**Stand:** **11.03.2020** **Anlage Nr. 3**

**Fassung:** **Satzung**

# Gemeinde Bahlingen a. K.
## Landkreis Emmendingen

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Speicher“

## Begründung


Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

# Inhalt

**TEIL A EINLEITUNG ..... 4**

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN ..... 4
   1.1 Anlass der Aufstellung ..... 4
   1.2 Art des Bebauungsplans ..... 4
   1.3 Verfahrensart ..... 4
   1.4 Planungsvorlauf ..... 5
   1.5 Aufstellungsverfahren ..... 6
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG ..... 7
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit ..... 7
   2.2 Artenschutz ..... 8
   2.3 Hochwasserschutz ..... 9
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS ..... 9
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich ..... 9
   3.2 Ausgangssituation ..... 10
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN ..... 16
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... 16
   4.2 Raumordnung und Landesplanung ..... 16
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ..... 16
   4.4 Landschaftsplanung ..... 17
   4.5 Verhältnis zu anderen Planungen ..... 17

**TEIL B PLANUNGSBERICHT ..... 18**

5. PLANUNGSKONZEPT ..... 18
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung ..... 18
   5.2 Städtebauliches Konzept ..... 18
6. PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) ..... 21
   6.1 Bebauung ..... 21
   6.2 Verkehr ..... 25
   6.3 Technische Infrastruktur ..... 29
   6.4 Grünkonzept ..... 32
   6.5 Immissionsschutz ..... 34
   6.6 Umweltbelange ..... 34
   6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht ..... 39
7. AUSWIRKUNGEN ..... 42
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen ..... 42
   7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen ..... 42
   7.3 Verkehr ..... 42
   7.4 Ver- und Entsorgung ..... 42
   7.5 Natur | Landschaft | Umwelt ..... 43
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN ..... 43
   8.1 Bodenordnung ..... 43
   8.2 Entschädigungen ..... 43
   8.3 Erschließung ..... 43
   8.4 Kosten und Finanzierung ..... 44
9. FLÄCHENBILANZ ..... 44
10. RECHTSGRUNDLAGEN ..... 45

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen); Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014 ..... 8
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung ..... 9
Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung ..... 10
Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets ..... 11
Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung ..... 15
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2017 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets ..... 16
Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl, rechtswirksam seit dem 29.08.2003, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets 16
Abbildung 8: Bebauungsplan "Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets ..... 17
Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1 „Stichstraße“ ..... 19
Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Variante 2 „Ringverbindung“ ..... 19
Abbildung 11: Schemaschnitt zur Erläuterung der Überschreitung der Wandhöhe ..... 22
Abbildung 12: Schemaschnitt ..... 23
Abbildung 13: Bebauung mit Wandhöhe 5,00 m und Gebäudehöhe 9,00 m ..... 24
Abbildung 14: Bebauung mit Wandhöhe 6,50 m und Gebäudehöhe 9,50 m ..... 24
Abbildung 15: Regelquerschnitt Dattentalweg ..... 28
Abbildung 16: Lageplan Umweltdaten ..... 35
Abbildung 17: Lageplan – Bestand Biotoptypen ..... 36
Abbildung 18: Lageplan – Bewertung Biotoptypen ..... 37
Abbildung 19: Bodenschätzkarte – Bewertung der Bodenfunktionen ..... 39

# Teil A Einleitung

## 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

### 1.1 Anlass der Aufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde Bahlingen a. K., neue Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. In den vergangenen Jahren hat der Siedlungsdruck auch in Bahlingen a. K. stetig zugenommen. Aus diesem Grund will die Gemeinde Bahlingen a. K. neue Wohnbaugrundstücke bereitstellen.

### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

### 1.3 Verfahrensart

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

| | Prüfung der Voraussetzungskriterien | | Vorgabe erfüllt? |
|---|---|---|---|
| **1.** | **Schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?**<br>Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. | Ja | Ja |
| **2.** | **Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**<br>Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet. | Ja | Ja |
| **3.** | **Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?**<br>Nettobauland 9.944 m² x Grundflächenzahl 0,4<br>= Grundfläche 3.978 m² | | |
| | 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. | Ja | Ja |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**<br>Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. | Nein | Ja |
| **5.** | **Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten (Natura 2000-Gebiete) vor?**<br>Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor. | Nein | Ja |
| **6.** | **Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**<br>Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben. | Nein | Ja |

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

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

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

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

## 1.4 Planungsvorlauf

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2013 eine Untersuchung zur Auswahl zukünftiger Wohnbaugebiete durchgeführt. Zu diesem Zweck wurden erste Bebauungsplankonzepte für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen „Haarlang“, „Erlenmatten“, „Speicher“ und „Unterriesen“ erarbeitet. Zur Entscheidungsfindung wurden hierbei insbesondere die technische Machbarkeit einer möglichen Erschließung überprüft und die entsprechenden Kosten in einer ersten Grobschätzung erarbeitet.

Im Zuge einen Grobplanung wurden die technischen Möglichkeiten und Randbedingungen der Erschließung untersucht. Dabei wurden auch von den ersten Bebauungsplankonzepten abweichende Varianten in Betracht gezogen.

Darüber hinaus wurde durch den von der Gemeinde Bahlingen a. K. beauftragten Erschließungsträger, badenovaKONZEPT, Freiburg, im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer geprüft.

## 1.5 Aufstellungsverfahren

Am 22.02.2016 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Speicher“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet mit Stand 08.03.2016 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.07.2016 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.05.2018 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere um die Fläche des Dattentalweges erweitert und festgelegt, dass das Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB fortgeführt wird. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 14.05.2018 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 14.05.2018 wurde vom 28.05.2018 bis zum 29.06.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.05.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.05.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.05.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02.12.2019 wurde vom Gemeinderat am 16.12.2019 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 02.12.2019 wurde vom 20.01.2020 bis zum 21.02.2020 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 10.01.2020 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.01.2020 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 11.05.2020 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

# 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

## 2.1 Begründung der Erforderlichkeit

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

Die Prognose des statistischen Landesamtes für die Bevölkerungsentwicklung mit dem Startjahr 2013 weist bis ins Jahr 2030 einen Entwicklungskorridor zwischen gleichbleibendem Bevölkerungsstand bis zu einem deutlichen Wachstum auf mehr als 4.600 Einwohner aus. Die Hauptvariante geht von einem Wachstum um etwa 200 Einwohner aus. Die erforderlichen Wohnungen können nicht allein durch Aktivierung von Baulücken, Nachverdichtung oder Umnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher die Bereitstellung von weiteren Baugrundstücken erforderlich.

Hierbei ist die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen in Baugrundstücke erforderlich. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Lückenschluss innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches nach Süden. Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits durch den „Kirschenweg“ erschlossen, aufgrund der Einstufung als Außenbereich derzeit aber nicht bebaubar.

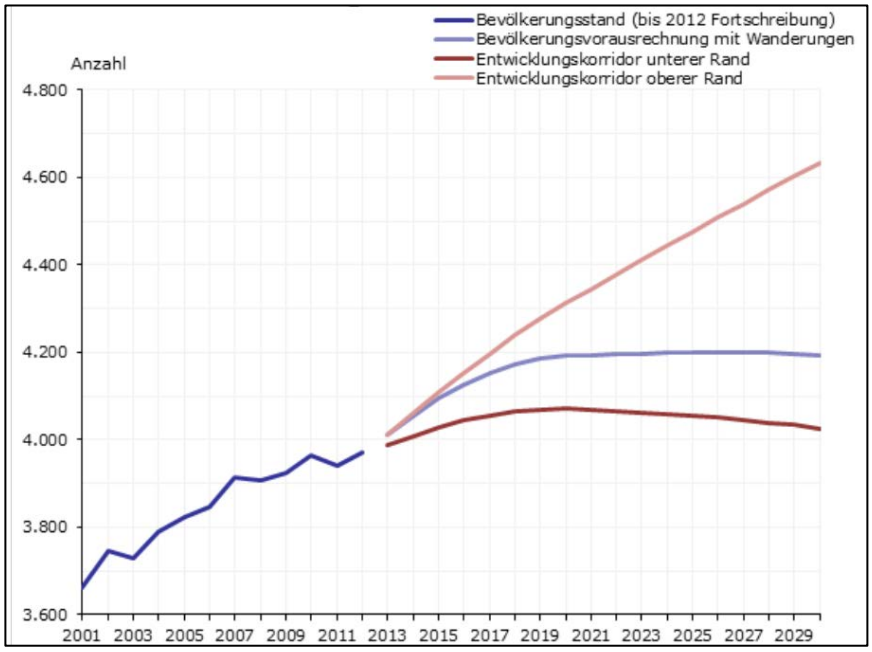



**Abbildung 1: Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen);**
**Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014**

Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ‘87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

## 2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wurde durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.

Bei den Begehungen im Plangebiet wurden keine streng und besonders geschützten Pflanzenarten beobachtet. Aufgrund der Standortverhältnisse und der aktuellen Vegetationsausbildung ist das Potenzial für ein mögliches Vorkommen auch als sehr gering einzuschätzen.

Als Tierarten überprüft wurden im Plangebiet Fledermäuse, Vogelarten, Reptilien und Tagfalter, Käfer, Heuschrecken. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, der Planungsvorgaben und der vorgeschlagenen Vermeidungsmöglichkeiten wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o.g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

## 2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

# 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

## 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

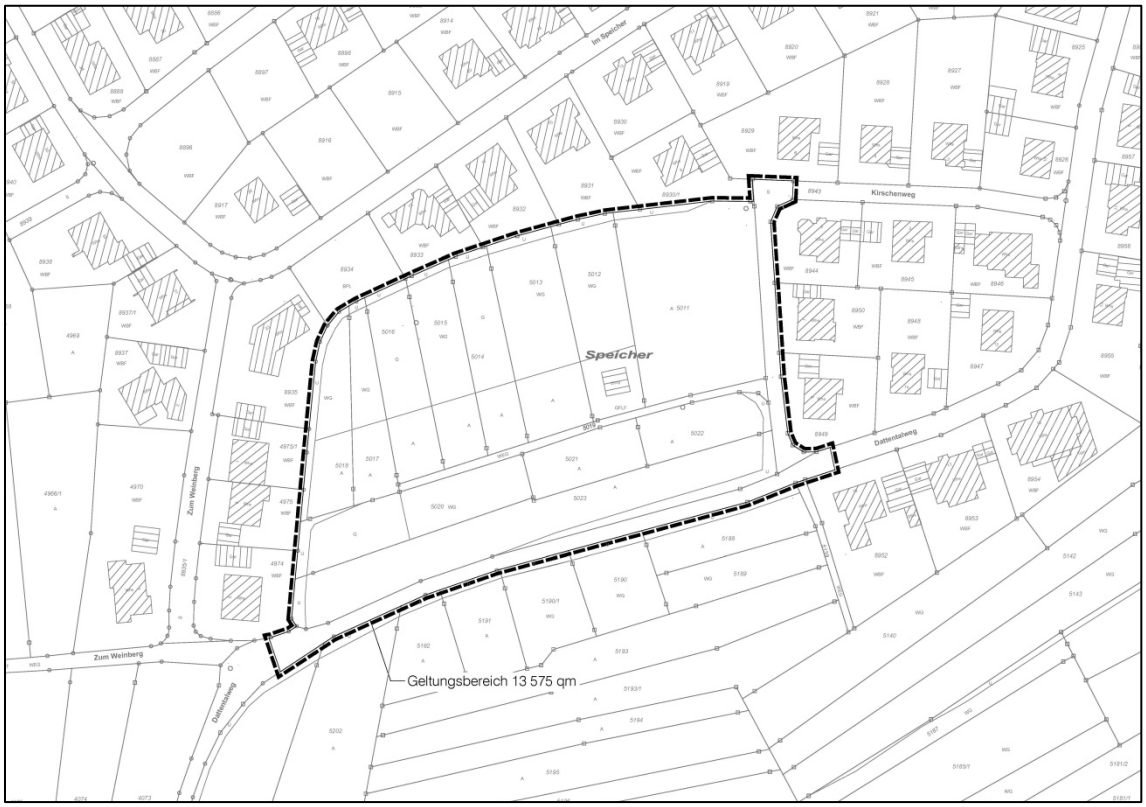



**Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,36 ha (13.573 m²) und wird begrenzt

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

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

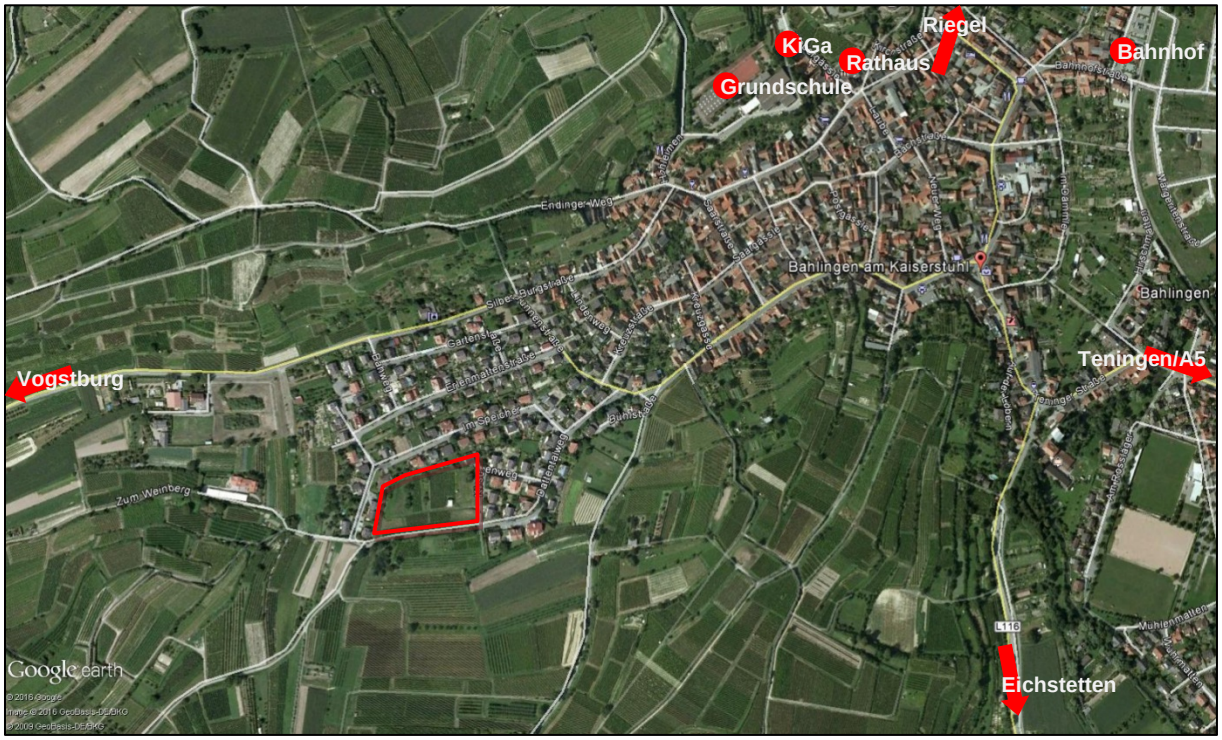



**Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung**

Die Gemeinde Bahlingen a. K. liegt westlich von Emmendingen und nordwestlich von Freiburg. Landschaftlich reizvoll am östlichen Kaiserstuhl gelegen, hat sich Bahlingen a. K. bis heute den Charakter eines typischen Kaiserstühler Weinbauorts erhalten, dessen Ortsbild von historischen Fachwerkhäusern und Winzerhöfen bestimmt wird. Neben Landwirtschaft und Weinbau hat sich in den letzten Jahrzehnten – auch aufgrund der verkehrstechnisch günstigen Lage in der Nähe der Bundesautobahn A 5 und dem S-Bahnanschluss an den beiden Bahnhöfen „Bahlingen am Kaiserstuhl“ und „Bahlingen-Riedlen“ – auch eine große Anzahl von Industrie- und Gewerbebetrieben in Bahlingen a. K. angesiedelt, so dass sich Bahlingen a. K. auch als Gewerbestandort etabliert hat. Aufgrund dieser günstigen Rahmenbedingungen ist die Einwohnerzahl von Bahlingen a. K. in den vergangenen Jahren kontinuierlich auf nunmehr über 4.200 gestiegen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes soll die bestehende Lücke im Wohngebiet „Erlenmatten“ nach Süden geschlossen werden. Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m südwestlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtungen Rathaus, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnhof „Bahlingen a. K.“ befindet sich etwa 1000 m nordöstlich des Plangebiets.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt.

Über den „Kirschenweg“ (1) ist das Plangebiet an das örtliche Straßennetz angebunden. Der „Dattentalweg“ (2) bildet einen Hohlweg im Gelände mit bis zu 3 m hohen Böschungen nach Norden und 4 m nach Süden.

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes wird durch bis zu zweigeschossige Wohngebäude (3) geprägt. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Bebauung nördlich bis zu etwa 2 m und westlich des Plangebietes zwischen etwa 2 m und 4 m tiefer liegt als das Plangebiet.




**Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets**

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

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

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

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

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich der „Dattentalweg“ als Einschnitt im Gelände. Weiter nach Süden liegt das Gelände wieder auf der Höhe des Plangebietes bzw. steigt weiter an.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie zur Niederschlagswasserversickerung wurde durch die Klipfel & Leonhardt Consult GmbH (KLC), Endingen, eine geotechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

*Oberboden*

Die Bohrprofile im Plangebiet beginnen mit einer 0,3 – 0,5 m mächtigen, bindigen, durchwurzelten, humosen Ackerboden- bzw. Oberbodenschicht.

*Auffüllungen*

Im Bereich einer Bohrung folgt unter dem Oberboden eine ca. 0,5 m mächtige Auffüllung aus sehr schwach kiesigem, sandig-tonigem Material. Die Auffüllung weist eine braune Farbe auf und besitzt steife bis halbfeste Konsistenz. In den übrigen Bohrungen wurde keine Auffüllung angetroffen.

*Lösse*

Den Abschluss in allen Profilen bilden hellbraune, feinsandige, tonige Schluffe. Diese Einheit ist als Löss einzuordnen. Teilweise kommen Lösskindl und Schneckenschalen in den Schluffen vor. Die Konsistenzen des Materials sind überwiegend steif bis halbfest. Mit zunehmender Tiefe tritt eine höhere Durchfeuchtung des Materials ein. Ab etwa 4 m unter Geländeoberkante findet ein Wechsel von feucht zu sehr feucht und ab etwa 5 m zu nass statt. Die Lösse besitzen noch eine hohe Festigkeit im Vor-Ort-Versuch, weisen aber ausgesprochen thixotropes Verhalten auf.

Grund- oder Schichtwasser wurde in keinem Aufschluss nachgewiesen. Auch bei nassem Material sammelte sich kurzeitig kein Wasser im Bohrloch an. Hydromorphe Merkmale, die auf Stauwasser hindeuten, wurden oberhalb von 0 m bis 3 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen.

Nach dem Arbeitsblatt Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, DWA-A 138, der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., wird der entwässerungstechnisch relevante Versickerungsbereich mit $10^{-3}$ m/s bis $10^{-6}$ m/s angegeben. Der Löss liegt außerhalb dieses Bereiches und ist somit für eine fachtechnisch einwandfreie Versickerung nicht geeignet.

Darüber hinaus sind durch die Hanglagen Versickerungsanlagen auch aus geotechnischer Sicht nicht zu empfehlen. Je nach Tiefenlage von geringen durchlässigen Löss- bzw. Lösslehmeinheiten kann es zu seitlichem Abfließen von Sickerwasser kommen, was im ungünstigsten Fall zu Instabilitäten an Böschungen führen kann.

Bodenbelastungen

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand: 31.12.2011).

Das Plangebiet wurde zumindest teilweise weinbaulich bewirtschaftet. Im Weinbau wird Kupfer als Pflanzenschutzmittel eingesetzt und reichert sich im Boden als Schwermetall an. Daher wurde vom Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau empfohlen, die Böden auf ihre Kupfergehalte zu untersuchen.

Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde die Belastungssituation des Untergrundes überprüft und eine Bewertung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch mit Hilfe der in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorgegebenen Prüfwerte vorgenommen. Hierbei wurde die Analytik auf den Löss beschränkt, da sowohl der Oberboden als auch etwaige Auffüllungen eine grundstücksbezogene Belastung aufweisen können und nicht für das gesamte Gebiet repräsentativ sind. Der Oberboden ist aus dem Löss entstanden. Somit ist er grundsätzlich auch mit Z0 zu bewerten. Durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger können die Böden belastet sein. Damit hängt die Belastung von der Bewirtschaftungsart der einzelnen Grundstücke ab. Allerdings werden diese Schadstoffe durch eine Deklarationsanalytik größtenteils nicht erfasst.
Festzuhalten ist, dass aus gutachterlicher Sicht demnach für die untersuchten Parameter keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch, auch bei sensibelster Nutzung als Kinderspielfläche, vorliegen.

### 3.2.6 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Grundwasser

Grund- oder Schichtenwasser wurde in keinem Aufschluss der geotechnischen Untersuchung bis in Tiefen von maximal 7 m unter der Geländeoberkante nachgewiesen. Auch in den höher gelegenen Teilen des Plangebietes wurden wasserführende Schichten nicht angetroffen.

### 3.2.7 Immissionsbelastungen

Nach Süden bestehen südlich des „Dattentalweges“ landwirtschaftliche Flächen, die teilweise weiter bewirtschaftet werden. Aufgrund der Ausbildung des „Dattentalweges“ als Hohlweg und dem Abstand von mindestens 15 m zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Baugrenzen wird davon ausgegangen, dass durch die Bewirtschaftung dieser Flächen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen werden.

### 3.2.8 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### 3.2.9 Erschließung

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

### 3.2.10 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im „Kirschenweg“. An diese Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Bahlingen erfolgt mit Wasser aus dem östlich der Ortslage gelegenen Tiefbrunnen, der den Hochbehälter speist. Aufgrund der Höhenlagen von Hochbehälter und Plangebiet ist hierbei ohne druckerhöhende Maßnahmen keine ausreichende Versorgungssicherheit der Baugrundstücke gewährleistet. Aus diesem Grund ist die Errichtung einer Druckerhöhungsanlage für das gesamte Wohngebiet „Erlenmatten“ geplant.

### 3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet befinden sich keine Gemeinbedarfseinrichtungen.

Kindergarten und Grundschule befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 m (Luftlinie).

Im Wohngebiet „Erlenmatten“ befindet sich in der „Gartenstraße“ ein öffentlicher Kinderspielplatz. Dieser ist fußläufig in etwa 300 m zu erreichen.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

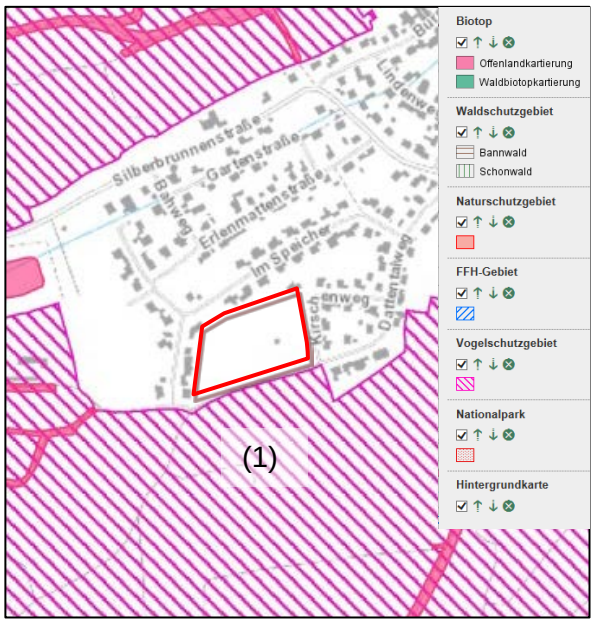



**Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Geltungsbereich vereinfachte Darstellung**

(1) Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“

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

Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442).
Durchgeführt wurde die Natura 2000-Vorprüfung mit folgendem Ergebnis: Die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Speicher“ führen zu keiner Beeinträchtigung dieses angrenzenden Vogelschutzgebietes „Kaiserstuhl“, auch im Hinblick auf eine Gefährdung der möglichen Vogelarten und ihrer Lebensstätten.
Bei Durchführung der Arbeiten, vorzugsweise im Winterhalbjahr und bei Berücksichtigung der Habitatpräferenzen der geschützten Tierarten, ist im Gebiet keine erhebliche Beeinträchtigung der Populationen zu erwarten.

Südlich des Plangebiets befindet sich am „Dattentalweg“ eine Hohlgasse, die jedoch nicht als Biotop geschützt ist.

# 4. Übergeordnete Vorgaben

## 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung

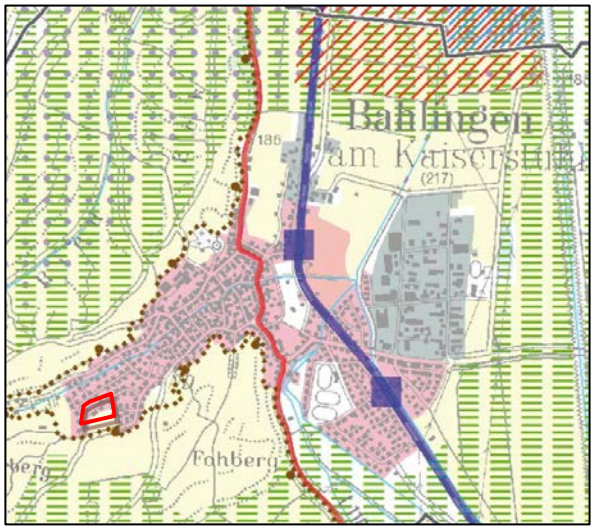



**Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte, rechtsverbindlich seit dem 22.09.2017 mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

Die Gemeinde Bahlingen a. K. ist im Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Bahlingen a. K. als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt. Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

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

Südlich des Plangebiets ist im Regionalplan Natura-2000-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) nachrichtlich dargestellt.

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

## 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

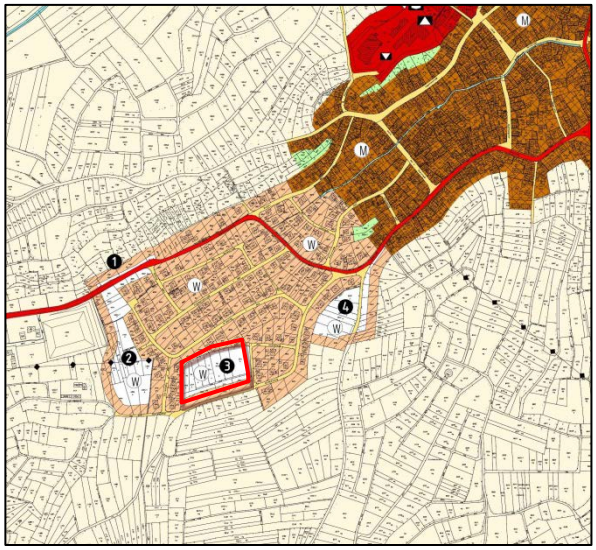



**Abbildung 7: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl, rechtswirksam seit dem 29.08.2003, mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Speicher“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands „Nördlicher Kaiserstuhl“ zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands „Nördlicher Kaiserstuhl“ ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung durch das Landratsamt Emmendingen ist nicht erforderlich.

## 4.4 Landschaftsplanung

Die Untersuchungen im Rahmen des Landschaftsplanes ergeben nur mäßige Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Vorausgesetzt wird hierbei allerdings, dass in Anbetracht der Plateaulage eine behutsame Höhenentwicklung mit guter Randbegrünung eingeplant wird.

## 4.5 Verhältnis zu anderen Planungen

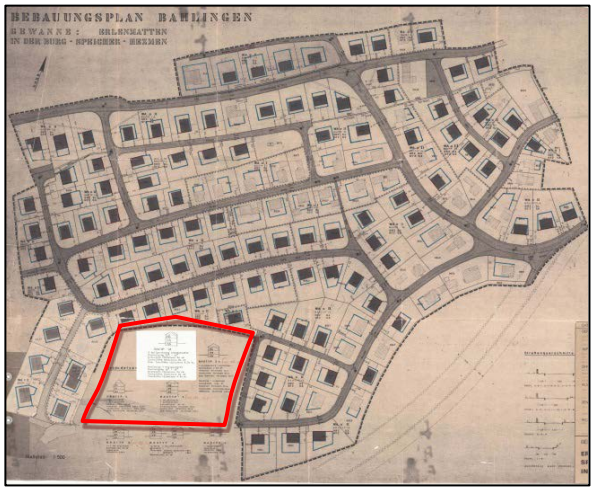



**Abbildung 8: Bebauungsplan "Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen" mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

Westlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan „Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen“, rechtsverbindlich seit dem 11.02.1977, an.
In diesem Bebauungsplan gelten für die nördlich und westlich direkt angrenzenden Baugrundstücke insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse talseits, 1 Vollgeschoss bergseits
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- offene Bauweise
- Einzelbaufenster je Baugrundstück
- maximale Traufhöhe 6,00 m talseits 4,50 m bergseits
- Dachneigung 18° bis 30°
- Grenzabstand mindestens 4,00 m bzw. insgesamt 9,00 m
- keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

# Teil B Planungsbericht

## 5. Planungskonzept

### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Schließen der bisherigen Lücke im Siedlungsbereich zwischen „Kirschenweg“ und „Zum Weinberg“

- Abrunden des Siedlungsrandes bis zum Hohlweg („Dattentalweg“)

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien
  Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Einfügen der neuen Bebauung in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung
  Hierzu werden im Plangebiet Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt.

- Ausbau des „Kirschenweges“
  Zu diesem Zweck wird diese öffentliche Straße für eine Verbreiterung vorgesehen.

- Ausbau des „Dattentalweges“
  Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger, ist die Verbreiterung der Straße vorgesehen.

### 5.2 Städtebauliches Konzept

#### 5.2.1 Leitbild

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die bestehende Siedlungsstruktur aufgenommen und weiterentwickelt werden. Ziel der Planung ist, die bislang bestehende Lücke im Siedlungsbereich nach Süden zu schließen und die Bebauung bis an den „Dattentalweg“ zu ermöglichen.

Die Bebauung im Plangebiet soll die im Wohngebiet „Erlenmatten“ bestehende Wohnbebauung aufnehmen. Vorgesehen ist eine weitgehend gleichmäßige, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden. Hierbei ist insbesondere die „Plateaulage“ des Plangebietes über den umgebenden Wohnbaugrundstücken zu berücksichtigen.

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

### 5.2.2 Planungsalternativen




**Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1 „Stichstraße“**

In Variante 1 ist die Erschließung des Plangebietes durch eine Stichstraße vorgesehen.

Der Wirtschaftsweg wird in diesem Fall nicht ausgebaut und auch die östlich angrezende Böschung bleibt erhalten.

Vorgesehen ist in diesem Konzept die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierbei soll die Möglichkeit bestehen, die Baugrundstücke auch mit Doppelhäusern zu bebauen.




**Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Variante 2 „Ringverbindung“**

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

In Variante 2 ist außerdem eine etwas dichtere Bebauung mit Doppelhäusern aufgezeigt, um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.

### 5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung wird durch Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit 2 Geschossen zuzüglich Dachgeschosse geprägt. Die Zahl der Wohneinheiten in den umgebenden Wohngebäuden variiert, da im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen“ hierzu keine Regelung besteht. Bedingt durch die Festsetzung der Einzelbaufenster in diesem Bebauungsplan wird die Umgebungsbebauung durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur geprägt.

Vorgesehen ist eine überwiegende Bebauung mit Einzelhäusern, wobei die Errichtung von Doppelhäusern grundsätzlich möglich sein soll. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht vorgesehen.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist, die Baugrundstücke im Plangebiet vorwiegend zum Wohnen bereitzustellen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Innerhalb des Plangebietes sind keine Unterteilungen der Nutzungsart vorgesehen.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über den „Kirschenweg“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Der südlich des Plangebietes verlaufende „Dattentalweg“ soll als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben. Darüber hinaus ist aufgrund des großen Höhenunterschiedes zwischen „Dattentalweg“ und Plangebiet keine direkte Anbindung von Süden beabsichtigt. Neben der landwirtschaftlichen Nutzung stellt der „Dattentalweg“ eine wichtige Verbindung für die Naherholung dar. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist daher die Verbreiterung des „Dattentalweges“ um einen Gehweg angedacht. Vorgesehen ist außerdem eine fußläufige Verbindung aus dem Plangebiet in den „Dattentalweg“.

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

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

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

Für die privaten Baugrundstücke werden 2,0 Stellplätze je Wohneinheit vorgegeben.

Grün- und Freiflächenkonzept

Auf eine Durchgrünung des Plangebietes wird verzichtet. Vielmehr ist Ziel, die wertvolle Baufläche zu einem großen Teil als Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass direkt im südlichen Anschluss an das Plangebiet die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential beginnt.

# 6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)

## 6.1 Bebauung

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, um ein hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Diese Nutzungen sind mit der Lage des Plangebietes am Ende der Erschließung nicht vereinbar und werden deshalb ausgeschlossen.

Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO können als sonstiger nicht störender Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden. Ziel dieser Festsetzung ist, auch den Fremdenverkehr in der Gemeinde Bahlingen durch das Ermöglichen von Ferienwohnungen zu stärken.

Gemäß § 13 BauNVO sind ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Beispielsweise kann es sich um Raumeinheiten für Ärzte, Rechtsanwälte, Vermessungsingenieure und Architekten handeln.

### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) sowie die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

<u>Grundflächenzahl (GRZ)</u>

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

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

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 20 BauNVO wird für die Baugrundstücke die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hierbei ist Ziel, eine angemessene dichte Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde, vorrangig die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.
Die im Plangebiet festgesetzten Geschossflächenzahlen entsprechen daher einer dem Plangebiet angemessenen Nutzung.

Höhe baulicher Anlagen (Übernahme aus den Örtlichen Bauvorschriften)

Ergänzend zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die maximale Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Für die Baugrundstücke wird in eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante (Fahrbahnachse), jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung des unteren Bezugspunkts wird für Eckgrundstücke zusätzlich die jeweilige Erschließungsstraße festgelegt. Mit der festgesetzten Höhenentwicklung werden die beabsichtigten Geländeverhältnisse im Plangebiet aufgenommen. Eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Für die Dachgestaltung werden sehr offene Gestaltungsvorschriften getroffen. Aus diesem Grund ist erforderlich, zusätzliche Regelungen der Gebäudehöhen zu treffen, um insbesondere bei Pultdächern zu hohe Wandflächen an der Pultoberseite zu vermeiden.
Vorgeschrieben wird daher, dass die Wandhöhe überschritten werden darf, wenn die Wand im obersten Geschoss um mindestens 1,0 m zurückspringt. Dadurch wird die Ausbildung von Attikageschossen oder Pultdächern ermöglicht, ohne dass zu hohe Wandflächen entstehen.

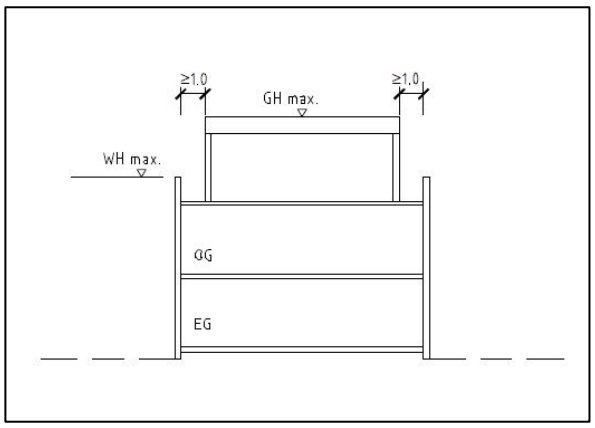



**Abbildung 11: Schemaschnitt zur Erläuterung der Überschreitung der Wandhöhe**

Als zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit wird aufgenommen, dass die Wandhöhe mit untergeordneten Gebäudeteilen überschritten werden darf. Diese Gebäudeteile sind in ihrer Breite auf 50 % der jeweiligen Gebäudeseite bzw. auf höchstens 5,0 m begrenzt. Dadurch soll eine zu starke Ausnutzung dieser Überschreitungsmöglichkeit vermieden werden. Mit dieser Regelung wird insbesondere die Errichtung von Treppenhäusern, Vorbauten und Zwerchhäusern ermöglicht. Die Wandhöhen können jeweils bis maximal zur zulässigen Gebäudehöhe überschritten werden, da diese den obersten Punkt der Dachhaut darstellt.

Ergänzend hierzu wird vorgeschrieben, dass talseitig unterhalb des unteren Bezugspunkts die Außenwand nur maximal 3,0 m sichtbar sein darf. Ziel dieser Vorschrift ist, die talseitige Höhenentwicklung der Gebäude zu regeln. Insbesondere bei den Hanglagen können ansonsten durch Geländeabtrag für die Nachbarbebauung wuchtige Wandflächen entstehen. Durch die Vorgabe ist bei den talseitigen Grundstücken die Ausbildung des Untergeschosses als z. B. Wohnraum möglich. Auch die Errichtung weiterer Kellergeschosse unterhalb der 3,0 m ist möglich, solange keine sichtbare Außenwand errichtet wird.

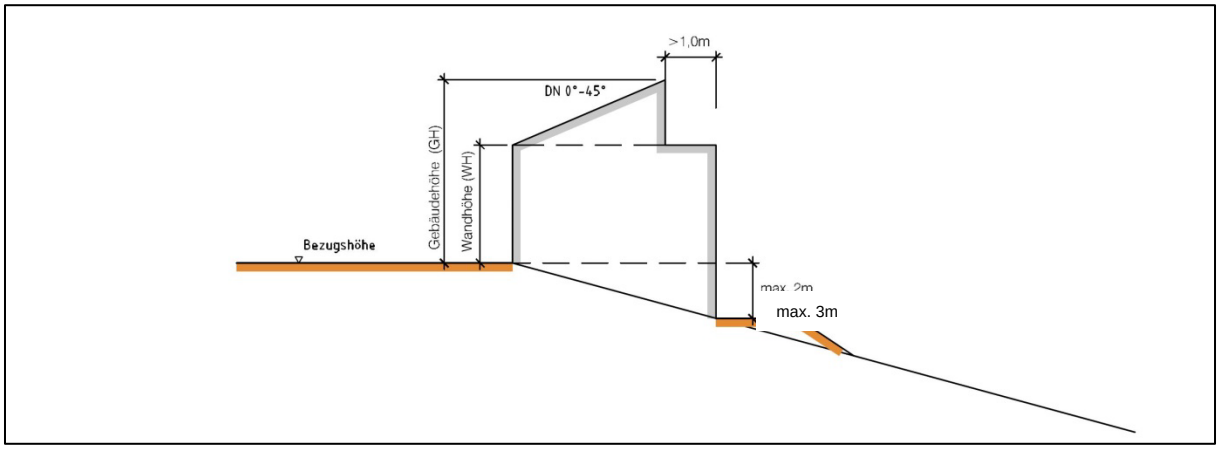
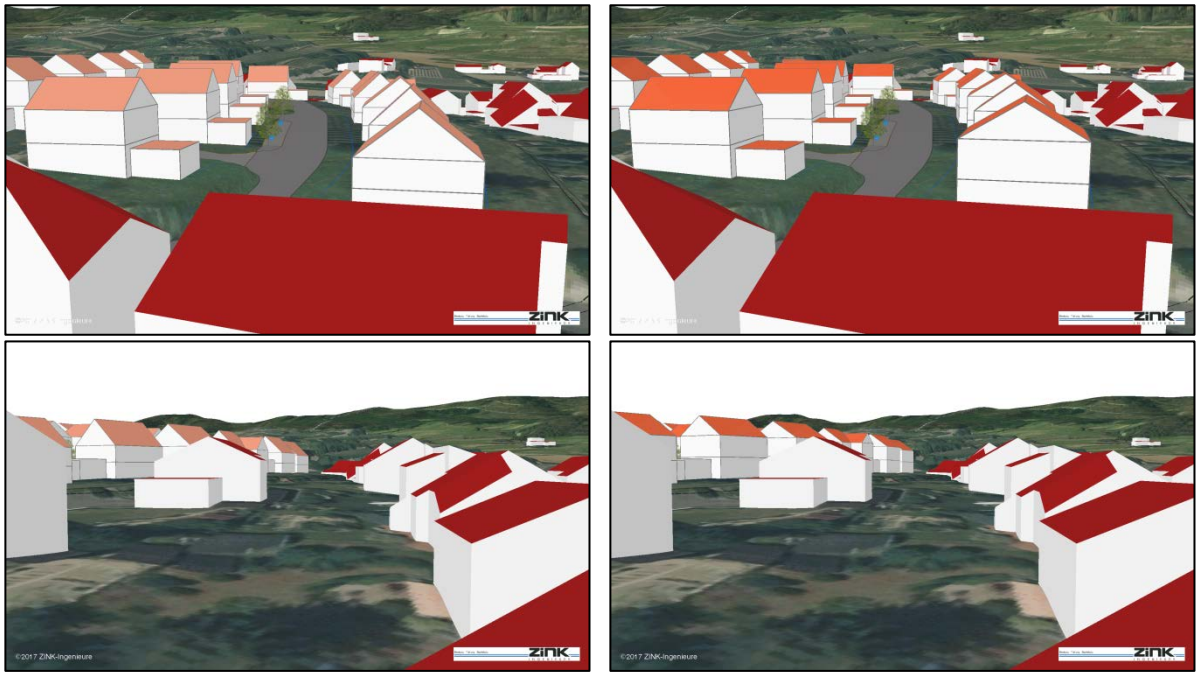



**Abbildung 12: Schemaschnitt**

Zwischen dem Plangebiet und der Bestandsbebauung nach Norden und Westen besteht ein Höhenunterschied von bis zu 4 m. Aufgrund dieses Höhenunterschiedes wurde geprüft, die Bebauung zum Bestand hin niedriger zu halten. Untersucht wurde hierbei, eine Bebauung mit Wandhöhen von 5,0 m und Gebäudehöhen von 9,0 m nach Norden und Westen festzusetzen.



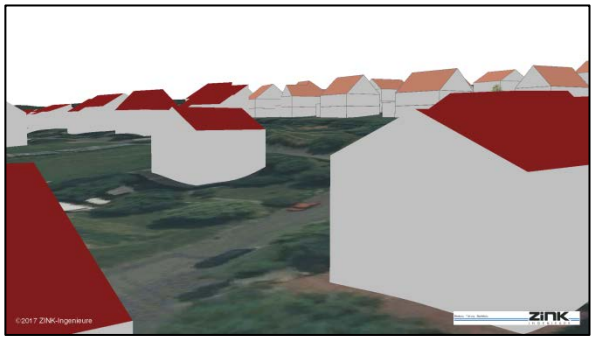



**Abbildung 13: Bebauung mit Wandhöhe 5,00 m und Gebäudehöhe 9,00 m**

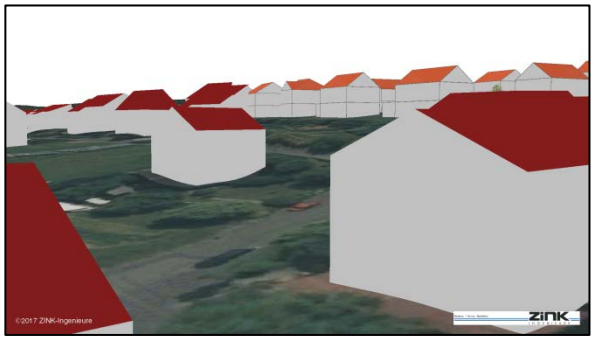



**Abbildung 14: Bebauung mit Wandhöhe 6,50 m und Gebäudehöhe 9,50 m**

Aufgrund der Abstände von 10 m an der engsten Stelle, überwiegend jedoch 13 m bis 18 m, erscheint jedoch die gewählte maximale Höhe der neuen Bebauung vertretbar. Eine erdrückende Wirkung der neuen Bebauung auf die unterhalb liegende Bebauung ist nicht erkennbar.

### 6.1.3 Bauweise

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt in der maximalen Gebäudelänge: diese wird mit maximal 20 m festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da die offene Bauweise der BauNVO Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch in einer offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund ist die Reduzierung der Gebäudelänge auf maximal 20 m und Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise erforderlich.

Zusätzlich wird im Plangebiet nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen (aoED). Ziel dieser Festsetzung ist, eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten. Dadurch soll insbesondere die Errichtung von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen ermöglicht werden.

### 6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit drei je Wohngebäude festgesetzt. Ziel der Festsetzung ist, im Plangebiet eine zu starke Verdichtung zu vermeiden und eine hohe Wohnqualität zu erreichen. Darüber hinaus soll, aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende des „Kirschenweges“, durch die Beschränkung der Wohneinheiten das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Wohngebiet reduziert werden. Darüber hinaus ist städtebauliches Ziel der Gemeinde, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Neben der angestrebten Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist weiteres Ziel der Gemeinde, die Errichtung von barrierefreien Wohnungen zu unterstützen. Nach landesrechtlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 1 LBO) müssen nämlich in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
Um die Errichtung barrierefreier Wohnungen zu unterstützen, wird deshalb die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei festgelegt.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über „Kirschenweg“ und „Dattentalweg“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die vorhandene Fahrbahnbreite des „Kirschenweges“ nur 3,50 m aufweist und als Erschließungsstraße für ein Neubaugebiet so nicht geeignet ist. Im Zuge der Erschließung muss die Fahrbahn des „Kirschenweges“ daher verbreitert werden. Die Verbreiterung des „Kirschenweges“ muss hierbei in Richtung Süden bis zum „Dattentalweg“ erfolgen. Ein Ausbau des Kirschenweges von der Einmündung der Planstraße 1 in Richtung Norden ist auf Grund der dort vorhandenen geringen Ausbaubreite nicht zu empfehlen. Zudem wäre für die erforderliche Verbreiterung Grunderwerb von bereits bebauten Grundstücken erforderlich.

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

Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde auf Basis der Studie ‚Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung’, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebietes sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohneinheiten (WE) | | | 33 |
| Einwohner (E) | 2,2 | E/WE | 73 |
| Anzahl der Wege | 3,3 | Wege pro E und Tag | 240 |
| Anteil MIV | 70% | Anteil der Kfz-Fahrten | 168 |
| Pkw-Besetzungsgrad | 1,2 | Personen/Pkw | 140 |
| **Kfz-Aufkommen Einwohner** | | | **140** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Besucherfahrten | 0,25 | Fahrten/E | 18 |
| Ver-/Entsorgung | 0,05 | Fahrten/E | 4 |
| Sonstige Fahrten | 0,1 | Fahrten/E | 7 |
| **Kfz-Aufkommen gesamt** | | | **169** |

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 10 Kfz je Stunde. Durch den Ausbau des „Kirschenwegs“ kann diese zusätzliche Verkehrsmenge im örtlichen Straßennetz aufgenommen werden.

### 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Höhenlage Verkehrsflächen

Verbindlich festgesetzt wird dagegen 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.

Die Höhenlage der Verkehrsfläche orientiert sich weitgehend an der bestehenden Geländeoberkante. Ziel dieser Höhenlage ist, Erdaushub zu vermeiden. Ein Ziel der Höhenentwicklung im Plangebiet ist aber auch, dass insbesondere die Grundstücke am südlichen Baugebietsrand bei einer Bebauung tiefer angelegt werden sollen und nicht der bestehende Geländeverlauf als Maßstab herangezogen wird. Ein Vorteil hiervon ist, dass die Böschung vom Dattentalweg niedriger ausgebildet werden kann. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet bereits um eine Plateaulage handelt. Bei einer Beibehaltung der bisherigen Geländehöhen würde durch die neue Bebauung diese Plateaulage noch verschärft.

In diesem Zusammenhang wurde untersucht, das Plangebiet insgesamt tiefer anzulegen. Aufgrund der dadurch anfallenden hohen zusätzlichen Kosten von etwa 690.000,- € und des großen abzufahrenden Erdaushubs von etwa 15.000 m³ wurde von dieser „Tieferlegung“ Abstand genommen. Die vorgesehene Straßenhöhe orientiert sich daher weitgehend am bestehenden Geländeverlauf.

Planstraße 1

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

Geprüft wurde hierbei eine alternative Erschließung mit einer Ringerschließung statt der gewählten Stichstraßen.

| **Stichstraßen** | **Ringerschließung** |
|---|---|
| Straßenbreite 5,50 m bzw. 5,00 m | Straßenbreite 4,00 m |
| Gehweg 1,50 m (Planstraße 1) | Gehweg 1,50 m |
| 8 Parkplätze | 8 Parkplätze |
| Verkehrsfläche etwa 1.550 m² | Verkehrsfläche: etwa 1.500 m² |
| Begegnungsverkehr Pkw/Lkw | Einbahnstraße, Begegnung Pkw/Radfahrer |
| | Für Begegnung Pkw/Lkw etwa 350 m² mehr Fläche erforderlich. |

Unter Abwägung der gegenseitigen Belange stellt die Variante „Stichstraße“ die geeignete Erschließung des Plangebietes dar. Zwar findet hierbei der Zu- und Abfahrtverkehr an einer Stelle des Plangebietes statt. Dies erscheint jedoch aufgrund der geringen Anzahl von erschlossenen Baugrundstücken und des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens vertretbar.
Eine unzumutbare Belastung der Baugrundstücke im Anschlussbereich des Plangebietes an den Kirschenweg wird jedoch nicht gesehen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Variante der „Ringerschließung“ keine Vorteile bringt:

- Bei Einbahnstraße Flächenverbrauch mindestens etwa gleich hoch wie bei Stichstraßen. Für den Begegnungsverkehr ergibt sich ein noch größerer Flächenverbrauch.
- Nord-Süd-Ausdehnung des Plangebietes ermöglicht Bebauung mit drei Reihen; durch zusätzliche Straße in Ost-West-Richtung wird Bebauung erschwert.
- Aufgrund der Geländetopographie wäre im südlichen Anschluss an den Kirschenweg ein großer Geländeeinschnitt erforderlich.

Planstraßen 2, 3 und 4

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

Dattentalweg

Im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebiets soll der „Dattentalweg“ einen straßenbegleitenden Gehweg erhalten. Die Verbreiterung der Straße erfolgt nach Norden.
Hierzu muss die bestehende Böschung nach Norden verlegt werden. Um die Böschungsfläche gering zu halten, wird zusätzlich eine Stützmauer zur Böschungssicherung errichtet.

Die Stützmauer selbst wird auf der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet. Der Fuß der Stützmauer dagegen befindet sich auf den jeweils angrenzenden Baugrundstücken. Diese Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um Flächen und Kosten zu sparen. Bei einer Ausrichtung des Fußes auf der öffentlichen Verkehrsfläche muss mit deutlich höheren Kosten gerechnet werden.

Darüber hinaus werden die jeweiligen Eigentümer durch diese Festsetzung nicht übermäßig beeinträchtigt, da im Bereich der Stützmauer Zufahrten ausgeschlossen werden und der Fuß sich deutlich unterhalb der Geländeoberkante befindet.

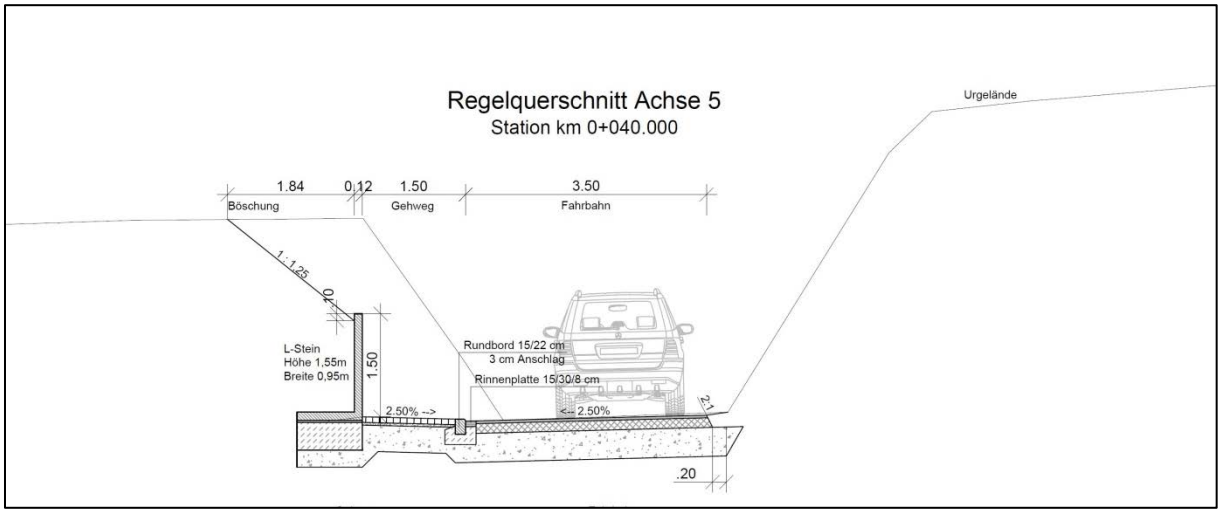



**Abbildung 15: Regelquerschnitt Dattentalweg**

Kirschenweg

Der „Kirschenweg“ wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes ausgebaut. Zwischen der Einmündung der Planstraße 1 und dem Dattentalweg erhält der Kirschenweg eine Fahrbahnbreite von 5,50 m. Nach Norden bleibt die Fahrbahnbreite mit etwa 3,20 m bestehen. Eine Verbreiterung der Fahrbahn ist in diesem Abschnitt nicht vorgesehen. Der auf der Ostseite bestehende Gehweg bleibt bestehen.

Zufahrtsverbote

Entlang des südlich verlaufenden „Dattentalweges“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ein Verbot von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke festgesetzt. Dieser Ausschluss erfolgt, weil es sich zum einen beim „Dattentalweg“ in diesem Bereich nicht um eine Erschließungsstraße handelt, sondern um einen landwirtschaftlichen Weg. Durch das vorgenommene Zufahrtsverbot werden demnach die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt, die landwirtschaftlichen Arbeitsabläufe nicht zu stören.

Darüber hinaus ist der „Dattentalweg“ in diesem Abschnitt zum einen ohne eine Verbreiterung der Fahrbahn nicht für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehrsaufkommen geeignet. Zum anderen besteht in diesem Bereich eine bis zu etwa 4,0 m hohe Böschung, die durch Stützmauern abgefangen wird und daher keine Grundstückszufahrten möglich sind.

Hiervon ausgenommen ist der Übergangsbereich von der Straße „Zum Weinberg“ im westlichen Abschnitt sowie im nördlichen Abschnitt vom „Kirschenweg“. Dort wird die Zufahrt zum Baugrundstück ermöglicht. In den übrigen Abschnitten von „Dattentalweg“ und „Kirschenweg“ werden Stützmauern errichtet, so dass dort keine Zufahrten möglich sind,

Sichtfelder

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Hierbei sind zum einen der Einmündungsbereich des Plangebietes in den „Kirschenweg“ sowie des „Kirschenweges“ in den „Dattentalweg“ zu untersuchen und zum anderen auch die inneren Erschließungsstraßen.

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 von einer festen Einrichtung frei zu halten. 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.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass diese nahezu komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. In den beiden Einmündungsbereichen der Planstraße 3 und Planstraße 4 in die Planstraße 1 bestehen zwar kürzere Schenkellängen (etwa 20 m statt 30 m). Diese Unterschreitungen sind aufgrund der Prägung des Plangebietes als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder auf privaten Baugrundstücken ist daher nicht erforderlich.

Stützmauern, Böschungen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern des Dattentalweges erforderlich. Auf den angrenzenden Baugrundstücken werden die hierzu erforderlichen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festgesetzt.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

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

### 6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger wird die Planstraße 1 mit einem Gehweg ausgebaut. Im „Kirschenweg“ besteht bereits ein Gehweg. Entlang des „Dattentalweges“ wird ebenfalls ein Gehweg angelegt, um die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erhöhen.

Zwischen der Planstraße 2 und dem „Dattentalweg“ wird ein Fußweg angelegt. Dadurch kann eine hohe fußläufige Verknüpfung des Plangebiets mit der Umgebung erreicht werden. Zum „Dattentalweg“ ist die Herstellung einer Treppenanlage erforderlich, um den Höhenunterschied zu überwinden.

## 6.3 Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Stromversorgung

Das Plangebiet soll über den „Kirschenweg“ mit Strom versorgt werden. Die Verlegung der Stromleitungen erfolgt entsprechend dem heutigen Stand der Technik mittels Erdkabel. Die Netze BW GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Gasversorgung

Die bnNetze GmbH als Leitungsträger wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz im „Kirschenweg“ bzw. im „Dattentalweg“ mit Erdgas versorgt werden.

### 6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings wurde im Rahmen der Voruntersuchung zur Baugebietsentwicklung in Bahlingen a. K. ermittelt, dass die Ruhe- und Versorgungsdrücke oberhalb von etwa 211 m+NN (Höhe Plangebiet: 223 – 226 m+NN) geringer sind als die vorgegebenen Minimalversorgungsdrücke. Auch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nur über den Hochbehälter nicht möglich.

Zur Versorgungssicherheit im Plangebiet sind daher druckerhöhende Maßnahmen erforderlich. Insbesondere ist die Versorgungsleitung DN 100 in der „Bühlstraße“ gegen eine Leitung DN 150 auszutauschen und der Bau einer Druckerhöhungsanlage im Bereich „Bühlstraße“ erforderlich. Diese Maßnahmen befinden sich jedoch außerhalb des Plangebietes und werden im Zuge der Umsetzung eines Gesamtkonzeptes für das Wohngebiet „Erlenmatten“ realisiert.

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

Ziel ist, alle Versorgungsleitungen innerhalb öffentlicher Flächen zu verlegen. Geprüft wird jedoch noch die Möglichkeit eines Ringschlusses zwischen dem Leitungsende im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße und der Leitung im „Dattentalweg“ bzw. zum Weinberg“. Hierzu ist die Eintragung eines Leitungsrechtes erforderlich, da die Wasserleitung auf privaten Grundstücken verlegt werden müsste.

### 6.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

Im Einmündungsbereich des Plangebietes steht für die Ableitung des Schmutzwassers in der Straße „Kirschenweg“ eine bestehende Schmutzwasserleitung zur Verfügung. Anfallendes Schmutzwasser wird über neu herzustellende Leitungen in diese Schmutzwasserleitung der Kläranlage der Verbandskläranlage „Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht“ zugeführt. Kapazität von Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

### 6.3.4 Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird vor der Einleitung in die Dorfbachdole an den bestehenden Regenwasserkanal DN 300 im „Dattentalweg“ angeschlossen. Hierbei ist erforderlich, das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt abzuleiten.

Zur Reduzierung der Abflussspitze im Regenwasserkanalnetz ist generell erforderlich, auf den Baugrundstücken einen gedrosselten Abfluss vorzuschreiben und somit die Entwässerung im sogenannten modifizierten Trennsystem herzustellen. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO vorgeschrieben, dass je 100 m² befestigter Fläche auf den Baugrundstücken ein Drosselabfluss von maximal 0,4 l/s zulässig ist. Daher ist auf den Baugrundstücken eine Rückhaltung erforderlich, die beispielsweise durch Retentionszisternen erfolgen kann.

Bei Rückhaltung durch eine Retentionszisterne ist ein Volumen von 1,8 m³ je 100 m² befestigter Fläche herzustellen. Durch abflussmindernde Maßnahmen wie Dachbegrünung oder versickerungsfähige Flächenbefestigung kann das Retentionsvolumen in Zisternen reduziert werden. Retentionszisternen stehen hierbei nicht für die Brauchwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) zur Verfügung, da das Rückhaltevolumen gedrosselt in die Kanalisation abgeleitet wird. Sofern die Nutzung von Brauchwasser vorgesehen ist, muss hierzu zusätzliches Nutzvolumen geschaffen werden.

Um das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Bereich, wie es der Generalentwässerungsplan aus dem Jahr 2016 vorgibt, gedrosselt mit 10 l/s in die bestehende Kanalisation ableiten zu können, werden Rückhaltevolumen in den neu geplanten Regenwasserkanälen vorgehalten. Der erforderliche Staukanal erhält ein Speichervolumen von etwa 23 m³ und liegt im Kirschenweg. Das berechnete erforderliche Rückhaltevolumen beträgt 23,24 m³. Die neu geplanten Regenwasserkanäle werden an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

Das Regenwasserkanalnetz (Stauraumkanal und Rückhaltung auf den privaten Baugrundstücken) wurde nach dem Arbeitsblatt DWA-A 177 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ auf ein fünfjährliches Niederschlagsereignis bemessen. Dabei wurde für den Stauraumkanal ein notwendiges Stauvolumen von 23 m³ (bei Betrachtung aller öffentlichen Flächen) und für die privaten Rückhaltungen ein Stauvolumen von 1,8 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche errechnet. Der im Generalentwässerungsplan (GEP) vorgegebene Drosselabfluss von 30 l/s aus dem Plangebiet wird durch diese vorgegebene Rückhaltung eingehalten.

Die im GEP geforderten Ausbaumaßnahmen zur Beseitigung der hydraulischen Schwachstellen in der Silberbrunnenstraße und der Dorfbachdole werden ebenfalls im Zuge der Erschließung des Plangebietes umgesetzt.

Grundsätzlich ist bei der dezentralen Niederschlagseinleitung in Fließgewässer ein Nachweis der Unschädlichkeit auf die bestehende Hochwassersituation zu führen. Dies gilt insbesondere auch bei der Ausweisung von Neubaugebieten. Aufgrund der Steillage des Neubaugebietes „Speicher“ sowie den begrenzten Platzverhältnissen ist eine vollständige Regenrückhaltung bis zu einem 100-jährlichen Niederschlagsereignis nicht möglich. Die vorliegenden hydrologisch-hydraulischen Rahmenbedingungen lassen jedoch den Schluss zu, dass die Neuanlage des Baugebietes zu keinen nachteiligen Hochwasserfolgen führen wird. Die bestehende Situation mit einer in selteneren Hochwasserfällen überlasteten Dorfbachdole bleibt unberührt. Durch die nachfolgend beschriebenen Punkte kann diese Aussage belegt werden:

a) Das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) oberhalb des Plangebietes ist für einen Schutzgrad für ein 100-jährliches Ereignis (HQ100) ausgelegt und wurde vor wenigen Jahren saniert. Reserven sind jedoch keine mehr vorhanden. Der Freibord wird gerade eben eingehalten.
b) Die Dorfbachdole als Vorfluter der Ortsentwässerung wird im Bestand im HQ100-Fall bereits überlastet.
   Nur ein Bruchteil des Abflusses entstammt aus dem HRB, der Hauptanteil fließt aus den angrenzenden Siedlungsgebieten zu. Die Überlagerung der Hochwasserwellen aus den einzelnen Einzugsgebieten ist nur schwer abschätzbar.

   Das Baugebiet „Speicher“ entlastet aufgrund der Fließzeit und der geplanten Speicherung mit gedrosselter Ableitung später als andere angeschlossene Baugebiete. Der Hochwasserscheitelwert der Dorfbachdole wird sich damit nicht verändern.

c) Die Lehm-Löss-Böden des Kaiserstuhls neigen zu einer starken Verschlämmung des Oberbodens und damit zu einer schnellen Überschreitung der Infiltrationskapazität, so dass ab einem bestimmten Zeitpunkt der noch zusätzlich fallende Niederschlag nahezu vollständig über die Oberfläche abfließt und sich somit der Anteil des Direktabflusses stark vergrößert (vergleiche „Vertiefte Sicherheitsüberprüfung HRB Erlenmatten“, Ernst+Co Beratende Ingenieure, März 2008).
Es kann somit davon ausgegangen werden, dass ab einer bestimmten Hochwasserjährlichkeit der Abfluss über das unbebaute Gebiet des zukünftigen Baugebietes „Speicher“ in etwa dem des bebauten Baugebietes „Speicher“ entspricht.

Zusammenfassend kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Abflüsse aus dem bebauten Baugebiet „Speicher“ bei öfters wiederkehrenden Jährlichkeiten (bis HQ5) durch die geplante Rückhaltung ausgeglichen werden und bei selteneren Jährlichkeiten kaum ein Unterschied im Abfluss aus dem Bestandsgelände und dem künftig bebauten Baugebiet „Speicher“ vorliegt. Daher kommt es zu keiner spürbaren Verschlechterung der Hochwassersituation des Dorfbaches.

### 6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über den „Kirschenweg“ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

### 6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet 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.

## 6.4 Grünkonzept

### 6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Die Ausweisung eines Kindespielplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Hintergrund ist, dass in der „Gartenstraße“ in etwa 400 m ein öffentlicher Spielplatz vorhanden ist. Dieser Spielplatz ist fußläufig erreichbar, so dass auf die Ausweisung eines zusätzlichen Spielplatzes im Plangebiet verzichtet werden kann.

### 6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Vorgesehen wird dennoch, die im Plangebiet bestehenden Kirschbäume als „Totholz“ auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebiets wieder aufzustellen.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden. Festsetzungen zu Rodungsarbeiten sind jedoch im Bebauungsplan nicht möglich.

### 6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.
Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV wird die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckungen

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 eingeschränkt. Übliche Anteile pro Gebäude, die verwendet werden können, sind bis zu 20 m² Flächen aus unbeschichteten Metallen. 20 m² entsprechen bei einem Einfamilienhaus in etwa zwei Regenrinnen, zwei Fallrohren und zwei Gauben mit einer Wangenfläche von je 4 m². In diesen Fällen ist von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

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

### 6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Anpflanzen von Bäumen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken und in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlage weitere Bäume zu pflanzen.

## 6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

## 6.6 Umweltbelange

### 6.6.1 Allgemeines

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

Die im Zuge des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten hierbei als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleiches. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden.
Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegt. Hierin wird überprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### 6.6.2 Grünordnung / Artenschutz

Die vorgesehene Planung führt im Wesentlichen zu einer Überbauung landwirtschaftlich genutzter / ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch / Erholung
  Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet befindet sich am südwestlichen Rand der vorhandenen Wohnbebauung von Bahlingen a. K. Mit der Entwicklung des Plangebiets soll die bestehende Lücke im Wohngebiet „Erlenmatten“ nach Süden geschlossen werden.
  Die Grundstücke werden / wurden bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Diese Nutzung setzt sich nach Süden fort, jedoch abgegrenzt durch die Böschung entlang des „Dattentalweges“ und des Dattentalweges selbst. Im Norden, Westen und Osten schließen die vorhandenen Wohnbebauungen entlang der Straße „Im Speicher“, der Straße „Zum Weinberg“ und entlang des „Kirschenweges“ an. Erholungsrelevante Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Orts- und Landschaftsbild
  Die geplante Bebauung führt zu einer Veränderung bzw. Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Dies wird durch die Lage des geplanten Baugebietes verstärkt. Das Plangebiet ist zwar von drei Seiten von bestehender Bebauung umschlossen, in der Höhe jedoch abgesetzt. Das Gelände liegt auf einer „Terrasse“ zwischen 221 m+NN im Norden und 225 m+NN im Süden (Oberkante Böschung zum „Dattentalweg“). Der „Kirschenweg“ im Osten des Plangebiets hat eine Höhe von etwa 219 m+NN.
  Das Landschaftsbild im Plangebiet selbst wird heute durch die vorhandene / ehemals vorhandene landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Daneben bestimmen auch die Böschungsflächen das Landschaftsbild.
  Zur Eingriffsminderung sieht die Planung die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Hierdurch können Freiflächen im Plangebiet geschaffen werden. Ferner ist eine Durchgrünung mit Bäumen vorgesehen.

- Pflanzen und Tiere
  Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie FFH-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.
  Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.
  Südlich des Plangebietes befindet sich jedoch das Vogelschutzgebiet (SPA) „Kaiserstuhl“ (Nr. 7912442).
  Zur Prüfung eventueller Auswirkungen durch die im Bebauungsplan „Speicher“ ausgewiesenen Bauflächen wurde eine Natura 2000-Vorprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt: Die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Speicher“ führen zu keiner Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebietes „Kaiserstuhl“, auch im Hinblick auf eine Gefährdung der möglichen Vogelarten und ihrer Lebensstätten. Bei Durchführung der Arbeiten, vorzugsweise im Winterhalbjahr und bei Berücksichtigung der Habitatpräferenzen der geschützten Tierarten ist im Gebiet keine erhebliche Beeinträchtigung der Populationen zu erwarten.

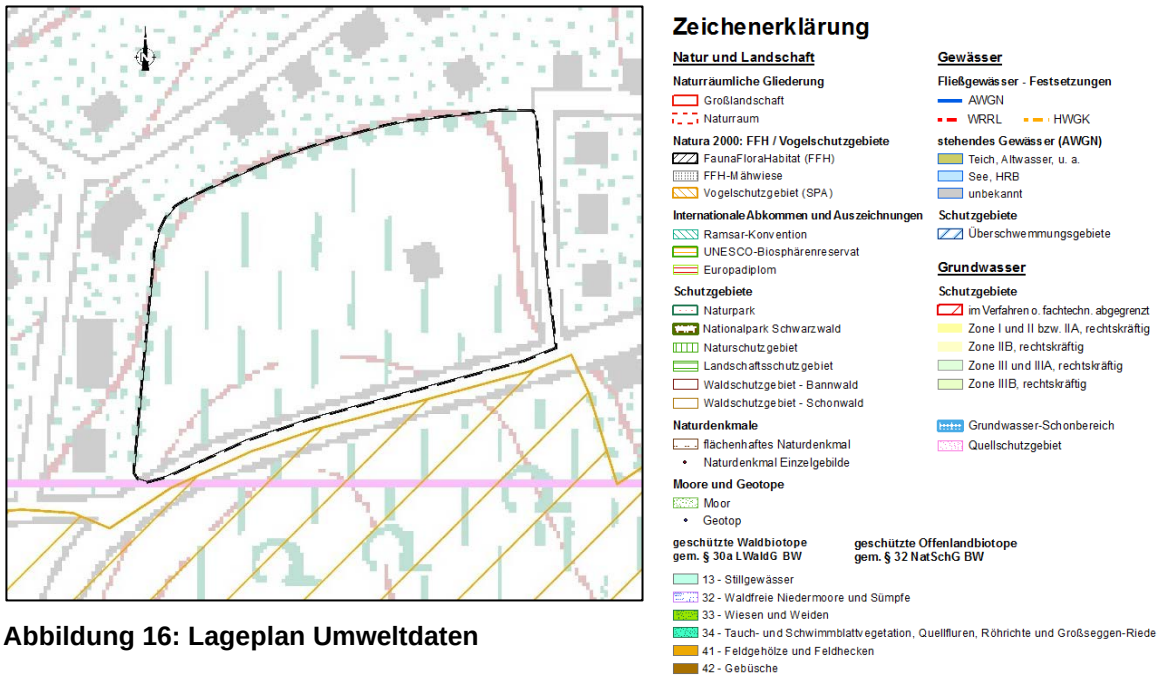



**Abbildung 16: Lageplan Umweltdaten**

Bestand / Nutzung
Die aktuelle Nutzung im Untersuchungsgebiet ist landwirtschaftlich geprägt. Sie besteht aus Rebflächen, Rebbrachen, Obstwiese und kleinen Gehölzen. Neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind vor allem auch Böschungsflächen mit nitrophytischer und mesophytischer Saumvegetation vorhanden. Außerdem sind Graswege, ein Gebäude (Schuppen) und am Südrand des Gebietes eine 2 – 3 m hohe Lößböschung zur tieferliegenden versiegelten Straße (Dattentalweg) vorhanden.
Bei der nitrophytischen Saumvegetation handelt es sich um nährstoffreiche, artenarme Hochstaudenflure im Bereich von Böschungen und um zwei brachliegende Grundstücke im nördlichen Teil des Baugebietes. Die Brachflächen im südlichen Bereich mit Saumvegetation sowie die östliche Böschung weisen einen artenreicheren Bestand auf.

Am nordöstlichen Planungsrand befindet sich eine erhaltenswerte Baumgruppe aus Kirsche und Birne. Der Einzelbaum (Birnbaum) ist landschaftsprägend und weist einen Durchmesser von größer 60 cm auf.

Südlich der Baumgruppe und im westlichen Bereich der Nordböschung der Rebterrasse sind kleine Gebüsche mittlerer Standorte aus Hartriegel und Brombeere ausgebildet.

Die steile Lößböschung zum Dattentalweg weist eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Die Baumgruppe besitzt eine sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Die Rebflächen und die Wege hingegen sind von geringer und sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung. Den restlichen Flächen des Plangebietes kann eine mittlere Wertigkeit zugeordnet werden.

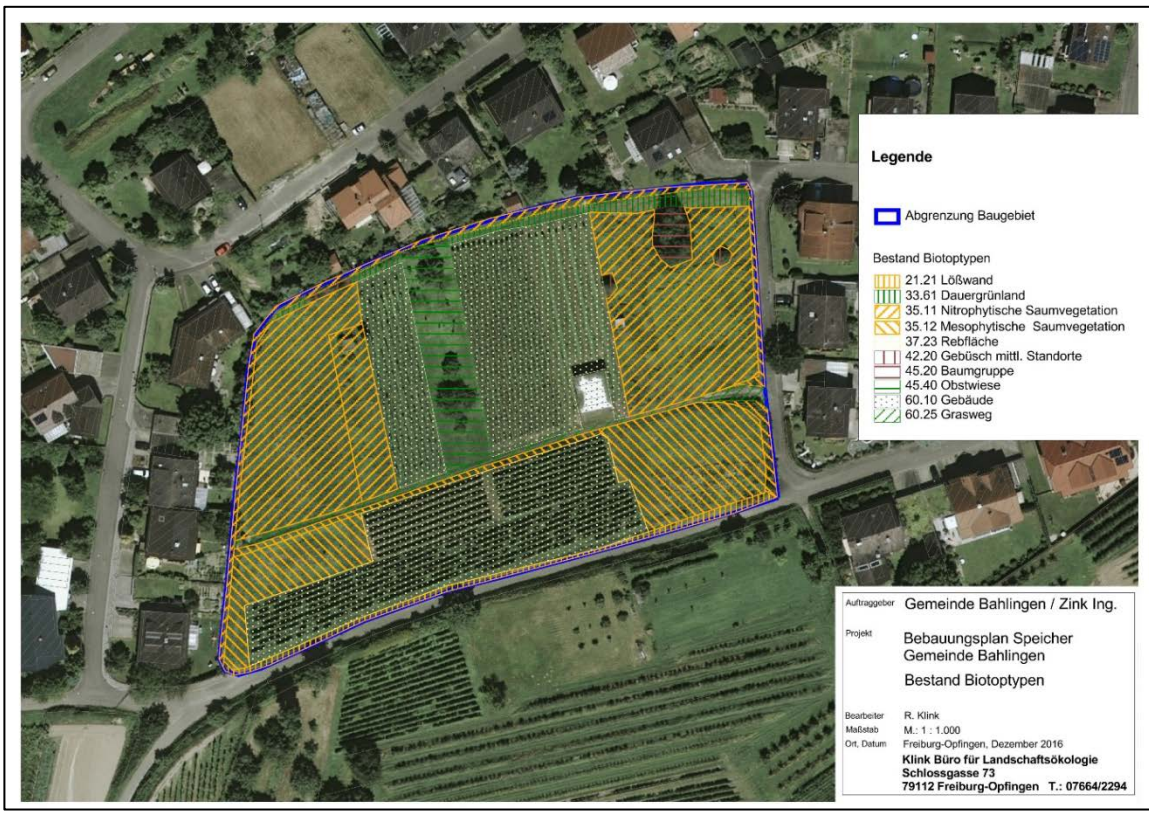



**Abbildung 17: Lageplan – Bestand Biotoptypen**

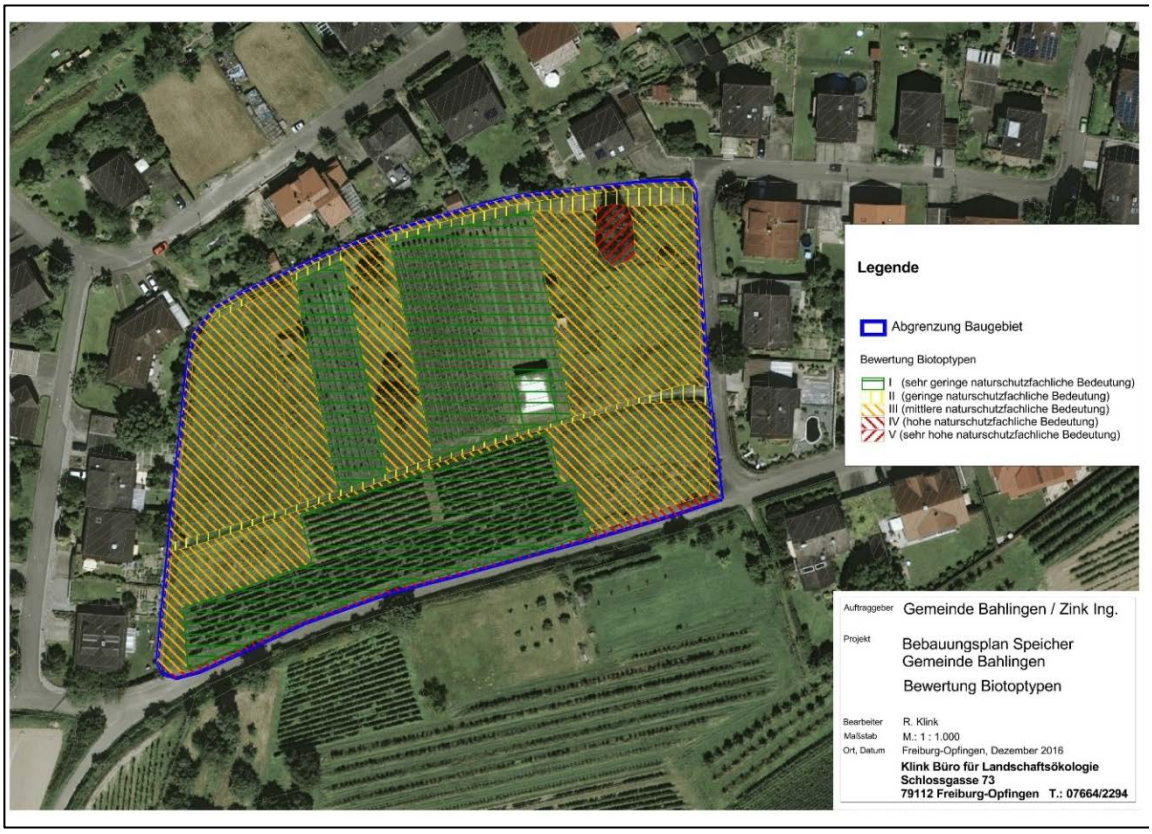



**Abbildung 18: Lageplan – Bewertung Biotoptypen**

Artenschutz
Im Jahr 2018 wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten durch das Büro Klink, Freiburg, erstellt. Als im Gebiet relevante Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein können, sind Vögel, Fledermäuse, Tagfalter/Heuschrecken/Wildbienen, holzbewohnende Käfer und Reptilien (Zauneidechse, Smaragdeidechse) zu nennen.
Zur Feststellung des Bestandes erfolgten im Frühjahr und Frühsommer 2016 zwei Begehungen im Gelände.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Fazit):
Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, Planungsvorgaben und der vorgeschlagenen Eingriffsminderungsmöglichkeiten für Wildbienen wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.
Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der o. g. Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.
Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.
Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Eingriffsminderung
Die Planung sieht verschiedene Minderungsmaßnahmen vor. Eine Maßnahme besteht in der Pflanzung eines standortgerechten Laubbaumes je angefangener 300 qm Grundstücksfläche. Außerdem sind im Bereich der Straße/Parkplatz mindestens 4 hochstämmige Bäume zur Pflanzung vorgesehen.
Des Weiteren sind für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden. Hierdurch wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.

Ferner sind Stellplätze und ihre Zufahrten auf den Baugrundstücken versickerungsfähig zu gestalten.
Außerdem sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt oder Terrasse befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, gärtnerisch anzulegen, d. h. die nicht überbauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Dies ist auch im Hinblick auf sich aufheizende, kritische Gestaltungsmaßnahmen mit Folien und Steinschotter zu beachten.
Im oberen Bereich der Lößböschung am Dattentalweg sind heute offene Lößkanten mit potentiellen Habitatmöglichkeiten für Wildbienen vorhanden. Ein konkreter Nachweis konnte nicht erbracht werden. Dennoch sollte in die Böschung (im Rahmen des Straßenausbaus) auf die Wiederherstellung offener, möglichst senkrechter Lößflächen geachtet werden.

- Boden
  Boden dient als Standort und Lebensraum von Tieren und Pflanzen.

  Die Bewertung des Bodens erfolgt über die Bodenschätzkarte.
  Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:
  - Standort für natürliche Vegetation
  - Standort für Kulturpflanzen
  - Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
  - Standort für Filter und Puffer

  Gemäß der Bodenschätzkarte kann hiernach der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohe oder sehr hohe Bewertung zugewiesen werden.
  Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.
  Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt im Wesentlichen eine mittlere Bewertung zu.
  Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.
  Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als hoch bezeichnet werden.

  Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.
  Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit hoch angegeben.

  Bei einer Vollversiegelung der Böden erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen. Der Boden steht nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung. Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und als Filter und Puffer für Schadstoffe geht verloren.

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

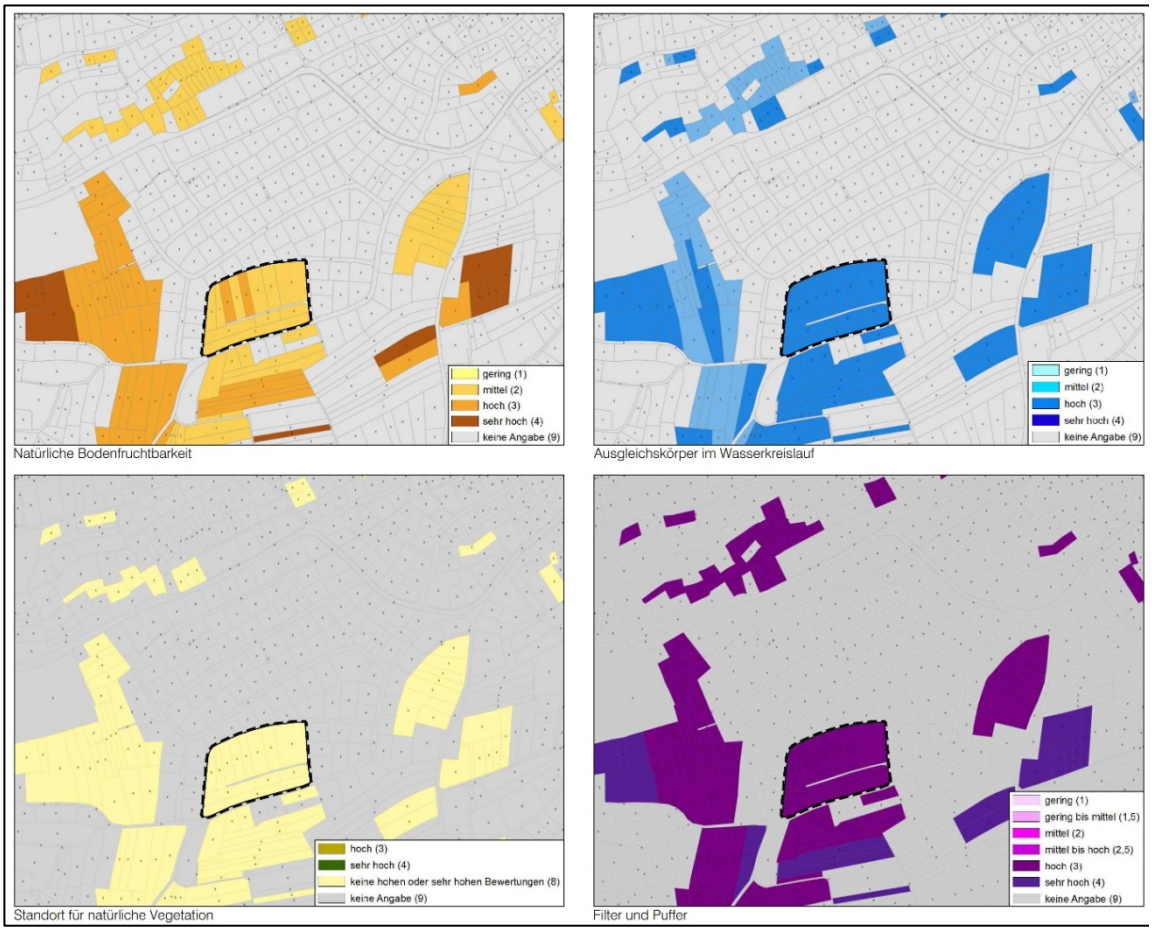



**Abbildung 19: Bodenschätzkarte – Bewertung der Bodenfunktionen**

- Wasserhaushalt
  Die geplante Bebauung (Gebäude und Straßen) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser kann hier nicht mehr direkt versickert werden. Durch die Ausweisung von Grünflächen (Hausgärten) in Verbindung mit der maximal zulässigen GRZ wird dieser Eingriff gemindert.
  Außerdem ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau vorgegeben. Durch die Verwendung eines wasserdurchlässigen Aufbaus erfolgt eine Reduzierung der Flächenversiegelung.

- Klima
  Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

## 6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

### 6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Bahlingen weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht und nur die Dachneigung mit 0° bis 45° vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung der Dachdeckung werden keine Vorschriften erlassen.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu zehn Grad als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen.

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO leuchtende oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Grünen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

### 6.7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet abseits von durchgehenden Straßen. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### 6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Klargestellt wird, dass die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter nicht zulässig ist. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, diese aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO vorgeschrieben, dass diese als Natursteinmauern mit Kantenlängen < 70 cm auszuführen sind. Stützmauern, die höher sind als 1,5 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll zum einen ein zu starker Geländeversatz zwischen den Baugrundstücken vermieden werden. Zum anderen soll die Böschung ansprechend und ökologisch wertvoll ausgestaltet werden.

Aufgenommen wird, dass kleinere Höhenunterschiede bis maximal 0,8 m auch mit Betonsteinen (z. B. L-Steine) ausgeführt werden können. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, neben den Natursteinen auch eine kostengünstige Alternative bei kleineren Höhenunterschieden zu ermöglichen.

Um beim Anlegen von Stützmauern die Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, wird auf das Vorschreiben eines horizontalen Abstandes zwischen einzelnen Stützmauern verzichtet.

Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von insgesamt maximal 1,5 m über dem Straßenrand beschränkt.
Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden.
Zusätzlich aufgenommen werden, auch für seitliche Grundstücksgrenzen, Anforderungen an die Materialien von Einfriedungen. Um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten, wird vorgeschrieben, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen sind.

Standflächen für Müllbehälter

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

### 6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird darüber hinaus, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben müssen wie die dahinter liegende Fläche. Ziel dieser Vorschrift ist, dass Satellitenantennen nicht zu prägnant in Erscheinung treten. Aus diesem Grund wird die Farbgebung an die jeweils dahinerliegende Fläche vorgeschrieben.

### 6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar liegt Bahlingen in der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg und ist an den schienengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den nächsten Haltestellen des ÖPNV (etwa 1.000 m) und der ländlichen Prägung ist jedoch davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden. Zwar werden im öffentlichen Straßenraum Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern und Besuchern dienen.

### 6.7.6 Höhenlage der Grundstücke

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO wird die Höhenlage der Baugrundstücke vorgeschrieben. Hierbei wird bestimmt, dass die Höhenlage der Baugrundstücke den jeweils höchsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten darf. Mit dieser Vorschrift soll eine weitere Erhöhung des Plangebietes vermieden werden.
Dadurch können insbesondere die unterhalb des Plangebietes liegenden Baugrundstücke vor Beeinträchtigungen durch Geländeerhöhungen geschützt werden.

### 6.7.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser wird gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO je Baugrundstück die gedrosselte Regenwasserableitung vorgeschrieben. Der Abfluss ist auf 0,4 l/s je 100 m² befestigter Fläche zu begrenzen und kann als Retentionszisterne, Dachbegrünung oder Ähnliches hergestellt werden. Dieses Volumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation.

# 7. Auswirkungen

## 7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

## 7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Bahlingen hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen.

## 7.3 Verkehr

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

Durch die Erschließung des Plangebietes erhöht sich das Verkehrsaufkommen in Kirschenweg und Dattentalweg. Hierbei wurden im Plangebiet bereits Nutzungen, die wohngebietsunverträgliche Verkehrsaufkommen mit sich ziehen, ausgeschlossen. Die durch die Wohnbebauung hinzukommende Verkehrsmenge von durchschnittlich etwa 10 Kfz je Stunde ist für das Straßennetz vertretbar und führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen.

## 7.4 Ver- und Entsorgung

Zur Versorgung des gesamten Wohngebiets „Erlenmatten“ am westlichen Ortsrand von Bahlingen mit Trinkwasser wird im Baugebiet „Unterriesen“ eine Druckerhöhungsanlage angelegt.

### 7.5 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Speicher“ führen zu keiner Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Kaiserstuhl“, auch im Hinblick auf eine Gefährdung der möglichen Vogelarten und ihrer Lebensstätten.

Die im Plangebiet bestehenden Kirschbäume können nicht erhalten werden. Diese sollen vollständig als „Totholz“ auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes wieder aufgestellt werden.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

### 8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

Die Stützmauern entlang „Dattentalweg“ und „Kirschenweg“ sind auf den jeweiligen Baugrundstücken grundbuchrechtlich zu sichern, da der Böschungsfuß auf den Baugrundstücken liegt.

### 8.2 Entschädigungen

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

### 8.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenovaKONZEPT GmbH, Freiburg, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zur Erschließung des Plangebietes sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von mehreren Straßen erforderlich. Von der Gemeinde Bahlingen a. K. ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2020 durchzuführen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis zu beantragen. Zusätzlich ist für die Errichtung der öffentlichen Kanalisation ein wasserrechtliches Benehmen herzustellen.

Zur Realisierung des Baugebietes ist erforderlich, die im Generalentwässerungsplan ermittelten hydraulischen Schwachstellen in der Silberbrunnenstraße sowie Dorfbachdole zu beseitigen. Hierfür wurden im Generalentwässerungsplan Kosten in Höhe von etwa 270.000,- € abgeschätzt.

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

## 8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushaltes.

# 9. Flächenbilanz

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Bruttobauland** | | **1,36 ha** | **100,0%** |
| Verkehrsflächen | etwa | 0,36 ha | 26,7% |
| *- Straßenverkehrsfläche* | *etwa* | *0,24 ha* | *17,6%* |
| *- Fußweg* | *etwa* | *0,01 ha* | *0,6%* |
| *- Dattentalweg* | *etwa* | *0,12 ha* | *8,5%* |
| **Nettobauland** | **etwa** | **0,99 ha** | **73,3%** |

**Zahl der Wohneinheiten (WE)**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Einzelhäuser | 1,5 WE | 18 | Bauplätze | 27 WE |
| Doppelhäuser | 3,0 WE | 2 | Bauplätze | 6 WE |
| **Gesamt** | | | **etwa** | **33 WE** |

**Zahl der Einwohner (E)**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Belegungsdichte etwa | 2,2 E/WE | **etwa** | **73 E** |

**Siedlungsdichte**

| | | |
|---|---|---|
| Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) | etwa | 73 E/ha |
| **Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)** | **etwa** | **53 E/ha** |

# 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37, 40)

Bahlingen a. K., .....

.....
Harald Lotis
Bürgermeister

Lauf, 11.03.2020 Kr-la

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

Planverfasser