das Gebiet als Frei- und Wiesenfläche (Pferdekoppel) nicht mehr nutzbar sein. Das Biotop im Süden des Gebietes wird durch das Anlegen einer Grünfläche und Sicherung des Regenwasserzuflusses gesichert.

Zwischen dem Anschluss der Planstraße 2 und der Bebauung im Fuchsbühlweg ist durch Festsetzung der Grünfläche eine Bebauung ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Eine Existenzgefährdung liegt bei dem Nebenerwerbsbetrieb durch den Verlust von etwa 20 % der landwirtschaftlichen Flächen vor. Bei Bedarf sind dem Bewirtschafter gleichwertige Ersatzflächen zuzuweisen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es wird eine Spielplatzfläche im Bereich der südlichen Grünfläche eingeplant.

7.3 Verkehr

Durch das Gebiet wird es zu einem Anstieg der Fahrbewegungen im Nahbereich des Gebietes kommen, die jedoch über die Anschlussstellen über die Weinbergstraße und untergeordnet den Fuchsbühlweg aufgefangen und aufgenommen werden können. Es ergeben sich zwar Pegelerhöhungen durch den Zusatzverkehr, die Beurteilungspegel liegen jedoch unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Es ergibt sich demnach kein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für die bestehende Bebauung.

Die Weinbergstraße wird in einem Abschnitt aufgeweitet und für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ausgelegt. Für den nicht so häufig vorkommenden Begegnungsverkehr Lkw/Pkw bleibt die Engstelle auf etwa 100 m Länge.

Der Baustellenverkehr wird ausschließlich über die Weinbergstraße / Tulpenstraße / Nelkenstraße abgewickelt. Die Baufirmen erhalten entsprechende Vorgaben. Es herrschen beengte Verhältnisse, die jedoch für den temporären Zustand zumutbar sind.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Das Abwasser und das Niederschlagswasser wird über ein neu zu errichtendes Trennsystem mit Regen- und Schmutzwasserleitungen entsorgt. Dieses wird über ein zu errichtendes Leitungsrecht im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 160/2 in die Bestandsleitungen der Tulpenstraße eingeleitet.

Das Regenwasser wird von dort weiter in den Langenbach eingeleitet. Durch die Einleitung des anfallenden Regenwassers in dieses Gewässer wird es jedoch zu keinen negativen Auswirkungen der Hochwassersituation vor Ort kommen.

7.4.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Weinbergstraße.

7.4.3 Elektrizität

Das Überlandwerk Mittelbaden wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

7.4.4 Gasversorgung

Die bnNetze wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet mit Erdgas versorgt werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

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 & Co. KG“, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2022 durchgeführt werden.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen. Die Einleitung des über den öffentlichen Regenwasserkanal geleiteten Niederschlagswassers in den Langertbach bedarf gemäß § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Diese Erlaubnis und das Benehmen müssen in einem eigenständigen Verfahren beim Landratsamt - Amt für Umweltschutz - beantragt werden.

8.4 Kosten und Finanzierung

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

Verkehrsflächen	420.000,- €
Entwässerung	650.000,- €
Wasserversorgung	170.000,- €
Grünflächen	160.000,- €
Ausgleichsmaßnahmen	70.000,- €
Sonstige Kosten	250.000,- €
Gesamtkosten	1.720.000,- €

Für die Erschließung des Plangebietes wurde mit badenovaKonzept GmbH & Co. KG, Freiburg, ein Erschließungsvertrag über die Übernahme der Erschließungskosten abgeschlossen. Das bedeutet, dass die Erschließungskosten komplett auf die Grundstückseigentümer bzw. die späteren Käufer der Baugrundstücke umgelegt werden können. Diese Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Berghaupten.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Dies hat zeitnah zu erfolgen und muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Begründung

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		3,01 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,17 ha	5,6%
Grünflächen	etwa	0,77 ha	25,5%
Weihnachtsbaumkultur	etwa	0,78 ha	26,0%
Nettobauland	etwa	1,29 ha	42,8%

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser		18 Bauplätze	27 WE
Doppelhäuser		8 Bauplätze	12 WE
Mehrfamilienhäuser		1 Bauplatz	5 WE
Gesamt		etwa	44 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa		2,3 E/WE	etwa	101 E
----------------------	--	----------	-------------	--------------

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland) etwa 78 E/ha

Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland) etwa 34 E/ha

*Angesetzt wird nicht die maximale Anzahl der Wohneinheiten, sondern ein zu erwartender Durchschnittswert

Berghaupten, 24. JANUAR 2022

.....
Philipp Clever
Bürgermeister



Lauf, 28.10.2021 Ro/Kr-don/la

ZINK
INGENIEURE
Poststraße 4 78866 Lauf
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser