



**Gemeinde Bahlingen am
Kaiserstuhl**
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Riedlen I, 3. Änderung“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.2	Verfahrensart	3
1.3	Aufstellungsverfahren	3
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG	3
2.1	Erforderlichkeit der Planung	3
2.2	Artenschutz	4
2.3	Hochwasserschutz	4
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ausgangssituation	5
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2	Raumordnung und Landesplanung	7
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
TEIL A PLANUNGSBERICHT		9
5.	PLANUNGSKONZEPT	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	9
6.1	Bebauung	9
6.2	Grünkonzept	11
6.3	Umweltbelange	11
6.4	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	13
7.	AUSWIRKUNGEN	13
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	13
7.2	Verkehr	13
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	14
8.1	Bodenordnung	14
8.2	Erschließung	14

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 25.11.2020; EIGENE DARSTELLUNG	4
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	5
ABBILDUNG 3: BEBAUUNGSPLAN "RIEDLEN I" IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG VOM 01.07.2005 MIT SCHEMATISCHER EINTRAGUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS	7
ABBILDUNG 4 BEBAUUNGSPLAN "RIEDLEN I" IN DER FASSUNG DER 1. ÄNDERUNG VOM 01.07.2005	8

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1.1 Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Im Bebauungsplan „Riedlen I“ besteht ein Alten- und Pflegeheim. Dieses soll nun erweitert und umgebaut werden, um langfristig den Betrieb zu sichern. Um das Vorhaben zu ermöglichen, soll die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

1.2 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die erforderlichen Voraussetzungskriterien sind allesamt eingehalten.

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

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 07.12.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Riedlen I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 07.12.2020 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.12.2020 wurde vom 07.01.2021 bis zum 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 18.12.2020 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 18.12.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.12.2020 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 03.05.2021 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.04.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planänderung

2.1 Erforderlichkeit der Planung

Das bestehende Alten- und Pflegeheim muss an aktuelle rechtliche Vorgaben angepasst werden. Ohne diese Um- und Anbauten ist kein weiterer Betrieb mehr zulässig. Um dies zu ermöglichen, sind Anpassungen des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Artenschutz

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Änderungsbereichs ist nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

2.3 Hochwasserschutz



Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 25.11.2020; eigene Darstellung

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

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es daher zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Wasserspiegel bei einem HQ 100 liegt auf einer Höhe von etwa 182,5 m+NN. Spätere Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen jeweils neben einer baurechtlichen noch zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG.

Die Bereiche des Überschwemmungsgebietes werden gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb dieses Überschwemmungsgebiets ist Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist insbesondere zu berücksichtigen, dass

1. nachteilige Auswirkungen von Ober- und Unterlieger vermieden werden,
2. Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und
3. Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden.

Ziel der Planung ist, den Bereich des Alten- und Pflegeheimes hochwasserfrei zu bekommen. Hierzu ist vorgesehen, die Ausuferung durch Anpassungen der Höhenlage der Geländeoberkante entlang der Alten Dreisam zu vermeiden und oberhalb der Wasserspiegellage von 182,5 m+NN (HQ100) anzulegen. Das hierbei verlorengelassene Retentionsvolumen kann durch das Retentionsvolumenregister der Gemeinde Bahlingen ausgeglichen werden. Die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu prüfen. Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bebauung des Alten- und Pflegeheimes sind in diesem Fall nicht erforderlich.

Darüber hinaus liegt ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Diese Bereiche werden ebenfalls gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 7.230 m² und umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 11356/1, 11356/2, 11356/3, 11356/4, 11356/5 (teilweise), 11358 (teilweise), 11368.

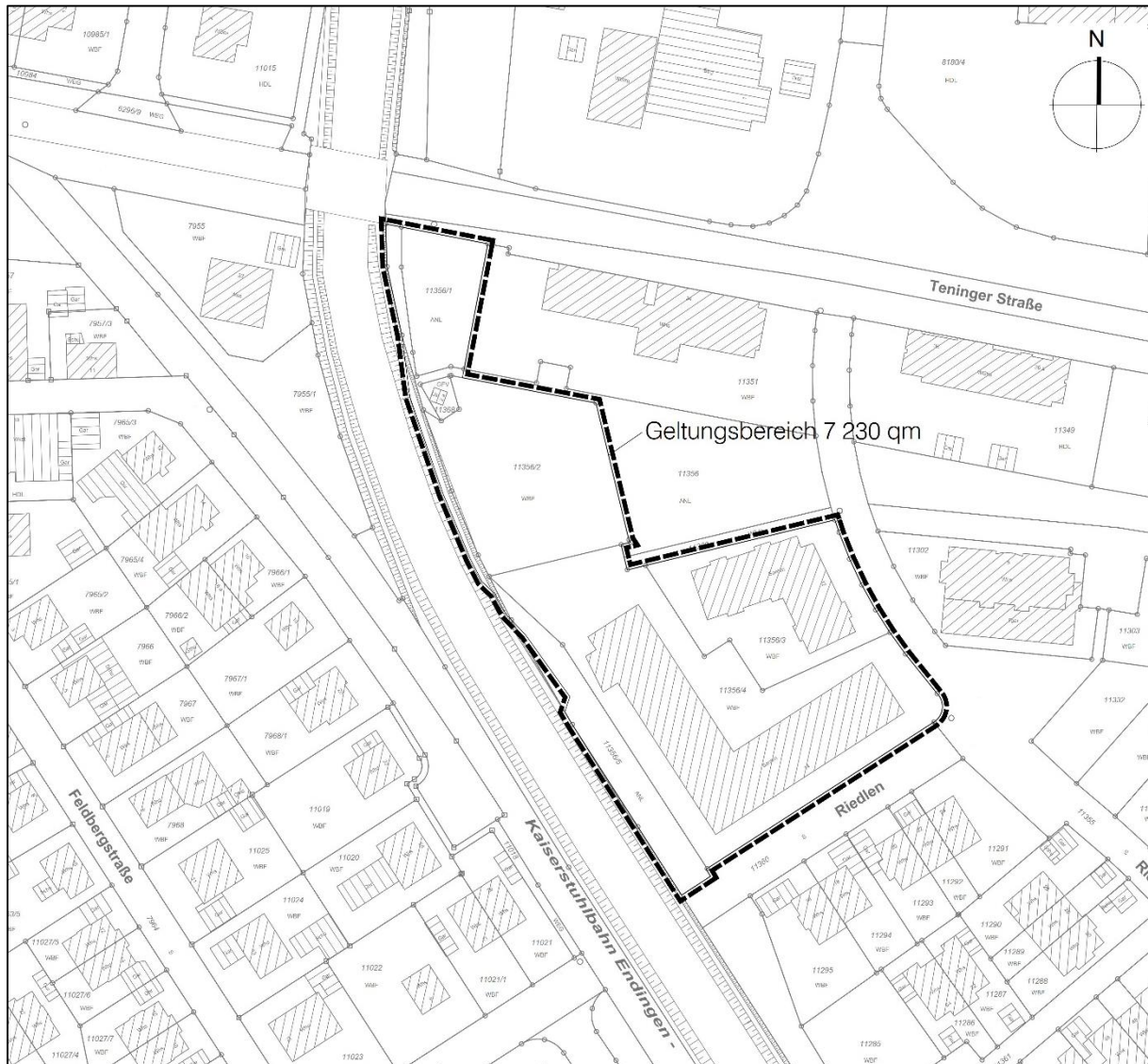


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

Der Planbereich befindet sich zwischen Teninger Straße im Norden, der Straße Riedlen im Osten und Süden sowie der Alten Dreisam im Westen. Das Gelände ist bereits im südlichen Teil mit dem Alten- und Pflegeheim bebaut. Nach Norden, in Richtung Teninger Straße, besteht noch eine Freifläche.

Westlich des Plangebietes verläuft entlang der Alten Dreisam ein Fußweg. Außerdem verläuft von der Straße Riedlen im Osten zwischen Alten- und Pflegeheim und Spielplatz ein Fußweg in Richtung Alte Dreisam. Entlang der Alten Dreisam ist die Einhaltung des gesetzlich festgesetzten Gewässerrandstreifens (§ 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Wassergesetz BW) erforderlich. Der Gewässerrandstreifen beträgt im Innenbereich 5 m und bemisst

Begründung

sich ab der Böschungsoberkante. Hier sind u.a. die Errichtung baulicher Anlagen, Geländeauffüllungen oder Geländeabtrag verboten.

Im nordwestlichen Planbereich befindet sich eine alte Trafostation, die zurückgebaut und zur Teninger Straße werden soll.

Das Gebiet wird jeweils durch eine Regenwasserleitung, Schutzwasserleitung und Wasserversorgungsleitung gequert. Diese befinden sich im Fußweg zwischen Alten- und Pflegeheim sowie Kinderspielplatz.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet besteht bei Starkregen ein hohes Gefährdungspotential. Die Gebäude sollen daher in den späteren Hochwasseralarm und -einsatzplan aufgenommen werden. Durch die gewählte Erdgeschoss-Fußbodenhöhe liegt das Bauvorhaben bereits über der Überflutungstiefe bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis. Hierdurch kann die Gefährdung durch Starkregenereignisse verringert werden.

Etwa 30 m westlich des Plangebietes befindet sich die Kaiserstuhlbahn. Durch den Schienenverkehr werden im Plangebiet Geräuscheinwirkungen hervorgerufen. Das Plangebiet kann hinsichtlich seiner Schutzbedürftigkeit als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Gemäß DIN 18005 sollen daher Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Kaiserstuhlbahn wurde in den vergangenen Jahren elektrifiziert, mit Güterzügen wird die Strecke nicht befahren. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Bahlingen Riedlen“, so dass die maximale Geschwindigkeit auf Höhe des Plangebietes sehr gering ist. Aus diesen Gründen wird der gemäß DIN 18005 abgeschätzte Beurteilungspegel mit denen von Straßenbahnen gleichgesetzt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte ab einer Entfernung von 10 m eingehalten sind. Im Plangebiet ist daher nicht mit unzumutbaren Geräuscheinwirkungen zu rechnen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Abbildung 3: Bebauungsplan "Riedlen I" in der Fassung der 1. Änderung vom 01.07.2005 mit schematischer Eintragung des Änderungsbereichs

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Riedlen I“ in der Fassung der 1. Änderung vom 01. Juli 2005 rechtsverbindlich.

In der 1. Änderung wurde für den Planbereich Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Alten-/Pflegeheim“ festgesetzt. An der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen.

Das Sondergebiet ist in drei Bereiche unterteilt und das Baufenster der Teilfläche C ist von der Teilfläche A abgetrennt.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der im Regionalplan Südlicher Oberrhein nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Sinne einer Nachverdichtung die Erweiterung des Alten- und Pflegeheimes ermöglicht. Dies entspricht dem raumordnerischen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.

Teil A Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist, das bestehende Alten- und Pflegeheim zu erweitern. Zu diesem Zweck werden die Baufenster vergrößert und zusätzliche Flächen für Stellplätze geschaffen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

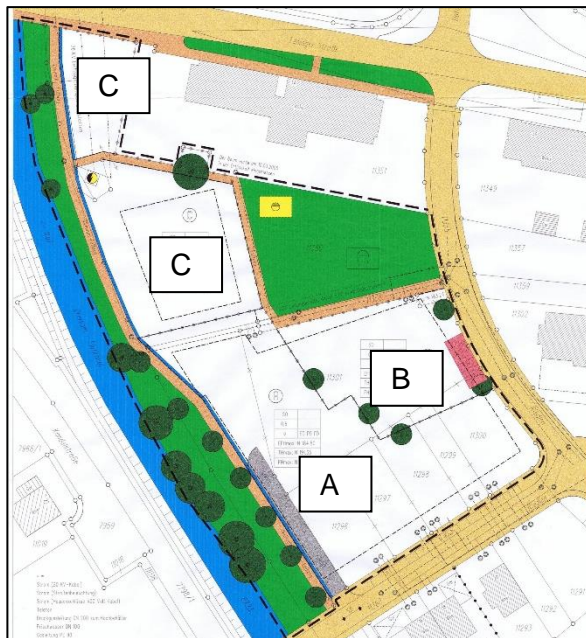
6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind bereits als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Alten-/Pflegeheim“ festgesetzt. An dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird keine Änderung vorgenommen.

Zulässig sind im Sondergebiet ausschließlich der Bau eines Altenpflegeheimes, von seniorengerechten Wohnungen und eines Wohnheimes für behinderte Menschen. Ausnahmsweise können zugelassen werden nicht störendes, zur Eigenart des Gebietes passendes Gewerbe sowie die Errichtung von Wohngebäuden, insbesondere für barrierefreies Wohnen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung



Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden angepasst und für den gesamten Bereich des Sondergebiets „Alten-/Pflegeheim“ einheitlich gefasst.

Die bisher festgesetzte Traufhöhe wird mit der 3. Änderung herausgenommen und stattdessen nur noch die maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Firsthöhe wird hierbei etwas erhöht und für das Sondergebiet mit 195,50 m+NN bestimmt.

Für technische Aufbauten (z. B. ...) wird aufgenommen, dass die Firsthöhe bis zu einer Höhe von 197,5 m+NN überschritten werden darf. Zu den technischen Aufbauten gehören insbesondere Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Antennen. Räume können hierbei nicht zu den technischen Aufbauten gezählt werden.

	Teilfläche A	Teilfläche B	Teilfläche C	3. Änderung
EFHmax	184,80	185,00	185,00	185,00
THmax	191,35	191,50	191,50	---
FHmax	195,26	194,28	195,26	195,50 Überschreitung für

		technische Aufbauten bis 197,50
EFHmax = maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe THmax = maximale Traufhöhe FHmax = maximale Firsthöhe		

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 wird mit der 3. Änderung auf 0,8 angehoben. Ziel dieser Erhöhung ist, die Grundstücksflächen noch besser ausnutzen zu können.

6.1.3 Bauweise

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Bauweise von offener in abweichende Bauweise geändert. Diese Änderung ist erforderlich, da in der offenen Bauweise die Gebäudelänge auf maximal 50 m begrenzt ist. Das bestehende Alten- und Pflegeheim hält diese Länge noch ein, durch dessen Erweiterung entsteht jedoch ein Gebäude mit einer Länge von etwa 110 m. Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung der Bauweise in abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO erforderlich.

Generell wird in der abweichenden vorgegeben, dass die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Lediglich die sonst geltende maximale Gebäudelänge von 50 m wird freigestellt und ist dadurch auf der gesamten Tiefe des Baufensters möglich.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan bereits durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO vorgegeben. Hierbei wird für die bisherigen Teilflächen A und B ein zusammenhängendes Baufenster gebildet. Für die nördlich angrenzende Teilfläche C ist bislang ein separates Baufenster festgesetzt. Vorgesehen ist nun, ein durchgehendes Gebäude zu erhalten. Aus diesem Grund werden die beiden Baufenster zusammengefasst und insbesondere nach Norden und Nordwesten noch erweitert.

Auf der Grundstücksfläche südlich der Teninger Straße ist kein Baufenster festgesetzt. In diesem Bereich sind nur Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze sind in den bisherigen Teilbereichen A und B bereits nur innerhalb der Baufenster sowie den festgesetzten Bereichen („Flächen für Stellplätze“) zulässig. Mit der 3. Änderung wird die Sondergebietsfläche im südwestlichen Planbereich erweitert. In diesem Bereich wird eine zusätzliche „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt.

Im bisherigen Teilbereich C sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um dort weiterhin eine gute Ausnutzung für Stellplätze zu ermöglichen, wird in diesem Bereich die „Fläche für Stellplätze“ großzügig festgesetzt. Der Anschluss an die Kreisstraße 5140 (Teninger Straße) wird mit einem Zufahrtsbereich vorgeschrieben. Ziel dieser Festsetzung ist, dass nur eine gebündelte Zufahrt zur Kreisstraße entstehen kann.

Im Bebauungsplan wird aufgenommen, dass Nebengebäude als Müllhäuser und Fahrradhäuser auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch ist eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke als „Alten-/Pflegeheim“ ermöglicht.

6.2 Grünkonzept

6.2.1 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Bäume

Im Plangebiet können zusammenhängende Stellplatzanlagen entstehen. Diese sollen jedoch durch Baumpflanzungen begrünt und gegliedert werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass je vier Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten ist. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Auch wenn keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind ist Ziel der Festsetzung, eine Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen. Bislang ist im Bereich der bestehenden Stellplätze in der Straße Riedlen das Anpflanzen von zwei Bäumen für die zulässigen acht Stellplätze festgesetzt.

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

Hecke

Entlang der Grenze des westlich verlaufenden Fußwegs wird das Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Hierdurch soll eine Eingrünung des Plangebiets erreicht werden.

6.2.2 Eingriff und Ausgleich

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

6.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Stellplatzflächen nur in wasserdurchlässigem Auf- bzw. Oberbau zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine wasserdurchlässigen Befestigungen.

6.4 Umweltbelange

6.4.1 Vorgaben

Gemäß § 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 Erweiterung der Sondergebietsfläche sowie Erhöhung der Grundflächenzahl sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

6.4.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell im südlichen Bereich bebaut, der bisherige Teilbereich C ist noch unbebaut. Es ist kein bedeutender Baumbestand vorhanden.

6.4.3 Mensch

Das Plangebiet ist bereits mit den Gebäuden des Alten- und Pflegeheimes bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Erweiterung ermöglicht. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden hierdurch nicht hervorgerufen.

6.4.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist bereits vor der Bebauungsplan-Änderung bis zu 80 % versiegelbar (Grundflächenzahl 0,6 + Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen um 0,2). Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Änderung Auswirkungen auf Boden und Wasser.

6.4.5 Tier und Pflanzen

Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung des Änderungsbereichs ist nicht mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu rechnen.

6.4.6 Klima und Luft

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten. Die festgesetzte Begrünung der Stellplätze wirkt sich positiv aus.

6.4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.4.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Alte Dreisam mit dem begleitenden Fußweg an. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine geringfügige Verlegung des Fußweges vorbereitet.

Nachteilige Auswirkungen durch den Wegfall besonders bedeutsamer Landschaftselemente oder Erholungseinrichtungen erfolgen jedoch nicht.

Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

6.4.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind lediglich im nördlichen Plangebiet vorhanden.

Hierbei wird zwar teilweise in noch unbebaute Flächen eingegriffen. Dieser Eingriff ist jedoch erforderlich, um eine wichtige innerörtliche Bebauung umzusetzen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.5.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform

Für die Dachgestaltung sind bislang die Dachformen Satteldach, Pultdach und Flachdach zugelassen. Dachaufbauten sind ebenfalls zugelassen.

Mit der 3. Änderung wird ergänzt, dass auch eine Dachgartennutzung zulässig ist. Hierdurch soll die Wohnqualität weiter erhöht werden.

Außenwände

Aufgenommen wird, dass an den Außenwänden Sonnenpaneele bzw. -kollektoren zulässig sind. Mit dieser Vorschrift soll die Nutzung erneuerbarer Energien verbessert und ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann der Betrieb des bestehenden Alten- und Pflegeheimes gesichert werden.

7.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die bestehenden Straßen sind für das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend bemessen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Ggf. werden private Grenzregelungen durchgeführt.

8.2 Erschließung

Öffentliche Maßnahmen zur Erschließung sind nicht erforderlich. Durch die Erweiterung des Sondergebietes ist jedoch die Verlegung des Fußwegs entlang der Alten Dreisam erforderlich.

Die bestehenden Leitungen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 11356/2 und 11356/4 sind grundbuchrechtlich zu sichern.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz mit Erdgas versorgt werden.

8.3 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche, Spielplatz und Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

8.4 Bauvorhaben

Für die jeweiligen Einzelvorhaben ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zusätzlich eine Ausnahmegenehmigung nach Erfüllung der Vorgaben nach §78 Abs. 5 WHG erforderlich.

Bahlingen am Kaiserstuhl,

.....

Harald Lotis
Bürgermeister

Lauf, 27.04.2021 Kr-la

zink
I N G E N I E U R E

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

Planverfasser