



Gemeinsame Begründung (9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Runz III Gemeinde Appenweier, Ortsteil Urloffen

Fassung: Entwurf Stand 14.04.2021

Grundlage: Bebauungsplan Nr. 300, Stand 14.04.2021



Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
1.1 Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen	4
1.2 Bebauungsplanverfahren	4
1.3 Einfügung in die überregionale Planung und Bauleitplanung der Gemeinde	6
1.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
1.3.2 Raumordnung und Landesplanung	7
1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
1.3.4 Angrenzende Planungen	10
2 ANGABEN ZUM BESTAND	10
2.1 Lage und Topographie	10
2.2 Geltungsbereich	10
2.3 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse	13
2.3.1 Städtebauliche Einbindung	13
2.3.2 Bebauung und Nutzung	14
2.3.3 Eigentumsverhältnisse	14
2.3.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen	14
2.3.5 Gewässer	14
2.3.6 Immissionsbelastungen	14
2.3.7 Störfallbetriebe	15
2.3.8 Verkehrliche Erschließung	15
2.3.9 Ver- und Entsorgung	15
2.3.10 Natur / Landschaft / Umwelt	15
2.3.11 Sonstige Zwangspunkte für die Planung	16
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
3.1 Art der baulichen Nutzung	16
3.2 Maß der baulichen Nutzung	18
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	18
3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	18
3.2.3 Zahl der Vollgeschosse	18
3.3 Höhe der baulichen Nutzung	18
3.3.1 Höhenlage der Baugrundstücke / Geländeauffüllungen	18
3.3.2 Höhe baulicher Anlagen	21
3.3.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe	21
3.3.4 Firstrichtung	21
3.4 Bauweise	21
3.5 Flächen für Nebenanlagen	22
3.6 Überbaubare Grundstücksflächen	22
3.7 Stellplätze, Garagen	22
3.8 Flächen für öffentliche Verkehrsflächen	23
3.8.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen	23
3.8.2 Inneres Erschließungssystem	23
3.8.3 Ruhender Verkehr	23
3.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr	24
3.8.5 Fußgänger und Radfahrer	24
3.9 Private Grünflächen	24
3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung	24
3.10.1 Versiegelung	24
3.10.2 Dacheindeckung	24
3.10.3 Beleuchtung	24

3.11 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	25
4 HOCHWASSER, HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE, VERSICKERUNG	29
4.1 Hochwassergefahrenkarte	29
4.2 Grund- und Schichtenwasser	30
4.3 Versickerung	30
5 ALTLASTEN	30
6 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	31
6.1 Erschließung und Parksituation im Quartier	31
7 DENKMALSCHUTZ.....	31
8 VER- UND ENTSORGUNG	31
8.1 Abwasser und Niederschlagswasserbehandlung	31
8.2 Trinkwasser.....	31
8.3 Elektrizität	31
8.4 Gasversorgung	32
9 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT	32
9.1 HQ _{EXTREM} -Überflutungsflächen	32
9.2 Oberflächenwasserentwässerung	32
9.3 Grundwasser / Grundwassermessstellen	32
10 UMWELTBELANGE	32
10.1 Schallschutz.....	32
10.1.1 ZUSAMMENFASSUNG.....	32
10.1.2.....	33
10.1.3.....	33
10.2 Artenschutz.....	33
10.3 Umweltbezogene Vorhabenbeschreibung.....	35
11 STÄDTEBAULICHEN DATEN	36
11.1 Tabelle Verfahrensflächen.....	36
11.2 Tabelle 2 Wohndichte	37
11.3 Tabelle 3 Einwohner	37
12 BODENORDNUNG / VERFAHREN / PLANVERWIRKLICHUNG	37
12.1 Bodenordnung	37
12.2 Entschädigungen	37
12.3 Erschließung	38
12.4 Sonstige vertragliche Regelungen.....	38
12.5 Planungsrecht	38
12.6. Verfahren	38
13 KOSTEN	39
14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG	39
14.1 Einfriedungen.....	39
14.2 Gestaltung unbebauter Grundstücke.....	39
14.3 Dachformen und Dachneigung	39
15 QUELLENVERZEICHNIS	40

Anlage 1	Geotechnischer Bericht GeoSolutions vom 01.03.2021
Anlage 2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Bioplan Dr. Boschert vom 19.11.2019
Anlage 2.1	Artenschutzrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich Bioplan Dr. Boschert vom 12.04.2021
Anlage 3	Schallschutztechnisches Gutachten, Nr. 6315/1326 vom 09.10.2019, Dr. Jans, Ettenheim
Anlage 4	Erläuterungsbericht Nachweis naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung IBS Ingenieurbüro Siggelkow, Offenburg, zum Neubaugebiet Runz II vom 28.09.2005 mit Übersichtslageplan Nr. 1 vom 10.05.2006 Bauabschnitte Kanal
Anlage 4.1	Übersichtsplan Kanal vom 08.02.2006

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

1.1 Erforderlichkeit zur Aufstellung von Bebauungsplänen

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen Vorrang zu geben vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung. Der Gemeinde Appenweier stehen keine Baugrundstücke im Siedlungsbereich mehr zur Verfügung, so dass zur Versorgung der Bevölkerung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist.

1.2 Bebauungsplanverfahren

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 31.12.2021 – 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 i. V. m. § 13b BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien

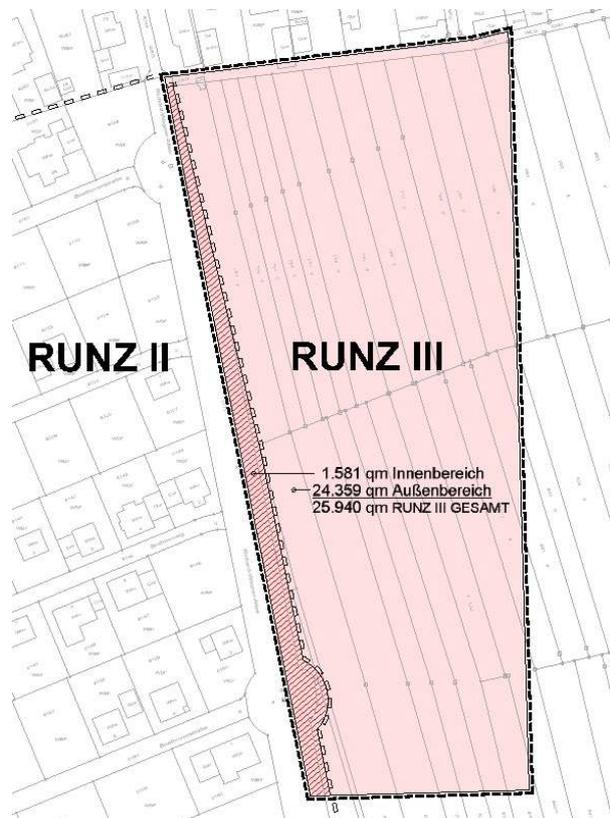
Vorgabe erfüllt?

1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?

Der Bebauungsplan wird zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich direkt an das Wohngebiet „Runz II“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteile an.

Ja

Im Norden schließt das Baugebiet „Im Runz“ an. Hier handelt es sich um ein Gebiet, ohne rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Bebauung wird über eine Polizeiverordnung vom 22.01.1958 geregelt.

**2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**

Ja

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Der Aufstellungsbeschluss für das BP-Verfahren wurde am 21.10.2019 gefasst, somit vor der in § 13 b BauGB genannten Ausschlussfrist.

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

Siehe Tabelle 1 Verfahrensfläche (Abschnitt 11.1)

Nettobauland 20.639 m² x Grundflächenzahl 0,4

= Grundfläche 8.255 m² < 10.000 m²

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

Ja

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Nein

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

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

Nein

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

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

Nein

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

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, 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

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

1.3 Einfügung in die überregionale Planung und Bauleitplanung der Gemeinde

1.3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell zu einem großen Teil dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Flächen Innenbereich / Außenbereich

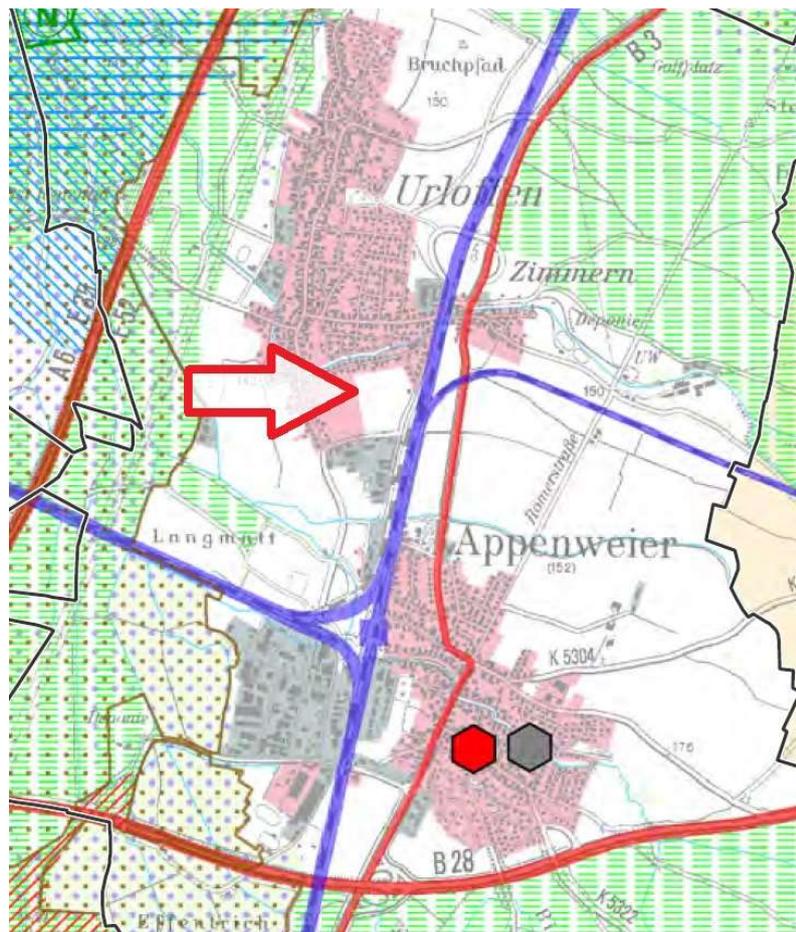
Innenbereich	Bereich Runz II	1.581 m ²	6%
Außenbereich		24.359 m ²	94%
Runz III gesamt		25.940 m²	100%

Die Flächen im Innenbereich sind mit 6% des Geltungsbereiches so gering, dass ein Verfahren nach §13b BauGB gerechtfertigt ist.

1.3.2 Raumordnung und Landesplanung

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

Plan 1



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

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Appenweiler als Kleinzentrum festgelegt und dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan ist die Gemeinde Appenweiler als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen sowie Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

Die Gemeinde Appenweiler liegt auf den im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachsen Offenburg – Appenweiler – Renchen – Achern (-Bühl) und Offenburg – Appenweiler – Willstätt – Kehl /- Strasbourg) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse Offenburg – Appenweiler – Oberkirch – Oppenau (-Freudenstadt).

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder andere schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen (Vorranggebiete), die von Besiedlung freizuhalten sind, werden durch die Planung nicht berührt.

1.3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweiler ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich überwiegend, jedoch nicht ganz aus dem FNP. Dies ist bei §13a / 13b-Verfahren auch nicht erforderlich. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweiler ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Eine kleine Teilfläche des BP im südlichen Bereich ist im FNP als Mischgebiet ausgewiesen.

Wohnbaufläche	24.847 m ²		98%
Mischgebiet	595 m ²		
Landwirtschaft		498 m ²	2%
Summe	25.442 m ²	498 m ²	
Gesamt	25.940 m²		100%

Da die Abgrenzung eines FNP in der Detailschärfe geringer ist als im BP, kann man davon ausgehen, dass sich der BP aus dem FNP entwickelt.

Der Bebauungsplan entwickelt sich überwiegend, jedoch nicht ganz aus dem FNP. Dies ist bei §13a / 13b-Verfahren auch nicht erforderlich. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

1.3.4 Angrenzende Planungen

Westlich an das Plangebiet grenzt das Baugebiet „Runz II“ an. Dieser Bebauungsplan ist erstmals am 06.07.2002 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, zuletzt geändert durch 3. Änderung vom 24.03.2018.

Im Bebauungsplan „Runz II“ sind bereits Anschlüsse für die Straßen vorgesehen, die im Plangebiet aufgenommen werden. Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in den Randbereichen entlang der Richard-Wagner-Allee überlagert.

Entlang der Richard-Wagner-Allee werden Flächen zurückgenommen und im Bereich von Runz III überbaut.

Das WA- Gebiet erhält einen Abstand zur Straße Im Ettenbach und zum dort gelegenen Gewerbegebiet. Diese Fläche kann bei Bedarf mit einer entsprechend der Immissionen zulässigen Nutzung überplant werden.

Die Straßen im Gebiet Runz III sind so angelegt, dass bei einer späteren Erweiterung nach Osten, die auch im FNP vorgesehen ist, eine Straßen-, Ver- und Entsorgungsanbindung möglich ist.

Im FNP ist eine solche Erweiterung enthalten. Konkrete Beschlüsse oder Planungsabsichten sind in den politischen Gremien nicht diskutiert oder gefasst worden. Dennoch müssen solche Überlegungen zur Einordnung der Planung in eine Zukunftsperspektive genannt werden.

2 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Lage und Topographie

Geländehöhe Nord: 144,50 m üNN
Süd: 144,20 m üNN

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB hat eine Größe von etwa 2,59 ha und wird begrenzt

- im Norden durch das Wohngebiet „Runz“
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch Landwirtschaftsflächen bzw. Gewerbegebiet Ettenbach
- im Westen durch das Baugebiet Runz II.

Plan 4



Quelle: Katasterplan 2019 Gemeinde Appenweier

Tabelle 1 – Grundstücke im Geltungsbereich

Entwurf Stand 25.09.2019

lfd. Nr.	Flst.-Nr.	Nutzung	F _{gesamt}	innerhalb	außerhalb	
				Geltungsbereich		
1	8177	Richard-Wagner-Allee	5.215 m ²	1.248 m ²	3.967 m ²	Teilfläche
2	6340	Weg (Nord)	901 m ²	411 m ²	490 m ²	X
3	789	Acker	1.451 m ²	1.451 m ²	0 m ²	
4	790	Acker	732 m ²	732 m ²	0 m ²	
5	791	Acker	749 m ²	749 m ²	0 m ²	
6	792	Acker	781 m ²	781 m ²	0 m ²	
7	793	Acker	750 m ²	750 m ²	0 m ²	
8	794	Acker	1.362 m ²	1.362 m ²	0 m ²	
9	795	Acker	1.072 m ²	1.072 m ²	0 m ²	
10	796	Acker	1.103 m ²	1.103 m ²	0 m ²	
11	797	Acker	1.046 m ²	1.046 m ²	0 m ²	
12	798	Acker	1.053 m ²	1.053 m ²	0 m ²	
13	799	Acker	1.142 m ²	1.142 m ²	0 m ²	
14	800	Acker	1.183 m ²	912 m ²	271 m ²	X
15	801	Acker	1.319 m ²	333 m ²	985 m ²	X
16	8176	Acker	1.478 m ²	604 m ²	874 m ²	X
17	772	Weg	287 m ²	142 m ²	144 m ²	X
18	838/1	Acker	2.700 m ²	1.733 m ²	967 m ²	X
19	837	Acker	2.963 m ²	1.908 m ²	1.055 m ²	X
20	836	Acker	1.543 m ²	1.041 m ²	501 m ²	X
21	835	Acker	1.716 m ²	1.144 m ²	572 m ²	X
22	834	Acker	1.791 m ²	1.239 m ²	552 m ²	X
23	833	Acker	1.020 m ²	1.020 m ²	0 m ²	
24	839	Acker	1.116 m ²	388 m ²	728 m ²	X
25	840/1	Acker	2.240 m ²	1.213 m ²	1.027 m ²	X
26	831/1	Acker	1.113 m ²	812 m ²	301 m ²	X
27	831	Acker	1.104 m ²	448 m ²	656 m ²	X
28	830	Acker	807 m ²	98 m ²	709 m ²	X
29	829	Acker	1.576 m ²	0,06 m ²	1.576 m ²	X
			41.315 m²	25.940 m²	15.375 m²	

2.3 Bestehende Nutzungs-, Eigentums- und Rechtsverhältnisse

2.3.1 Städtebauliche Einbindung



Quelle: LUBW Gefahrenkarte Überflutungsfläche ohne Darstellung der Überflutungen

- Im Norden liegt die Bebauung Runz, eine Wohnbebauung aus den 1970er Jahren
- Im Westen bildet die Richard-Wagner-Allee die Erschließungsstraße für das Baugebiet Runz II. Die Richard-Wagner-Allee ist gleichzeitig die Erschließungsstraße für Runz III.
- Im Süden liegt zum Gewerbegebiet an der Straße Im Ettenbach eine Fläche, die im FNP als Mischgebiet ausgewiesen ist. Diese soll nicht bebaut werden, da diese für Wohnnutzung wegen der Schallimmissionen aus dem Gewerbegebiet zu hoch sind.
- Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2.3.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Hierbei prägen Ackerflächen und intensiv bewirtschaftete Obstkulturen das Plangebiet. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet Streuobstwiesen, Obst und Gemüseanbau.

Hier werden durch Haupterwerbs- teilweise auch durch Nebenerwerbslandwirtschaft Obst Gemüse und Sonderkulturen angebaut.

Die 8 bis 10 m breiten, ca. 100m langen Grundstücke werden teilweise von den Eigentümern oder von Pächtern bewirtschaftet.

Runz III setzt die Wohnbebauung nach Osten hin fort und setzt damit die im FNP vorgesehenen Nutzungen um.

2.3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Die bestehenden Straßen und Wege sind in öffentlichem Eigentum.

2.3.4 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheit

Die Ergebnisse des Bodengutachtens werden ergänzt.

Bodenbelastung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Stuttgart wurde das Gebiet untersucht. Es wurden Kampfmittelverdachtsflächen festgestellt (siehe Ziffer 5 - Altlasten).

2.3.5 Gewässer

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.3.6 Immissionsbelastungen

Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Dr. Jans, Ettenheim, die durch Straßenverkehr, Bahnverkehr und Gewerbebetriebe auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt.

Anhand der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung verschiedener passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Bahnlärm möglich ist

Gegenüber Gewerbelärm sind keine Maßnahmen erforderlich da die Wohnbebauung einen erforderlichen Abstand ausweist aufweist.

Die 55 dB(A)-Isophone aus Anlage 15 des Gutachtens wurde in den zeichnerischen Teil übernommen. Diese Isophone stellt die „Grenzlinie“ dar bis zu der ein Baufenster in einem „allgemeinen Wohngebiet“ nach Süden vorrücken darf.

Siehe Anlage 3: Schallschutztechnisches Gutachten Dr. Jans vom 09.10.2019

Landwirtschaft

Östlich des Plangebietes

befinden sich Acker- und Obstbaumkulturen. Ein 10 m breiter bepflanzter Streifen zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbaugrundstücken verhindert, dass Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung entstehen.

Der Schutzstreifen wird durch die Eigentümer auf privatem Gelände angelegt.

Südlich des Plangebietes

wird eine 7 m breite öffentliche Grünfläche angelegt.

Diese Immissionsschutzstreifen werden so bepflanzte, dass die Wohnbebauung vor Spritzmittelabdrift geschützt wird und andererseits die Landwirtschaft ohne Ansprüche der Bewohner betrieben werden kann.

2.3.7 Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

2.3.8 Verkehrliche Erschließung

Über die Hauptstraße und die Straße Im Ettenbach ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden

Ein Abstand von circa 1,4 km zum Bahnhof Appenweiler ermöglicht eine fußläufige Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Eine enge Taktung der Abfahrtszeiten von Bahn und Bus nach Norden (Achern), Westen (Kehl, Straßburg), Süden (Offenburg, Freiburg) und Osten (Oberkirch, Freudenstadt) machen den Standort zum Wohnen sehr attraktiv.

2.3.9 Ver- und Entsorgung

Ver und Entsorgungsleitungen befinden sich in der angrenzenden Richard-Wagner-Allee. An diese Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.3.10 Natur / Landschaft / Umwelt

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotope, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nicht zu erwarten ist. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

2.3.11 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Diese sind derzeit nicht bekannt.
<<Werden sofern erforderlich ergänzt>>

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

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

Mietwohnungsbau im Geschosswohnungsbau wird im ländlichen Raum hauptsächlich durch Bauträger erstellt und angeboten.

Im Runz III befinden sich die Grundstücke in Händen von Privatpersonen, die diese selbst bebauen möchten.

Dieser Personenkreis sieht die Erfüllung ihrer Wohnwünsche im Bau von individuellen Gebäuden. Mietwohnungen werden als untergeordnete Nutzungen in Form von Einliegerwohnungen realisiert. Ein Bebauungsplan ausgerichtet hauptsächlich auf Mietwohnungsbau wäre nicht zielführend

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. In Wohngebieten kann die Ansiedlung von diesen Anlagen insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten häufig zu Nutzungskonflikten führen. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der genannten Anlagen.

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

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

ausgeschlossen. Nicht störende Gewerbebetriebe sind zugelassen, sofern sie eine untergeordnete Nutzung des Gebäudes darstellen (z.B. Internethandel o.ä.).

3.1.2 Beherbergungsbetriebe

Deren Ansiedlung 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.

3.1.3 Gewerbebetriebe

Ein Verfahren nach § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ist nur für Flächen möglich, auf denen die Zulässigkeit und Wohnbebauungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen. Somit kann Gewerbe nicht zugelassen werden.

Die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig. (§ 13 BauNVO).

Tätigkeiten wie Homeoffice oder Kinderbetreuung durch Tagesmütter sind keine Gewerbebetriebe. Ohne besondere Festsetzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

3.1.4 Gartenbaubetriebe

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

3.1.5 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.

3.1.6 Ziel der Aufstellung

des Bebauungsplanes ist gemäß § 13b BauGB die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf dem BP-Gebiet zu begründen. Gemäß einem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 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. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

Im allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für 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 Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO wurde hierbei 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.A. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 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 natürlichen Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO beträgt 0,4. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 können die Grundstücke einerseits ökonomisch ausgenutzt, andererseits die Versiegelung der Grundstücke begrenzt werden.

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

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

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

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o. g. Anlagen um bis zu 0,3 überschritten werden kann.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss im Sinne des § 3 Abs. 6 LBO sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

3.3 Höhe der baulichen Nutzung

3.3.1 Höhenlage der Baugrundstücke / Geländeauffüllungen

Das Baugebiet liegt tiefer als die Richard-Wagner-Allee. Es ist erforderlich die Straßen im Baugebiet auf das Niveau der Richard-Wagner-Allee anzuheben. Auf den Baufeldern kann daher nicht von natürlichen Geländehöhen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Höhenlage der gesamten Grundstücke gemäß § 74 ABS. 3 Nr. 1 LBO geregelt.

Die Auffüllung zur Herstellung der Straßen zählt zum Erschließungsaufwand. Die Auffüllungen auf den privaten Grundstücken müssen von den Eigentümern vorgenommen werden. Dabei sind Böschungen auf den Nachbargrundstücken, die auch durch die Auffüllungen erforderlich werden, zu dulden.

Vorgeschrieben wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen bis zur Baufucht des Hauptgebäudes, mindestens auf das Niveau Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen sind. Diese Vorschrift erfolgt auch um anfallenden Bauaushub auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden.

Zu den seitlich und rückwärtig angrenzenden Baugrundstücken werden ebenfalls Auffüllungen erforderlich. Es ist zu beachten, dass Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück abzuleiten ist und nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet werden darf.

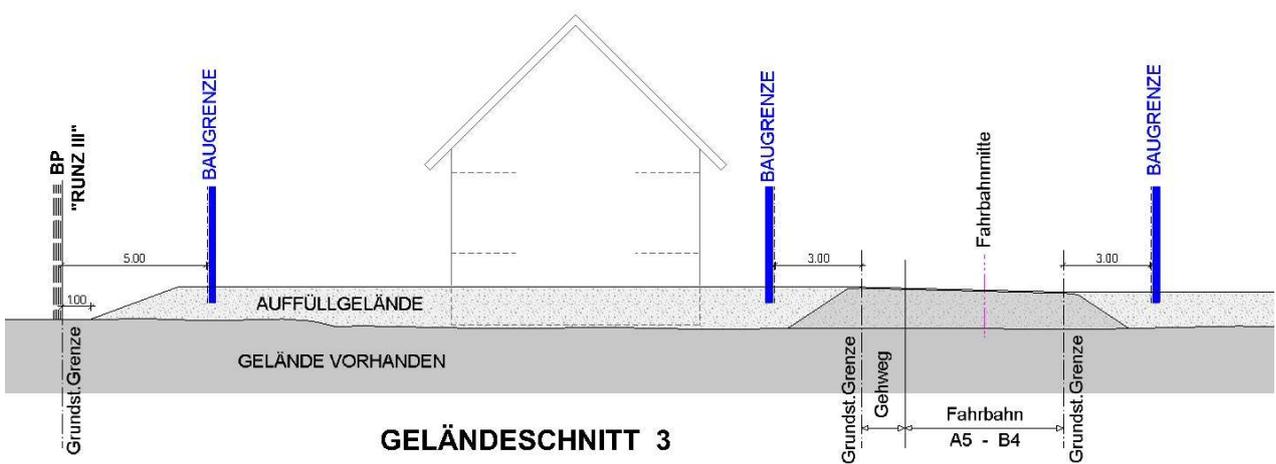
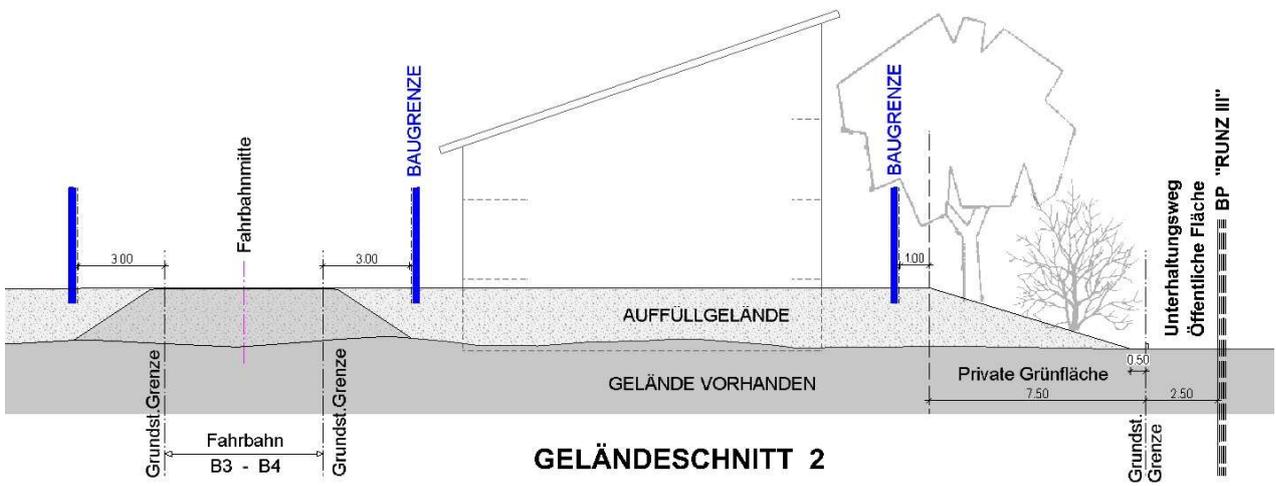
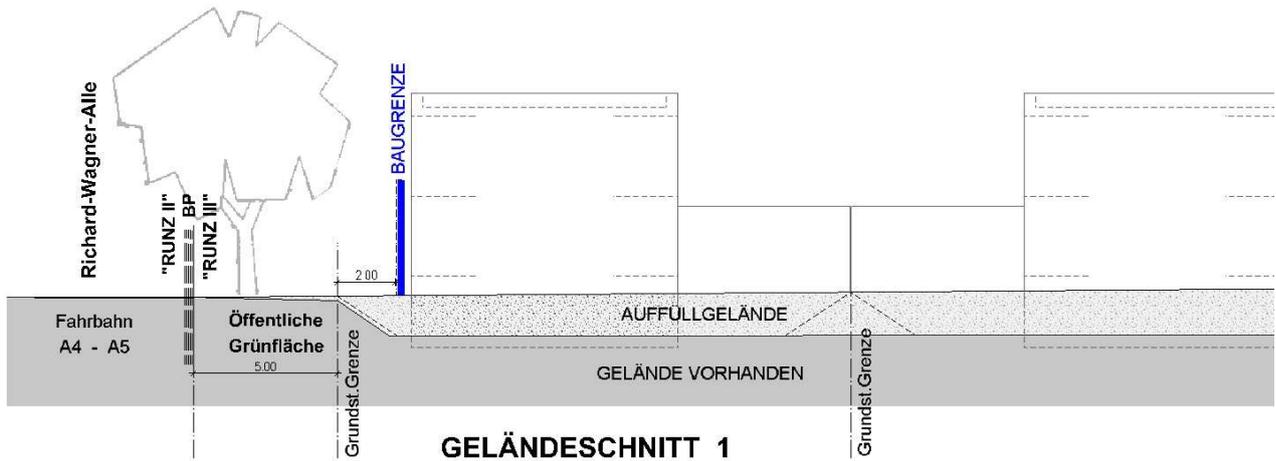
Auf der Nordseite des Plangebietes entsteht durch Auffüllungen in Runz III ein Geländeversatz zum Baugebiet Runz. Ebenso entsteht ein Geländeversatz auf der Ostseite und Südseite zur Landwirtschaftsfläche. Die Geländeversätze sind durch Böschungen entsprechend Geländeschemaschnitten auszugleichen.

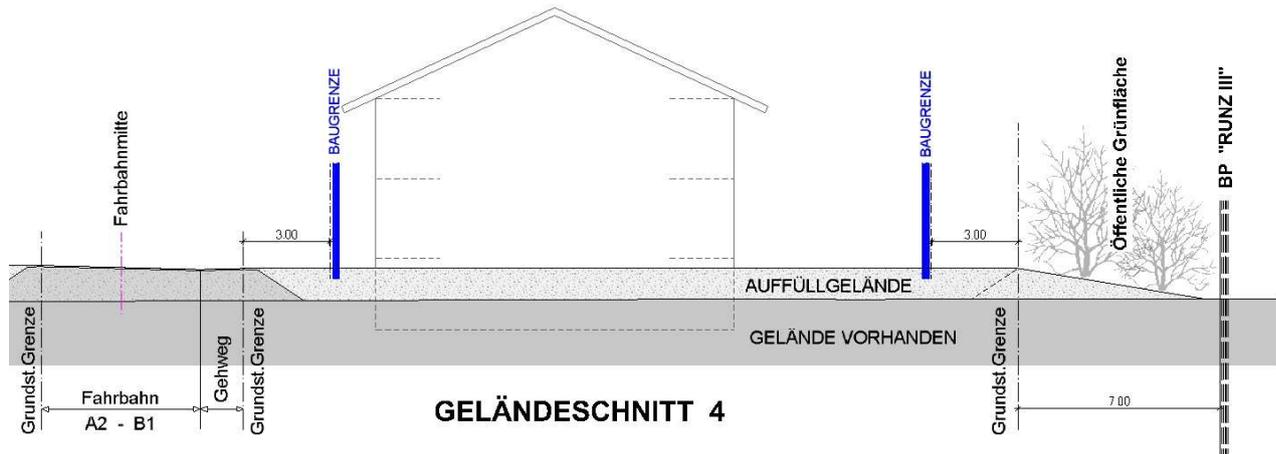
Auf der Nordseite darf die Nutzung des Baugebietes Runz, auf der Ost- und Südseite die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.

In den schriftlichen Festsetzungen B § 15 Aufschüttungen, Böschungen wird die Duldung der durch die Auffüllung entstehenden Böschungen geregelt. Weiter: Wenn durch zeitlich versetzten Baufortschritt Grundstücke noch nicht aufgefüllt sind, kann der Nachbar davon ausgehen, dass alle Grundstücke bis auf die in den Geländeschnitten dargestellten Höhen aufgefüllt werden. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen (§ 5 und § 6 LBO) kann von aufgefülltem Gelände ausgegangen werden.

Schema-Geländeschnitte







3.3.2 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Dachneigung. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Straßenhöhe bestimmt. Gemessen wird die Höhe baulicher Anlagen hierbei jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Um bei Eckgrundstücken Unklarheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Höhenlage zur geplanten Straßenoberkante wird festgesetzt, um die Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet.

Im schriftlichen Teil werden in A § 4 die Festsetzungen durch erläuternde Schemaschnitte ergänzt.

3.3.3 Erdgeschoss-Fußbodenhöhe

Wird nachgereicht sobald die Geländeschnitte, die im Zusammenhang mit der Straßenplanung hergestellt werden, vorliegen.

3.3.4 Firstrichtung

Nach Planeintrag orientiert sich die Firstrichtung an den Erschließungsanlagen. Damit Solarenergie auch von Hauptgebäuden optimal genutzt werden kann, ist eine Abweichung der Firstrichtung um 10° zulässig (siehe schriftliche Festsetzungen A § 4 (6)).

3.4 Bauweise

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

Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Dadurch sollen aufwendige Änderungen des Bebauungsplanes vermieden werden, falls die Nachfrage nach Doppelhäusern nicht ausreichend hoch ist.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

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

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

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen, gehören vor allem öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur wie beispielsweise Anlage zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Plätze für Wertstoffbehälter.

Bei den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikanlage) oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Baufenster

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

Sichtfelder

An Straßenknotenpunkten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Im zeichnerischen Teil sind die Sichtfelder eingetragen.

3.7 Stellplätze, Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen überdachte Stellplätze und Garagen aufgrund ihrer räumlichen Wirkung die Flucht der vorderen Baugrenze nicht überschreiten. Ziel dieser Festsetzung ist, ein Heranrücken dieser Gebäude an die Erschließungsstraße zu vermeiden.

Für Stellplätze werden keine Regelungen aufgenommen. Diese sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.8 Flächen für öffentliche Verkehrsflächen

3.8.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Der Anschluss an die Hauptverkehrsstraße erfolgt vorrangig über den Runz II im Westen des Plangebietes.

3.8.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus eine Flächenaufteilung der Verkehrsflächen aufgezeigt. Diese Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind jedoch unverbindlich. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Werkstoffcontainer befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung. Verbindlich festgesetzt sind jedoch die Standorte der Bäume im Straßenraum.

Höhenlage Verkehrsflächen

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.

Straßenbreiten

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,5 m (ohne Gehweg) ermöglicht gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Diese Planstraßen sind durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraßen ist dadurch gewährleistet.

Landwirtschaftliche Wege

In der nordöstlichen Ecke des Plangebiets führt ein landwirtschaftlicher Weg mit Anschluss über den Weg Flst.Nr. 6342 an den Runzweg. Dieser dient der Erschließung der östlich liegenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Der Anschluss an den Runzweg wird im BP übernommen.

Auf der Ostseite des Plangebietes wird innerhalb des Immissionsschutzstreifens ein Weg angelegt. Dieser dient

- der Erschließung der durch das Baugebiet angeschnittene Restgrundstücke
- zur Fassung von Oberflächenwasser, das sich durch die Geländeauffüllung im Baugebiet auf den tiefer liegenden Ackerflächen sammeln könnte.

Dieses Oberflächenwasser kann wegen der Höhenlage nicht über den RW-Kanal abgeleitet werden. Es wird durch IBS Siggelkow eine Versickerungsmöglichkeit untersucht. Die technische Problemlösung ist noch nicht abgeschlossen.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen werden über bestehende Wege erschlossen.

3.8.3 Ruhender Verkehr

Das Parken ist im öffentlichen Straßenraum möglich, ohne dass explizit Parkplätze gekennzeichnet werden.

3.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Appenweier befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,4 km und ist fußläufig in ca. 15 Minuten zu erreichen. In dieser Entfernung befinden sich auch Bushaltestellen.

3.8.5 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer können die Erschließungsstraßen nutzen. Getrennte Radwege werden nicht angelegt.

3.9 Private Grünflächen

Die Festsetzung der privaten Grünflächen im zeichnerischen Teil dient insbesondere der Anlage und Gestaltung von grünordnerischen Elementen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dient auch der Gestaltung eines „grünen“ Überganges von bebauten Flächen zum angrenzenden Freiraum. Weiter hat die private Grünfläche die Funktion eines Immissionsschutzstreifens zur Abwehr von Spritzmittelabdrift aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.10.1 Versiegelung

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

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

Als wasserdurchlässiger Aufbau 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 Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drain-Asphaltschichten und Drain-Betonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinn keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

3.10.2 Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. (Siehe schriftliche Festsetzungen B § 10 Abs. 2).

3.10.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundlicher Außenleuchten vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° Celsius 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. (Siehe schriftliche Festzungen B § 16).

3.11 Flächen für das Anpflanzen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen

3.11.1 Anpflanzen der Bäume

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf jedem privaten Grundstück zwei Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für öffentliche Straßen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte werden verbindlich festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Ziel der Festsetzung ist zumindest einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbindung. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzen Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

3.11.2 Artenschutzrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich

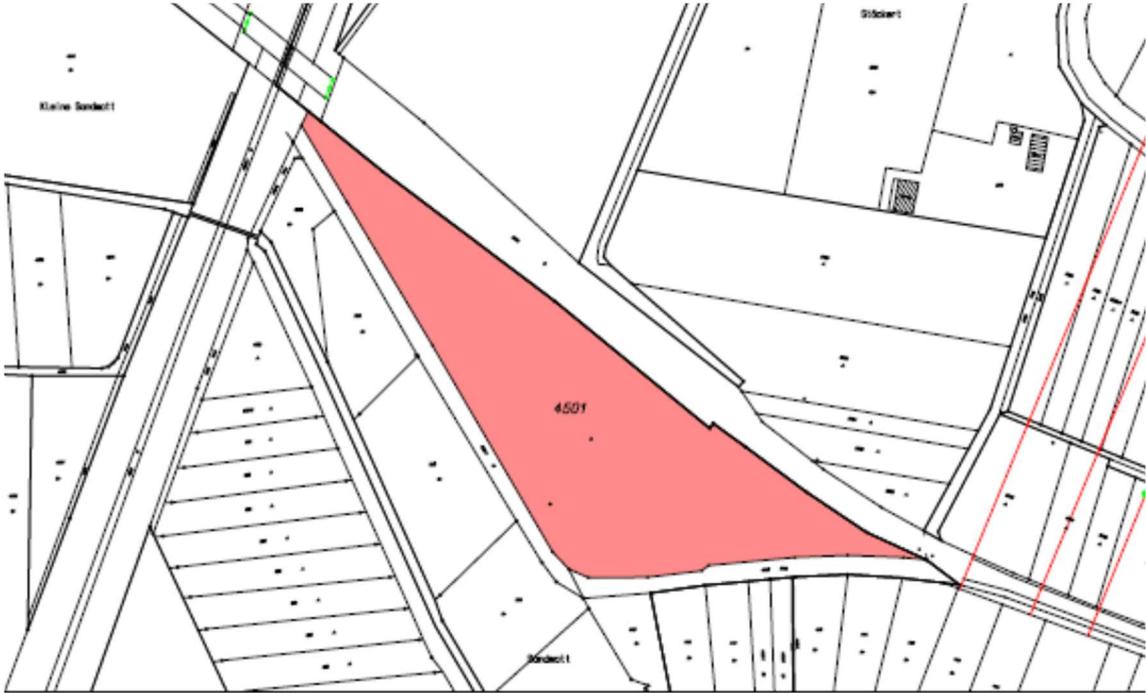
Die zur Diskussion stehenden Flächen für den artenschutzrechtlichen sowie naturschutzrechtlichen Ausgleich, u. a. für die verloren gehenden Streuobstbestände (siehe hierzu NatSchG Ba-Wü § 33a Erhaltung von Streuobstbeständen nach der neuesten Fassung vom Juli 2020), werden nachfolgend kurz bewertet.

Ausgewählte Ausgleichsfläche

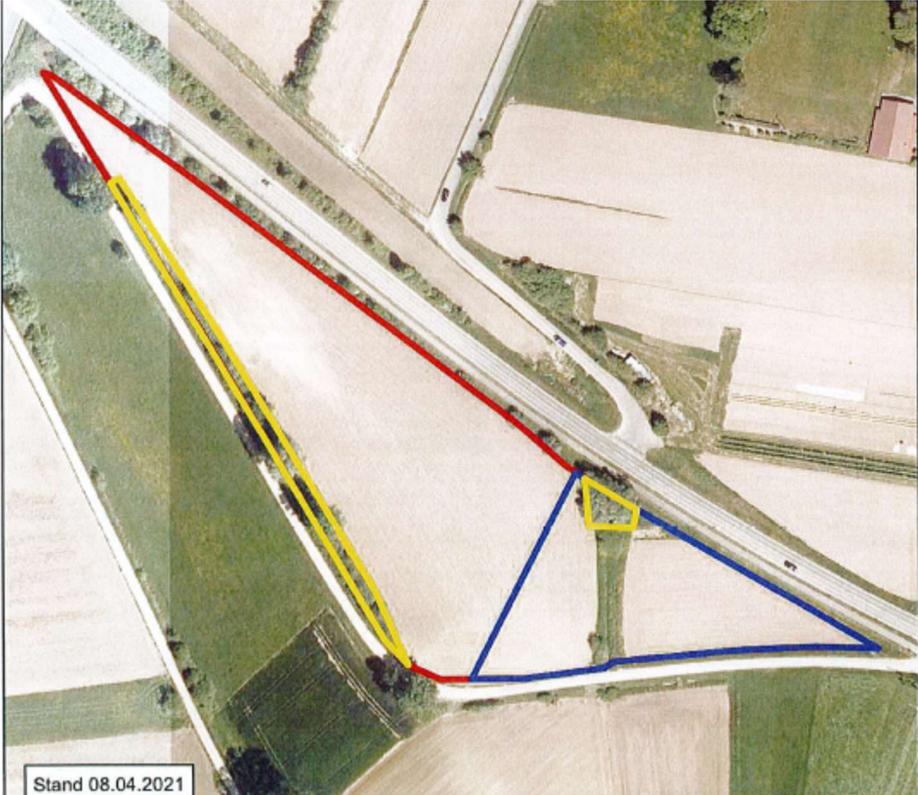
Das Flurstück 4501 liegt westlich von Urloffen, etwa 980 Meter nordwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um zwei Ackerflächen, die durch einen Graben getrennt sind. Am westlichen Rand befindet sich eine Feldhecke, die als gesetzlich geschützter Offenlandbiotop kartiert ist. Nahe dem Graben befindet sich zudem eine Gruppe älterer Laubbäume.

Im Bereich der Feldhecke sowie an den übrigen Bäumen können die benötigten Kästen für Vögel und Fledermäuse aufgehängt werden. Die Ackerflächen können zu neuen, extensiv bewirtschafteten Obstwiesen umgewandelt werden.

Lageplan Ausgleichsfläche



Plan Maßnahmenfläche



3.11.3 Maßnahmen auf der ausgewählten Ausgleichsfläche

Begründung: Artenschutzrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich Bioplan Dr. Boschert vom 12.04.2021 (siehe Anlage 2.1, Ziffer 2)

CEF 1 – Nistkästen für Vögel

Da durch den geplanten Eingriff Nistmöglichkeiten bzw. Niststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wie Feldsperling und Star gleichzeitig mit dem Lebensraum verloren gehen und da sich Höhlen in Bäumen, wenn überhaupt, nur langsam entwickeln, ist eine neue Obstwiese mit einer Größe von mindestens einem halben Hektar anzulegen bzw. eine bereits bestehende zu erweitern bzw. zu verbessern.

Zur Unterstützung sind für den Feldsperling drei Nistkästen (alternativ ein Sperlingskoloniehaus), für den Star drei Höhlenkästen und für die Kohlmeise drei Höhlenbrüter-Nistkästen auf Flurstück 4501 aufzuhängen (Karte 6) (vgl. CEF 2 – Ersatz für Quartierbäume bzw. Lebensraum).

Für die Kohlmeise sind Nisthöhlen mit der Größe des Einflugloches von 3,2 cm Durchmesser zu verwenden. Da Nistkästen von verschiedenen anderen Arten genutzt werden können, sind für sämtliche Arten jeweils drei Nistkästen pro verloren gehendem Revier katzensicher aufzuhängen – mit dem Einflugloch auf die Wetter abgewandte Seite. Es können auch Kästen einem vorgezogenen Einflugloch, die katzen- und mardersicher sind, verwendet werden. Die Nistkästen für den Star müssen einen Durchmesser des Einflugloches von 45 bis 50 mm aufweisen.

Da diese Arten derartige Nisthöhlen sofort annehmen, stehen Ausweichnistplätze bzw. neue Niststätten zur Verfügung. Allerdings werden Kästen auch von anderen Arten besetzt, deshalb sind mehrere Kästen aufzuhängen.

Das Aufhängen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.

Monitoring

Um die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen, ist ein Monitoring erforderlich. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u. a. Entfernen von Nestern. Während der Brutphase muss die Besiedlung überprüft werden.

CEF 2 – Ersatz für Quartierbäume bzw. Lebensraum

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum für verschiedene Vogel-Arten, aber auch für den Wegfall potentieller Baumhöhenquartiere als mögliche Fledermaus-Quartiere muss auf Flurstück 4501, etwa 980 Meter nordwestlich des Geltungsbereiches, eine neue, extensiv zu bewirtschaftende Obstwiese mit einer Größe von etwa einem halben Hektar angelegt werden (Karte 6).

Die dort zu pflanzenden Bäume sind langfristig zu neuen Habitatbäumen entwickeln.

Als Orientierung dient die Empfehlung von Runge, Simon & Widdig (2009) pro verloren gehenden Quartierbaum etwa fünf neue potentielle Quartierbäume zu schaffen.

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

Dabei muss es sich um Hochstämme von regionalen und lokalen Sorten von Apfel, Birne oder Kirsche handeln.

Nach aktuellem Planungsstand kann lediglich ein kartierter Baum mit geringem und einer mit mittlerem Quartierpotential für Fledermäuse erhalten bleiben (Karte 3). Zur Überbrückung sind auf Flurstück 4501 14 Fledermauskästen an den bereits vorhandenen Bäumen aufzuhängen. Hierbei sind verschiedene Kastentypen zu verwenden, z.B.:

- 5 x Fledermaushöhe 2F (mit doppelter Vorderwand) (Bezeichnung der Firma Schwegler)
- 5 x Fledermaushöhle 2FN (speziell) (Firma Schwegler)
- 4 x Fledermausflachkasten 1FF (Firma Schwegler).

Es können auch vergleichbare Fledermauskästen anderer Firmen verwendet werden. Da teilweise mit langen Lieferzeiten gerechnet werden muss, sind die Kästen zeitnah zu bestellen.

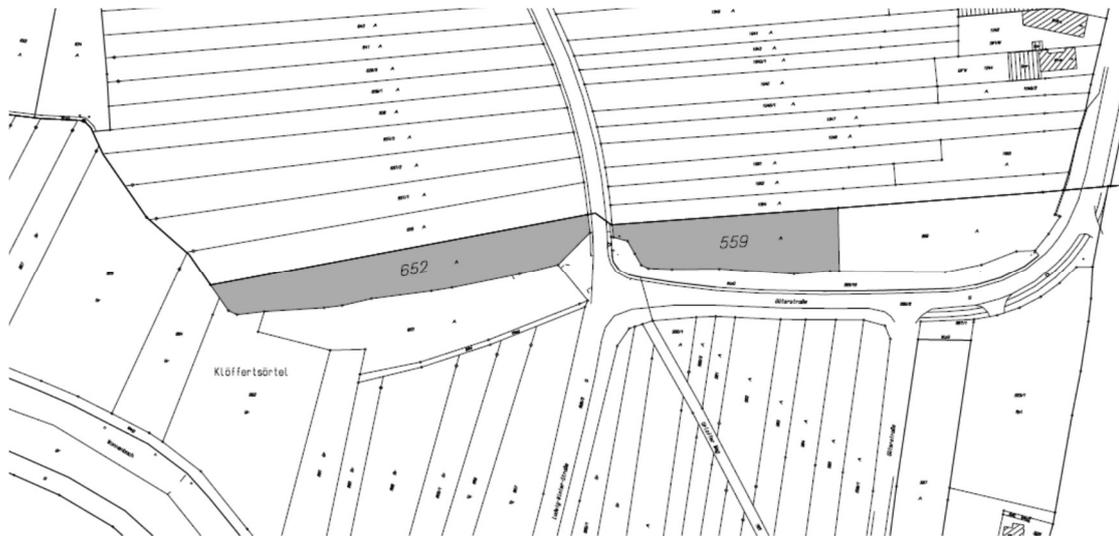
3.11.4

Beurteilung weiterer vorgeschlagener Flächen zu Runz III

Begründung: Artenschutzrechtlicher sowie naturschutzrechtlicher Ausgleich Bioplan Dr. Boschert vom 12.04.2021 (siehe Anlage 2.1, Ziffer 2)

Gemarkung Appenweier, Flurstücke 559/0 und 652/0

Diese beiden Grundstücke sind aufgrund der Entfernung, aber auch aufgrund der bereits vorhandenen Strukturen, insbesondere der Obstbäume auf Flurstück 559, am besten von allen in Frage kommenden Grundstücken geeignet. Diese Grundstücke stehen jedoch aufgrund eines geplanten Regenrückhaltebeckens nicht mehr zur Verfügung.

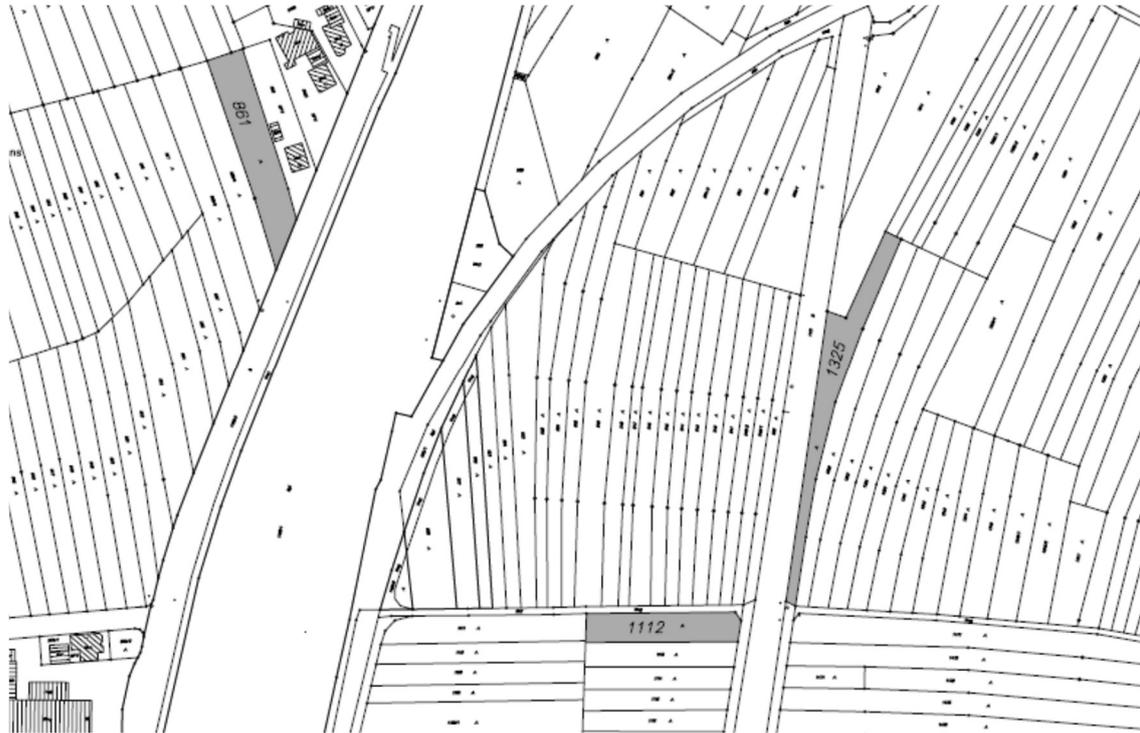


Gemarkung Urloffen, Flurstücke 1112 (1.014 m²) und 1325 (1.101 m²)

Diese beiden Grundstücke sind ungeeignet, da sie östlich der Bahn, aber auch an der Strecke liegen und dazu recht klein sind.

Gemarkung Urloffen, Flurstück 861 (1.599 m², Güterstraße)

Die Fläche liegt nahe am Baugebiet und ist prinzipiell geeignet, aber alleine nicht ausreichend. Zu bedenken ist, dass diese Fläche eventuell in einem zukünftigen Siedlungsbereich liegt.



Gemarkung Urloffen, Flurstücke im Bereich des Max-Jordan-Sees

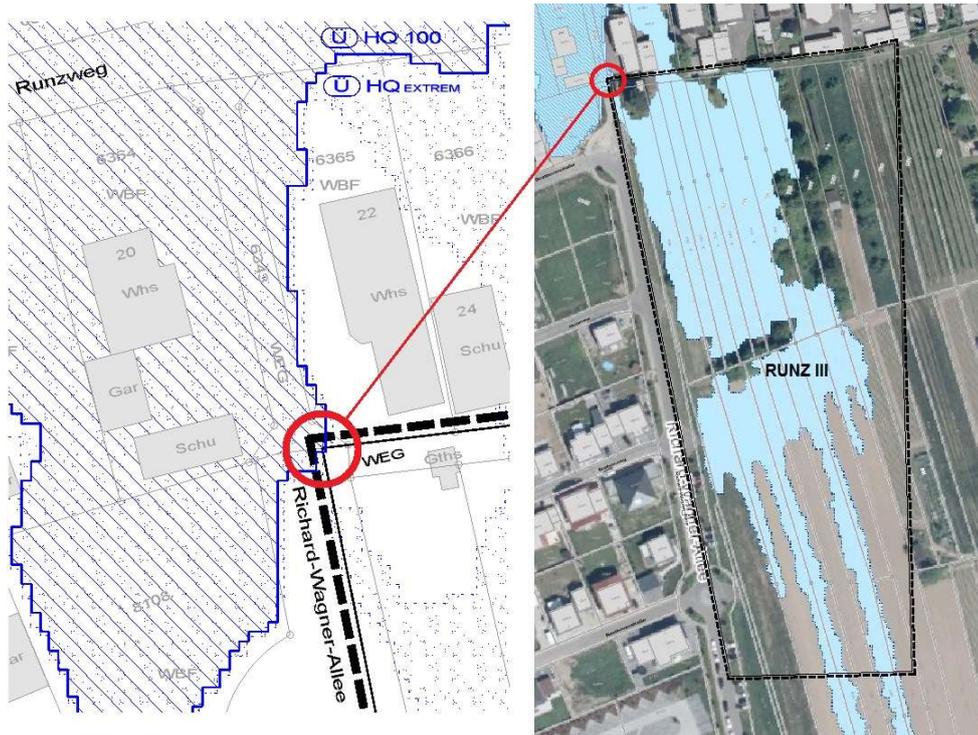
4 HOCHWASSER, HOCHWASSERANGEPASSTE BAUWEISE, VERSICKERUNG

4.1 Hochwassergefahrenkarte

Laut Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) gibt es für das Baugebiet und den nördlich angrenzenden Bereich Überflutungsflächen für HQ_{100} geschützt und HQ_{EXTREM} .

Die Nordwestecke des Plangebietes berührt mit einer Fläche von $0,5m^2$ die den Überflutungsbereich HQ_{100} geschützt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dieser Überflutungsfall für das Baugebiet **nicht relevant** ist.

Für den Überflutungsfall HQ_{EXTREM} ergeben sich Überflutungshöhen von 1 m. Dabei wurde beim Erstellen der Hochwassergefahrenkarte von der landwirtschaftlichen Rohfläche ausgegangen. Zur Sicherung der Entwässerung des Plangebietes müssen Gelände und Straßen angehoben werden. Hierdurch ist für das erschlossene Plangebiet der Hochwasserfall HQ_{EXTREM} nicht mehr relevant.



Quelle: Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)

4.2 Grund- und Schichtenwasser

Die folgenden Aussagen sind aus dem Geotechnischen Gutachten Anlage 1, Ziffer 6.1 entnommen.

4.3 Versickerung

Im Rahmen des Geotechnischen Gutachtens wurde die Versickerungsfähigkeit untersucht (siehe Ziffer 6.2 Ergebnis Versickerungsversuche 6.3 Versickerungen nach Arbeitsblatt DWA-A 138)

Ergebnis:

„..... wird allgemein für das gesamte Baugebiet von der Verwendung von Muldenversickerungsanlagen abgeraten. Um die Anwendungsgrenze zu erweitern kann auf Mulden-Rigolen-Elemente mit einem vergrößerten Speichervolumen zurückgegriffen werden.“

5 ALTLASTEN

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in der Nähe des ehemaligen Güterbahnhofs Appenweier. Dieses Gebiet war im zweiten Weltkrieg Ziel von Luftangriffen. Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, wurde durchgeführt und führte zu folgendem Ergebnis:

Auswertung	ja	nein
Bombardierung mit Sprengbomben, Brandbomben	x	
Artilleriebeschuss (luftsichtig)		x
Bebauung zerstört (luftsichtig)		x
Flakstellung, Grabensysteme, Stellungslöcher	x	

Innerhalb des Untersuchungsgebiets konnten Flakstellungen und Grabensysteme festgestellt werden. Im Nahbereich ist zudem Bombardierung durch Sprengbomben zu erkennen. Für die Kampfmittelverdachtsflächen und bombardierten Bereiche werden weitere Maßnahmen empfohlen.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Für diese Aufgaben können jedoch auch private Kampfmittelräumfirmen beauftragt werden.

6 ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

6.1 Erschließung und Parksituation im Quartier

Das Baugebiet wird über die Straße im Ettenbach und über die Richard-Wagner-Allee erschlossen. Die Straßenbreiten sind so festgelegt, dass nur ausnahmsweise auf den öffentlichen Verkehrsflächen geparkt werden kann. Stellplätze für PKW sind auf den privaten Grundstücken herzustellen. Über die Festsetzung der Landesbauordnung hinaus müssen zwei Stellplätze pro Wohnung hergestellt werden.

7 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Abwasser und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über die neu herzustellenden Schmutz- und Regenwasserkanäle.

Das Entwässerungskonzept wird mit den entsprechenden Nachweisen von Büro Kirn Ingenieure, Pforzheim, erstellt.

8.2 Trinkwasser

Die Kapazität zur Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über neu herzustellende Wasserversorgungsleitungen.

Die Nachweise und Antragsunterlagen werden von Büro Kirn Ingenieure, Pforzheim, erstellt.

8.3 Elektrizität

Syna wird als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel. Bei Syna wurde angefragt, ob Interesse steht.

Das Elektroversorgungsunternehmen muss noch festgelegt werden.

8.4 Gasversorgung

Ein Gasversorgungsunternehmen wird in das Aufstellungsverfahren eingebunden.

Im Baugebiet Runz II hat bnNetze (ehem. Badenova) die Gasversorgung übernommen. Daher ist es wünschenswert, dass dieses Unternehmen auch bei Runz III die Gasversorgung übernimmt. Bei bnNetze wurde angefragt, ob Interesse steht. .

Das Versorgungsunternehmen muss noch geklärt werden.

9 ENTWÄSSERUNGSKONZEPT

9.1 HQ_{EXTREM}-Überflutungsflächen

Bei HQ_{extrem} wird das bestehende Gelände an einigen wenigen Stellen maximal ca. 50 cm hoch überflutet. Zur Sicherstellung der Entwässerung werden die Straßenhöhen mindestens zwischen ca. 80 cm und ca. 125 cm über dem bestehenden Gelände zu liegen kommen. Damit ist einer Überflutung bei HQ_{extrem} vorgebeugt.

9.2 Oberflächenwasserentwässerung

Vom Büro IBS Siggelkow, Offenburg, wird ein Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung geführt.

Im Rahmen der Erschließung des Neubaugebietes „Runz II“ wurden im Erläuterungsbericht - Nachweis der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung – von IBS Siggelkow vom 28.09.2005 bereits alle weiteren möglichen Bauabschnitte (Runz III und Runz IV) berücksichtigt.

Die berücksichtigten Flächen waren weitaus größer als der nun zu erschließende Bauabschnitt Runz III.

Das damalige Entwässerungskonzept ist als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt.

9.3 Grundwasser / Grundwassermessstellen

Angaben zu Grund- und Schichtenwasser finden sich im Geotechnischen Gutachten Anlage 1 in Abschnitt 6 Hydrologie.

10 UMWELTBELANGE

10.1 Schallschutz

Vom Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde ein Schallgutachten Nr. 6315/1326 vom 09.10.2019 erstellt. (Siehe Anlage 3).

10.1.1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Appenweier plant die Aufstellung des Bebauungsplans „Runz III“ im Ortsteil Urloffen. Die zu überplanende Fläche befindet sich in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets „Ettenbach“; außerdem verläuft in einem Abstand von ca. 200 bis 300 m die Trasse der Rheintalbahn (einschließlich Neubaustrecke).

In der vorliegenden Ausarbeitung wurde deshalb die durch Betriebe auf benachbarten Gewerbeflächen und die durch Schienenverkehr verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den jeweils maßgebenden Referenzwerten beurteilt.

In Abschnitt 4 „Betriebslärm“ wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet „Runz III“ die für „allgemeine Wohngebiete“ Maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Im Abschnitt 5 wurde die Schienenverkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet ermittelt. Innerhalb der Nachtzeit werden sowohl der für „allgemeine Wohngebiete“ maßgebenden Orientierungswert von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 von 45 dB(A) als auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung von 49 dB(A) überschritten. „Tags“ werden die jeweiligen korrespondierenden Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte jedoch eingehalten.

Um die durch den nächtlichen Schienenverkehr verursachte Überschreitung der jeweiligen Referenzwerte zu vermeiden, wären aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Erhöhung der bestehenden Lärmschutzwände entlang der Schienenstrecke oder die Einrichtung einer Lärmschutzwand entlang des Ost- und Südrands des Plangebiets „Runz III“ erforderlich. Diese Maßnahmen scheiden jedoch unter Berücksichtigung der erforderlichen Höhenabmessungen von 9 bis 10 m mutmaßlich aus.

Deshalb ist zumindest durch „passive“ Schallschutzmaßnahmen die Lärmeinwirkung auf das Gebäudeinnere auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Als Voraussetzung für eine Dimensionierung der „passiven“ Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan die resultierenden Außenlärmpegel (bzw. die daraus abzuleitenden Lärmpegelbereiche) anzugeben. Diese resultierenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche sind in Anlage 22 für den Fall freier Schallausbreitung im Plangebiet und für die schalltechnisch ungünstigere Höhenlage (6,5m über Gelände ca. Dachgeschoss) grafisch dargestellt. Auf die weiteren Ausführungen in Abschnitt 6.2 bezüglich des Einsatzes einer Lüftungsanlage zur Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung von Schlafräumen wird hingewiesen.“

10.1.2

Für das Plangebiet wurden resultierende Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) bzw. Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ermittelt. (Siehe zeichnerischer und schriftlicher Teil).

10.1.3

Im schriftlichen Teil, A § 8 (2), werden Hinweise zur Planung von Wohngebäuden gegeben.

- Hinweise zur Organisation der Grundrisse und Orientierung der besonders lärmempfindlichen Räume.
- Ausbildung von mit Lärm beaufschlagten Bauteilen (Wände, Fenster, Dächer).
- Einbau von Lüftungsanlagen.

10.2 Artenschutz

Vom Büro Bioplan, Dr. Boschert, Bühl, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. (Siehe Anlage 2). Es wurde untersucht die Betroffenheit der

- Vögel
- Säugetiere – Fledermäuse
- Reptilien
- Holzkäfer
- Schutzgebiete und kartierten Biotope

- Artenschutzrechtlich relevanten Tierarten und Tiergruppen
 - Vögel
 - Fledermäuse
 - Haselmaus
 - Reptilien
 - Amphibien
 - Landschnecken
 - Spinnentiere – Pseudoskorpione
 - Insekten

Daraus ergeben sich Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, die in die Schriftlichen Festsetzungen übernommen wurden.

10.2.1 Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

In den schriftlichen Festsetzungen sind in B § 17 Artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen. Diese sind in den folgenden Kapiteln aufgeführt.

- VM 1 - Baufeldräumung
- VM 2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten
- VM 3 - Bauzeitenbeschränkung
- VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen
- VM 5 - Reptilien - Mauereidechse
- VM 6 - Amphibien – Gelbbauchunke und Kreuzkröte

10.2.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen – CEF-Maßnahmen

Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG – sind in den schriftlichen Festsetzungen B § 17 (2) CEF-Maßnahmen festgesetzt.

- CEF 1 - Ersatz für Lebensraum
- CEF 2 - Ersatz für Quartierbäume bzw. Lebensräume

Durch Bioplan wurden folgende Flächen (Flst.Nr.) untersucht, die sich jedoch bisher als ungeeignet herausgestellt haben.

- 559/0, 652/0 Güterstraße
- 673/0, Am Wannenbach
- 652/0,653/0
- 1112, 1325 Gemarkung Urloffen östlich Bahn / B3 und Römerstraße.
Grundstücke ungeeignet, da an Straße gelegen und zu klein.
- 861 Zu klein und Lage in einem zukünftigen Siedlungsgebiet..

- Flächen am Stangenbach
zur Anlage einer Obstwiese ungeeignet.

- 6710 Stöckert.
Für Obstwiese ungeeignet, da Überschwemmungsgebiet.

- Flächen am Max-Jordan-See.
Zu weit entfernt. Für Obstflächen ungeeignet.

- 776 Gewinn Hengstmatten.
Langgestrecktes Grundstück. Wegen der Grundstücksgeometrie ungeeignet. Eignung nur im Zusammenhang mit anderen Grundstücken.

Der Ausgleich soll auf einem Gemeindeeigenen Grundstück eingerichtet werden.

Das Flurstück 4501 stellte sich nach der Untersuchung durch Bioplan als geeignet heraus. Das Flurstück 4501 liegt östlich von Urloffen, etwa 980 Meter nordwestlich des Geltungsbereiches. Es handelt sich um zwei Ackerflächen, die durch einen Graben getrennt sind. Am westlichen Rand befindet sich eine Feldhecke, die als gesetzlich geschütztes Offenlandbiotop kartiert ist. Nahe dem Graben befindet sich zudem eine Gruppe älterer Laubbäume.

Im Bereich der Feldhecke sowie an den übrigen Bäumen können die benötigten Kästen für Vögel und Fledermäuse aufgehängt werden. Die Ackerflächen können zu neuen, extensiv bewirtschafteten Obstwiesen umgewandelt werden. Sämtliche artenschutzrechtliche Maßnahmen werden entsprechend in die schriftlichen Festsetzungen in B § 17 Abs. 2 übernommen. Siehe auch Ziffer 3.11.3.

10.2.3 Ökologische Baubegleitung - Monitoring

Um die tatsächliche Wirksamkeit der Maßnahmen zu überprüfen, ist ein Monitoring erforderlich. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten (Kästen sind nicht frostsicher), zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen, u.a. Entfernen von Nestern. Während der Brutphase muss die Besiedlung überprüft werden.

Bei den aufgeführten Maßnahmen ist bei vollständiger Umsetzung eine sehr hohe Wirksamkeit festzustellen, da die Kästen bei den Vögeln sofort bzw. innerhalb von kurzer Zeit besiedelt werden, bei den Fledermäusen aufgrund der hohen Zahl innerhalb kürzester Zeit.

In den schriftlichen Festsetzungen ist in B § 17 Abs. 3 die ökologische Baubegleitung geregelt. *Die ökologische Baubegleitung hat regelmäßig Berichte zu erstellen und diese der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.*

10.2.4 Zu erhaltende Höhlenbäume

In der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die Bäume untersucht und zu erhaltende Höhlenbäume erfasst. Im städtebaulichen Entwurf sind Bäume mit den Quartierpotentialen 2019 „gering“, „mittel“ und „hoch“ eingetragen. Die Bäume befinden sich entweder im zukünftigen Straßenbereich oder innerhalb der Baufenster.

Zur Sicherung der Entwässerung wird das Baugelände um ca. 1 m aufgefüllt. Dadurch werden die Bäume nicht erhalten werden können. Ein Ausgleich wird in den geplanten Ausgleichsflächen / CEF-Maßnahmen hergestellt.

10.3 Umweltbezogene Vorhabenbeschreibung

Weitere Untersuchungen zu Umweltbelangen sind in einem Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHEN DATEN

11.1 Tabelle Verfahrensflächen

Tabelle 1 Flächen für §13b LBO

	Flächenart	Flächen	Anteile
1.0	GELTUNGSBEREICH Bruttobauland	25.940 m²	100%
1.1	Straßen	-2.518 m ²	-14%
	Gehwege	-256 m ²	
	Feldweg Flst. 6340	-82 m ²	
	Bewirtschaftungsweg Ost	-661 m ²	
1.2	Öffentliche Grünflächen Richard-Wagner-Allee	-1.070 m ²	-6,88%
	Öffentliche Grünflächen Anbindung Runz 4	-226 m ²	
	Immissionsschutz Süd	-489 m ²	
2.0	Nettobauland	20.639 m²	79,56%
		2,06 ha	

3.0	GFZ Grundflächenzahl	0,4		
	Grundfläche im Sinne des § 13a, Abs.1, Satz 2 (Nettobauland * 0,3)	8.255 m²	<	10.000 m²
	somit ist Verfahren nach § 13b BauGB zulässig			

	Flächenart	Flächen	Anteil	
			aus BRUTTO bauland	aus NETTO bauland
4.0	Private Grünflächen, Immissionsschutzstreifen Ost	-1.817 m ²	-7,01%	-8,80%
5.0	Bauland	18.822 m²	72,56%	91,20%

39 Bauplätze
Durchschnitt 529,20 m² / pro Bauplatz

11.2 Tabelle 2 Wohndichte

		Wohnungen / ha			
Wohneinheiten		39 WE	=	18,90	
Nettowohnbauland		2,06 ha			
Wohnungsbelegungsziffer		EW / WE			
Einwohner		137	=	3,50	
Wohneinheiten		39			
Nettowohndichte		Einwohner / ha Nettowohnbauland			
	EW	137 Pers.	=	66,14	
	F	2,06 ha			

11.3 Tabelle 3 Einwohner

Baugebiet	Grundstücke	WE _{max} / Grundstück	WE angenommen	WE	Einwohner
					angenommen 3.5 Pers / WE
WA	39 Stk	2	0,5 / 1 WE	19,50 Stk	68 Pers.
			0,5 / 2 WE	19,50 Stk	68 Pers.
				39	137 Pers.

12 BODENORDNUNG / VERFAHREN / PLANVERWIRKLICHUNG**12.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehweg, usw. bereitgestellt. Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine gesetzlich vereinbarte Umlegung gemäß § 45 ff BauGB durchgeführt

12.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 39 ff BauGB ausgelöst

12.3 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebietes sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Appenweier ist geplant die Erschließungsmaßnahmen 2020 Zu beginnen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs.1 WG herzustellen.

12.4 Sonstige vertragliche Regelungen

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der KIB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

12.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2020 zur Rechtskraft zu bringen

12.6. Verfahren

12.6.1	Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats nach § 2 BauGB am		21.10.2019
12.6.2	Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nach § 2 Abs. 1 BauGB durch Mitteilungsblatt der Gemeinde Appenweier am		25.09.2020
12.6.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom bis	05.10.2020 06.11.2020
12.6.4	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt Öffentliche Auslegung bis	am vom	25.09.2020 05.10.2020 06.11.2020
12.6.5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 2 BauGB vom bis		xx.xx.2021 xx.xx.2021
12.6.6	Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, Öffentliche Bekanntmachung durch Mitteilungsblatt Öffentliche Auslegung bis	am vom	xx.xx.2021 xx.xx.2021 xx.xx.2021
12.6.7	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat nach § 10 BauGB am		xx.xx.2021

13 KOSTEN

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushaltes, sondern werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen

Äußere Erschließung	0 €
Verkehrsflächen (innere Erschließung)	0 €
Entwässerung	0 €
Wasserversorgung	0 €
Grünflächen	0 €
<u>Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)</u>	<u>0 €</u>
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	0 €

14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG

14.1 Einfriedungen

Bei der Wahl der Einfriedungen sollen die einzelnen Grundstückseigentümer weitgehende Freiheiten haben. Einschränkungen soll es nur dort geben, wo eine Gefahr für Verkehrsteilnehmer und Fußgänger auf Gehwegen durch Sichtbehinderungen oder verletzende Materialien auftreten könnten. (Siehe schriftliche Festsetzungen B § 13).

14.2 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes sind die nicht bebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenabdeckungen mit Schotter, sogenannte unbepflanzte Steingärten, sind nicht zulässig. Damit soll ein Beitrag gegen die Erwärmung innerstädtischer Bereiche und die Förderung der ökologischen Vielfalt erreicht werden. (Siehe schriftliche Festsetzungen A § 7 Abs. 2e).

14.3 Dachformen und Dachneigung

Um den einzelnen Grundstückseigentümern möglichst große Gestaltungsfreiheit zu belassen, sind als Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach und Flachdach zulässig. Die Dachneigungen sind abhängig von der gewählten Dachform in den örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist zum einen, die Dachlandschaft von Urloffen aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Ziel ist zum anderen, neben dem klassischen Satteldach noch weitere Dachformen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet auch Zeltdächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Mit diesen Gestaltungsvorschriften kann ein breites Spektrum an Dachformen geschaffen werden.

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird die Firstrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Ziel dieser Vorschrift ist, innerhalb des Gebietes klare Ausrichtungen der Gebäude zu erhalten. Um jedoch aus energetischen Gründen eine hohe Ausnutzung solarer Energie zu ermöglichen, wird die Firstrichtung in Teilbereichen wahlweise first- oder traufständig vorgegeben. In diesen Bereichen wird die Nutzung erneuerbarer Energien stärker gewichtet als eine einheitliche Firstrichtung.

Glasierte oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Vorschriften werden zur Gestaltung von Dachgauben aufgenommen, um das Erscheinungsbild zu regeln. Ziel ist, zu große und störende Dachgauben einzuschränken und gleichzeitig eine Nutzung der Dachgeschosse für Wohnraum zu ermöglichen.

Um den Eintrag von Metallionen über das Oberflächenwasser in das Grundwasser zu verhindern, ist die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen und Dachentwässerungen aus Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig. (Siehe schriftliche Festsetzungen B § 10 Abs. 2).

15 QUELLENVERZEICHNIS

Architekturbüro Brudy, Appenweier	Bebauungsplan
Bioplan, Dr. Boschert, Bühl	Artenschutz
Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim	Schallschutz
Landesanstalt für Umwelt Baden- Württemberg LUBW	Hochwassergefahrenkarte
Vogel, G., Breuning T. 2005	Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung; Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.
Kirn Ingenieure, Freudenstadt	Straßenplanung
IBS Siggelkow, Offenburg	Entwässerungsplanung
IBS Siggelkow, Offenburg	Frischwasserplanung
KIB, Pforzheim	Erschließungsträger
NN	Geotechnisches Gutachten
Gemeinde Appenweier	Flächennutzungsplan

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier



Appenweier, den xx.xx.2021

Appenweier, den xx.xx.2021

.....
Manuel Tabor
Bürgermeister

.....
- Der Planer -