

Stand: 08.05.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Friesenheim  
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Alter Sportplatz“ in Schuttern**

**Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

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

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN.....	4
1.1 Anlass der Aufstellung.....	4
1.2 Art des Bebauungsplans.....	4
1.3 Verfahrensart.....	4
1.4 Aufstellungsverfahren.....	5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG.....	6
2.1 Begründung der Erforderlichkeit.....	6
2.2 Artenschutz.....	7
2.3 Hochwasserschutz.....	7
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS.....	8
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	8
3.2 Ausgangssituation.....	9
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	14
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	14
4.2 Raumordnung und Landesplanung.....	14
4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	15
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT</b> .....	<b>16</b>
5. PLANUNGSKONZEPT.....	16
5.1 Ziele und Zwecke der Planung.....	16
5.2 Städtebauliches Konzept.....	16
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	18
6.1 Bebauung.....	18
6.2 Verkehr.....	22
6.3 Technische Infrastruktur.....	25
6.4 Grünkonzept.....	26
6.5 Immissionsschutz.....	27
6.6 Umweltbelange.....	28
6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht.....	33
7. AUSWIRKUNGEN.....	35
7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	35
7.2 Verkehr.....	35
7.3 Ver- und Entsorgung.....	35
7.4 Natur   Landschaft   Umwelt.....	36
7.5 Kosten und Finanzierung.....	36
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN.....	36
8.1 Bodenordnung.....	36
8.2 Entschädigungen.....	36
8.3 Erschließung.....	37
8.4 Kosten und Finanzierung.....	37
8.5 Planungsrecht.....	37
9. FLÄCHENBILANZ.....	37
10. RECHTSGRUNDLAGEN.....	38

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE (HWGK) BADEN-WÜRTTEMBERG, TYP 2 DETAILKARTE, ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN BEI HQ10, 50, 100, EXT DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES PLANGEBIETS .....	9
ABBILDUNG 4: UMGEBUNGSLÄRMKARTIERUNG AN SCHIENENWEGEN VON EISENBAHNEN DES BUNDES – RUNDE 3 (30.06.2017): LÄRMINDEX (dB(A)) NACHT (LNIGHT) .....	12
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 22.09.2017 MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS ....	14
ABBILDUNG 7: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM , RECHTSWIRKSAM SEIT DEM 31.01.2008; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS .....	15
ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....	16
ABBILDUNG 9: VARIANTE 1.....	17
ABBILDUNG 10: VARIANTE 2.....	17
ABBILDUNG 11: VARIANTE 3.....	17
ABBILDUNG 12: UMWELTDATEN .....	30
ABBILDUNG 13: GRUNDSTÜCKE FÜR AUSGLEICHSMÄßNAHMEN .....	31
ABBILDUNG 14: BODENSCHÄTZKARTE – BEWERTUNG DER BODENFUNKTIONEN .....	33

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Der Gemeinderat hat am 08.05.2017 einstimmig den Beschluss gefasst, Baurecht für ein Gebäude mit ca. 12 Wohneinheiten und ca. 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche am alten Sportplatz in Schuttern zu schaffen. Damit das Gebäude am gewünschten Standort errichtet werden kann, muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang werden weitere Baugrundstücke ausgewiesen.

#### 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 sieht unter bestimmten Voraussetzungen die Einbeziehung von Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB vor:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b> Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.	Ja	Ja
<b>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</b> Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
<b>3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 22.049 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 8.820 m <sup>2</sup>  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 8.820 m <sup>2</sup> und daher weniger als 10.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

Begründung

- |   |  |      |    |
|---|--|------|----|
| <b>4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b>  | Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. | Nein | Ja |
| <b>5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) vor?</b>  | Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.   | Nein | Ja |
| <b>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?</b> | Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.  | Nein | Ja |

---

**Ergebnis:**

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

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Behördenbeteiligung bzw. Abstimmung mit Nachbargemeinden wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 24.07.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Sportplatz“ gefasst.

Begründung

---

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.11.2017 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in der der Zeit vom 18.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 über die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren und zur Planung äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.02.2018 wurde vom 12.03.2018 bis zum 13.04.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 01.03.2018 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 01.03.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.02.2018 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 04.06.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2018 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 Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bebauungsplan der Gemeinde Friesenheim erfüllt. Um die Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Darüber hinaus ist eine Aufgabe der Gemeinde Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Gemeinde Friesenheim hat alle Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft, die noch bestehenden Baulücken sind in Privateigentum. Somit hat die Gemeinde auf diese Baumöglichkeiten keinen Einfluss. Diese Bauplätze stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Um ihrer Aufgabe nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, ist die Ausweisung des Baugebietes erforderlich.

Hierbei ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Baugrundstücke erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Umnutzung der früheren Sportplatzfläche für eine Wohnnutzung.

## 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 wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Nach dieser artenschutzrechtlichen Einschätzung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Auch das im Plangebiet bestehende Gehölz ist für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten ohne Bedeutung, Rückzugsmöglichkeiten sind gegeben.

Im Grünkonzept ist die Freihaltung der bestehenden Hausgärten im Westen des Plangebiets vorgesehen.

Generell ist darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten bei Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit erfolgen (Oktober bis Februar), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

## 2.3 Hochwasserschutz

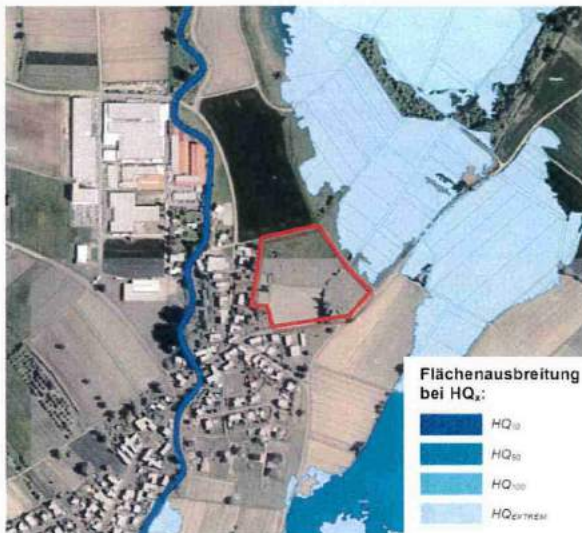


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg, Typ 2 Detailkarte, Überflutungsflächen bei HQ10, 50, 100, EXT der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

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 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

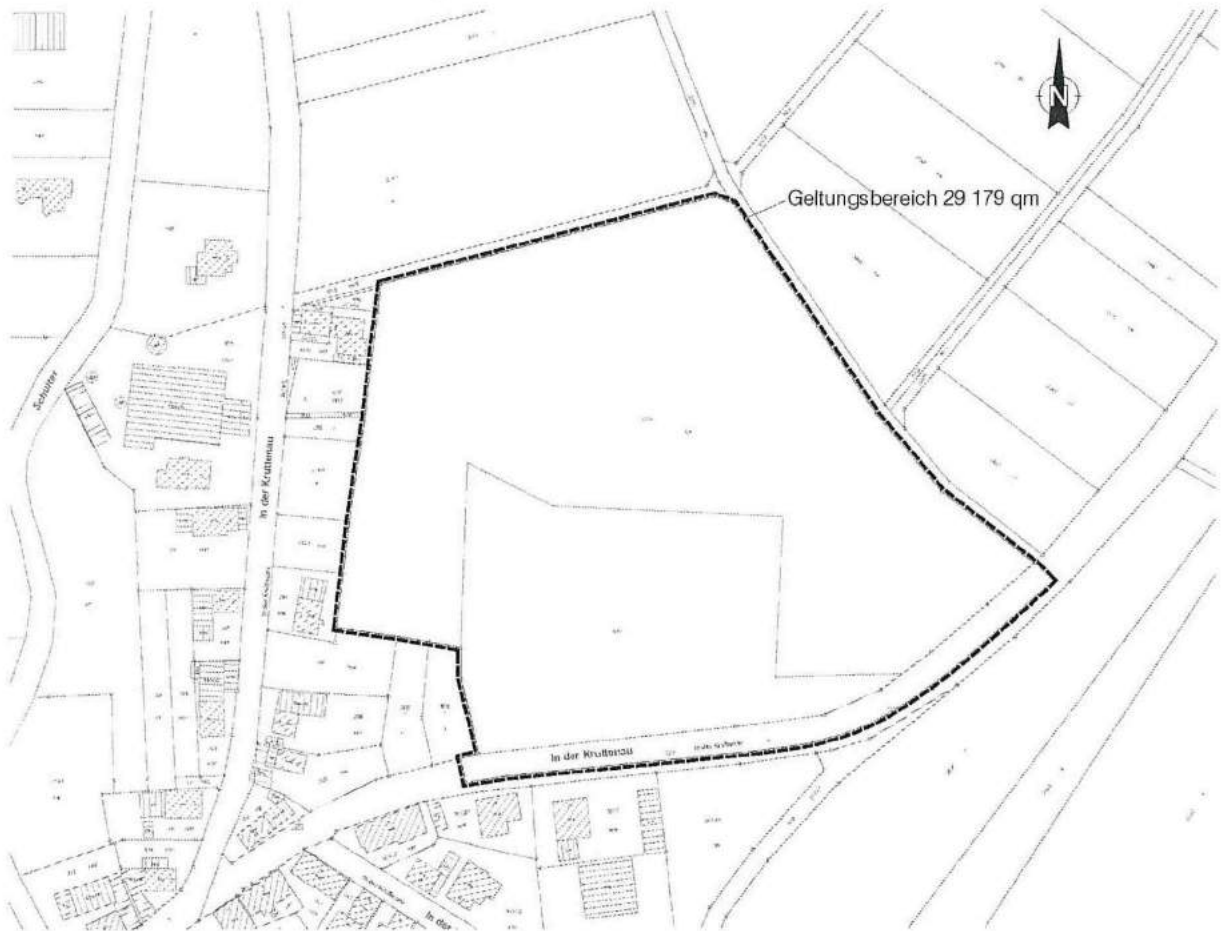


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst zu einem großen Teil die frühere Sportplatzfläche und hat eine Größe von etwa 2,9 ha (29.179 m<sup>2</sup>). Er wird begrenzt

- im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg,
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Weg,
- im Süden durch die Straße "In der Kruttenau",
- im Westen durch die Wohngebäude "In der Kruttenau" Nr. 15, 17, 19, 21.



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

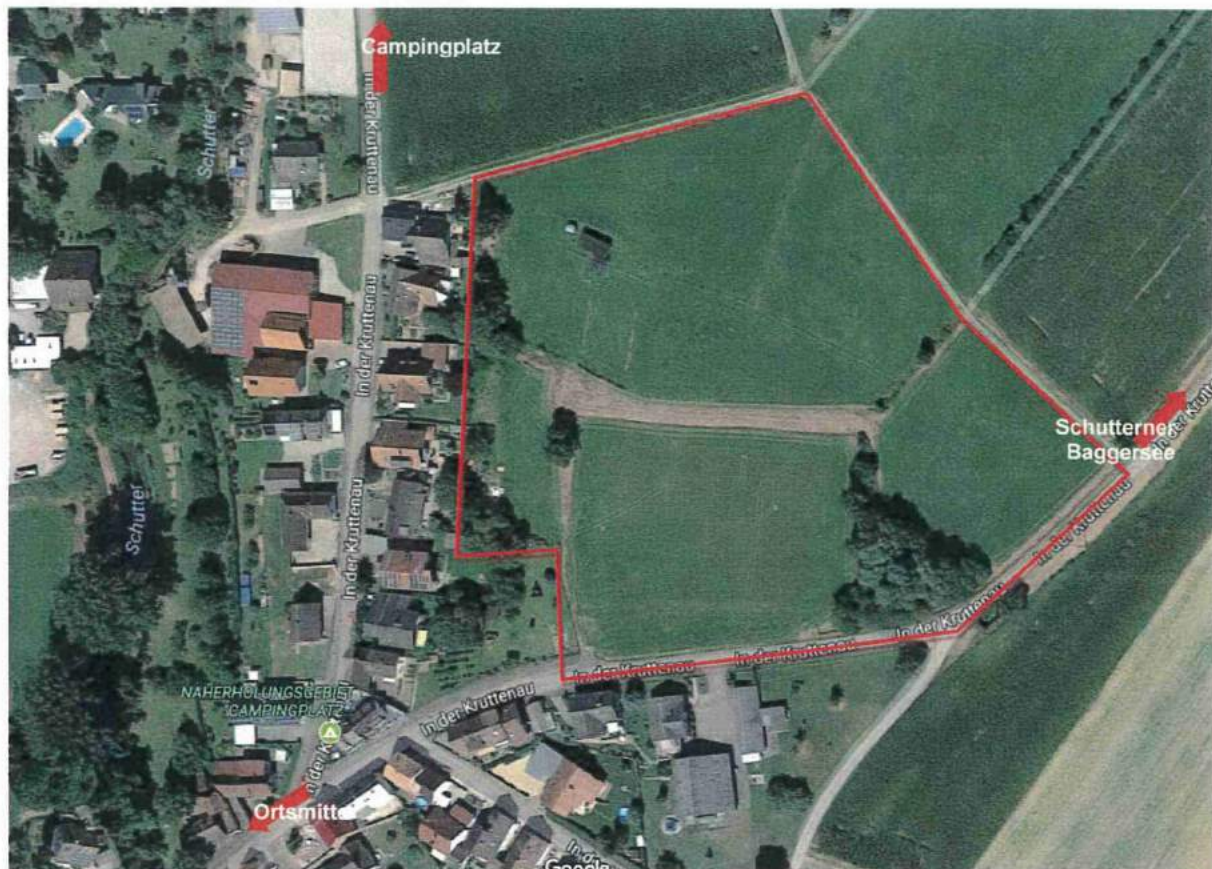


Abbildung 3: Luftbild des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Schuttern und wird im Westen und Süden von der Wohnbebauung entlang der Straße „In der Kruttenau“ begrenzt.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet war bislang, bis auf den ehemaligen Sportplatz und einen Pferdestall, unbebaut und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Westlich und südlich des Plangebiets schließt Wohnbebauung mit Gartenflächen an. Nach Norden, Osten und Südosten bestehen landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde Friesenheim.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände ist entsprechend der früheren Nutzung als Sportplatz weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von etwa 151,5 m+NN.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

#### Bodenbeschaffenheiten

Durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, wurden zusammenfassend folgende geotechnische Randbedingungen für das Plangebiet ermittelt:

Der Untergrund im Plangebiet wird unter einem etwa 0,2 bis 0,3 m dicken Oberboden (Mutterboden) aus einem zwischen etwa ein und zwei Meter mächtigen bindigen Auenlehm mit vergleichsweise geringer Scherfestigkeit sowie verhältnismäßig starker Zusammendrückbarkeit aufgebaut. Dieser ist als stark wasser- und frostempfindlich und gering wasserdurchlässig einzustufen.

Unter dem Auenlehm kommt ein gemischtkörniger Auensand vor, der bis etwa zwei bis drei Meter Tiefe reicht und eine mittlere Scherfestigkeit und Zusammendrückbarkeit aufweist. Der Auensand ist ebenfalls als stark wasser- und frostempfindlich anzusehen und hat eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit.

Darunter stehen die besser tragfähigen Kiese und Sande an, die Grundwasserleiter sind.

Im gesamten Plangebiet herrschen schon bei mittleren Wasserständen gespannte Grundwasserverhältnisse vor. Anhand der durchgeführten geotechnischen Untersuchung ergeben sich für das Plangebiet etwa folgende maßgebende Grundwasserstände:

Typischer Niedrigwasserstand (NW)	149,5 m+NN
Mittlerer Grundwasserstand (MW)	150,0 m+NN
Mittlerer jährlicher Hochwasserstand (MHW)	151,0 m+NN

Im extremen Hochwasserfall (HHW) kann der Grundwasserspiegel auf bis zu 152,0 m+NN ansteigen und liegt damit über der derzeitigen Geländeoberfläche. Nach länger anhaltender feuchter Witterung ist in den bindigen Böden des Auenlehms zudem mit Schichtwasser und in den geplanten Geländeauffüllungen mit Stauwasser zu rechnen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- und Freiflächen anfällt, setzt nach dem Arbeitsblatt DWA-A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, 2005) das Vorhandensein von ausreichend durchlässigen Untergrundmaterialien (zwischen  $k_f = 1 \cdot 10^{-3}$  und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s) voraus. Die im Baubereich anstehenden bindigen bis gemischtkörnigen Erdstoffe des Auenlehms und des Auensandes erfüllen diese Anforderungen mit geschätzten  $k_f$ -Werten von  $< 1 \cdot 10^{-9}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit nicht.

Eine Versickerung über Sickerrigolen in die besser durchlässigen Kiese und Sande ist wegen der Druckhöhe des Grundwasserspiegels, der schon bei mittleren Wasserständen geringe Flurabstände von etwa 1,3 m aufweist und im Hochwasserfall bis über die Geländeoberfläche ansteigen kann, kaum möglich. Zudem wird der nach DWA-A138 empfohlene Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage von 1 m zum mittleren Hochwasserstand (MHW) nicht eingehalten.

Insgesamt erscheint eine technische Versickerung von Niederschlagswasser im geplanten Baugebiet aus geotechnischer Sicht nicht möglich.

#### Bodenbelastungen

Durch das Büro für Boden und Geologie Solum, Freiburg, wurden zwei Mischproben erstellt, um die orientierende Schadstoffuntersuchung vorzunehmen:

- Die am Oberboden vorgenommenen Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der Vorsorgewerte nach BBodSchV für Blei. Prüfwerte werden nicht überschritten. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen keine Gefährdungen vor.

Begründung

Bei einer Verwendung innerhalb des Baugrundstücks sollte geprüft werden, ob Beeinträchtigungen der Wirkungspfade Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser bestehen.

- Die Untersuchung der Homogenbereiche ergab für den Auenlehm Schadstoffbelastungen in der Größenordnung bis Z2. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind die Ergebnisse der orientierenden Schadstoffuntersuchung zu berücksichtigen. Empfohlen wird darüber hinaus eine gutachterliche Betreuung der Baumaßnahme.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass im humosen Oberboden des Plangebiets flächendeckend erhöhte Bleigehalte vorliegen. Untergeordnet sind in einem Teilbereich aufgrund des vergleichsweise niedrigen Boden-pH-Wertes auch die festgestellten Gesamtgehalte an Arsen, Cadmium und Zink als erhöht einzustufen. Daher ist eine uneingeschränkte Verwertung des bei Baumaßnahmen anfallenden humosen Oberbodens („Mutterboden“) sowie des unterhalb des humosen Oberbodens anstehenden Auenlehm andernorts nicht zulässig.

Die im humosen Oberboden festgestellten Arsen- und Schwermetallgehalte liegen jedoch unterhalb der nutzungsspezifisch für das Schutzgut „Mensch“ geltenden Prüfwerte bzw. unterhalb der Prüfwerte für das Schutzgut „Nutzpflanzen“ der BBodSchV. Gesundheitliche Beeinträchtigungen von Menschen bzw. Beeinträchtigungen für Qualität und Wachstum für Kulturpflanzen, die von den erhöhten Schadstoffgehalten ausgehen könnten, können deshalb, bei Verbleib des Mutterbodens im Plangebiet, ausgeschlossen werden.

Allerdings sind im Zusammenhang mit der Verwertung ortsfremder mineralischer Materialien (Boden, Baustoffrecyclingmaterial) zur Auffüllung des Baugebiets bzw. zur Herstellung der Erschließungsstraßen im Hinblick auf das Schutzgut „Grundwasser“ die materiellen Vorgaben der hierfür in Baden-Württemberg geltenden gesetzlichen Regelwerke einzuhalten (Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des Umweltministerium vom 13. April 2004; Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007). Dies bedeutet unter anderem, dass der Mindestabstand zwischen Schüttkörperbasis der ortsfremden mineralischen Materialien und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand mindestens 1 m betragen muss.

#### Kampfmittel

Im Jahr 2001 wurde eine Verdachtsflächenkartierung mit Luftbildauswertung für das Gemeindegebiet durchgeführt. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb von seinerzeit ermittelten Verdachtsflächen. Weitere Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplans sind daher nicht erforderlich.

#### **3.2.6 Gewässer**

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Allerdings durchzieht ein Entwässerungsgraben von Westen nach Osten das Plangebiet und verläuft dann in nordöstlicher Richtung bis vor den Schutterer Baggersee. Entlang der Straße „In der Kruttenau“ verläuft ab dem Ortsausgang ebenfalls ein Entwässerungsgraben.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

### 3.2.7 Immissionsbelastungen

#### Landwirtschaft

Nach Norden, Osten und Südosten bestehen landwirtschaftliche Flächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Schädliche Umwelteinwirkungen werden nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht hervorgerufen.

#### Verkehrslärm

Durch Straßenlärm werden im Plangebiet keine wesentlichen Einwirkungen auf das Plangebiet hervorgerufen.

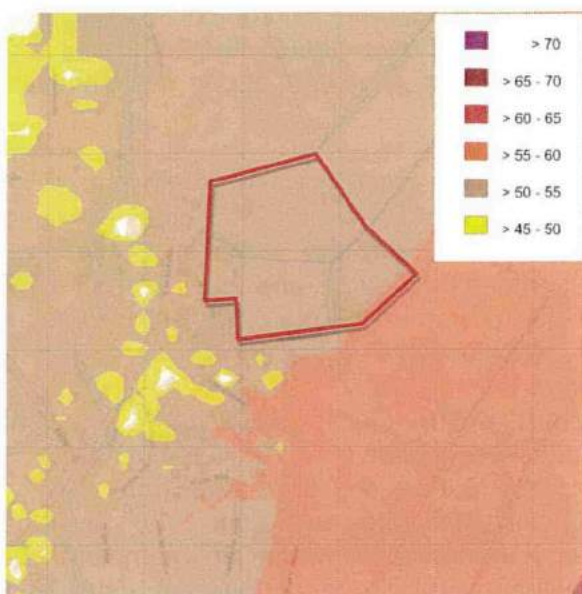


Abbildung 4: Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes – Runde 3 (30.06.2017): Lärmindex (dB(A)) Nacht (LNight)

Etwa 600 m östlich des Plangebiets verläuft die Rheintalbahn.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung aus dem Jahr 2017 treten im Plangebiet durch den Schienenverkehr Beurteilungspegel nachts bis zu 55 dB(A) auf. Dieser Beurteilungspegel wird hierbei durch die Gemeinde auch als Tagwert angenommen, da erfahrungsgemäß die Immissionen tags und nachts gleich sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags eingehalten, nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) werden tags deutlich unterschritten, nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

#### Gewerbelärm

Etwa 150 m nordwestlich beginnt das Gewerbegebiet „Auf dem Segel“. Für dieses Gebiet ist durch den Bebauungsplan „Auf dem Segel“ aus dem Jahr 1972 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zwischen dem Plangebiet und dem Gewerbegebiet „Auf dem Segel“ befindet sich außerdem bereits bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „In der Kruttenau“.

Es ist davon auszugehen, dass die durch die TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte an der bestehenden, schutzbedürftigen Bebauung in der Straße „In der Kruttenau“ eingehalten oder unterschritten werden. Durch das Plangebiet rückt die Wohnbebauung nicht näher an das bestehende Gewerbegebiet heran. Es ist daher davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich gewerblicher Immissionen im Plangebiet gewahrt sind.

### 3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### 3.2.9 Erschließung

Über die Straße „In der Kruttenau“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

### 3.2.10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße „In der Kruttenau“. Im Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben.

### 3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

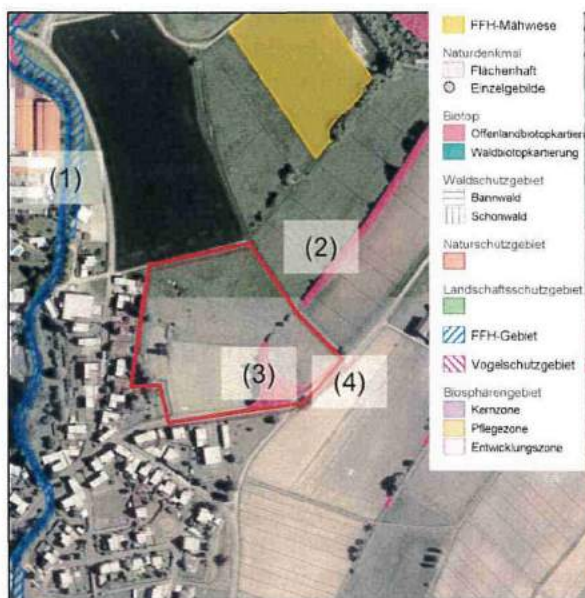


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung

- (1) FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“
- (2) Biotop „Grauweidenhecke S Schutterer Baggersees“
- (3) Biotop „Feldgehölz nordöstl. Schuttern“
- (4) Biotop „Röhrichte und Riede nordwestl. Schuttern“

Im Jahr 2016 wurden die Biotope „Feldgehölz nordöstl. Schuttern“ (3) und „Röhrichte und Riede nordwestl. Schuttern“ (4) kartiert, die sich innerhalb des Plangebiets befinden. Für deren Beseitigung und Neuanlage wird im Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Ausnahme gestellt. Das Feldgehölz wird auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2868 und 2869 neu angelegt. Die Röhrichte und Riede werden am Graben entlang der Straße „In der Kruttenau“ direkt im nördlichen Anschluss des Plangebiets neu angelegt.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Regional bedeutsame Biotope sind nicht betroffen.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auf das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ (1) hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

Der vom Plangebiet nach Nordosten verlaufende Entwässerungsgraben (2) ist als Biotop geschützt. Beeinträchtigungen dieses Biotops sind nicht zu erwarten, da dort keine Eingriffe vorgenommen werden. Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### 3.2.13 Sonstige Zwangspunkte

Das Plangebiet befindet sich etwa 3,0 km nordwestlich des Flugplatzbezugspunktes des Sonderflughafens (SFH) Lahr und liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich nach § 12 und § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). In dessen Nahbereich gelten bestimmte Bauhöhenbegrenzungen.

Bei der geplanten maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m über der Geländeoberkante werden zivile Flugsicherungseinrichtungen nicht gestört. Aus Hindernisgründen stehen den Planungen keine luftrechtlichen Belange entgegen.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung der Wohnbebauung ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2017 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets

Die Gemeinde Friesenheim ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsraum im ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Friesenheim als Kleinzentrum festgelegt. Außerdem befindet sich Friesenheim auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen (...) – Friesenheim – Offenburg.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg nachrichtlich dargestellt.

Nördlich und östlich des Plangebiets beginnt ein regionaler Grünzug. Ein Ziel der Raumordnung ist, dass innerhalb dieser zusammenhängenden Teile der freien Landschaft eine Besiedelung nicht stattfindet.

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

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

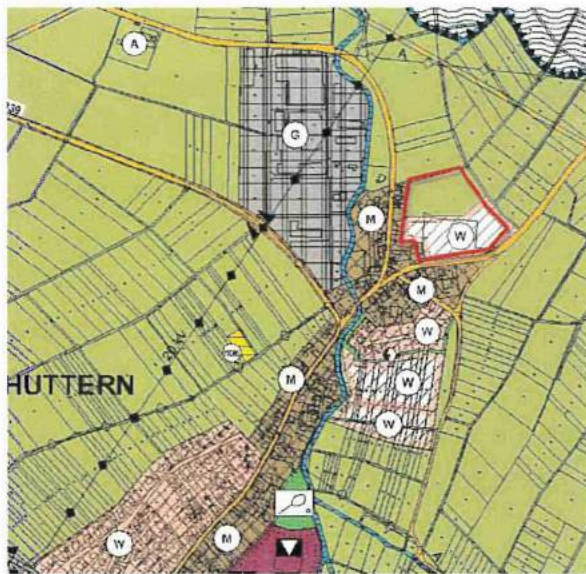


Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim, rechtswirksam seit dem 31.01.2008; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist der südliche Planbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der nördliche Planbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Plangebiet wird allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht demnach im nördlichen Bereich 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.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Abrunden und Fortschreiben des bestehenden Siedlungsrandes
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ermöglichen von kostengünstigem Wohnen  
Hierzu sollen im Plangebiet neben „klassischen“ Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.
- Bereitstellen von sozialem Wohnraum (Anschlussunterbringung)  
Zu diesem Zweck wird im nordöstlichen Plangebiet ein Baugrundstück vorgesehen.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Leitbild



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Standort des sozialen Wohnens (Anschlussunterbringung) im nordöstlichen Plangebiet. Dieses Gebäude stellt einen Fixpunkt für die weitere Planung dar. Anhand dieser Vorgabe ergibt sich das Erschließungskonzept des Plangebiets.

Vorgesehen ist, das dreigeschossige Gebäude nach Südosten aufzunehmen. So ist am östlichen Rand des Plangebiets die Errichtung von etwa vier Mehrfamilienhäusern vorgesehen, am nördlichen Rand sollen Reihenhäuser untergebracht werden.

Die übrigen Baugrundstücke im Plangebiet sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Zur Bestandsbebauung nach Westen werden die bestehenden Gartenflächen offen gehalten, um einen Übergang zur neuen Bebauung zu schaffen.

##### 5.2.2 Planungsalternativen

Auf der Grundlage des Erschließungskonzepts wurden Varianten mit unterschiedlich dichter Bebauung aufgezeigt.



Begründung

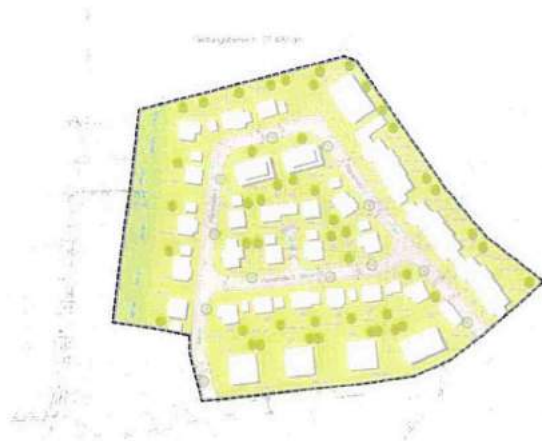


Abbildung 9: Variante 1

Variante 1 sieht hierbei eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern am östlichen Rand des Plangebiets und Mehrfamilienhäusern entlang der Straße „In der Kruttenau“ sowie im nördlichen Plangebiet vor. Insgesamt ergeben sich bei dieser Variante maximal etwa 117 Wohneinheiten.



Abbildung 10: Variante 2

Variante 2 wird im südöstlichen Bereich mit Einfamilienhäusern statt Reihen- und Mehrfamilienhäusern etwas lockerer ausgestaltet. Dadurch ergeben sich insgesamt maximal etwa 113 Wohneinheiten.



Abbildung 11: Variante 3

In Variante 3 sind die Mehrfamilienhäuser am östlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Dadurch wird die Struktur, die durch das Gebäude des sozialen Wohnens vorgegeben ist, in diese Richtung aufgenommen. Die Bebauung bildet zur freien Landschaft einen markanten Abschluss. In dieser Variante ergeben sich maximal etwa 106 Wohneinheiten.

### 5.2.3 Sektorale Konzepte

#### Baulich-räumliches Konzept

Die neue Bebauung soll sich höhenmäßig an der westlich und südlich bestehenden Bebauung orientieren. Die dort angrenzende Bestandsbebauung verfügt über bis zu 2 Vollgeschosse. Die maximale Traufhöhe beträgt dort etwa 6,5 – 7,0 m, die maximale Firsthöhe bis zu etwa 9,0 – 10,8 m. Um einen harmonischen Übergang zur Neubebauung zu schaffen, wird im größten Teil des Plangebiets ebenfalls eine maximal zweieinhalb-geschossige Bebauung vorgesehen.

Begründung

Das im nordöstlichen Eck des Geltungsbereichs platzierte Gebäude für soziales Wohnen (Anschlussunterbringung) ist mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Dach 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

Grundlage der verkehrlichen Erschließung ist eine Ringstraße von der Straße „In der Kruttenau“ mit einer mittig angeordneten Querverbindung. Die Straßenbreite soll einen einseitigen Gehweg ermöglichen. Eine Ausweisung von Parkplätzen kann im Straßenraum durch Pflasterung oder durch Markierung erfolgen, wodurch eine Reglementierung der Parkmöglichkeiten erfolgt. Das Parken der Fahrzeuge auf der Fahrbahn trägt hierbei erheblich zu einer Verkehrsberuhigung im Plangebiet bei.

Grün- und Freiflächenkonzept

Im Grünkonzept ist die Freihaltung der bestehenden Hausgärten im Westen des Plangebiets vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass zur vorhandenen Bebauung entlang der Straße „In der Kruttenau“ ausreichender Abstand mit den neuen Gebäuden eingehalten wird.

Nach Norden und Osten ist vorgesehen, das Plangebiet durch Anpflanzfestsetzungen in die Landschaft einzubinden. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorgesehen.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

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

Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden hierbei Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Allgemein zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe. Hierzu erfolgt keine Änderung.

Im Bereich der Nutzungsschablone 6 ist die Errichtung eines Gebäudes für den sozialen Wohnungsbau geplant.

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO 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 Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, 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, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Als abweichende Bestimmung gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO wird die Nichtanrechnung unterirdischer Bauteile aufgenommen, sofern die Überdeckung mindestens 0,5 m beträgt. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Geschosswohnungsbau die Errichtung von Tiefgaragen erleichtert werden.

### Höhe baulicher Anlagen

Die westlich sowie südlich des Plangebiets angrenzende Bebauung wird durch 2½ - geschossige Gebäude mit Firsthöhen bis zu etwa 9,0 m im Westen und 10,8 m im Süden geprägt. Die maximalen Traufhöhen liegen etwa zwischen 6,5 m und 7,0 m. Die Höhenangaben beziehen sich hierbei jeweils auf die angrenzende Fahrbahn. Diese bestehende Kubatur soll im Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

In Ergänzung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) sowie die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Die Wandhöhe wird als der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt, die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Bei Gebäuden, die mit einem Flachdach oder Pultdach errichtet werden, kann die festgesetzte Wandhöhe unter bestimmten Voraussetzungen überschritten werden. Ziel dieser Festsetzung ist, dass bei diesen Gebäuden auch die Obergeschosse ausreichend genutzt werden können, ohne dass eine erdrückende Wirkung auf Nachbarschaften entsteht.

Für Mehrfamilienhäuser ab drei Wohneinheiten wird zusätzlich aufgenommen, dass die Wandhöhe mit Gebäudeteilen bis zur festgesetzten Gebäudehöhe überschritten werden darf. Die Gesamtbreite dieser Gebäudeteile darf maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 6,0 m, betragen. Ziel dieser Festsetzung ist insbesondere, bei Mehrfamilienhäusern die Errichtung von Aufzugsanlagen zu unterstützen.

Für die Baugrundstücke der Nutzungsschablonen 1 bis 5 wird hierbei eine maximale Wandhöhe von 7,7 m festgesetzt. In der Nutzungsschablone 6 wird auf die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe verzichtet, da in diesem Bereich das dreigeschossige Gebäude für soziales Wohnen errichtet werden soll.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die maximale Firsthöhe festgesetzt. Diese beträgt im gesamten Plangebiet 11,5 m.

Mit diesen zulässigen Höhen ist überwiegend die Errichtung von zwei Geschossen und einem Dachgeschoss möglich. Im Bereich des sozialen Wohnens ist die Ausbildung von drei Geschossen möglich.

#### Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 20 BauNVO wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hierbei wird die Zahl der Vollgeschosse in den Nutzungsschablonen 1 bis 4 durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise die Ausbildung eines Dachgeschosses möglich ist, hierbei aber kein drittes Vollgeschoss entstehen darf.

In der Nutzungsschablone 5 wird die Zahl der Vollgeschosse mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser unterzubringen und dadurch kostensparendes Bauen zu ermöglichen. Weiteres Ziel dieser Festsetzung ist, die Höhenentwicklung des sozialen Wohnens am östlichen Siedlungsrand aufzunehmen.

In der Nutzungsschablone 6 wird die maximale Zahl der Vollgeschosse mit höchstens drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, das in diesem Bereich geplante Gebäude für soziales Wohnen mit drei Vollgeschossen unterzubringen.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Baugrundstücke die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hierbei ist Ziel, eine angemessene dichte Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, am östlichen Rand des Plangebiets eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird die Obergrenze der Geschossflächenzahl in den Nutzungsschablonen 5 und 6 daher mit 1,2 festgesetzt. In den Nutzungsschablonen 1 bis 4 ist vorrangig die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Dort wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die im Plangebiet festgesetzten Geschossflächenzahlen entsprechen daher einer dem Plangebiet angemessenen Nutzung.

### **6.1.3 Bauweise**

Die in der BauNVO vorgegebene offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Die offene Bauweise wird für die Nutzungsschablonen 3, 4 und 6 festgesetzt. Vorrangiges Ziel dieser Festsetzung ist, in der Nutzungsschablone 3 und 4 die Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Sofern jedoch kein Bedarf an Reihenhäusern besteht, können ohne weitere Planungsänderung auch Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. In der Nutzungsschablone 6 ist die Errichtung des Gebäudes für soziales Wohnen geplant. Die maximale Gebäudelänge wird durch das in diesem Bereich festgesetzte Baufenster bestimmt und bedarf daher keiner weiteren Regulierung.

In den Nutzungsschablonen 1, 2 und 5 wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Hintergrund ist, dass in Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern Gebäude entstehen könnten, die aufgrund ihrer maximal möglichen Länge von 50 m nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Grundsätzlich sind hierbei die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Reduziert wird jedoch die maximal zulässige Gebäudelänge auf 24 m. Ziel dieser Festsetzung ist, dass sich die neue Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Aus diesem Grund ist die Einschränkung der maximalen Gebäudelänge und Festsetzung der abweichenden offenen Bauweise (ao) erforderlich.

Zugelassen werden hierbei in den Nutzungsschablonen 1, 2 und 5 nur Einzel- und Doppelhäuser.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Im Plangebiet werden hierbei durchgehende Baufenster festgesetzt. Dadurch soll eine einigermaßen flexible Einteilung der Baugrundstücke ermöglicht werden.

#### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

##### Nebenanlagen

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in einem Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden als Nebenanlagen bezeichnet. Sie setzen stets eine Hauptanlage, beispielsweise ein Wohngebäude, voraus. Die Zweckbestimmung privater Nebenanlagen liegt in der funktionalen Ergänzung der Hauptanlage, der Ver- oder Entsorgung oder der Freizeitgestaltung der Bewohner. Private Nebenanlagen können Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie z. B. Gewächshäuser, Kleintierställe, überdachte Fahrradstellplätze, Terrassen oder Freisitze sein.

Nicht zu den Nebenanlagen zählen hierbei Stellplätze, Garagen und angebaute Wintergärten. Bestandteile des Hauptgebäudes sind keine Nebenanlagen, insbesondere gilt dies vor allem für Eingangsüberdachungen, Vordächer, Vorbauten und Anbauten.

Aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung werden Festsetzungen für Nebengebäude aufgenommen. Bei Nebengebäuden handelt es sich um Nebenanlagen, die Gebäude sind. Bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 25 m<sup>3</sup> werden diese Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ab 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Zusätzlich wird für Nebengebäude gemäß § 18 BauNVO eine maximal zulässige Höhe festgesetzt. Für Flachdachgebäude beträgt diese maximal 3,0 m, für Gebäude mit geneigten Dächern maximal 4,0 m. Die Bezugspunkte entsprechen den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen.

Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll eine ausreichende Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden.

##### Stellplätze und Garagen

Stellplätze und unterirdische Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um die Errichtung von Stellplätzen entsprechend des Bedarfs zu ermöglichen. Ziel dieser Festsetzung ist auch, dass die Errichtung von Tiefgaragen ermöglicht wird.

Für oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) werden aufgrund ihrer hochbaulichen Wirkung Festsetzungen aufgenommen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen hierbei allgemein zulässig. Bis zu einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> sind oberirdische Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich wird aufgenommen, dass Garagen, die ihre Öffnung direkt zum Straßenraum haben, zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten müssen. Garagen, die seitlich zur Straßenbegrenzungslinie stehen, müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

Garagen sind hierbei private, ganz oder zumindest teilweise überwiegend umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Im Unterschied zum Stellplatz wird das Kraftfahrzeug in einer Garage in einem Raum abgestellt. Dabei kommt es nicht darauf an, dass Wände, Tore etc. den Einstellplatz auf allen Seiten umschließen; erforderlich sind aber stets ein Dach und eine seitliche „Eingrenzung“. Die Festsetzung zu Garagen umfasst daher auch die Zulässigkeit von „offenen Garagen“ gemäß § 1 Abs. 1 Garagenverordnung (GaVO).

### **6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Baugrundstücke in den Nutzungsschablonen 1 bis 5 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen.

In der Nutzungsschablone 1 sind hierbei maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll in diesem Bereich eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern ermöglicht werden.

In der Nutzungsschablone 2 werden für Einzelhäuser maximal drei Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten zugelassen, um in diesem Bereich eine etwas dichtere Bebauung zu ermöglichen. In der Nutzungsschablone 3 werden zusätzlich Reihenhäuser mit maximal einer Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen.

In der Nutzungsschablone 4 werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaus zugelassen und maximal eine Wohneinheit je Reihnhaus.

In der Nutzungsschablone 5 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Aus diesem Grund wird für diese Grundstücke die Zahl der Wohneinheiten auf maximal sechs je Wohngebäude begrenzt.

In der Nutzungsschablone 6 ist die Errichtung des Gebäudes für soziales Wohnen mit kleinen Wohneinheiten vorgesehen. Aus diesem Grund erfolgt dort keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.

Bei der Festsetzung der Zahl der Wohneinheiten ist zu berücksichtigen, dass bei Doppel- und Reihenhäusern jede Einheit ein eigenes Wohngebäude darstellt.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Straße „In der Kruttenau“ angeschlossen. Diese öffentliche Straße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet. Allerdings ist erforderlich, die Straße im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets auszubauen.

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.

Begründung

Wohneinheiten (WE)		110
Einwohner (E)	2,4 E/WE	264
Anzahl der Wege	3 Wege pro E und Tag	792
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	554
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	462
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>462</b>

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	66
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	13
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	26
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>568</b>

Die aus diesen Fahrzeugen zu erwartenden Fahrten belaufen sich daher auf etwa 570 Fahrten pro Tag. Erfahrungsgemäß lässt dies eine Spitze von rund 50-60 Fahrzeugen pro Stunde erwarten. Weder aus verkehrsplanerischer noch aus städtebaulicher Sicht stellt dies eine außergewöhnliche oder gar eine unzumutbare Belastung der Umgebung dar.

## 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

### In der Kruttenau

Die Straße „In der Kruttenau“ wird zur Erschließung des Plangebiets ausgebaut. Hierbei wird der Gehweg entlang der Straße im Plangebiet mit einer Breite von 2,0 m fortgeführt. Die Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr ist mit 5,5 m vorgesehen. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw möglich. Insgesamt ergibt sich dadurch eine Straßenbreite von 7,5 m. Zu den Grundstücken nach Süden verbleibt eine Restfläche mit einer Breite von etwa 3,0 m, die nicht ausgebaut werden soll.

### Planstraße 1 und 2

Zur inneren Erschließung wird eine Ringverbindung (Planstraße 1) von der Straße „In der Kruttenau“ mit einer mittig angeordneten Querverbindung (Planstraße 2) durch das Plangebiet geschaffen.

Die Straßenbreite dieser Planstraßen beträgt 7,5 m. Entlang dieser Planstraßen ist jeweils ein einseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,0 m vorgesehen. Die Fahrbahnbreite für den fließenden Verkehr beträgt 5,5 m. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw möglich. Dadurch sind diese Planstraßen auch für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert, so dass die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang der Planstraßen 1 und 2 gewährleistet ist.

### Planstraße 3

Die abzweigende Stichstraße (Planstraße 3) wird mit einer Breite von 5,0 m und einer Wendeanlage für Pkw ausgebildet. Für Müllfahrzeuge ist die Wendeanlage nicht ausgelegt, da diese mit einer deutlich höheren Flächeninanspruchnahme und höheren Kosten verbunden wäre. Aufgrund des Verzichts auf diese größere Wendemöglichkeit wird die Planstraße 3 nicht durch Abfallsammelfahrzeuge befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Planstraße 2 zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

Aufgrund der Entfernung von maximal 30 m wird dies als vertretbar eingestuft und auf die Errichtung einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge verzichtet. Stattdessen ist im Einmündungsbereich der Planstraße 2 die Herstellung von Sammelplätzen für Abfallbehälter erforderlich.

Die Planstraße 3 wird aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg, sondern als Mischverkehrsfläche ausgelegt. Eine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr besteht hierbei nicht. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens in der Planstraße 3 sowie der Ausbildung als Stichstraße ist diese Ausführung vertretbar und führt nicht zu einer erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern.

#### Höhenlage der Verkehrsflächen

Die geplanten Straßen liegen bis zu einem Meter über der bestehenden Geländeoberfläche, etwa auf einer Höhe zwischen 152,1 m+NN und 152,4 m+NN. Die Straßen im Plangebiet stellen jeweils den unteren Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen dar. Aus diesem Grund wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

#### Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die Straße „In der Kruttenau“ sind durch Gehwege und Ausbaustandard gewährleistet und befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Innerhalb des Plangebiets ergeben sich teilweise minimale Beeinträchtigungen der Sichtfelder. Diese geringfügigen Unterschreitungen sind jedoch aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder auf privaten Baugrundstücken ist daher nicht erforderlich.

### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

Durch die mit 5,50 m großzügig gewählte Straßenbreite kann in den Planstraßen 1 und 2 auch auf der Fahrbahn geparkt werden. Eine Ausweisung von Parkplätzen kann baulich durch Pflasterung oder durch Markierung erfolgen, wodurch eine Reglementierung der Parkmöglichkeiten erfolgt. Das Parken der Fahrzeuge auf der Fahrbahn trägt erheblich zur stets geforderten Verkehrsberuhigung im Wohnviertel bei, mehr als dies durch eine reine Beschilderung jemals zu erreichen wäre.

### **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Im Plangebiet erfolgt keine Befahrung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächste Bushaltestelle der Linie Regionalbus 109 (Lahr – Meißenheim) befindet sich etwa 350 m südwestlich des Plangebiets. Der Bahnhof Friesenheim liegt in einer Entfernung von etwa 1 km.

### **6.2.5 Fußgänger und Radfahrer**

Fußläufige Verbindung besteht im Plangebiet entlang der jeweiligen Planstraßen. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Weg im Norden und Osten abgegrenzt, der für Fußgänger und den Übergang in den Naherholungsraum zur Verfügung steht. Im Bereich des sozialen Wohnens kann hierzu ein Übergang vom Plangebiet in den Außenbereich geschaffen werden.



## **6.3 Technische Infrastruktur**

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

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kruttenau“ mit Strom versorgt werden. Das E-Werk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des öffentlichen Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss des neu herzustellenden Schmutzwasserkanals an den bestehenden Abwassersammler (DN 1200) erfolgt hierbei etwa 300 m nördlich des Plangebiets. Der geplante Schmutzwasserkanal verläuft in einem landwirtschaftlichen Weg.

Der zusätzliche Abwasseranfall aus dem Plangebiet kann über den bestehenden Abwassersammler DN 1200 mm zur Kläranlage abgeleitet werden.

Beim Ausbau der Grundstücksentwässerungen ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser oder Drainagewasser am Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aus geotechnischer Sicht nicht möglich.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der festgesetzten Nutzung des Plangebiets „Alter Sportplatz“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

Für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Herstellung eines Regenwasserkanalnetzes im Erweiterungsgebiet vorgesehen.

Geplant ist, das anfallende Niederschlagswasser in die beiden vom Plangebiet nach Nordosten verlaufenden Gräben einzuleiten. In diesen Gräben kann auch eine mögliche Regenwasserrückhaltung realisiert werden. Darüber hinaus kann auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst.-Nr. 2868 und 2869 entlang des Grabensystems zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen werden. Dadurch kann auf Retentionszisternen im Plangebiet verzichtet werden.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kruttenau“ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### **6.3.5 Gasversorgung**

Das Plangebiet soll über die Straße „In der Kruttenau“ mit Gas versorgt werden. Die badenova 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.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Öffentliche Grünflächen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

### **6.4.2 Private Grünflächen**

Im westlichen Bereich des Plangebiets werden Bereiche als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Ausweisung ist erforderlich, um die dort bereits bestehenden Hausgärten zu sichern und einen Übergang zwischen bestehender und neuer Bebauung zu schaffen. Untergeordnete bauliche Anlagen, die der Nutzung als Hausgarten dienen, sind auf dieser Grünfläche zulässig.

### **6.4.3 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 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.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Südwesten des Gebiets jedoch zwei besonders geschützte Biotope betroffen. Es handelt sich um ein Feldgehölz und um einen Grabenabschnitt mit Schwaden- und Schilfröhricht, die gemäß der vorliegenden Planung entfallen. Als Ausgleich für den Wegfall der Biotope ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 2868 und 2869 die Herstellung gleichartiger Biotopstrukturen vorgesehen. Dies bedeutet die Neuanlage eines Feldgehölzes und die Schaffung von Grabenstrukturen mit hochstaudenreichem Röhricht. Zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wird die erforderliche Retentionsfläche für den Ausgleich des Biotops genutzt.

### **6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur als versickerungsfähige Verkehrsfläche 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 befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähige Verkehrsfläche 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, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

#### Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 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 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise Natriumdampf-Hochdrucklampen oder 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**

#### Baumpflanzungen

Um Lebensräume für Tiere zu schaffen und zur Verbesserung des Kleinklimas wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet je angefangene 600 m<sup>2</sup> ein mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen ist. Außerdem wird festgesetzt, dass in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt mindestens zwölf mittelkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen sind. Die Festsetzung umfasst jeweils auch die Erhaltung und den Ersatz der Bäume bei Abgang.

### **6.5 Immissionsschutz**

#### **6.5.1 Landwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt nach Norden, Osten und Südosten an ackerbaulich genutzte Flächen an. Nach Einschätzung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, ist zum Schutz der Wohnbebauung vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten. Dieser Abstand kann durch eine 2- bis 3-reihige, dichte, mit immergrünen Pflanzen durchsetzte, mindestens 1,80 - 2,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden. Die Einhaltung dieses Immissionsschutzstreifens soll emissionsbedingte Nachbarschaftskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnnutzung vermeiden.

#### Begründung

---

Bei der Planung wurde auf ausreichende Abstände zwischen neuer Wohnbebauung und bestehender landwirtschaftlicher Nutzung geachtet. Nach der Rechtsprechung für die Bemessung des erforderlichen Abstandes ist hierbei die festgesetzte Baugrenze maßgeblich.

So weist die festgesetzte Baugrenze in den Nutzungsschablonen 3, 4 und 5 einen Abstand von 5 m und mehr auf. Zusätzlich verläuft im Norden und Osten ein etwa 4 m breiter landwirtschaftlicher Weg um das Plangebiet. Im Norden und Osten der Plangebietsgrenze ist die Wohnbebauung daher mindestens etwa 9,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt.

Dieser Schutzabstand genügt in der vorliegenden Konstellation zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wegen der Abdrift beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Auch werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen lediglich als Wiese bzw. Acker genutzt und die Flächenkulturen beginnen nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

Nach Südosten wird das Plangebiet durch die Straße „In der Kruttenau“ von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Die maßgebliche Baugrenze ist in diesem Bereich mindestens etwa 10,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Daher sind auch in diesem Bereich keine emissionsbedingten Nutzungskonflikte zu erwarten.

Für die Nutzungsschablone 6 wurden im Rahmen der Baugenehmigung Vorgaben zur Bepflanzung aufgenommen.

Nutzungskonflikte oder Einschränkungen der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus gehende Maßnahmen zum Schutz gegenüber landwirtschaftlichen Immissionen sind im Bebauungsplan daher nicht erforderlich.

### **6.5.2 Verkehrslärm**

Tags sind die Beurteilungspegel für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten. Hierzu sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Nachts sind die Beurteilungspegel durch den Schienenlärm um bis zu 6 dB(A) überschritten und liegen im gesamten Plangebiet über 50 dB(A). Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen ist dennoch nicht erforderlich, da bereits nach den Vorgaben der VDI 2719 bei diesen Beurteilungspegeln in jeder Wohnung die Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten sind.

Ein Hinweis auf die bestehenden Lärmeinwirkungen und die Vorgaben der VDI 2719 wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe im Rahmen des jeweiligen Bauvorhabens.

## **6.6 Umweltbelange**

### **6.6.1 Allgemeines**

Der Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ in Schutterern wird nach §13b BauGB im beschleunigten Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann deshalb abgesehen werden.

Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten hierbei als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden.

Begründung

---

Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegt. Hierin wird überprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des §44 BNatSchG ausgelöst werden.

### 6.6.2 Grünordnung / Artenschutz

Die vorgesehene Planung führt zu einer Überbauung heute landwirtschaftlicher genutzter Flächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

#### Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- **Mensch / Erholung**  
Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der vorhandenen Wohnbebauung von Schuttern. Das Plangebiet umfasst zu einem großen Teil die frühere Sportplatzfläche.  
Heute werden die Grundstücke vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Norden und Osten fort, nur abgegrenzt durch landwirtschaftliche Wege. Im Süden schließt die Straße „In der Kruttenau“ an, im Westen begrenzt vorhandene Wohnbebauung das Plangebiet. Erholungsrelevante Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- **Orts- und Landschaftsbild**  
Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Das Landschaftsbild wird heute durch die vorhandenen Grünlandbestände und durch das vorhandene Feldgehölz geprägt. Zur Eingriffsminderung sieht die Planung die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Hierdurch können Freiflächen im Plangebiet geschaffen werden. Ferner ist eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen.
- **Pflanzen und Tiere**  
Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.  
Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor. Auf das FFH-Gebiet „Untere Schutter und Unditz“ hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine Auswirkungen. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Alter Sportplatz“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Südwesten des Gebiets jedoch zwei besonders geschützte Biotop betroffen. Es handelt sich um ein Feldgehölz und um einen Grabenabschnitt mit Schwaden- und Schilfröhricht (7613-317-7142, -7149).

Begründung

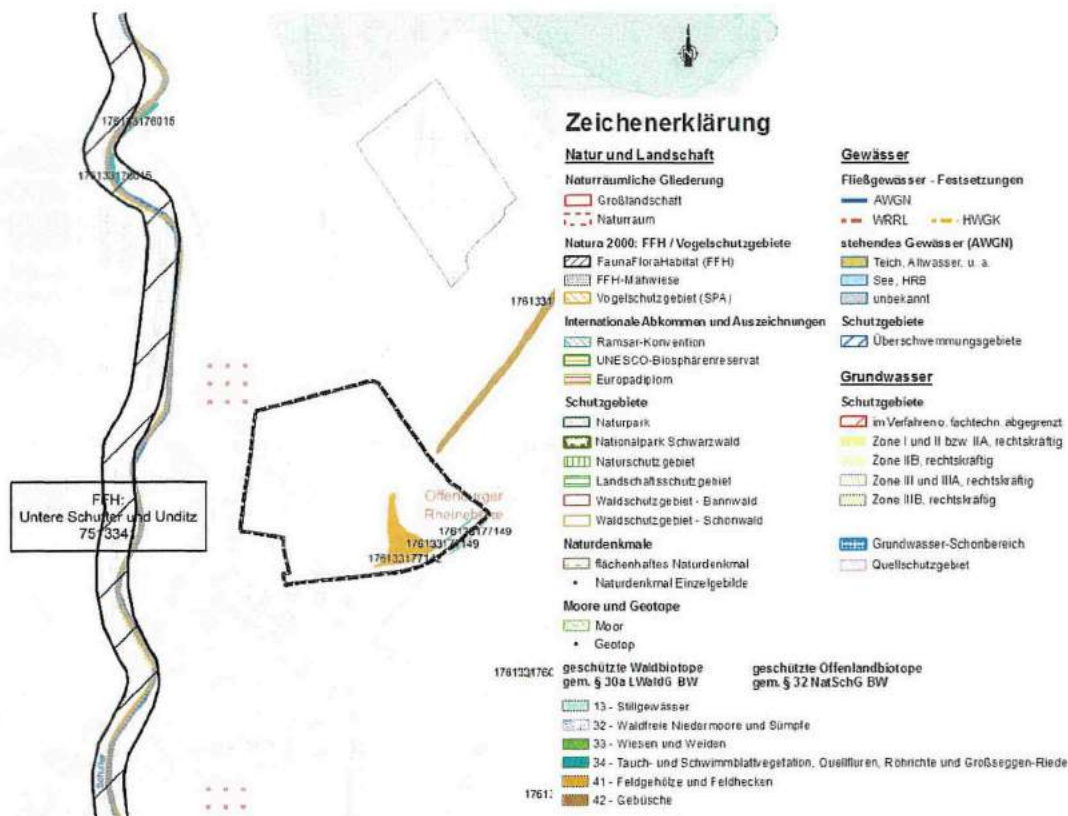


Abbildung 12: Umweltdaten

**Bestand / Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Grünlandflächen. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich intensiv genutzte Weideflächen (überwiegend Pferdenutzung). Im südlichen Bereich ist auf dem Gelände des alten Sportplatzes eine Mähwiese mit hohem Grasanteil ausgebildet. Im westlichen Bereich, angrenzend an die vorhandene Bebauung, sind Gartenbereiche mit kleinen Obstwiesenflächen (Kirsche), die teilweise als Holzlagerflächen benutzt werden, sowie Randstreifen mit Ruderalvegetation ausgebildet.

Neben den landwirtschaftlichen Flächen befindet sich im Gebiet auch ein verlandeter Entwässerungsgraben, der von Westen nach Osten das Plangebiet durchzieht. Der Entwässerungsgraben besitzt einen 8-10 m breiten artenarmen Saumbestand aus Brennessel, Zaunwinde, Brombeere und etwas Mädesüß.

Entlang der Straße „In der Kruttenau“ verläuft ab dem Ortsausgang ebenfalls ein Entwässerungsgraben. Dieser weist ein hochstaudenreiches Röhricht von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung auf (geschütztes Biotop).

Des Weiteren befindet sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein geschütztes Feldgehölz (geschützte Biotope Nr. 7613-317-7142, -7149).

Das Feldgehölz wurde 2017 teilweise auf den Stock gesetzt. In der Baumschicht ist Kirsche und Weide (Silberweide, Fahlweide) dominant. Daneben sind Esche und Bergahorn zu verzeichnen. In der Krautschicht am Rande treten nitrophytische Hochstauden auf.

**Ausgleich – Biotope**

Die oben genannten Biotope werden im geplanten Baugebiet gemäß der vorliegenden Planung entfallen. Die Aufhebung des Schutzstatus der Biotope wird deshalb mit Genehmigung für den Bebauungsplan beantragt.

Begründung

Als Ausgleich für den Wegfall der Biotope ist auf den Grundstücken Flst. Nr. 2868 und 2869 die Herstellung gleichartiger Biotopstrukturen vorgesehen. Dies bedeutet die Neuanlage eines Feldgehölzes und die Schaffung von Grabenstrukturen mit hochstaudenreichem Röhricht.

So ist für den Wegfall des Feldgehölzes ein neues Feldgehölz in mindestens gleicher Größe (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) anzulegen. Für die Anlage des Feldgehölzes sind standortgerechte, autochthone Gehölze gemäß dem Bestand zu verwenden.

Für den Wegfall des Grabens (Länge 50 m) wird ebenfalls auf den o.g. Grundstücken ein entsprechender Ersatz geschaffen, d.h. zusätzlich zum bestehenden Graben wird auf den beiden Grundstücken ein neuer Graben angelegt (Länge ca. 80 m). Hier kann sich ein Röhrichtbestand entwickeln. Bei Bedarf können auch Initialpflanzungen mit Röhrichtmaterial aus dem vorhandenen Graben erfolgen.



Abbildung 13: Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen

#### Artenschutz

Im Jahr 2017/2018 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro Klink, Freiburg erstellt. Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien sowie Libellen, Tagfalter und Käfer zu nennen.

*Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Fazit):*

*Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, sowie der Erhaltungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten wird eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Im Grünkonzept ist die Freihaltung der bestehenden Hausgärten im Westen des Plangebiets vorgesehen.*

*Generell ist darauf zu achten, dass die Rodungsarbeiten bei Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit erfolgen (Oktober bis Februar), um artenschutzrechtliche Verbots- tatbestände zu vermeiden.*

#### Eingriffsminderung

Die Planung sieht verschiedene Minderungsmaßnahmen vor. Eine Maßnahme besteht in der Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes je angefangener 600 qm Grundstücksfläche. Außerdem sind im Bereich der Straßen mindestens 12 hochstämmige Bäume zur Pflanzung vorgesehen.

Des Weiteren sind für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden. Hierdurch wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.

Ferner sind Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken versickerungsfähig zu gestalten.

Außerdem sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, d.h. die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritische Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.

#### ▪ Boden

Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Bei Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden steht nicht mehr als Speicher für Niederschlagswasser und als potentieller Standort für die Vegetation zur Verfügung. Auch die Funktion als Filter und Puffer geht verloren.

Mit der Umsetzung der Planung ist eine Inanspruchnahme bisher weitgehend unversiegelter Bereiche verbunden. Durch die Ausweisung von Grünflächen (Gärten) wird der Eingriff gemindert.



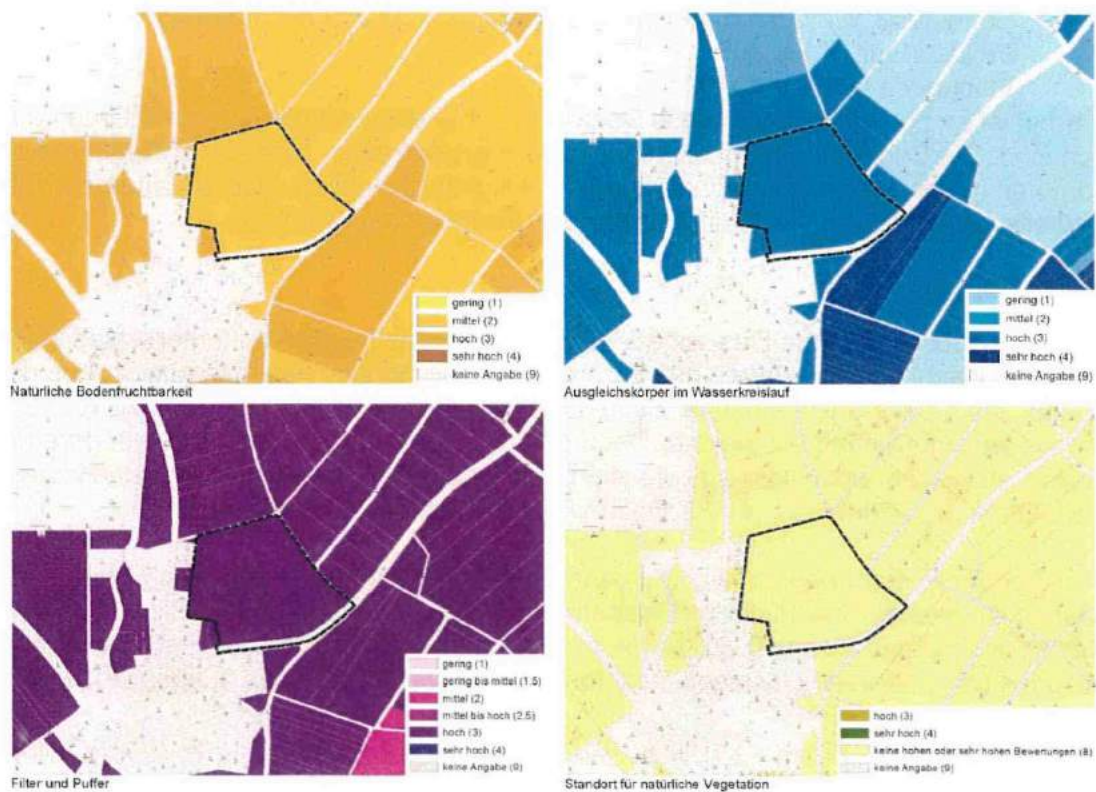


Abbildung 14: Bodenschätzkarte – Bewertung der Bodenfunktionen

- **Wasserhaushalt**  
Die geplante Bebauung (Gebäude und Straßen) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser kann hier nicht mehr direkt versickert werden. Durch die Ausweisung von Grünflächen (Hausgärten) in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ wird dieser Eingriff gemindert. Ferner wird das anfallende Oberflächenwasser in den vorhandenen Gräben eingeleitet. Außerdem ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau vorgegeben. Durch die Verwendung eines wasserdurchlässigen Aufbaus erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.
- **Klima**  
Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

## 6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

### 6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Schuttern aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen und eine große Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden.

Begründung

Zugelassen werden im Plangebiet für Gebäude die Dachformen

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach mit 5° bis 45°,
- Pultdach mit 5° bis 25°,
- Flachdach bis maximal 5°.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 5$  Grad zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von dieser Regelung ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche  $\leq 4 \text{ m}^2$ ) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften oder Hausgruppen mit unterschiedlicher Dachform und Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppel- und Reihenhäuser jeweils als eine Einheit mit gleicher Dachform und Dachneigung in Erscheinung treten zu lassen. Vorgeschrieben wird aus diesem Grund, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen die Dächer als Satteldach mit 40° Dachneigung auszubilden sind.

Von dieser zwingenden Festsetzung kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform und Dachneigung aufnimmt. In diesem Fall können Doppel- und Reihenhäuser auch mit den anderen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ausgebildet werden.

### **6.7.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist im allgemeinen Wohngebiet bereits gemäß § 11 Abs. 4 LBO eingeschränkt. Demnach sind im allgemeinen Wohngebiet nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Darüber hinaus gehende Vorschriften werden in den Örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

### **6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Grundstücksgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Darüber hinaus gehende Vorschriften werden in den Örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Einfriedungen

Zu Einfriedungen werden keine Vorschriften in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

### **6.7.4 Höhenlage der Grundstücke**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO zwischen Straßenbegrenzungslinie und Flucht der vorderen Baugrenze auf Straßenniveau aufzufüllen. Ziel dieser Vorschrift ist, dass die Höhenlage der Grundstücke in den Vorgartenbereichen an die Höhenlage der Straßen angepasst wird und dadurch überschüssiger Bodenaushub vermieden wird.

### **6.7.5 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, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig ist.

### **6.7.6 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung wird teilweise erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Schutterern im ländlichen Raum liegt. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

Daher wird die Stellplatzverpflichtung in den Nutzungsschablonen 1 bis 5, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern dienen. Im Bereich der Nutzungsschablone 6 ist die Errichtung des sozialen Wohnens geplant. Da in diesem Bereich nicht davon auszugehen ist, dass mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt benutzt wird, wird dort von einer Erhöhung der Stellplatzverpflichtung abgesehen.

## **7. Auswirkungen**

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

Die Grundstücke Flst.-Nr. 908/2 und 908/3 werden durch eine Bebauung des Plangebietes planungsrechtlich vom Außenbereich gemäß § 35 BauGB zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dadurch besteht für diese beiden Grundstücke nach den Vorgaben des § 34 BauGB Baurecht.

Von der Realisierung des Plangebiets sind zwei landwirtschaftliche Betriebe durch Flächenverlust betroffen, die diese als Grünland nutzen. Das Grünland dient als Futtergrundlage für deren Mutterkuhhaltung. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen.

Nutzungseinschränkungen der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

### **7.2 Verkehr**

Auf das öffentliche Straßennetz hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu zusätzlichem Verkehr in der Straße „In der Kruttenau“. Es wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine wesentlichen Auswirkungen hervorgerufen werden.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Kapazität der Schmutzwasserkanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal zum nordöstlich verlaufenden Abwassersammler.

Anfallendes Niederschlagswasser wird in die nordöstlich bestehenden Gräben abgeleitet. Die vorhandenen Gräben werden geräumt und die Durchlässe erneuert. Außerdem wird auf den gemeindeeigenen Grundstücken Flst.-Nr. 2868 und 2869 zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen.

### **7.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Straße „In der Kruttenau“.

### **7.3.3 Elektrizität**

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

### **7.3.4 Gasversorgung**

Die badenova wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden.

## **7.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Das Feldgehölz und die Röhrichte und Riede im Plangebiet sind als Biotop gemäß § 30 NatSchG geschützt. Für die Beseitigung und den gleichartigen Ersatz ist eine Befreiung erforderlich. Diese Ausnahme wird vom Amt für Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde (UNB), in Aussicht gestellt.

Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Eintragung einer Baulast.

## **7.5 Kosten und Finanzierung**

Die Grundstücke Flst.-Nr. 908/2 und 908/3 außerhalb des Geltungsbereichs werden durch eine Bebauung des Plangebietes planungsrechtlich erstmalig zu Baugrundstücken. Für diese beiden neuen Baugrundstücke werden daher Wasserversorgungs- und Entwässerungsbeiträge fällig. Ggf. entsteht darüber hinaus auch eine Erschließungsbeitragspflicht.

## **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 Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2018 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 sowie für die gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in den „Seegraben“ die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### 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 Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen:

Verkehrsflächen	1.800.000 €
Entwässerung	900.000 €
Wasserversorgung	300.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	50.000 €
<b>Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)</b>	<b>3.050.000 €</b>

### 8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2018 zur Rechtskraft zu bringen.

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich. Allerdings ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>2,92 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,52 ha	17,9%
Private Grünfläche	etwa	0,19 ha	6,6%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>2,20 ha</b>	<b>75,5%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	2 WE	25 Bauplätze	50 WE
Einzelhäuser	3 WE	5 Bauplätze	15 WE
Reihenhäuser	1 WE	5 Bauplätze	5 WE
Mehrfamilienhäuser	6 WE	4 Bauplätze	24 WE
Soziales Wohnen	16 WE	1 Bauplätze	16 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>110 WE</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

- 5. Juni 2018

Friesenheim, .....



Erik Weide  
Bürgermeister

Lauf, 08.05.2018 Kr-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser