

Stand: 20.10.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Friesenheim
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Am Kloster“ in Heiligenzell**

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	7
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	8
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	8
2.2	Artenschutz	8
2.3	Hochwasserschutz	10
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	11
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	11
3.2	Ausgangssituation	12
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	20
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	20
4.2	Raumordnung und Landesplanung	20
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	22
4.4	Fachplanungen	23
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	24
5.	PLANUNGSKONZEPT	24
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	24
5.2	Städtebauliches Konzept	24
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	26
6.1	Bebauung	26
6.2	Verkehr	32
6.3	Technische Infrastruktur	36
6.4	Grünkonzept	38
6.5	Immissionsschutz	41
6.6	Belange des Klimaschutzes	41
6.7	Örtliche Bauvorschriften	42
6.8	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	44
7.	AUSWIRKUNGEN	45
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	45
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	45
7.3	Verkehr	45
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	45
8.1	Bodenordnung	45
8.2	Entschädigungen	45
8.3	Erschließung	45
8.4	Kosten und Finanzierung	46
8.5	Planungsrecht	46
9.	FLÄCHENBILANZ	47

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: LUFTBILD MIT AUFTEILUNG DER BEREICHE NACH § 13A BAUGB UND § 13B BAUGB; EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 2: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 24.02.2020; EIGENE DARSTELLUNG	10
ABBILDUNG 3: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 4: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	12
ABBILDUNG 5: LAGE DER BAGGERSCHÜRFE; QUELLE: GEOTECHNISCHER BERICHT, HYDROSOND, 13.01.2020	15
ABBILDUNG 6: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 24.02.2020; EIGENE DARSTELLUNG	17
ABBILDUNG 7: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 21.02.2022; EIGENE DARSTELLUNG	19
ABBILDUNG 8: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	20
ABBILDUNG 9: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE FRIESENHEIM (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE FRIESENHEIM; EIGENE DARSTELLUNG	22
ABBILDUNG 10: LAGEPLAN PLANUNG VERLEGUNG EISBRUNNENGRABEN; QUELLE: ZINK INGENIEURE, 30.11.2020.....	23
ABBILDUNG 11: STÄDTEBAULICHER ENTWURF DES PLANGEBIETES MIT DARSTELLUNG DER POTENTIELLEN ERWEITERUNGSFLÄCHE; QUELLE ZINK INGENIEURE; MAI 2022	24
ABBILDUNG 12: SICHTFELDER IM EINMÜNDUNGSBEREICH PLANSTRAÙE 1 IN DIE HEILIGENZELLER HAUPTSTRAÙE	35
ABBILDUNG 13: SICHTFELDER PLANSTRAÙE 1 UND PLANSTRAÙE 2	35
ABBILDUNG 14: SICHTFELDER PLANSTRAÙE 2 UND OBERWEIERER STRAÙE	35

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Das Hauptgebäude des ehemaligen Klosters Heiligenzell soll zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden. Dies hat der Gemeinderat Friesenheim in seiner Sitzung am 25.03.2019 beschlossen. Um die geplante Kindertagesstätte erschließen zu können, ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen auch die weiteren rückwärtig gelegenen Flächen der früheren Gärtnerei erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2024 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

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

Begründung



Abbildung 1: Luftbild mit Aufteilung der Bereiche nach § 13a BauGB und § 13b BauGB; eigene Darstellung

Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13a BauGB		Vorgabe erfüllt?
1a	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits teilweise dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Darüber hinaus handelt es sich teilweise um die Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei. Zum einen handelt es sich demnach um eine Nachverdichtung, zum anderen um eine Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen und somit für diese Bereiche um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja Ja
2a	Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 5.894 m ² x Grundflächenzahl 0,4 = 2.358 m ² Nettobauland 915 m ² x Grundflächenzahl 0,3 = 275 m ² <u>= Grundfläche 2.633 m²</u>	Ja Ja
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m ² . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.		

Begründung

Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13b BauGB		Vorgabe erfüllt?
1b	<p>Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an?</p> <p>Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt und schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.</p>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
2b	<p>Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.</p>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
3b	<p>Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?</p> <p>Nettobauland 12.831 m² x Grundflächenzahl 0,4 = 5.132 m² Nettobauland 647 m² x Grundflächenzahl 0,3 = 194 m² = <u>Grundfläche 5.326 m²</u></p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.</p>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>
Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB		Vorgabe erfüllt?
4	<p>Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</p> <p>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.</p>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
5	<p>Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.</p>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>
6	<p>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?</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.</p>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>

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.

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 18.11.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kloster“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB gefasst.

Am 15.07.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss gefasst, das Plangebiet mit einer zentralen Nahwärme zu versorgen.

Am 02.11.2020 wurde vom Gemeinderat beschlossen, den Geltungsbereich um die zentrale Wärmeversorgung und den erforderlichen Gewässerrandstreifen um den Eisbrunnengraben zu erweitern.

Am 22.02.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.02.2021 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.02.2021 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 25.07.2022 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 07.07.2022 wurde vom 22.08.2022 bis zum 23.09.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 11.08.2022 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 08.08.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.07.2022 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 28.11.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Das Hauptgebäude des ehemaligen Klosters Heiligenzell soll zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden. Zur Erschließung der Kindertagesstätte ist der Bau einer neuen Erschließungsstraße im rückwärtigen Bereich erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen auch die weiteren rückwärtig gelegenen Flächen der früheren Gärtnerei erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden. Diese Flächen sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden, um die Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum versorgen zu können.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Das Plangebiet wurde teilweise bereits als Gärtnerei genutzt und kann nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zwar werden durch die Bebauung landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, doch ist diese Inanspruchnahme erforderlich, um ein sehr zentrales Wohngebiet mit Kindergarten erschließen zu können. Im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur entsteht Wohnbebauung mit angemessener Dichte im direkten Umfeld zu öffentlichen Einrichtungen sowie Nahversorgung. Dies entspricht dem Modell der „Stadt der kurzen Wege“ zur Vermeidung überflüssiger Fahrten mit dem Pkw. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird daher die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum höher gewichtet als die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen.

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 durch das Büro für Landschaftsökologie Klink, Freiburg, eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten und des siedlungsnahen Raums zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang den vorhandenen Gehölzbestand am Nordrand des Plangebietes, in der Obstwiese und im Pfarrgarten als Nahrungsraum. Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche spielt nach den Beobachtungen dagegen eine geringe Rolle. Sie besitzt aktuell eine artenarme, hochstauden- und grasreiche Brachevegetation ohne Baumbestand. Beobachtungen und Hinweise auf brütende, insbesondere bodenbrütende oder gehölzbrütende Vogelarten in den Strukturen innerhalb dieses Bereichs konnten nicht festgestellt werden. Um zusätzliche Lebensräume zu schaffen, sind Nistkästen im Bereich der Klosteranlage anzubringen. Hierdurch können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Bereich der Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei und im nördlich angrenzenden Bereich wurden Vorkommen der Mauereidechse bei allen Begehungen festgestellt. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte im nördlichen Bereich der Gärtnereibrache ebenfalls beobachtet werden.

Aufgrund des Fehlens von Großem Wiesenknopf auf den Brachflächen und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation besitzt das Untersuchungsgebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge. Vorkommen der potentiell zu erwartenden streng geschützten Nachtkerzenschwärmer und Feuerfalter konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Nördlich der ehemaligen Gärtnerei konnten bei drei Begehungen Vorkommen der besonders geschützten blauflügeligen Ödlandschrecke (Juni-September) nachgewiesen werden.

Bei den Begehungen wurden am Baumbestand im Plangebiet keine Hinweise auf Vorkommen von Körnerbock, Hirschkäfer oder andere geschützte Arten vorgefunden.

Es wurden im Plangebiet, auch in den bestehenden Gebäuden, keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden.

Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnte im Grabenbereich nicht erbracht werden. Aufgrund der Vegetation (kein Röhricht, nur nitrophile Ruderalvegetation) und der geringen Wasserführung sind keine günstigen Lebensraumverhältnisse vorhanden. Die Grabenbereiche waren ab April ausgetrocknet, was eine vollständige Entwicklung der Amphibien zudem verhindert hätte.

Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der Eidechsen (CEF-Maßnahme) und zum Erhalt der blauflügeligen Ödlandschrecke ist aus gutachterlicher Sicht notwendig. Ersatzhabitats können im nördlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, Planungsvorgaben und der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme, Minderungsmöglichkeiten und Ersatzhabitats 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.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 2: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 24.02.2020; 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 hundertjährlichen 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

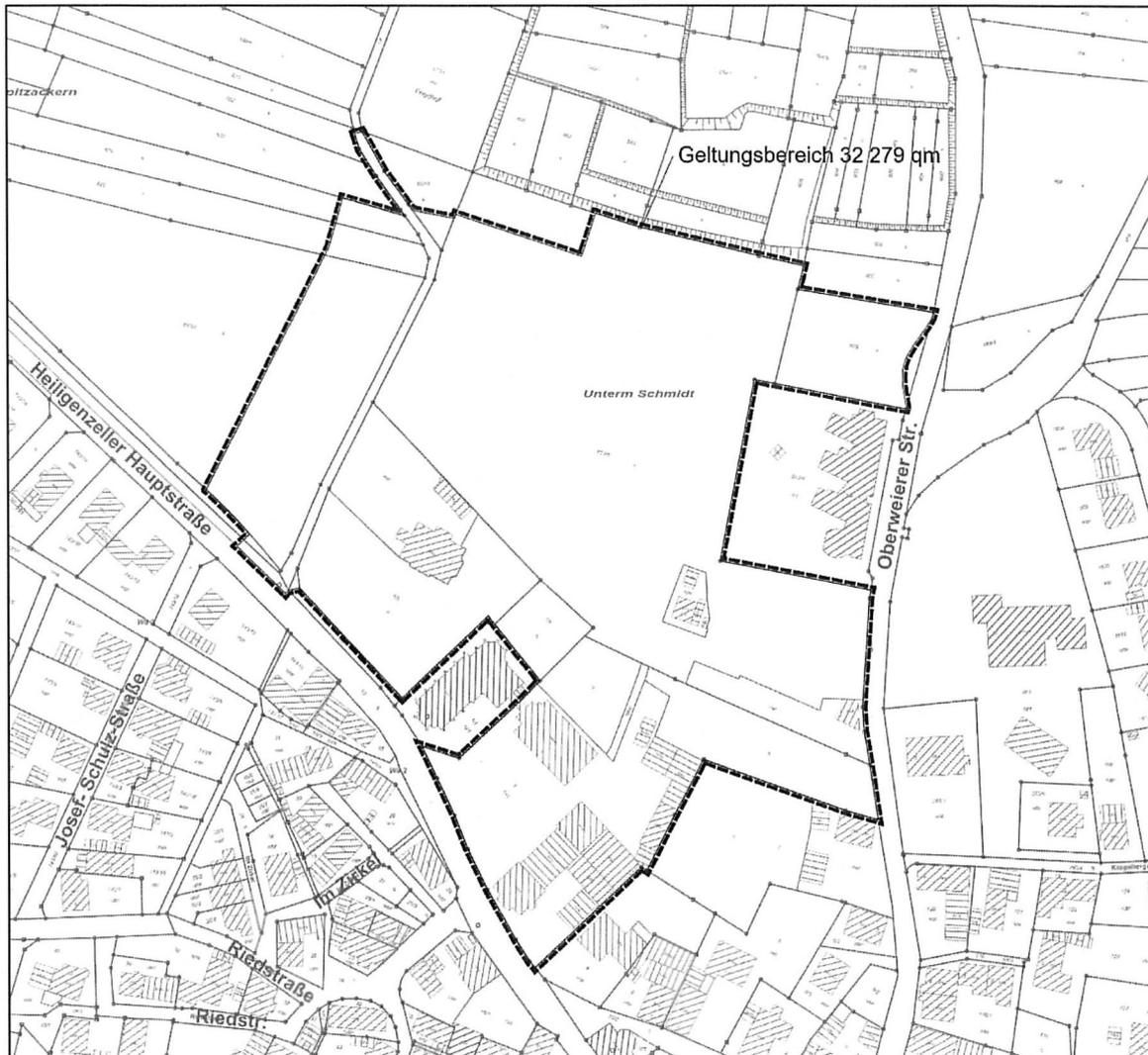


Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,2 ha (32.279 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die bestehende Böschung sowie den Friedhof
- im Osten durch die Oberweierer Straße
- im Süden durch die Heiligenzeller Hauptstraße
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet umfasst die folgenden (Teil-)Grundstücke der Gemarkung Heiligenzell:
Flst.-Nr. 1, 1/3, 1/4, 1/5, 10 (Heiligenzeller Hauptstraße), 608, 613/1, 613/3, 629, 630, 632/1.

Die Flächen des bestehenden Kindergartens (Flst.-Nr. 613/4) sowie der Herz-Jesu-Kirche (Flst.-Nr. 1/1) werden nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Beide Flächen sind bereits dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet, so dass diese planungsrechtlich gesichert sind. Auch sind für diese beiden Flächen keine

Neuregelungen vorgesehen. Die Einbeziehung des Kindergartens sowie der Herz-Jesu-Kirche in den Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

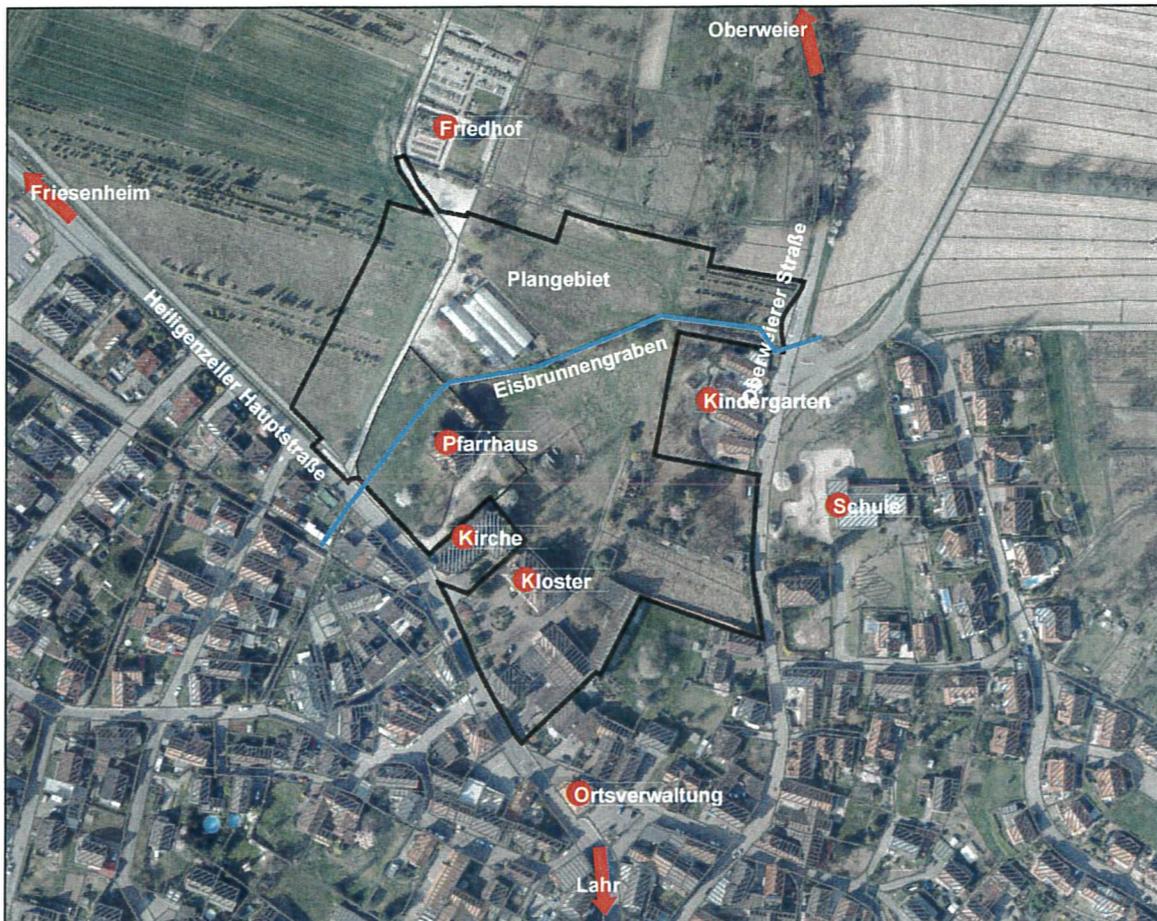


Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Heiligenzell, etwa 1.400 m südöstlich des Ortskerns von Friesenheim. Im Ortsteil Heiligenzell befindet sich das Plangebiet am westlichen Ortsteingang direkt nördlich der Heiligenzeller Hauptstraße.

3.2.2 Geschichtliche Entwicklung

Um das Jahr 1850 erfolgte der Bau der Villa und der Ziegelei „Graumann“, wobei diese bereits 1868 versteigert wurden. Der neue Eigentümer, der Holzhändler Josef Himmelsbach aus Oberweiler, ermöglichte im Jahr 1871 in der Villa die Einrichtung einer Kinderbetreuung durch die „Armen Mägde Christi“ aus Kürzell. Im Jahr 1893 ging die Einrichtung an das Kloster Gengenbach über. Die Baracken der Ziegelfabrik und der Ziegelei wurden abgebrochen. Auf dem frei geräumten Gelände wurde u. a. 1892 die heutige katholische Kirche errichtet, das danebenstehende Pfarrhaus mit dazugehörigem Grasgarten wurde 1906 bezogen. Die Schwestern des Gengenbacher Klosters sind Selbstversorger und betreiben Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Betriebsfläche des Klosters erstreckt sich im Jahr 1920 auf die gesamte östliche Fläche an der Kreisstraße zwischen Friesenheim und Heiligenzell. Bis etwa ins Jahr 1990 wurden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Seit 1989 wurden große Teile

des Plangebietes und der westlich daran angrenzenden Erweiterungsfläche von einem Betrieb zur Gartengestaltung, zur Anzucht und zum Verkauf von Baumschulerzeugnissen genutzt. Im Jahr 2017 wurde der Betrieb eingestellt und das Gewerbe abgemeldet. Seither liegt die Fläche brach.

3.2.3 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind bereits sehr stark geprägt durch bestehende Bebauung und unterschiedliche Nutzungen. Hierbei stellen insbesondere Pfarrhaus, Kirche und Klosteranlage ein ortsbildprägendes Ensemble dar. Die frühere Nutzung der Gärtnerei wurde inzwischen aufgegeben und die Gebäude zurückgebaut. Östlich des Plangebiets schließt der Kindergarten von Heiligenzell an. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein freistehendes Wohngebäude.

Nordwestlich des Plangebietes schließt der Friedhof mit Parkplatz an. Nördlich des Plangebietes befindet sich im Böschungsbereich der Eingang zu einem Eiskeller.

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1 besteht - zu Gunsten von Grundstück Flst.-Nr. 7 - die Baulast, in einem Abstand von mindestens 6 m von dem auf diesem Grundstück geplanten Wohnhausumbau dauernd unbebaut zu lassen. Mit dem festgesetzten Baufenster wird der in der Baulast eingetragene Abstand eingehalten.

3.2.4 Kulturdenkmale

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verschiedene geschützte Kulturdenkmale.

- Das Pfarrhaus mit kleinem Nebengebäude aus dem Jahr 1905 samt der zugehörigen Grünfläche ist als Kulturdenkmal eingestuft.
Beschreibung: Zweigeschossiges Gebäude mit hohem Walmdach, seitlich und rückwärtig Risalitanbauten in einer Grünfläche. Über dem Eingang Heiligenfigur in einer Nische. Dem Eingang vorgelagert Terrasse. Fenster- und Türrahmen in Sandstein in historisierender Formensprache.
Im Innern sehr gut erhaltene bauzeitliche wandfeste Ausstattung wie z. B. Treppen und Türen. Kleines Nebengebäude mit Fachwerkkniestock. Das Gebäude steht prägend am Ortseingang. Es wurde der Pfarrgemeinde von einem Tabakfabrikanten gestiftet. Baugeschichtlich aussagekräftige Anlage von Beginn des 20. Jh. Mit zusätzlich heimatgeschichtlicher Bedeutung.
- Im Hof des ehemaligen Klosters befindet sich ein Kruzifix aus dem Jahr 1881. Dieses ist als Kleindenkmal geschützt.
- Die Herz-Jesu-Kirche ist ebenfalls als Kulturdenkmal eingestuft. Diese befindet sich allerdings außerhalb des Plangebiets.

Das ehemalige Kloster selbst besitzt aufgrund der umfangreichen Umbauten und Veränderungen keine Denkmaleigenschaft.

Von Seiten der Denkmalpflege wird eine Bebauung rund um Pfarrhaus und Kirche sehr kritisch eingestuft. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Bebauung im geplanten Umfang die historisch überlieferte Ortsrandlage der Baugruppe von Kirche und Pfarrhaus zerstören und damit ihre Raumwirksamkeit erheblich beeinträchtigen würde. Angeraten wird von Seiten der Denkmalpflege, eine Planung zu verfolgen, die die Ortsrandlage von Kirche und Pfarrhaus berücksichtigt.

Unbedenklich im Hinblick auf die Belange der Denkmalpflege ist eine Bebauung im östlichen Bereich des Plangebietes, etwa in Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks der Kirche.

In der Gemeinde Friesenheim besteht nach wie vor sehr hoher Bedarf an Wohnraum sowie eines zusätzlichen Kindergartens. Der Kindergarten soll im früheren Klostergebäude untergebracht werden, so dass dieses einer neuen Nutzung zugeführt werden kann; auch dies dient der Erhaltung des Kulturdenkmals. In diesem Zusammenhang ist die Entwicklung eines Wohngebietes vorgesehen. Zwar verlieren Kirche und Pfarrhaus durch diese neue Wohnbebauung ihre bisherige Ortsrandlage. Dagegen kann jedoch im Sinne einer kompakten und durchmischten Stadt ein sehr zentrales Wohngebiet mit kurzen Wegen zu öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Grundschule) entstehen. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird daher die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum höher gewichtet als die Beibehaltung der bisherigen Ortsrandlage der Baugruppe von Kirche und Pfarrhaus. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Grünfläche um das Pfarrhaus ihr Erscheinungsbild zu einem großen Teil behält und die Eingriffe in die Grünfläche minimiert werden.

3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Ein Grundstück befindet sich noch in privatem Eigentum. Dieses wird durch die Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss erworben. Die übrigen Grundstücke im Plangebiet befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Friesenheim.

3.2.6 Topographie und Geländebeziehungen

Das Plangebiet steigt von einer Höhe von etwa 176 m+NN im Südwesten (Heiligenzeller Hauptstraße) bis zu einer Höhe von 187 m+NN im Nordosten (Oberweierer Straße). Nördlich des Plangebietes befindet sich eine für die Vorbergzone typische Geländekante.

3.2.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Durch Hydrosond, Rheinmünster, wird für das Plangebiet eine Baugrunderkundung durchgeführt. Zusammengefasst lässt sich der Baugrund im Bereich des Baugrundstückes in sechs charakteristische Schichten (von oben nach unten) unterteilen, die sich in ihrer Mächtigkeit, räumlichen Ausdehnung und Kornzusammensetzung unterscheiden:

- Schicht 1: Oberboden
Oberboden bis etwa 0,3 / 0,5 m u. GOK
- Schicht 2: gebundener Straßenoberbau
Asphaltdecke bis etwa 0,1 m u. GOK
- Schicht 3: Auffüllungen
aufgefüllte Kiese bis etwa 0,3 / 0,6 m u. GOK
aufgefüllte schwach schluffige Kiese bis etwa 0,5 m u. GOK
aufgefüllte schluffige Kiese bis etwa 0,7 / 1,3 m u. GOK
aufgefüllte Schluffe bis etwa 0,7 / 1,4 m u. GOK
- Schicht 4: Schluffe
sandige und tonige Schluffe bis 1,6 / 5,5 m u. GOK
- Schicht 5: Schluffe und Tone mit organischen Beimengungen
Schluffe und Tone mit organischen Beimengungen bis > 2,5 / > 6,5 m u. GOK
- Schicht 6: Kiese
schwach schluffige Kiese bis 1,6 / > 7,0 m u. GOK

Begründung

Für die Versickerung von Niederschlägen eignen sich i. d. R. Böden mit hydraulischen Leitfähigkeiten k_f zwischen 1×10^{-3} m/s und 1×10^{-6} m/s. Je geringer die Durchlässigkeit eines Bodens ist, umso größer ist der Flächenbedarf für die Versickerung bzw. umso mehr Speicher- raum muss zur Verfügung gestellt werden. Bei k_f -Werten $> 1 \times 10^{-3}$ m/s ist der Schadstoff- rückhalt ggf. nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben.

Die bindigen Böden der Schichten 4 und 5, welche in verschiedenen Bohrungen bis in Tiefen von mindestens 6,4 m u. GOK angetroffen wurden, sind mit abgeschätzten hydraulischen Leitfähigkeiten k_f zwischen 10^{-6} m/s und 10^{-9} m/s als schwach durchlässig zu bezeichnen und somit für eine Versickerung von Niederschlagswässern nicht geeignet. Aufgrund der großen Mächtigkeit der schwach durchlässigen Böden ist aus Sicht des Bodengutachters die Pla- nung einer Versickerung von Niederschlagswässern im Untersuchungsgebiet nicht erfolgver- sprechend.

Bodenbelastungen



Abbildung 5: Lage der Baggerschürfe; Quelle: Geo- technischer Bericht, Hydrosond, 13.01.2020

Aus allen Baggerschürfen der Baugrunder- kundung wurden Proben entnommen, teil- weise zu Mischproben vereinigt und ent- sprechend dem Parameterumfang der „Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) des Umweltministeriums Ba- den-Württemberg vom 14.03.2007 oder einzelnen Bestandteilen dieser sowie teil- weise auf die Parameter Glühverlust und TOC untersucht.

In einer Bohrung wurden Auffüllungen an- getroffen, welche eine starke organolepti- sche Auffälligkeit hinsichtlich PAKs (Po- lyzyklische Aromatische Kohlenwasser- stoffe) aufweisen. Ermittelt wurde, dass die Zuordnungswerte Z2 deutlich überschritten sind.

Zur Bestätigung bzw. Ausräumung des Altlastenverdachts wurden durch das Büro für Boden und Geologie Solum, Freiburg, Boden- und Grundwasserproben hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser auf die Verdachtsparameter Arsen, Schwer- metalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe untersucht. Hierbei wurde das Plangebiet sowie die mögliche westliche Erweiterungsfläche untersucht.

Die Bodenuntersuchungen ergaben hierbei Hinweise auf Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Boden. Im Grundwasser wurden keine Prüf- wertüberschreitungen für PAK, Arsen und Schwermetalle festgestellt.

Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich folgende Einschätzung:

- Wirkungspfad Boden-Mensch:
An 11 Grundstücken wurden Vorsorgewertüberschreitungen für PAK festgestellt. Prüfwertüberschreitungen liegen nicht vor. Aus umweltrechtlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- Wirkungspfad Boden-Grundwasser:
Es wurden 12 Bodenproben untersucht. An zwei Proben der Auffüllung wurden Vorsorgewertüberschreitungen für PAK festgestellt. Eine Probe weist darüber hinaus eine geringe Prüfwertüberschreitung im Eluat auf. Die Proben der natürlich anstehenden Decklagen unterhalb der Auffüllung weisen keine Auffälligkeiten auf. Aus umweltrechtlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.
- Grundwasser:
Es wurden 6 Grundwasserproben untersucht. Prüfwertüberschreitungen wurden nicht festgestellt. Aus umweltrechtlicher Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Vom Fachgutachter wird aufgrund der vorliegenden Ergebnisse folgende Empfehlung ausgesprochen: Der Gefahrenverdacht für Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Sinne des Bundesbodenschutz- und Altlastengesetzes, ist durch die Untersuchungen hinreichend ausgeräumt. Der Standort wird mit B-Belassen zur Wiedervorlage eingestuft mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz. Eine Kennzeichnung der Flächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist nach Einschätzung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nicht erforderlich.

Aufgrund der entsorgungsrelevanten Schadstoffgehalte in Teilbereichen des Plangebiets kann jedoch bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Begleitung erforderlich sein. Entsprechende Auflagen und Bedingungen werden in den jeweiligen Einzelbaugenehmigungsverfahren formuliert. Des Weiteren ist in diesen Bereichen mit erhöhten Entsorgungskosten bezüglich des anfallenden Aushubmaterials zu rechnen. Bei flächenhaften Eingriffen in den Untergrund, z. B. Erschließungsmaßnahmen, wird im gesamten Plangebiet eine gutachterliche Begleitung empfohlen, um Baustillstand zu vermeiden.

Kampfmittel

Für die Gemeinde Friesenheim wurde in den Jahren 2000 und 2001 eine Kampfmittelkartierung durchgeführt. In dieser Untersuchung wurde für den Ortsteil Heiligenzell kein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln erkannt. Darüber hinaus liegen keine konkreten Hinweise auf Blindgänger oder Munition vor, so dass weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich sind.

Bergbau

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

3.2.8 Gewässer

Oberflächengewässer

Das Plangebiet wird durch den Eisbrunnengraben durchzogen. Dieser verläuft derzeit von der Oberweierer Straße nördlich entlang des Kindergartens in Richtung Heiligenzeller Hauptstraße. Im Zuge der Entwicklung des Plangebietes ist eine Verlegung des Eisbrunnengrabens an den nördlichen Rand des Plangebietes geplant.

Begründung

Der Eisbrunnengraben wurde vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) ist an Fließgewässern ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dieser Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Vermeidung von Schadstoffeinträgen aus diffusen Quellen. Die Breite des Gewässerrandstreifens ist außerhalb zusammenhängender Bebauung mit 10 m und in bebauten Ortslagen mit 5 m festgelegt.

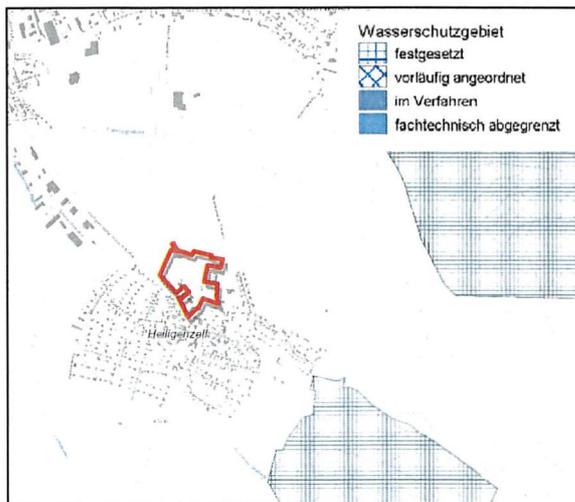
Im Plangebiet ist aufgrund der bebauten Ortslage eine Breite von 5 m anzusetzen. Innerhalb dieses Gewässerrandstreifens ist insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen verboten.

Grundwasser

Für das Plangebiet wurde durch Hydrosond, Rheinmünster, eine Baugrunderkundung durchgeführt. In der Umgebung des Untersuchungsgebietes sind nach Kenntnisstand des Bodengutachters keine amtlichen Grundwassermessstellen mit frei zugänglichen, langjährigen Grundwasserstandmessdaten vorhanden. Die Angabe eines höchsten Grundwasserstandes ist daher nicht möglich. Nach den Ergebnissen der Untersuchungen und nach Einschätzung des Bodengutachters ist mit Grundwasserkörpern größerer Mächtigkeit erst in größeren als für die Bauvorhaben relevanten Tiefen (etwa ab 6,50 m unter der Geländeoberkante) zu rechnen. Das angetroffene Wasser ist als Schicht- bzw. Hangwasser zu bezeichnen.

Weitere Untersuchungen zur Ermittlung des Grundwasserstandes werden durchgeführt.

Wasserschutzgebiete



Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Einschränkungen sind in dieser Hinsicht daher nicht zu erwarten.

Abbildung 6: Übersicht der Wasserschutzgebiete;
Quelle: LUBW, 24.02.2020; eigene Darstellung

Starkregen

Der das Plangebiet querende Eisbrunnengraben wird verlegt und verläuft zukünftig nördlich des Plangebietes. Hierdurch erfolgt auch ein wirksamer Schutz des Plangebietes vor Starkregenereignissen, da wild abfließendes Oberflächenwasser der Außengebiete über den Eisbrunnengraben abgefangen und abgeleitet wird.

Beim Bau eventueller Tiefgaragen ist ein oberflächiger Zufluss durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (z. B. Erhöhung oder zusätzliche Entwässerungsrinne).

3.2.9 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Die neue Wohnbebauung grenzt lediglich im Westen direkt an landwirtschaftliche Flächen an. Festgesetzt wird in diesem Bereich eine Heckenpflanzung mit einer Breite von 3 m. Hierdurch ist ein ausreichender Abstand zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Fläche geschaffen. Weitere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind daher nicht erforderlich.

An den übrigen Seiten besteht bereits eine räumliche Trennung durch Grünflächen bzw. ein Anschluss an den Siedlungsbereich.

Schallimmissionen

Das Plangebiet liegt direkt nördlich der Oberweierer Hauptstraße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 8.200 Kfz. Hierdurch ist das Plangebiet Schallimmissionen durch Straßenverkehr ausgesetzt. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wurde durch Fichtner Water & Transportation GmbH, Freiburg, eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen der Kirche sowie des Nachbarschaftszentrums betrachtet.

Aufgrund der Geräuschimmissionen sind Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm erforderlich. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind in Kapitel 6.5 beschrieben.

Untersucht wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Blockheizkraftwerk, die Kirchenglocken und das Nachbarschaftszentrum:

- Unter Berücksichtigung des maximal zulässigen Schalleistungspegels ist das Blockheizkraftwerk mit der zukünftigen schutzbedürftigen Umgebung verträglich.
- Hinsichtlich des Kirchenglockengeläuts werden an den Baugrenzen im Plangebiet die hilfsweise herangezogenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.
- An den Baugrenzen im Plangebiet und an den Gebäuden in der Nachbarschaft sind durch Veranstaltungen im Nachbarschaftszentrum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Geräuscheinwirkungen durch Kindertagesstätte, Kindergarten, Grundschule und Friedhof werden hierbei nicht als störende Schallimmissionen eingestuft, da sie eine Ergänzung der Wohnnutzung darstellen.

3.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.11 Verkehrliche Erschließung

Über die Heiligenzeller Hauptstraße (Kreisstraße 5340) sowie die Oberweierer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Heiligenzeller Hauptstraße stellt hierbei die stark frequentierte Verbindung von Friesenheim nach Lahr dar.

Im Plangebiet verläuft von der Heiligenzeller Hauptstraße die Anbindung zum Friedhof.

Unbefestigte Wege verbinden das Pfarrhaus und das bestehende Wohnhaus mit der Heiligenzeller Hauptstraße.

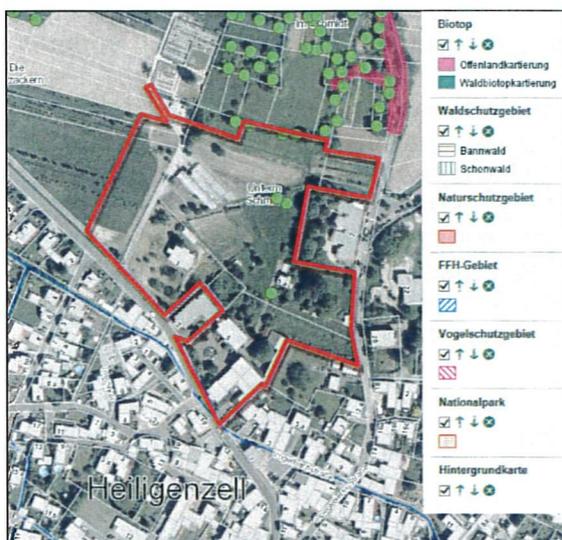
3.2.12 Ver- und Entsorgung

In der Heiligenzeller Hauptstraße und Oberweierer Straße sind die Leitungen zur Ver- und Entsorgung bereits vorhanden. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude sind darüber hinaus an dieses Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

3.2.13 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich im Bereich des früheren Klosters soziale Wohnungen sowie eine Begegnungsstätte. Direkt östlich des Plangebiets befindet sich in der Oberweierer Straße der Kindergarten St. Katharina Heiligenzell. Östlich der Oberweierer Straße befindet sich die Grundschule Heiligenzell.

3.2.14 Natur | Landschaft | Umwelt



Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale, FFH-Mähwiesen oder geschützte Biotop finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet. Kleinere Streuobstbestände befinden sich innerhalb des Plangebietes. Diese weisen allerdings weniger als 1.500 m² Fläche auf, so dass sie nicht dem Schutzstatus des § 33a Naturschutzgesetz für Baden-Württemberg unterliegen.

Abbildung 7: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 21.02.2022; eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit teilweise dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB und teilweise dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und seine Erschließung gesichert ist. Für die geplante Umnutzung des Klosters in eine Kindertagesstätte ist eine neue Erschließung notwendig. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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 für diesen Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen

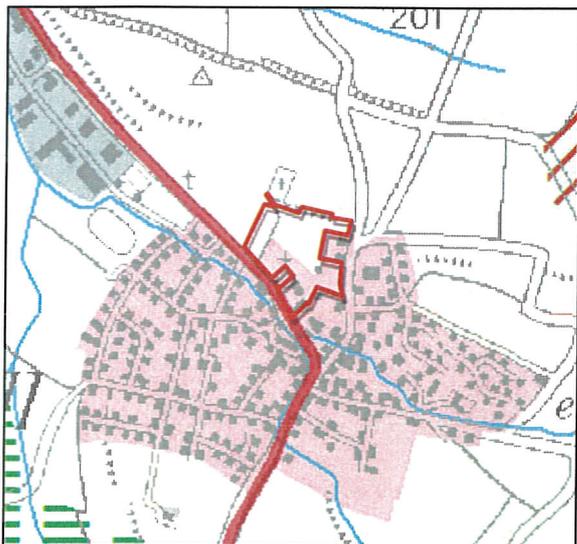


Abbildung 8: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 Raumordnung 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.

Die Gemeinde Friesenheim ist im Landesentwicklungsplan dem Verdichtungsraum im ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Friesenheim als Kleinzentrum sowie als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Außerdem befindet sich Friesenheim auf der Landesentwicklungssachse Freiburg im Breisgau – Gundelfingen (...) – Friesenheim – Offenburg.

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Für einen Teilbereich besteht im Regionalplan keine Festlegung.

Nördlich des Plangebiets ist „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ nachrichtlich aus der digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg dargestellt. Dieser Bereich befindet sich jedoch außerhalb des Plangebietes.

4.2.2 Baulücken im Bestand

Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die Baulücken befinden sich ausschließlich 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. In den vergangenen fünf Jahren wurden insgesamt 39 Baulücken mit einer Flächengröße von etwa 25.000 m² geschlossen. Das Plangebiet soll in fünf Jahren aufgesiedelt sein. Angesetzt wird daher die in den letzten fünf Jahren umgesetzte Schließung von Baulücken.

4.2.3 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 Friesenheim ist als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.2 Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (13.452 im Jahre 2021) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 303 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Kleinzentrum ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar zugrunde zu legen:

$$\frac{13.452 \text{ Einwohner} \times 0,45 \% \times 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Einwohner/ha}} \approx 6,1 \text{ ha}$$

Abzüglich der Baulücken von 2,5 ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 3,6 ha nach den Vorgaben der Regionalplanung für nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Baugebiete.

Die Fläche des Plangebietes ohne die Grünfläche des Eisbrunnengrabens weist eine Größe von etwa 2,6 ha auf.

Abzüglich der Bestandsgrundstücke sowie des bisherigen Innenbereichs (etwa 0,6 ha) ergibt sich noch eine Größe von etwa 2,0 ha für neue Wohnbaugrundstücke. Diese Fläche liegt deutlich unter dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 3,6 ha. Somit entspricht die Flächengröße des Bebauungsplanes dem Entwicklungsbedarf aufgrund der vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

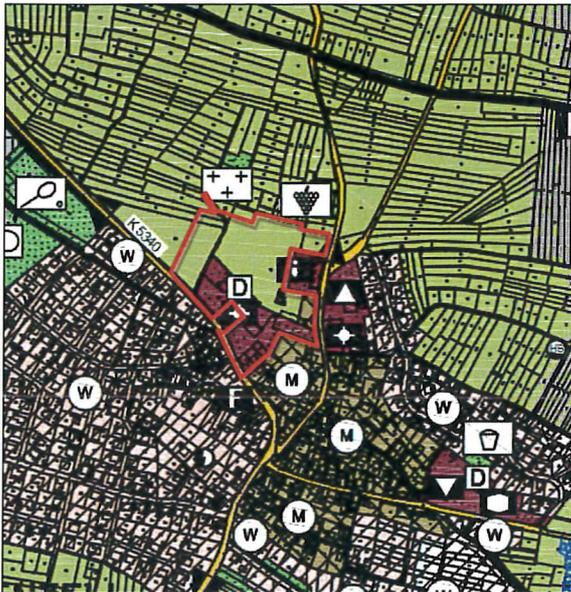


Abbildung 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim (Auszug); Quelle: Gemeinde Friesenheim; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kloster“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Friesenheim zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Friesenheim ist für den Planbereich Mischbaufläche (M), Gemeinbedarfsfläche (Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

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 überwiegend durch Wohnnutzung sowie Nutzungen, die einen unmittelbaren Bezug zum Wohnen haben (z. B. Kindergarten, Kirche, ...), geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) 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. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt.

4.4 Fachplanungen

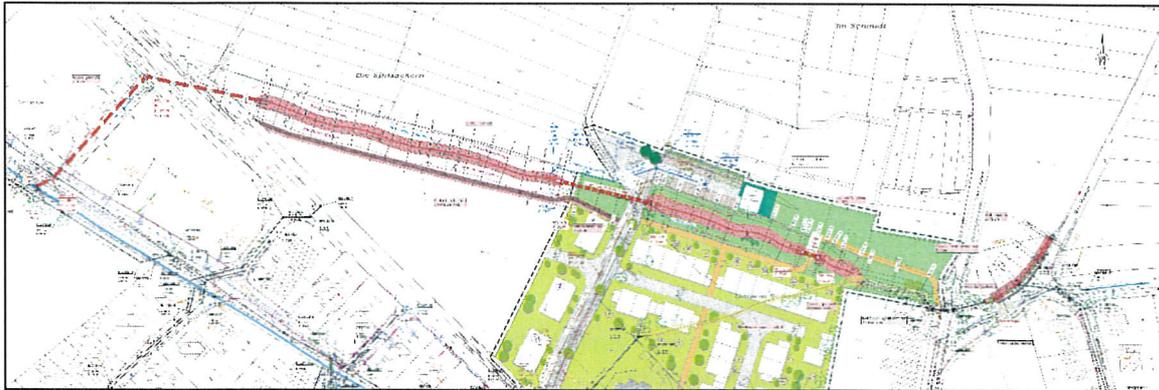


Abbildung 10: Lageplan Planung Verlegung Eisbrunnengraben; Quelle: Zink Ingenieure, 30.11.2020

Bedingt durch die Umnutzung des früheren Gärtnergeländes ist die Verlegung des Eisbrunnengrabens im Maßnahmengebiet und darüber hinaus notwendig. Diese Verlegung wird in einem separaten Wasserrechtsverfahren geregelt. Zukünftig führt das Gewässer vom nördlichen Rand des Kindergartens in westlicher Richtung bis zur Heiligenzeller Hauptstraße, unterquert diese in einer Verdolung und weiterführend bis zur Allmendstraße und zum Auslauf in den Vogelbach. Im Bereich des Plangebietes sind zwei Gewässerquerungen in Form eines Fuß- und Radweges sowie einer Straße (Zufahrt Friedhof) angedacht.

Das neue Gewässersystem, ausgehend vom Grabenausbau nördlich der Eisbrunnenstraße bis zum Auslauf in den Vogelbach, ist für ein hundertjähriges Hochwasser ausgelegt. Es bestehen darüber hinaus noch Reserven und die Freibordmaße sind als ausreichend anzusehen. Eine schadensfreie Ableitung des Hochwassers kann somit gewährleistet werden.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Umnutzung des Klosterhauptgebäudes zur Kindertagesstätte
- Umnutzung der brachgefallenen Gärtnerfläche
Hierzu wird die Fläche der früheren Gärtnerei zur Wohnbebauung vorgesehen.
- Ermöglichen von kostengünstigem Wohnen
Hierzu sollen im Plangebiet neben Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel- und Reihenhäuser bereitgestellt werden.
- Öffnung und Renaturierung Eisbrunnengraben
- Ausbilden eines neuen Ortsrandes für den Ortsteil Heiligenzell
- Bereitstellen von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zu zentralen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten und Grundschule

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild



Abbildung 11: Städtebaulicher Entwurf des Plangebietes mit Darstellung der potentiellen Erweiterungsfläche;
Quelle Zink Ingenieure; Mai 2022

Das Plangebiet wird sehr stark durch das Ensemble aus Kirche, Kloster und Pfarrhaus geprägt. Zusätzlich prägende Elemente des Landschaftsbildes sind der Eisbrunnengraben sowie der nördliche topographische Gebietsabschluss in Form einer Böschung.

Grundgedanke der städtebaulichen Konzeption ist, die bestehenden Gebäude durch Wohnbebauung zu ergänzen. Hierbei ist Ziel der Gemeinde, den Bereich des bestehenden Pfarrhauses am Ortseingang weiterhin durch einen großzügigen Freibereich auszubilden.

Zukünftig kann auch noch der Bereich westlich des Plangebietes entwickelt werden. Eine mögliche Bebauung kann in diesem Fall bis zur Westendstraße fortgesetzt werden.

5.2.2 Planungsalternativen

Durch die verkehrlichen Anforderungen der neuen Kindertagesstätte sowie die Erhaltung des Pfarrhauses mit umgebender Freifläche und das bestehende Wohngebäude ist die Grundstruktur der Erschließung des Plangebietes bereits vorgegeben.

Als Planungsalternative wurde eine Bebauung mit geringer Dichte untersucht. Diese Alternative wurde jedoch verworfen, da im Plangebiet kostengünstiger und flächensparender Wohnraum geschaffen werden soll.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Das Plangebiet schließt im Süden an den Ortskern von Heiligenzell mit dichterem Bebauung und zentralörtlichen Gebäuden an. So befinden sich in der näheren Umgebung mehrere ortsbildprägende Gebäude, wie die Kirche, das Pfarrhaus und das ehemalige Kloster. Darüber hinaus befinden sich östlich des Plangebietes mit dem Kindergarten und der Schule weitere öffentliche Gebäude.

Das baulich-räumliche Konzept ist stark geprägt durch den Umbau des Klosters zum Kindergarten mit Freifläche, die Bestandsgebäude im Plangebiet sowie die bestehende Anbindung zum Friedhof.

Nutzungskonzept

Überwiegend sollen im Plangebiet Wohnraum sowie Gemeinbedarfseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Hierbei soll das ehemalige Kloster als Kindertagesstätte umgenutzt werden. Darüber hinaus befinden sich bereits soziale Wohnungen im Plangebiet. Diese sollen um eine Begegnungsstätte und weitere soziale Einrichtungen ergänzt werden. Das Pfarrhaus soll weiterhin als Wohngebäude genutzt werden. Alternativ ist beispielsweise auch die Nutzung als Büro denkbar.

Verkehrskonzept

Im Plangebiet befindet sich die Zufahrt zum Friedhof, die im Verkehrskonzept aufgenommen und als Erschließungsstraße ausgebaut wird. In dieser Straße werden neben einem Gehweg auch Parkplätze angelegt.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt durch eine Querverbindung von der Oberweierer Straße zur Verbindungsstraße in Richtung Friedhof.

Durch umfangreiche Fußwegeverbindungen soll eine starke Durchlässigkeit des Plangebietes und Verknüpfung mit der Umgebung erreicht werden.

Grün- und Freiflächenkonzept

Freibereiche innerhalb des Plangebiets entstehen überwiegend im Bereich des Kindergartens sowie Pfarrhauses. Auf diesen Flächen sollen Grün- bzw. Spielflächen zu einer Auflockerung des Gebietes beitragen. Nach Norden wird durch den verlegten Eisbrunnengraben mit der begleitenden Grünfläche ein Übergang der neuen Wohnbebauung zur freien Feldflur geschaffen.

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 Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Insbesondere der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes wird nach § 13b BauGB aufgestellt. Ein maßgebliches Kriterium ist, dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden muss. Nach Urteilen des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19), sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden daher im Allgemeinen Wohngebiet die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

ausgeschlossen. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets zur Autobahn besteht ohne diesen Ausschluss durchaus die Gefahr, dass Ansiedlungswünsche von Beherbergungsbetrieben entstehen.

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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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 dauernden 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 klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

In der Baugebietsteiffläche WA6 sind der Kindergarten und das Nachbarschaftszentrum vorgesehen. Diese Nutzungen sind als Anlagen für soziale bzw. kulturelle Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Im Nachbarschaftszentrum soll eine Begegnungsstätte mit weiteren sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Einrichtungen zur Stärkung des Gemeindelebens geschaffen werden. Darüber hinaus sollen auch weitere Nutzungen in diesem Bereich ermöglicht werden, insbesondere die bestehenden sozialen Wohnungen. Um einen größeren Spielraum bei der Art der Nutzung zu haben, wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Hierbei darf es sich gemäß § 13 BauNVO jedoch nur um Räume und nicht um ganze Gebäude handeln. Zu den freiberuflichen Tätigkeiten zählen beispielsweise Ärzte, Rechtsanwälte oder Notare.

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.

Mit Ausnahme des Pfarrhauses (Baugebietsteiffläche WA5) wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO für die Baugrundstücke mit 0,4 festgesetzt und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Im Bereich des Pfarrhauses erfolgt die Festsetzung der Grundflächenzahl vorrangig zur Bestandssicherung.

Erweiterungen des denkmalgeschützten Gebäudes sind nur in sehr geringem Umfang zulässig. Aus diesem Grund wird die Grundflächenzahl für diese Baugebietsteilfläche mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind 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 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2) bzw. 0,45 (GRZ 0,3 + 0,15) in der Baugebietsteilfläche WA5.

Um in der Baugebietsteilfläche WA1 die Errichtung von Tiefgaragen zu unterstützen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch unterirdische Garagengeschosse auf bis zu 0,8 überschritten werden darf. Voraussetzung hierzu ist, dass die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird und die Überdeckung mindestens 50 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen muss. Ziel dieser Festsetzung ist, bei der Errichtung von Tiefgaragen zumindest teilweise wieder eine gewisse Bodenfunktion herzustellen.

Höhe baulicher Anlagen

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). Als unterer Bezugspunkt wird der Bezugspunkt in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA4 die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen jeweils in der Mitte des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. In den Baugebietsteilflächen WA5 und WA6 wird die maximale Höhe in Metern über Normalnull (m+NN) bestimmt. Für diese Bereiche ist die Angabe eines unteren Bezugspunktes daher nicht erforderlich.

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.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet sowie der bestehenden Gebäude.

Begründung

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit zwingend drei Vollgeschossen vorgesehen.
Die Wandhöhe wird dort mit 8,0 m, die Gebäudehöhe mit 12,0 m festgesetzt.
- Die Baugebietsteilfläche WA2 ist für die Errichtung von Reihenhäusern mit zwingend drei Vollgeschossen vorgesehen.
Für diesen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt.
- Die Baugebietsteilflächen WA3 und WA4 sind für die Errichtung von Einzel- sowie Doppelhäusern vorgesehen.
Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 8,0 m, die Gebäudehöhe mit 12,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, als Vollgeschoss anrechenbaren, Dachgeschossen entstehen.
- Für das ehemalige Pfarrhaus sowie Kloster orientieren sich die zulässigen Höhen an den Bestandsgebäuden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird die Zahl der Vollgeschosse für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet teilweise als Mindest- und Höchstmaß, teilweise zwingend festgesetzt. Lediglich für den des ehemaligen Klosters sowie Pfarrhauses wird die Zahl der Vollgeschosse nur als Höchstmaß vorgegeben.

Vorgegeben werden in den Baugebietsteilflächen WA3 und WA4 mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse. Ziel dieser Festsetzung ist, dass ausreichend große Gebäude errichtet und dadurch Wohnraum geschaffen wird.

In der Baugebietsteilfläche WA1 und WA2 wird die Zahl der Vollgeschosse durchgehend mit zwingend drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Grundstücksflächen mit ausreichend hohen Gebäuden bebaut werden. Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA1 sollen hierbei Mehrfamilienhäuser, im Bereich der Baugebietsteilfläche WA2 Reihenhäuser entstehen.

Für die Bestandsgebäude (Pfarrhaus und Klosteranlage) wird die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der bestehenden Bebauung mit maximal drei festgesetzt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO Orientierungswerte für 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 Orientierungswerte für Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1 - WA4, WA6	0,4	3	1,2
WA5	0,3	3	0,9

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse werden daher auf allen Baugrundstücken die Orientierungswerte für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Ziel der Gemeinde ist, auf allen Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand vorzusehen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO nur Gebäudelängen bis maximal 50 m ermöglicht. Im Bereich der Reihenhausbebauung jedoch ist aufgrund der festgesetzten Baufenster auch eine Gebäudelänge bis etwa 60 m möglich bzw. gewünscht. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden für die einzelnen Baugebietsteilflächen Konkretisierungen der offenen Bauweise aufgenommen.

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Eine darüber hinaus gehende Verdichtung in Form von Doppel- oder Reihenhäusern ist nicht vorgesehen. Für diesen Bereich werden daher nur Einzelhäuser zugelassen.
- In der Baugebietsteilfläche WA2 ist die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe werden in diesem Bereich nur Hausgruppen (H) zugelassen. Abweichend von der offenen Bauweise wird für diesen Bereich eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zugelassen.
- In der Baugebietsteilfläche WA3 ist die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Vorgabe werden in diesem Bereich nur Doppelhäuser (D) zugelassen.
- In der Baugebietsteilfläche WA4 befindet sich bereits ein freistehendes Einfamilienhaus. In diesem Teilbereich ist auf drei Baugrundstücken die Errichtung von Einzelhäusern weiterhin vorgesehen.
- In der Baugebietsteilfläche WA5 befindet sich das ehemalige Pfarrhaus, das erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird die bestehende offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern festgeschrieben.

Im Bereich der Baugebietsteilfläche WA6 sind die Kindertagesstätte sowie das Nachbarschaftszentrum vorgesehen. Dort bestehen bereits umfangreiche Gebäude der früheren Klosteranlage. Teilweise sind diese auf einer Länge von etwa 65 m direkt an die östliche Grundstücksgrenze angebaut. Veränderungen am Bestand sind nicht vorgesehen, die historische Bebauung soll erhalten werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Vorgegeben wird, dass die Gebäude an die östliche Grundstücksgrenze zu den Grundstücken Flst.-Nr. 4 und 7 anbauen dürfen und die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die bestehenden Gebäude erhalten und umgenutzt werden können.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB festgesetzt. Im Plangebiet werden hierbei für die Baugebietsteilflächen WA1, WA2 und WA4 durchgehende Baufenster festgesetzt. Dadurch soll einerseits die flexible Einteilung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Für die Baugebietsteilfläche WA3 werden die Baufenster an die vorgesehene Einteilung der Bebauung mit Doppelhäusern angepasst. Zwischen den jeweiligen Einheiten werden die Baufenster getrennt, um die Lage der Gebäude auf den Grundstücken eindeutig zu bestimmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des ehemaligen Pfarrhauses wird sehr eng am Bestand orientiert. Hierdurch soll die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes unterstützt werden.

Ebenfalls am Bestand orientiert ist das Baufenster für das Nachbarschaftszentrum. Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht mehr beabsichtigt.

Das Baufenster im Bereich der Kindertagesstätte in der Baugebietsteiffläche WA6 wird deutlich größer ausgebildet als das bestehende Klostergebäude. Mit dieser Festsetzung sollen die erforderlichen Anbauten für die Umnutzung in die Kindertagesstätte vorbereitet 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, überdachte Fahrradstellplätze 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 m³ werden diese Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, ab 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. In der Baugebietsteiffläche WA5 sind Nebengebäude hierbei zusätzlich noch in der Fläche für Nebengebäude zugelassen. Diese Fläche umfasst den denkmalgeschützten Schuppen des ehemaligen Pfarrhauses.

Im Bereich der Baugebietsteiffläche WA6 ist die Errichtung des Kindergartens und Nachbarschaftszentrums geplant. Um die Nutzung dieser Baugebietsteiffläche nicht weiter einzuschränken, werden dort alle Nebenanlagen auch außerhalb 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 m² 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 im Allgemeinen Wohngebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sozial stabile Wohnstrukturen zu schaffen.

Zu berücksichtigen ist, dass Reihenhäuser und Doppelhäuser aneinander gebauter Wohngebäude sind. Das Einzelgebäude einer solchen Gruppe oder Reihe ist also jeweils ein bauordnungs- und planungsrechtlich selbständiges Wohngebäude. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl bezieht sich demzufolge bei solchen Bauformen stets auf die einzelne Reihenhausscheibe oder Doppelhaushälfte, das mit eigenem Eingang von außen erschlossene Gebäudeteil einer Baugruppe o. ä.

In der Baugebietsteifläche WA1 ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern beabsichtigt. Aus diesem Grund wird für diese Grundstücke die Zahl der Wohneinheiten auf maximal acht je Wohngebäude begrenzt.

In der Baugebietsteifläche WA2 wird maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude (Reihenhaus), in der Baugebietsteifläche WA3 werden maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Doppelhäuser) zugelassen.

In der Baugebietsteifläche WA4 sind maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll auch in diesem Bereich eine für das Gebiet angemessene Dichte erreicht werden.

Reihenhäuser und Doppelhäuser sind hierbei im Sinne dieser Vorschrift „Gesamteinheiten“ von Wohngebäuden. Das Einzelgebäude einer solchen Gruppe oder Reihe ist also jeweils ein bauordnungs- und planungsrechtlich selbständiges Wohngebäude. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl bezieht sich demzufolge bei solchen Bauformen stets auf die einzelne Reihenhausscheibe oder Doppelhaushälfte.

Für den Bereich des ehemaligen Pfarrhauses in der Baugebietsteifläche WA5 sowie der geplanten Kindertagesstätte (Baugebietsteifläche WA6) werden keine Beschränkungen der Wohneinheiten vorgegeben.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Heiligenzeller Hauptstraße und Oberweierer Straße angeschlossen.

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.

Begründung

Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Wohneinheiten (WE)		59
Einwohner (E)	2,5 E/WE	146
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	483
Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV)	80% Anteil der Kfz-Fahrten	386
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	322
Kfz-Aufkommen Einwohner		322

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	37
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	7
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	15
Kfz-Aufkommen gesamt		380

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	23
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	2

Spitzenstunde		Fahrten	38
---------------	--	---------	----

Die umgebenden Straßen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Planstraße 1

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Ausbau der Straße zum Friedhof (Planstraße 1). Die Fahrbahn erhält eine Breite von 6,0 m. Dadurch ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw möglich. Straßenbegleitend werden Längsparkplätze (Breite 2,0 m) sowie ein Gehweg (2,0 m) angelegt. Auch die Befahrbarkeit der Planstraße 1 mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zur Erschließung der nördlich bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücke ist hierbei berücksichtigt.

Von der Planstraße 1 zweigt eine kurze Stichstraße nach Westen ab. Diese Straße ist vorgesehen, um bei einer späteren Entwicklung der restlichen Fläche zwischen verlegtem Eisbrunnengraben und Kreisstraße eine Anbindung an das Plangebiet vorzuhalten.

Planstraße 2

Zur weiteren inneren Erschließung wird eine Querverbindung (Planstraße 2) zur Planstraße 1 geschaffen. Die Straßenbreite für diese Planstraße 2 beträgt 6,0 m.

Diese Planstraße wird aufgrund ihres beabsichtigten Wohngebietscharakters überwiegend ohne Gehweg, also als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Formell sind in solchen Bereichen Sport und Spiel auf der Fahrbahn verboten, Fußgänger müssen jeweils den rechten Fahrbahnrand benutzen. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen.

Begründung

Im östlichen Abschnitt des Plangebietes wird die Planstraße 2 mit einem straßenbegleitenden Gehweg ausgebildet. Mit diesem Gehweg wird eine sichere fußläufige Verbindung zum Kindergarten erreicht.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die gewählte Straßenbreite von 6,0 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraße ist dadurch gewährleistet.

Nach Westen wird ein Straßenanschluss vorgesehen, falls zukünftig eine Erweiterung des Baugebietes erfolgt. Im mittleren Abschnitt des Plangebiets wird eine kurze Stichstraße mit einer Länge von etwa 20 m angelegt, um die rückwärtigen Baugrundstücke zu erschließen. Am Ende dieser Stichstraße wird keine Wendemöglichkeit vorgesehen. Abfallsammelbehälter müssen daher im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Planstraße 2 zur Abholung bereitgestellt werden. Aufgrund der geringen Entfernung von etwa 20 m sowie des ebenen Straßenverlaufs ist zumutbar, die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße 2 zur Abholung bereitzustellen. Eine Aufstellfläche in der Planstraße 2 wird eingeplant.

Planstraße 3

Zum ehemaligen Pfarrhaus führt eine unbefestigte Grundstückszufahrt westlich der Kirche vorbei. Diese Zufahrt wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ausgebaut und mit dem Fußweg zusammengeführt. Zusätzlich wurde von der Kirchengemeinde der Wunsch vorgetragen, eine öffentliche Fläche, um das Kirchengebäude zu erhalten. Dies kann durch das Anlegen der Grundstückszufahrt sowie der Fußwege erreicht werden.

Höhenlage

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

Sichtfelder

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Als Grundlage dienen hierbei die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln. Die Sichtfelder sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung freizuhalten. Dies gilt insbesondere für Grundstückseinfriedungen.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als „Tempo-30-Zone“ mit der Regelung „rechts vor links“ ausgebildet. Für die Kreuzungsbereiche beträgt die Schenkellänge 30 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen. Im Anschlussbereich an die Heiligenzeller Hauptstraße ist eine Schenkellänge von 70 m erforderlich.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass diese nahezu komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. In Teilbereichen bestehen kürzere Schenkellängen (etwa 20 m statt 30 m). Diese Unterschreitung ist jedoch aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führt zu

keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sicherfelder auf privaten Baugrundstücken ist daher nicht erforderlich.



Abbildung 12: Sichtfelder im Einmündungsbereich Planstraße 1 in die Heiligenzeller Hauptstraße



Abbildung 13: Sichtfelder Planstraße 1 und Planstraße 2

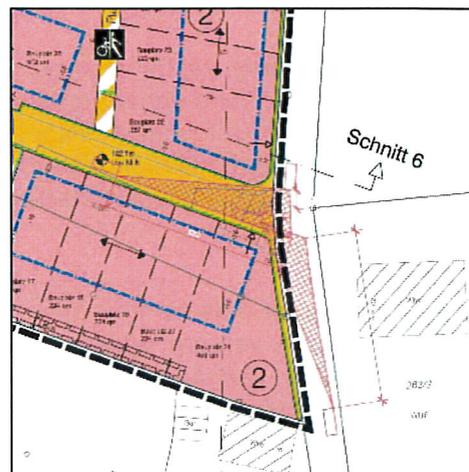


Abbildung 14: Sichtfelder Planstraße 2 und Oberweierer Straße

6.2.3 Ruhender Verkehr

Entlang der Planstraße 1 werden etwa 10 öffentliche Parkplätze angelegt. In der Planstraße 2 werden im Bereich der Kindertagesstätte öffentliche Parkplätze geschaffen. Diese sollen jedoch vorrangig für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung stehen. Aufgrund der gewählten Straßenbreite von 6,0 ist zusätzlich das Parken im Straßenraum, auch ohne Ausweisung von Parkplätzen, möglich.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 m am Rathaus Heiligenzell. Von dort bestehen Verbindungen nach Lahr und Friesenheim.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Einen wichtigen Baustein in der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes stellen die Fuß- und Radwegeverbindungen dar. Insbesondere aufgrund der vielfältigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind Fuß- und Radwege von großer Bedeutung. Dadurch soll insbesondere die Kindertagesstätte fußläufig erreicht werden. Ziel ist, dass Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die Kindertagesstätte gebracht werden und dadurch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden kann. Aus diesem Grund besteht eine sehr hohe Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger.

6.2.6 Geh- und Fahrrechte

Die Eintragung von Geh- und Fahrrechten ist nicht erforderlich.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Energieversorgung

Das Plangebiet ist teilweise bereits an das Stromnetz angeschlossen. Die weiteren Baugrundstücke können über die Erweiterung des Stromnetzes mit Strom versorgt werden. Das Überlandwerk Mittelbaden GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.

Für die elektrische Versorgung des Plangebietes ist eine weitere Trafostation erforderlich, Im Bereich der Planstraße 1 wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation festgesetzt. Aufgrund der Größe der Versorgungsfläche und zur besseren Ausnutzbarkeit der verfügbaren Baugrundstücke wird diese nicht im Bereich des geplanten Baugrundstücks, sondern der privaten Grünfläche festgesetzt.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien klimaneutral mit Wärme versorgt werden. Hierzu wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Nahwärme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB nördlich des Eisbrunnengrabens festgesetzt. Die Versorgungsfläche ist über den Parkplatz des Friedhofs angebunden und kann z. B. bei Wartungsarbeiten erreicht werden.

Die Energie soll aus Erdsonden gewonnen und über ein kaltes Nahwärmenetz den Häusern zugeführt werden. Über das kalte Nahwärmenetz kann im Sommer auch passiv gekühlt werden.

Die Wärmeentnahme erfolgt über einen Wärmeüberträger, welcher in einem geschlossenen Kreislauf das Grundwasser entnimmt und nur wenige Meter weiter wieder einleitet. Es findet demnach keine Abnahme des Wasserstandes statt, die Ein- und Ausleitungsmengen sind stets identisch. Die Erdsonden sind im Bereich des Parkplatzes sowie östlich davon vorgesehen. Die entnommene Wärme wird im Wärmeüberträger an das kalte Nahwärmenetz abgegeben und über dezentrale Wärmepumpen in den Gebäuden auf Nutztemperatur für Heizung und Warmwasser gebracht.

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

Allgemeines

Die Hausanschlüsse werden im Trennsystem hergestellt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt bedarfsorientiert im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserabflüsse werden dem bestehenden Mischwassersystem zugeleitet.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit der bestehenden Mischwasserkanalisation sowie der Kläranlage der Gemeinde Friesenheim ist für die Aufnahme der zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird der von den befestigten Flächen anfallende Niederschlagsabfluss über die bestehende Verrohrung des Eisbrunnengrabens in den angrenzenden Vogelbach geleitet.

Eine Versickerung ist aufgrund der Mächtigkeit und der geringen hydraulischen Leitfähigkeit der vorhandenen Böden ungeeignet.

Das nördliche Außengebiet ist zum Baugebiet hingeneigt. Möglicherweise auftretendes Hangwasser wird im unverlegten Eisbrunnengraben abgefangen (siehe auch Kap. 3.2.8 Gewässer – Starkregen).

In Abstimmung mit dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, ist eine Regenwasserrückhaltung nicht erforderlich, da über die im Zuge der Erschließung umgenutzte „Eisbrunnengrabenverdohlung“ zukünftig keine Mehrbelastung für die Vorflut entsteht.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der geringen Belastung in Folge der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) nicht erforderlich. Das entsprechende Bewertungsverfahren wird in der Genehmigungsplanung zur Entwässerung durchgeführt. Nach der neuen DWA-A 102 ist eine Behandlung von Niederschlagsabflüssen aus allgemeinen Wohngebieten ebenfalls nicht erforderlich.

Leitungsrechte

Für die Entwässerung der Reihenhäuser südöstlich der Einmündung der Planstraße 2 in die Oberweierer Straße ist die Verlegung eines Regenwasser-Kanals in den Gartenbereichen erforderlich. Diese öffentliche Leitung muss über ein Leitungsrecht gesichert werden. Daneben sind entsprechende Baulasten einzutragen.

Festgesetzt wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau und Betrieb von Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Das im Grundbuch einzutragende Leitungsrecht sollte hierbei die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers umfassen, die erforderlichen unterirdischen Leitungen (Regenwasserkanal) zu verlegen und zu unterhalten. Ziel dieser Festsetzung ist, die Regenwasser-Entwässerung für die betroffenen Baugrundstücke zu sichern.

Rückstauenebene

Die Rückstauenebene ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde Friesenheim die Straßenoberkante. Oberflächenabflüsse von tieferliegenden Flächen sind bei Bedarf über Sicherungsmaßnahmen (z. B. Hebeanlage) zu entwässern. Beim Bau evtl. Tiefgaragen ist ein oberflächiger Zufluss durch geeignete Schutzmaßnahmen zu vermeiden (z. B. Erhöhung oder zusätzliche Entwässerungsrinne).

6.3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Telekommunikationslinien im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB 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. Versorgungsanlagen wie beispielsweise Trafostationen und Schaltkästen sind dagegen auch als oberirdische Einrichtungen zulässig, da eine unterirdische Anordnung dieser Anlagen unverhältnismäßig wäre.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebietes ist auch die Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Eisbrunnengrabens vorgesehen. Dieser wird zukünftig nördlich des Plangebietes entlanggeführt und bildet den Abschluss des Siedlungsbereichs.

Im Plangebiet selbst ist eine Durchgrünung überwiegend durch das Anpflanzen auf den privaten Baugrundstücken sowie entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Auf umfangreiche öffentliche Grünflächen wird hierbei aus verschiedenen Gründen verzichtet:

- Im Sinne einer hohen Kompaktheit des Quartiers wird auf öffentliche Grünflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet.
- Die freie Landschaft beginnt unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet nach Norden.
- Im Bereich der öffentlichen Einrichtungen (Kindergarten, Kindertagesstätte, Pfarrhaus) befinden sich noch größere Grün- und Freiflächen. Diese sind zwar nur bedingt für die Allgemeinheit zugänglich, stellen aber dennoch wichtige Bausteine im Freiraumgefüge innerhalb des Siedlungsbereichs.
- Nördlich des Plangebietes wird mit dem offengelegten Eisbrunnengraben und der begleitenden Grünfläche ein Naherholungsbereich für das Plangebiet geschaffen.

Ziel der Planung ist auch, den bisherigen Garten- und Freibereich, um das ehemalige Pfarrhaus weitgehend zu erhalten. Hierdurch soll das ortsbildprägende Gebäude mit Kirche und Kloster als Ensemble freigestellt bleiben. Die Errichtung von Nebengebäuden und weiteren hochbaulichen Anlagen widerspricht diesem Ziel und soll daher vermieden werden.

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Eingrünung

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird der Eisbrunnengraben verlegt und renaturiert. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus soll die Grünfläche auch als Ortsrandeingrünung dienen. Eine fußläufige Verbindung wird entlang des Eisbrunnengrabens vorgesehen.

In einem Teilbereich dieser Grünfläche werden Ersatzlebensräume für Eidechsen sowie Ödlandschrecken angelegt. Diese Maßnahme ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich, denn durch die Umnutzung des Gärtneriegeländes gehen Lebensräume dieser Tierarten verloren. Mit der Maßnahme können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

6.4.3 Private Grünflächen

Hausgarten

Ziel der Planung ist, den bisherigen Garten- und Freibereich, um das ehemalige Pfarrhaus weitgehend zu erhalten. Hierdurch soll das ortsbildprägende Gebäude mit Kirche und Kloster als Ensemble freigestellt bleiben. Die Errichtung von Nebengebäuden und weiteren hochbaulichen Anlagen widerspricht diesem Ziel und soll daher vermieden werden. Aus diesem Grund wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck als Hausgarten dienen, sind zulässig. Das Errichten von Gebäuden wird dagegen ausgeschlossen, um den Freibereich zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die bestehenden Bäume zu erhalten sind. Hierdurch soll der Baumbestand gesichert werden. Dies ist neben dem landschaftsgestalterischen Aspekt auch aus artenschutzrechtlichen Gründen von Bedeutung, da Lebensräume erhalten werden können.

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.

Hiervon ausgenommen sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Maßnahmen für Ödlandschrecken, Eidechsen sowie Haussperling und Mauersegler erforderlich.

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 sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. 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 Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau 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, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drinasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine wasserdurchlässigen Befestigungen.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Die Leuchtgehäuse müssen nach oben abgeschirmt sein, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60°C nicht übersteigen, vorgeschrieben. 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.

6.4.6 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Empfohlen wird, dass auf den privaten Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein mittelgroßer, standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Von dieser Regelung ausgenommen werden kleine Grundstücke mit 300 m² Grundstücksfläche und weniger. Auf diesen Grundstücken ist das Anpflanzen von Bäumen nur schwer umsetzbar. Aus diesem Grund wird für diese Baugrundstücke das Anpflanzen von zwei standortheimischen Sträuchern vorgeschrieben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Planstraße 1 das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Mindestens sind hierbei vier mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

Hecke

Zur Eingrünung des Plangebietes nach Westen wird das Anpflanzen einer mindestens einreihigen Hecke festgesetzt. Diese Festsetzung betrifft die Grundstücke der Baugebietsteilfläche WA1. Zusätzlich können hierdurch Lebensräume für Tiere sowie Insekten geschaffen werden.

Erhaltungsfestsetzung

Im Bereich des ehemaligen Klosters befindet sich eine prägende Winterlinde mit einem Stammdurchmesser von etwa 1,2 m. Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, dass dieser Baum zu erhalten ist. Der Baum befindet sich auf der Fläche des geplanten öffentlichen Nachbarschaftszentrums, so dass keine privaten Grundstückseigentümer betroffen sind.

6.5 Immissionsschutz

Innerhalb der Baugrenzen im Plangebiet werden die für allgemeine Wohngebiete empfohlenen Immissionen teilweise überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen deshalb Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Je nach Sachlage bestehen verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung von Maßnahmen:

1. Planerische/organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Entstehung von Lärm
2. Vergrößern des Abstands zwischen Schallquelle und schutzbedürftiger Nutzung
3. Aktive Schutzmaßnahmen am Emissionsort bzw. auf dem Ausbreitungsweg
4. Passive Lärmschutzmaßnahmen an betroffenen Gebäuden

Der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm ist durch die Netzfunktion der umliegenden Verkehrswege bedingt. Hierauf besteht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Kloster“ kein Einfluss.

Größere Abstände sind aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche keine ausreichend umsetzbare Maßnahme. Der Einhaltung größerer Abstände steht zudem das Gebot zur flächensparenden Planung entgegen.

Grundsätzlich sind bei Überschreitungen auch aktive Schutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle zu prüfen.

Für die angrenzenden Bereiche westlich und östlich der geplanten Zufahrt ins Plangebiet ist das eine denkbare Variante. Aufgrund der bestehenden innerörtlichen Lage ist die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht vorgesehen. Hierdurch würde entlang der Heiligenzeller Hauptstraße eine einseitige Barriere entstehen, die aus städtebaulichen Gründen abzulehnen ist.

Aus diesem Grund werden für die betroffenen Bereiche entlang der Heiligenzeller Hauptstraße passive Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) für die geplante Bebauung festgesetzt. Eine Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche erfolgt nicht, da von Überschreitungen nur sehr geringe Flächen entlang der Heiligenzeller Hauptstraße betroffen sind.

Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind in der Nachbarschaft keine nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung wesentlichen Erhöhungen zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung, eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet ist zum Teil bereits bebaut und weist somit bereits klimabelastende Wirkungen auf. Die restliche Fläche stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt. Auf Grund der leichten Hanglage ist mit einem geringen Kaltlufttransport zu rechnen.

Festgelegt ist die Begrünung des Plangebiets, sodass eine optimierte Eingrünung und Durchgrünung realisiert werden kann. Hierzu werden insbesondere die Verlegung und naturnahe Entwicklung des Eisbrunnengrabens vorgesehen.

Als wichtiger Baustein wird die Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme vorgesehen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung von CO₂-Emissionen geleistet werden.

Durch die Festsetzung zur Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Dadurch kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise, Dachbegrünung sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

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 Heiligenzell aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen und eine große Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet werden. Unterschieden wird hierbei jedoch zwischen der bestehenden Bebauung sowie den neu hinzukommenden Gebäuden.

Zugelassen werden in den Baugebietsteilflächen WA1 und WA4 die Dachformen

- Satteldach, Walmdach, Zeltdach, versetztes Pultdach mit 5° bis 45°,
- Pultdach mit 5° bis 20°,
- Flachdach bis maximal 5°.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Dachflächen mit einer Neigung von ≤ 5 Grad zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Von dieser Regelung ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche ≤ 4 m²) und nutzbare Freiflächen auf Dächern.

In den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 sind ausschließlich Hausgruppen (Reihenhäuser) bzw. Doppelhäuser zulässig.

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften oder Hausgruppen mit unterschiedlicher Dachform und Dachneigung können jedoch das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils als eine Einheit mit gleicher Dachform und Dachneigung in Erscheinung treten zu lassen. Vorgeschrieben wird aus diesem Grund, dass bei Doppelhäusern die Dächer als Satteldach mit 35° Dachneigung, bei Hausgruppen als Flachdach mit maximal 5° 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 Doppelhäuser und Hausgruppen auch mit Satteldach und versetztem Pultdach (20° - 45° Dachneigung), Pultdach (5° - 20°) oder Flachdach (maximal 5°; bei Doppelhäusern) ausgebildet werden.

Für die Baugebietsteilfläche WA5 (ehemaliges Pfarrhaus) wird die zulässige Dachgestaltung entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand vorgeschrieben.

In der Baugebietsteilfläche WA6 soll der Gebäudebestand weitgehend erhalten bleiben. Aus diesem Grund orientieren sich die zulässigen Dachformen am Gebäudebestand. Allerdings sind für die Umnutzung des früheren Klostergebäudes als Kindertagesstätte auch Erweiterungen vorgesehen. Diese sollen mit aktuellen architektonischen Mitteln ausgebildet werden können. Aus diesem Grund sind für diese Baugebietsteilfläche auch Flachdächer zulässig.

Auf den meisten Baugrundstücken wird die Firstrichtung entsprechend der gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde vorgegeben. So sind die Gebäude jeweils zur erschließenden Straße traufständig auszurichten. Hierdurch soll ein ruhiges Ortsbild mit klar definierten Firstrichtungen erreicht werden. Nicht geregelt werden die Firstrichtungen für Pfarrhaus, Kindertagesstätte und Nachbarschaftszentrum, da es sich bei diesen Gebäuden um öffentliche Sonderbauten handelt.

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 Anschlüsse 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.

Zusätzlich wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

Einfriedungen

Zu Einfriedungen werden keine Vorschriften in den Örtlichen Bauvorschriften getroffen.

6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig ist.

6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung wird erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass der Ortsteil Heiligenzell im ländlichen Raum liegt und der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen gewährleistet ist. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

Daher wird die Stellplatzverpflichtung, 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.

6.7.6 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.

6.8 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

Gewässerrandstreifen

Im § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) sind die Vorgaben für Gewässerrandstreifen gesetzlich vorgegeben. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) getroffenen Festsetzungen gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplanes und werden daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Gewässerrandstreifen sind demnach verboten:

- die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

Kulturdenkmale

Die als Kulturdenkmal eingestufteten Gebäude und baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Hierbei handelt es sich um folgende Kulturdenkmale:

- Pfarrhaus mit umgebender Freifläche und Nebengebäude (Heiligenzeller Hauptstraße 1, Flst.-Nr. 1/3)
- Kruzifix (Heiligenzeller Hauptstraße 5).

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Nutzung der Gärtnerei wurde bereits im Jahr 2018 aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach. Das bislang dem Außenbereich zugeordnete Wohngebäude liegt zukünftig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und ist hierdurch planungsrechtlich gesichert.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden das soziale Wohnen sowie die neue Kindertagesstätte im ehemaligen Kloster gesichert bzw. ermöglicht.

7.3 Verkehr

Die angrenzenden öffentlichen Straßen (Heiligenzeller Hauptstraße, Oberweierer Straße) sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes wird außerdem der Friedhofs-Parkplatz erweitert.

Durch das Anlegen von mehreren Wegen wird eine hohe fußläufige Erreichbarkeit der Kindertagesstätte ermöglicht.

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 bzw. bis zum Satzungsbeschluss wird. 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

Zur Erschließung des Plangebietes sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von zwei Straßen und mehreren Fußwegen erforderlich. Darüber hinaus ist die Verlegung des Eisbrunnengrabens vor Beginn der Erschließung vorzunehmen. Von der Gemeinde Friesenheim ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2023 durchzuführen.

Im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes sind verschiedene Teile der bestehenden Entwässerung noch anzupassen und auf den neuesten Stand zu bringen. Insbesondere ist der bestehende Regenüberlauf III (RÜ III) in Heiligenzell umzubauen. Dem bestehenden Regenüberlauf darf keine zusätzliche Schmutzfracht zugeleitet werden, bevor er

umgebaut ist. Um dies sicher zu stellen, wurde vereinbart, dass die Grundstücke erst veräußert werden können, nachdem der Regenüberlauf saniert worden ist. Hierüber wird zwischen Gemeinde und Landratsamt Ortenaukreis ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 Wassergesetz (WG) herzustellen. Im Zuge des Benehmens für die kanaltechnische Erschließung des Baugebietes ist nachzuweisen, dass die zusätzlichen Einleitungsmengen in den Vogelbach keine Verschlechterung der Hochwassersituation verursachen. Außerdem ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen zu erwarten sind.

8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten insbesondere zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

In der mittelfristigen Finanzplanung ist die Erschließung des Plangebiets für das Jahr 2023 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Diese Berichtigung sollte unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplan-Änderung erfolgen.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern (Pfarrhaus mit Grünfläche), ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Die für die Gewässerverlegung des Eisbrunnengrabens erforderliche Genehmigungsplanung ist in einem gesonderten Wasserrechtsverfahren zu bearbeiten. Das Wasserrechtsverfahren muss vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans fachlich positiv geprüft und abgeschlossen sein und kann parallel zum Bebauungsplanverfahren laufen.

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie der Zaun- und Mauereidechse ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.

Begründung

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	32.279 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 5.439 m ²	16,8%
- Straßenverkehrsfläche	etwa 3.576 m ²	11,1%
- Parkplatz	etwa 456 m ²	1,4%
- Fußwege	etwa 1.407 m ²	4,4%
Eisbrunnengraben	etwa 4.602 m ²	14,3%
Hausgarten	etwa 1.603 m ²	5,0%
Versorgungsflächen	etwa 290 m ²	0,9%
Nettobauland	etwa 20.345 m²	63,0%
Allgemeines Wohngebiet	etwa 18.431 m ²	
Kindergarten und Nachbarschaftszentrum	etwa 1.914 m ²	

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	3 WE	3 Bauplätze	9 WE
Doppelhäuser	2 WE	8 Bauplätze	16 WE
Hausgruppen	1 WE	26 Bauplätze	26 WE
ehemaliges Pfarrhaus	3 WE	1 Bauplatz	3 WE
Mehrfamilienhäuser	8 WE	3 Bauplätze	24 WE
Gesamt (Maximum)		etwa	78 WE

Für die weitere Abschätzung wird nicht die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert angesetzt:

Gesamt (Durchschnittswert) 75% **etwa 59 WE**

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa **2,5 E/WE** **etwa 146 E**

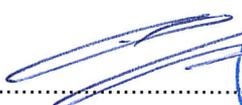
Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) **etwa 72 E/ha**

Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland) etwa 45 E/ha

09. Dez. 2022

Friesenheim,

.....

 Erik Weide
 Bürgermeister



Lauf, 20.10.2022 Kr-don/la

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

Planverfasser