



**Gemeinde Bahlingen a. K.**  
**Landkreis Emmendingen**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Unterriesen“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Planungsvorlauf	4
1.5	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	15
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2	Raumordnung und Landesplanung	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
4.4	Landschaftsplanung	16
4.5	Verhältnis zu anderen Planungen	17
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>18</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	18
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
5.2	Städtebauliches Konzept	18
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	21
6.1	Bebauung	21
6.2	Verkehr	23
6.3	Technische Infrastruktur	27
6.4	Grünkonzept	29
6.5	Immissionsschutz	32
6.6	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	33
6.7	Kennzeichnungen   Nachrichtliche Übernahmen   Vermerke	36
7.	AUSWIRKUNGEN	37
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	37
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	37
7.3	Verkehr	37
7.4	Ver- und Entsorgung	37
7.5	Natur   Landschaft   Umwelt	37
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	38
8.1	Bodenordnung	38
8.2	Entschädigungen	38
8.3	Erschließung	38
8.4	Kosten und Finanzierung	38
9.	FLÄCHENBILANZ	39
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	39
<b>TEIL C</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>	<b>40</b>
11.	EINLEITUNG	40
12.	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE	40
13.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	41
14.	BERÜCKSICHTIGUNG DER BEHÖRDENBETEILIGUNG	41
15.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	43

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: BEVÖLKERUNGSSTAND 2001 BIS 2012, VORAUSSICHTLICHER BEVÖLKERUNGSSTAND UND ENTWICKLUNGSKORRIDOR BIS 2030 (MIT WANDERUNGEN); QUELLE: STATISTISCHES LANDESAMT BADEN-WÜRTTEMBERG 2014.....	6
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD VON BAHLINGEN A. K. MIT PLANGEBIET; GELTUNGSBEREICH VEREINFACHTE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4: LUFTBILD DES PLANGEBIETS MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS.....	10
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONS- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; PLANGEBIET VEREINFACHTE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, RAUMNUTZUNGSKARTE, RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 22.09.2017 MIT VEREINFACHTER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS ....	15
ABBILDUNG 7: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS NÖRDLICHER KAISERSTUHL, RECTSWIRKSAM 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: SICHTFELDER EINMÜNDUNGSBEREICH PLANSTRAßE 2 IN PLANSTRAßE 1 MIT MARKIERUNG DER UNTERSCHREITUNG DER SCHENKELLÄNGE.....	27
ABBILDUNG 12: SICHTFELDER EINMÜNDUNGSBEREICH PLANSTRAßE 3 IN PLANSTRAßE 1 MIT MARKIERUNG DER UNTERSCHREITUNG DER SCHENKELLÄNGE.....	27
ABBILDUNG 13: LAGEPLAN MIT DARSTELLUNG DER NACHBARSCHAFT WOHNEN-LANDWIRTSCHAFT.....	32
ABBILDUNG 14: SCHEMASCHNITT ZUR ERLÄUTERUNG DER ÜBERSCHREITUNG DER WANDHÖHE .....	34
ABBILDUNG 15: SCHEMASCHNITT ZUR ERLÄUTERUNG DER HANGSEITIGEN WANDHÖHE .....	35

## **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 Siedungsdruck auch in Bahlingen a. K. stetig zugenommen. Durch das Schaffen von Wohnbaugrundstücken soll ein weiteres Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

#### **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**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **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 einer 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 „Unterriesen“ gefasst.

## Begründung

---

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet mit Stand 14.03.2016 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.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 25.09.2017 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 14.09.2017 wurde vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 29.09.2017 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 05.10.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 14.09.2017 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 15.01.2018 wurde vom Gemeinderat am 15.01.2018 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.01.2018 wurde vom 19.02.2018 bis zum 09.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 09.02.2018 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 14.02.2018 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 26.03.2018 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.03.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2.       Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1       Begründung der Erforderlichkeit**

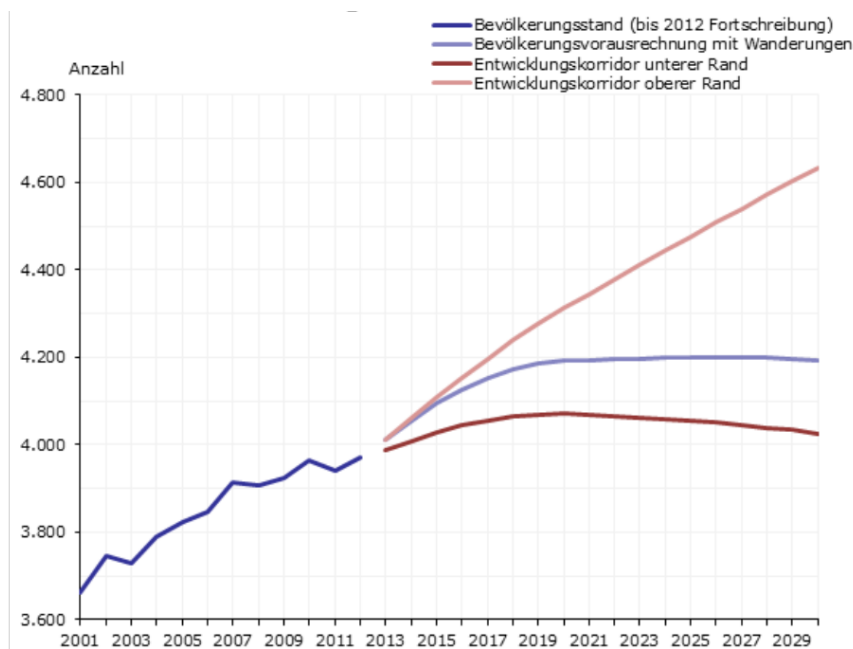
Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die 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 die Abrundung des bestehenden Siedlungsbereichs nach Süden.

Darüber hinaus ist das Plangebiet teilweise bereits erschlossen, aufgrund der Einstufung als Außenbereich derzeit aber nicht bebaubar. Aus diesem Grund ist die Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbaugrundstücke erforderlich.



**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 mit folgendem Ergebnis 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 Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,86 ha (18.552 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die „Bühlstraße“
- im Osten die verbleibenden landwirtschaftlichen Grundstücke, den Wirtschaftsweg sowie die östliche Böschung entlang des Wirtschaftswegs
- im Süden das landwirtschaftliche Grundstück in Flucht der bestehenden Bebauung entlang des „Dattentalweg“
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang des „Dattentalweg“.

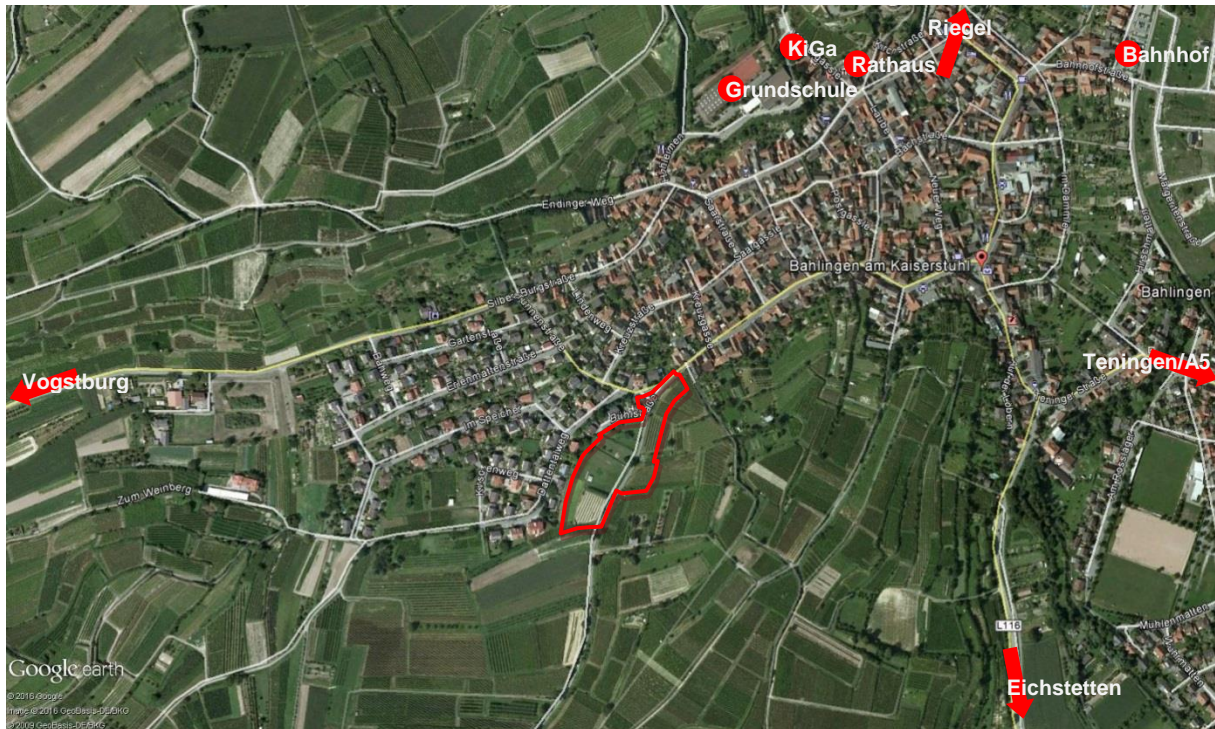
Durch die Festlegung des Geltungsbereichs werden die bisherigen landwirtschaftlichen Grundstücke östlich des Wirtschaftswegs teilweise zerschnitten. Dadurch entstehen mehrere kleine Flächen, die aufgrund der geringen Größe und Lage landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll nutzbar sind. Teilweise verlieren diese Grundstücke ihre Erschließung. Vorgesehen ist, diese Restflächen jeweils den westlich angrenzenden Baugrundstücken zuzuteilen.



Das Grundstück Flst.- Nr. 5086 soll über eine Zufahrt vom östlichen Wirtschaftsweg angebunden werden.

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



**Abbildung 3: Luftbild von Bahlingen a. K. mit Plangebiet; Geltungsbereich vereinfachte 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 kontinuierlich auf nunmehr über 4.200 gestiegen.

Mit der Entwicklung des Plangebiets soll das Wohngebiet „Erlenmatten“ nach Osten abgerundet werden. Das Plangebiet befindet sich etwa 700 m südwestlich des Ortskerns mit den zentralen Einrichtung Rathaus, Kindergarten und Grundschule. Der Bahnhof „Bahlingen a. K.“ befindet sich etwa 1.000 m nordöstlich des Plangebiets.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Ein landwirtschaftlicher Weg (1) führt von der „Bühlstraße“ nach Süden. Drei Wohngebäude des „Dattentalweg“ sind über eine private Zufahrt an die „Bühlstraße“ angeschlossen (2).

Die Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebiets wird zu einem großen Teil durch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss geprägt.

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die „Bühlstraße“ bzw. „Silberbrunnenstraße“ (K 5140) von Bahlingen a. K. in Richtung Vogtsburg im Kaiserstuhl (3).

Die Grundstücke im Plangebiet und nach Süden und Osten angrenzend werden landwirtschaftlich genutzt (4).



**Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets mit vereinfachter Darstellung des Plangebiets**

### **3.2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum sowie Eigentum der Gemeinde Bahlingen a. K. Die bestehende Zufahrt zu den drei Wohngebäuden des „Dattentalweg“ befindet sich in privatem Eigentum.

### **3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich am Ausgang einer in Ost-West-Richtung verlaufenden, flachen Eintalung im Westen von Bahlingen. Das Gelände ist gegenüber dem bisher bebauten Gebiet erhöht und liegt zwischen 206 m+NN im Norden und 220 m+NN im Süden.

Nach Süden und Osten steigt das Gelände durch verschiedene Geländestufen 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), Emdingen, eine geotechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

##### *Oberboden*

Die Bohrprofile im Plangebiet beginnen mit einer 0,2 – 0,5 m mächtigen, bindigen, durchwurzelten, humosen Ackerboden- bzw. Oberbodenschicht (teilweise aufgefüllt).

##### *Auffüllungen*

In einer Bohrung direkt neben dem Wirtschaftsweg folgt unter dem Oberboden eine etwa 0,1 m mächtige Auffüllung aus hellbraunem, feinsandigem Schluff und darunter eine etwa 0,1 m mächtige Lage aus grauem Kies. In den übrigen Bohrungen wurden keine Auffüllungen angetroffen.

##### *Lösse*

Den Abschluss in allen Profilen bilden hellbraune, feinsandige, schwach tonige Schluffe bis braune, tonige Schluffe. Diese Einheit ist als Abfolge aus Löss (hellbraun) und Lösslehm/Schwemmlöss (braun) einzuordnen. Eine Lösslehm- und Lösslage wurde lediglich in einer Bohrung zwischen 1,6 m und 4,6 m unter Gelände angetroffen. Teilweise kommen in den hellbraunen Lössen Lösskindl und Schneckenschalen vor. Die Konsistenzen des Materials sind überwiegend steif bis halbfest. In den beiden höher gelegenen Bohrungen wurde in Tiefen > 4 m eine höhere Durchfeuchtung der Lössen nachgewiesen. Die Lössen besitzen trotzdem noch eine hohe Festigkeit, weisen aber ausgesprochen thixotropes Verhalten auf.

Das Grund- oder Schichtenwasser wurde in keinem Aufschluss nachgewiesen. Auch bei nassem Material sammelte sich kurzzeitig kein Wasser im Bohrloch an. Hydromorphe Merkmale, die auf Stauwasser hindeuten, wurden 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. Im Plangebiet stehen im Untergrund bindige Böden mit Durchlässigkeiten von  $10^{-7}$  m/s an. Der Löss ist demnach 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. Lösslehmseinheiten 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 Untergrunds 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**

#### Landwirtschaft

Nach Süden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen, insbesondere Rebflächen. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen.

Zur Vermeidung von Konflikten und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Landratsamt Emmendingen, Landwirtschaftsamt, die Einplanung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen. Dieser Abstand kann durch eine Heckenpflanzung (2-3reihig, wintergrün bzw. spät Laub abwerfend, mindestens 1,80 m hoch) reduziert werden. Eine wirkungsvolle Abgrenzung bilden auch die das ursprüngliche Plangebiet begrenzenden Böschungen.

#### Schall

Nach Angaben der Straßenverkehrszentrale besteht auf der K 5140 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von etwa 875 Kfz (Zähljahr 2014). Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt im Plangebiet 50 km/h.

Anhand des vereinfachten Schätzverfahrens für Verkehrsanlagen im Anhang A der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ wurden die durch die K 5140 („Silberbrunnenstraße“) verursachten Geräuschimmissionen abgeschätzt.

Demnach sind ab einem Abstand von etwa 7 m zur Mitte des jeweils nächstgelegenen Fahrstreifen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) eingehalten. Daher ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch entlang der K 5140 gewahrt sind.

### **3.2.8 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.9 Erschließung**

Über die „Silberbrunnenstraße“ (K 5140) und „Bühlstraße“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

### **3.2.10 Ver- und Entsorgung**

Entwässerungsleitungen befinden sich in „Silberbrunnenstraße“ sowie „Bühlstraße“. Die Leistungsfähigkeit zur Ableitung des Regenwassers wurde im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens geprüft.

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.

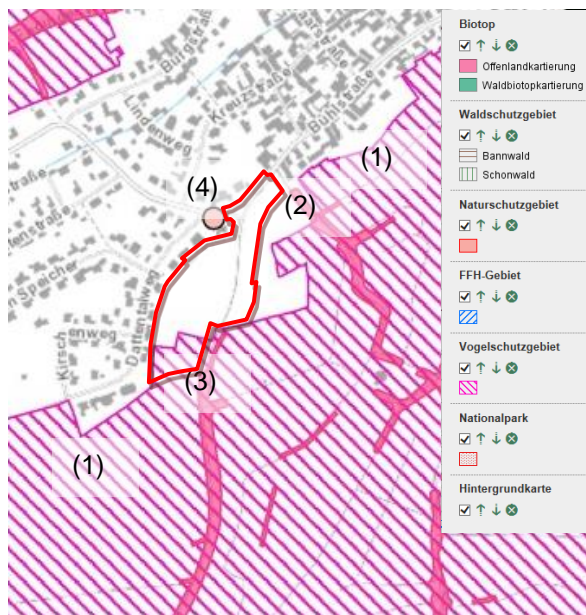
### **3.2.11 Gemeinbedarfseinrichtungen**

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 Kinderspielfeld. Dieser ist fußläufig in etwa 300 bis 400 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; Plangebiet vereinfachte Darstellung**

- (1) Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“
- (2) Biotop „Hohlweg III südlich Bahlingen“
- (3) Biotop „Hohlweg II südlich Bahlingen“
- (4) Naturdenkmal „Friedenslinde“

„Unterriesen“ führen zu keiner Beeinträchtigung dieses angrenzenden Vogelschutzgebiets „Kaiserstuhl“, auch im Hinblick auf eine Gefährdung der möglichen Vogelarten und ihrer Lebensstätten. Dies gilt auch für die Überlagerungsfläche von etwa 0,3 ha im Bebauungsplan „Unterriesen“, da hier keine geeigneten Lebensstätten der betroffenen Vogelarten vorhanden sind.

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.

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

In der „Silberbrunnenstraße“ befindet sich die als Naturdenkmal geschützte „Friedenslinde“ (Nr. 83160020022).

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befindet sich das Biotop „Hohlweg III südlich Bahlingen“ (Nr. 178123160631), im Süden beginnt das Biotop „Hohlweg II südlich Bahlingen“ (178123160630). Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope sind nicht zu erwarten, da dort keine Eingriffe vorgenommen werden. Sicherungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Östlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Vogelschutzgebiet (SPA) „Kaiserstuhl“ (Nr. 7912442). Teilweise wird die Fläche des Vogelschutzgebiets durch den Geltungsbereich überlagert.

Durchgeführt wurde eine die Natura 2000-Vorprüfung mit folgendem Ergebnis: Die Maßnahmen des Bebauungsplanes

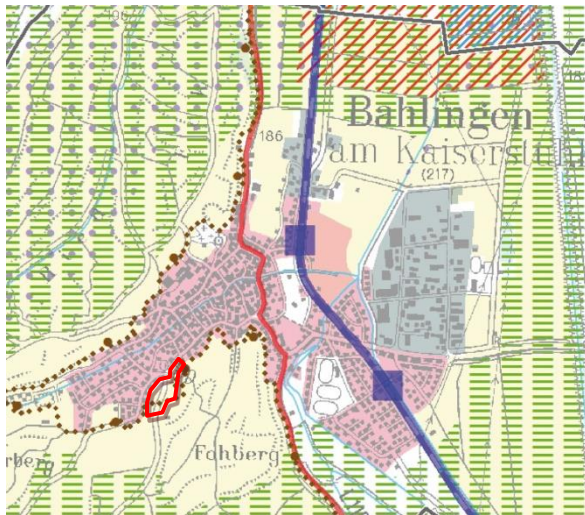
## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung



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

Die Gemeinde 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.

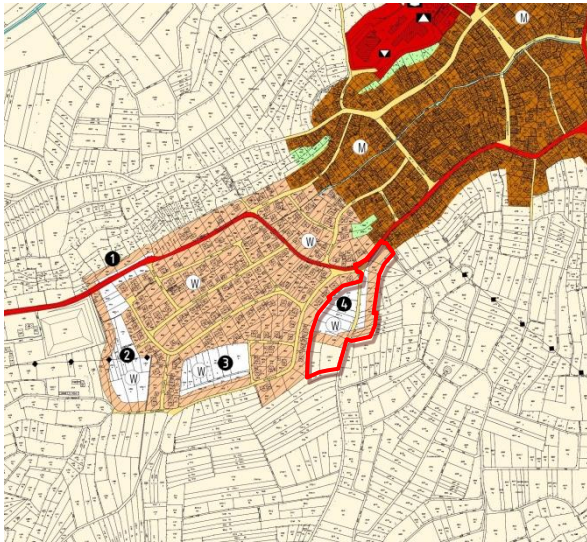
Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ aus Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg nachrichtlich dargestellt.

Östlich und südlich sowie teilweise in Überlagerung 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 „Unterriesen“ 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) und landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Dadurch wird die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche überschritten. Jenseits der einbezogenen Fläche steigt das Gelände sowohl nach Süden als auch nach Osten mit einem deutlichen Höhenversatz an, so dass sich hieraus eine Zäsur ergibt.

Darüber hinaus kann durch die Einbeziehung der bestehende Ortsrand der Bebauung entlang des „Dattentalweg“ fortgeführt und abgerundet werden. Ohne eine Einbeziehung entsteht dagegen ein sehr „unruhiger“ Ortsrand mit einer nur noch eingeschränkt nutzbaren landwirtschaftlichen Restfläche.

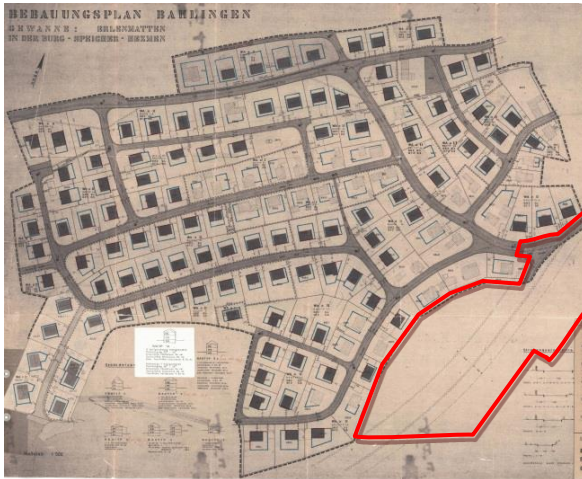
Die Überschreitung der Wohnbaufläche wurde mit dem Landratsamt Emmendingen abgestimmt. Aufgrund der besonderen Geländeverhältnisse in diesem Bereich wird die Einstufung, dass sich die Überschreitungsfläche noch gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bestätigt. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Emmendingen ist folglich nicht erforderlich.

### 4.4 Landschaftsplanung

Die Untersuchungen im Rahmen des Landschaftsplans ergeben lediglich geringe bis mäßige Eingriffswirkungen für den Naturhaushalt. Vorausgesetzt wird hierbei allerdings, dass der angrenzende Hohlweg unbehelligt bleibt.



## 4.5 Verhältnis zu anderen Planungen



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

Westlich des Plangebiets schließt der Bebauungsplan „Erlenmatten-In der Burg-Speicher-Hezmen“, rechtsverbindlich seit dem 11.02.1977, an.

In diesem Bebauungsplan gelten für die direkt angrenzenden Baugrundstücke insbesondere folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal 2 Vollgeschosse
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,6
- offene Bauweise
- Einzelbaufenster je Baugrundstück
- maximale Traufhöhe 6,70 m
- maximale Sockelhöhe 0,80 m
- maximaler Kniestock 0,30 m
- Dachneigung 25° 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**

- Abrunden und Fortschreiben des bestehenden Siedlungsrandes
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ermöglichen von kostengünstigem Wohnen  
Hierzu sollen im Plangebiet neben „klassischen“ Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.
- Einbeziehung des privaten Abschnitts der „Bühlstraße“ in das öffentliche Straßennetz  
Zu diesem Zweck wird diese Straße für einen Ausbau vorgesehen und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Verbesserung der Wasserversorgung im Wohngebiet „Erlenmatten“  
Zu diesem Zweck wird ein Bereich für eine Druckerhöhungsanlage 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, den bislang noch offenen Siedlungsrand entlang der „Bühlstraße“ nach Süden und Osten zu schließen und abzurunden.

Die Bebauung im Plangebiet soll die im Wohngebiet „Erlenmatten“ bestehende Wohnbebauung aufnehmen. Vorgesehen ist eine abgestufte, der Höhenentwicklung des Geländes angepasste Bebauung mit Wohngebäuden.

Geschaffen werden soll ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität. Darüber hinaus sollen unterschiedliche Gebäudetypen ermöglicht werden. Insbesondere ist die Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern im Plangebiet vorgesehen, um auch kostengünstiges Wohnen zu ermöglichen.

## 5.2.2 Planungsalternativen

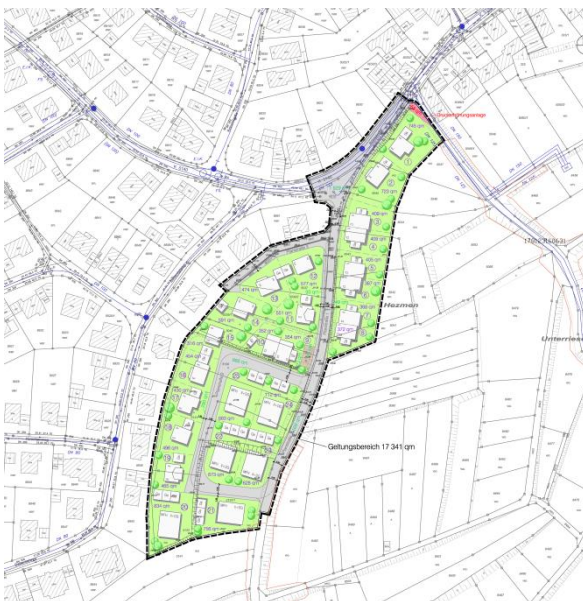


**Abbildung 9: Städtebauliches Konzept, Variante 1 „Stichstraße“**

In Variante 1 ist die Erschließung des Plan-  
gebiets durch eine Stichstraße vorgesehen.

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

Entlang der „Bühlstraße“ und im direkten  
Anschluss an die Bestandsbebauung ist in  
diesem Konzept die Errichtung von Einfami-  
lienhäusern vorgesehen. Zwischen Stich-  
straße und Wirtschaftsweg sind drei Bau-  
grundstücke für die Errichtung von Mehrfa-  
milienhäusern eingeplant.



**Abbildung 10: Städtebauliches Konzept, Vari-  
ante 2 „Ringverbindung“**

In Variante 2 wird die Stichstraße durch eine  
Verbindung zum Wirtschaftsweg aufgelöst  
und eine Ringverbindung geschaffen.  
Dadurch ist eine bessere Erreichbarkeit der  
Baugrundstücke gegeben.

Erforderlich ist in diesem Fall, den Wirt-  
schaftsweg auszubauen.

In Variante 2 ist außerdem eine etwas dichter-  
ere Bebauung östlich der „Bühlstraße“ auf-  
gezeigt. Dort können die Baugrundstücke  
auch für Doppelhäuser genutzt werden, um  
kostengünstigen Wohnraum zu schaffen.  
Darüber hinaus ist auch in Variante 2 die  
Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorge-  
sehen.

## 5.2.3 Sektorale Konzepte

### Baulich-räumliches Konzept

Die Siedlungsstruktur in der näheren Umgebung wird durch Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit 2-3 Geschossen geprägt. Die Zahl der Wohneinheiten in den umgebenen 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.

#### Begründung

---

Vorgesehen ist eine Mischung aus verschiedenen Gebäudetypologien. So sollen östlich der „Bühlstraße“ insbesondere Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden. Im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung am westlichen Rand des Plangebiets ist vorrangig die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Zwischen der Stichstraße und dem Wirtschaftsweg ist die Ausweisung von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

#### Nutzungskonzept

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

#### Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird im Bereich der Linde über den bestehenden Anschluss der vorhandenen Straße an die „Bühlstraße“ angebunden. In der Fortführung besteht ein Wirtschaftsweg, der die südlich gelegenen Rebgrundstücke oberhalb der Bebauung erschließt. Dieser kann als Erschließungsstraße in die Bebauung integriert werden.

Die im Bestand südlich der Häuser Nr. 1, 3 und 5 bestehende private Straße soll als öffentliche Straße ausgebaut werden.

Die höher gelegenen Baugrundstücke sollen über eine Stichstraße erschlossen werden. Am Ende dieser Stichstraße wird in Variante 1 ein Wendeplatz für Müllfahrzeuge vorgesehen.

In Variante 2 ist eine Ringverbindung zwischen der Stichstraße und dem Wirtschaftsweg vorgesehen, um eine durchgehende Verbindung zu schaffen.

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

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 Anschluss an das Plangebiet die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential beginnt.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

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

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

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

Gemäß § 13 BauNVO sind ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Beispielsweise kann es sich um Räume sind 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) sowie die Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO) bestimmt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugebietsteilfläche „WA1“ wird die maximale Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, für die Baugebietsteilfläche „WA2“ mit 1,2. Mit diesen Festsetzungen soll eine hohe Ausnutzung der Baugrundstücke und dadurch eine flächensparende Bebauung ermöglicht werden.

#### **6.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird für die Baugrundstücke in der Baugebietsteilfläche „WA1“ eine abweichende offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zugelassen werden in diesem Bereich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. 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 24 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 und Festsetzung einer abweichenden offenen Bauweise erforderlich.

In der Baugebietsteilfläche „WA2“ wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind dort Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser. Ziel dieser Festsetzung ist, in diesem Bereich Mehrfamilienhäuser zu errichten.

#### **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.

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB wird für den Bereich der Nutzungsschablone 1 die Höhenlage der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist zum einen, die Nutzung von Garagen an den Grundstücksgrenzen zu ermöglichen. Ohne die Vorgabe der Höhenlage wäre die Errichtung von Grenzgaragen aufgrund des teilweise stark abfallenden Geländes auf den talseitigen Grundstücken nur sehr eingeschränkt möglich. Zum anderen wird durch die Festsetzung erreicht, dass die Grundstücke entlang der Erschließungsstraße mindestens das Niveau der Straßenhöhe aufweisen. Die Tiefe dieser Festsetzung der Höhenlage beträgt 11 m. Dadurch wird die Errichtung von Garagen (6 m Tiefe) mit Stauraum (5 m Tiefe) ermöglicht.

#### **6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in der Baugebietsteilfläche „WA1“ mit drei je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. 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.

Auf den Baugrundstücken in der Baugebietsteilfläche „WA2“ wird die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden auf maximal eine Wohnung je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt.

Mit dieser Festsetzung werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Schaffung von kostengünstigem Wohnraum soll in diesem Bereich ermöglicht werden, ohne jedoch eine zu enge Festlegung der Gebäudekörper vorzugeben.
- Eine flexible Aufteilung der Wohneinheiten soll in diesem Rahmen ermöglicht werden.
- Eine hohe Wohnqualität soll erreicht und eine für Bahlingen zu starke Verdichtung vermieden werden.

## 6.2 Verkehr

### 6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über den bestehenden Anschluss der „Bühlstraße“ an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde durch 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 Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Wohneinheiten (WE)		59
Einwohner (E)	2,2 E/WE	130
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	428
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	300
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	250
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>250</b>

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	32
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	6
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	13
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>302</b>

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 18 Kfz je Stunde. Die „Silberbrunnenstraße“ bzw. „Bühlstraße“ sind für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut.

### 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 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.

### Bühlstraße / K 5140

Die „Bühlstraße“ ist im Bereich des Plangebiets bereits ausgebaut und mit einem Gehweg auf der Nordseite ausgebildet. Von Osten und Westen bestehen entlang der K 5140 ebenfalls Gehwegverbindungen.

Ergänzend wird im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebiets auf der Südseite ein Gehweg mit einer Breite von 1,50 m angelegt. Dadurch kann eine durchgängige Gehwegverbindung in diesem Bereich geschaffen werden.

Vorgesehen ist, den Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die „Bühlstraße“ als Platzfläche zu gestalten. Hierbei ist wichtig, den bestehenden Baum zu erhalten. In die Platzgestaltung wird eine Wendemöglichkeit für Pkw integriert.

Im Einmündungsbereich der „Bühlstraße“ an die K 5140 ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße 2006 (RASt 06) die Freihaltung von Sichtfeldern erforderlich. In diesen Sichtfeldern dürfen sichtbehindernde Anlagen wie Zäune, Sträucher, Einfriedung maximal 0,80 m hoch sein. Im Einmündungsbereich befinden sich die erforderlichen Sichtfelder innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

### Planstraße 1

Von der „Bühlstraße“ verläuft nach Süden derzeit ein Wirtschaftsweg mit einer Breite von etwa 4,0 m, der die südlich gelegenen landwirtschaftlichen erschließt. Die Anbindung dieses Wirtschaftswegs an die „Bühlstraße“ und Durchgängigkeit für landwirtschaftlichen Verkehr ist auch weiterhin für die Erschließung landwirtschaftlicher Grundstücke erforderlich. Neben der Erschließung der Wohnbaugrundstücke dient diese Planstraße 1 auch zukünftig der Erschließung der landwirtschaftlichen Grundstücke südlich des Plangebiets. In der stark Weinbaulich geprägten Umgebung kann es auf diesem Wirtschaftsweg während landwirtschaftlicher Arbeitsspitzen, insbesondere während der Weinlese, zeitweise zu starkem landwirtschaftlichen Verkehrsaufkommen kommen.

Der bestehende Wirtschaftsweg wird als Planstraße 1 daher in die Erschließung integriert und entsprechend ausgebaut. Die Planstraße 1 wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m für den Begegnungsfall Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ausgelegt. Zusätzlich wird die Planstraße 1 mit einem straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,50 m ausgebildet, um auch im Hinblick auf landwirtschaftlichen Verkehr für ein hohes Maß an Sicherheit von Fußgängern zu sorgen.

Straßenbegleitende Parkplätze werden in der Planstraße 1 nicht vorgesehen. Allerdings ermöglicht die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m das Parken von Autos im Straßenraum. Zusätzlich werden im Einmündungsbereich der Planstraße 2 sechs öffentliche Parkplätze geschaffen.



## Planstraße 2

Die höher gelegenen Baugrundstücke zwischen Wirtschaftsweg und bestehendem Siedlungsrand im Westen werden über eine Stichstraße (Planstraße 2) erschlossen. Am Ende der Planstraße 2 wird eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge mit einem Radius von 6 m plus Freihaltezone geschaffen.

Die Abmessung der Wendeanlage entspricht dem Flächenbedarf für ein 3-achsiges Müllfahrzeug gemäß RAS 06. Dadurch wird die Befahrbarkeit der Planstraße 2 mit Müllfahrzeugen gewährleistet.

Die Ausbildung der Planstraße 2 als Ringerschließung wurde hierbei nicht vorgesehen, da dadurch der Wirtschaftsweg zusätzlich ausgebaut werden müsste und nur einseitig bebaut wäre. Aus diesem Grund stellt die Ausbildung der Planstraße 2 als Stichstraße, auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, eine geeignete Möglichkeit der Erschließung dar.

Die Planstraße 2 wird mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m für den Begegnungsfall Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ausgelegt. Zusätzlich wird die Planstraße 2 mit einem straßenbegleitenden Gehweg (Breite = 1,50 m) ausgebildet, um für ein hohes Maß an Sicherheit von Fußgängern zu sorgen.

Angelegt werden in der Planstraße 2 etwa sechs öffentliche Parkplätze. Ergänzend ist das Anpflanzen von Bäumen zur Gliederung des Straßenraums bzw. der Parkplätze vorgesehen.

## Planstraße 3

Die im Bestand mit den Häusern Dattentalweg Nr. 1, 3 und 5 einseitig angebaute Bühlsstraße (Planstraße 3) verfügt derzeit nur über eine Breite von etwa 3,75 m. Diese bestehende Stichstraße ist für die Erschließung drei weiterer Baugrundstücke vorgesehen.

Am Ende der Planstraße 3 wird eine Wendemöglichkeit für Pkw geschaffen. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird in der Planstraße 3 dagegen nicht vorgesehen, da diese eine deutlich höhere Bodenversiegelung zur Folge hätte. Die Planstraße 3 wird hierbei nicht durch Müllfahrzeuge befahren, weil an ihrem Ende keine geeignete Wendeanlage vorhanden ist. Hintergrund ist, dass gemäß § 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ auf Stichstraßen, die nach dem 1.10.1979 geplant und gebaut werden, mit Abfallsammelfahrzeugen nicht mehr rückwärts gefahren werden darf. Ausgenommen ist ein kurzes Zurücksetzen zum Zwecke des Rangierens. Abfallsammelbehälter sind daher durch die Anwohner der Planstraße 3 an der Planstraße 1 zur Abholung bereit zu stellen. Aufgrund der kurzen Stichstraße von knapp 70 m, der bestehenden Situation der privaten Straße und der geringen Anzahl von erschlossenen Baugrundstücken ist diese Variante für die Anwohner zumutbar.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens wird die Planstraße 3 als ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Mischfläche‘ festgesetzt. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht mit Gehweg ausgelegt werden, sondern ohne Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr als Mischfläche. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt.

Die Planstraße 3 wird für den Begegnungsverkehr von zwei Pkw ausgebaut und mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m ausgelegt. Die gewählte Fahrbahnbreite ermöglicht grundsätzlich das Parken von Autos im Straßenraum.

## Private Verkehrsflächen

Östlich des Plangebiets verbleiben rückwärtige landwirtschaftliche Flächen, die teilweise den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet sind.

Für die Grundstücke Flst.-Nr. 5042, 5043, 5044 und 5046 wird die Zugänglichkeit über die grundbuchrechtliche Eintragung von Wegerechten gesichert. Im südlichen Bereich wird ein landwirtschaftlicher Weg als private Verkehrsfläche festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, die Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Flächen langfristig zu gewährleisten.

### Zufahrtsverbote

Südöstlich des Plangebiets verläuft außerhalb des Plangebiets weiterhin der Wirtschaftsweg, der nicht für die Erschließung von Baugrundstücken vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich gemäß § 9 Abs. 9 Nr. 11 BauGB ein Verbot von Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke festgesetzt.

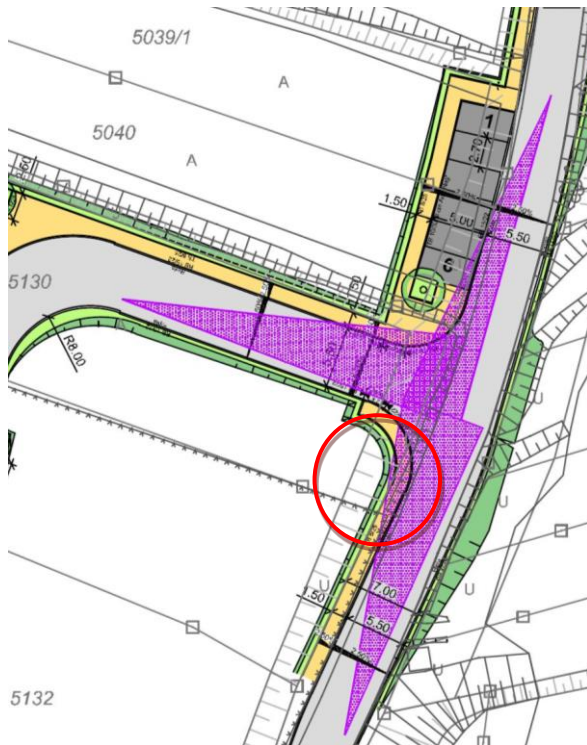
### Sichtfelder

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Hierbei sind zum einen der Einmündungsbereich der „Bühlstraße“ in die übergeordnete K 5140 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 festen Einrichtung frei zu halten. Dies gilt insbesondere für Grundstückseinfriedungen.

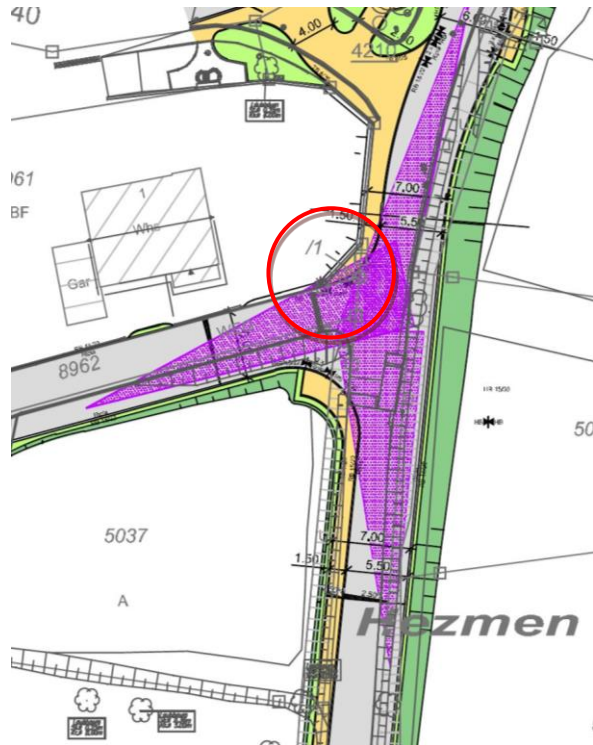
Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/ h auf der K 5140 beträgt die Schenkellänge des Sichtfeldes für diesen Einmündungsbereich demnach 70 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen.

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 zwei Teilbereichen (siehe Abbildung 11 und Abbildung 12) bestehen geringfügig kürzere Schenkellängen (etwa 26 m statt 30 m). Diese geringfügigen Unterschreitungen sind jedoch aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder auf privaten Baugrundstücken ist nicht erforderlich.



**Abbildung 11: Sichtfelder Einmündungsbe-  
reich Planstraße 2 in Planstraße 1 mit Markie-  
rung der Unterschreitung der Schenkellänge**



**Abbildung 12: Sichtfelder Einmündungsbe-  
reich Planstraße 3 in Planstraße 1 mit Markie-  
rung der Unterschreitung der Schenkellänge**

Die Festsetzung von Sichtfeldern für private Grundstückszufahrten ist hierbei im Bebauungsplan nicht zielführend, da die jeweiligen Grundstückszufahrten nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Vielmehr kann die Einhaltung entsprechender Sichtfelder im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Grundsätzlich gilt gemäß § 10 Straßenverkehrsordnung (StVO): „Wer aus einem Grundstück (...) auf die Fahrbahn einfahren will, hat sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist; erforderlichenfalls hat er sich einweisen zu lassen. (...)“ Diese Vorgaben der StVO sind beim Anlegen der Grundstückszufahrten stets zu beachten, so dass ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

### 6.2.3 Ruhender Verkehr

Vorgesehen ist, etwa 12 öffentliche Parkplätze im Plangebiet anzulegen.

### 6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger werden die Planstraße 1 und 2 mit einem Gehweg ausgebaut. Außerdem wird auf der Südseite der „Bühlstraße“ ein Gehweg angelegt, so dass dort eine durchgehende Gehwegverbindung erreicht wird.

## 6.3 Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

#### Stromversorgung

Das Plangebiet soll über die „Silberbrunnenstraße“ mit Strom versorgt werden. Die Netze BW GmbH als Leitungsträger wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Für die Stromversorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer Ortsnetz-Transformatorstation mit einem Platzbedarf von etwa 4,4 m x 3,6 m erforderlich. In Abstimmung mit dem Leitungsträger wurde hierzu am nördlichen Rand des Plangebiets eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

#### Gasversorgung

Die bnNetze GmbH als Leitungsträger wurden in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet über das bestehende Leitungsnetz in der „Bühlstraße“ 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: 206-219 m+NN) geringer sind, als die vorgegebenen Minimalversorgungsdrücke. Auch ist eine ausreichende Löschwasserversorgung nur über den Hochbehälter nicht möglich.

Zur Versorgungssicherheit im Plangebiet sowie für die westlich oberhalb der „Silberbrunnenstraße“ gelegenen Gebiete 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. Der Austausch der Wasserleitung befindet sich jedoch außerhalb des Plangebiets und wird im Zuge der Umsetzung eines Gesamtkonzepts für das Wohngebiet „Erlenmatten“ realisiert. Der Standort der Druckerhöhungsanlage ist im nordöstlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen; dort wird aus diesem Grund eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Ziel ist, die Versorgungsleitungen in öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird hierbei über neu herzustellende Leitungen in den in der „Silberbrunnenstraße“ bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) der Verbandskläranlage Abwasserzweckverband Breisgauer Bucht zugeführt. Kapazität von Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

#### Niederschlagswasser

Für das Plangebiet besteht der Vorfluter aus dem Regenwasserkanal in der „Bühlstraße“, der im Bereich der Brücke der „Teninger Straße“ in den Mühlkanal einleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Bereich kann hierbei ungedrosselt in das bestehende Regenwasserkanalnetz eingeleitet werden, da der Kanal laut dem vorliegenden Generalentwässerungsplan in der „Bühlstraße“ und weiterführend für dieses Oberflächenwasser eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist.

Zur Reduzierung der Abflussspitze im Regenwasserkanalnetz ist dagegen generell erforderlich, auf den Baugrundstücken den Einbau von Retentionszisternen mit gedrosseltem 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 Baugrundstück eine Retentionszisterne mit einem Volumen von mindestens 0,75 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche und einem Drosselabfluss von maximal 1,13 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche herzustellen ist. Die 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 Volumen geschaffen werden.

Zum Abfangen des Oberflächenwassers des oberhalb gelegenen Außengebiets befindet sich in der „Bühlstraße“ bereits ein Regenwasserkanal (DN 500) mit Querrinne und Einlauf. Dieses Oberflächenwasser muss im Zuge der Erschließung oberhalb der geplanten Bebauung entlang des jetzigen Wirtschaftsweges mit einem Grabeneinlaufschacht abgefangen werden. Aus diesem Grund ist der Regenwasserkanal DN 500 zum südlichen Ende der Planstraße 1 zu verlegen.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die ‚Bühlstraße‘ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Zur Versorgung des Plangebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

#### **6.3.5 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.

#### **6.3.6 Private Flächen**

Auf den Baugrundstücken östlich der ‚Planstraße 1‘ werden teilweise im Grundbuch Geh- und Fahrrechte zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke eingetragen. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich und werden nicht aufgenommen.

### **6.4 Grünkonzept**

#### **6.4.1 Öffentliche Grünflächen**

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Hintergrund ist, dass in der ‚Gartenstraße‘ in etwa 250 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

Entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen im Plangebiet vorgesehen:

- Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in der öffentlichen Verkehrsfläche,
- Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken,
- Anpflanzen einer einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken am südöstlichen Rand des Plangebiets,
- UV-anteilarmer Straßenbeleuchtung,
- Befestigung von privaten Stellplätzen und Zufahrten in versickerungsfähigem Aufbau,
- Ausschluss unbeschichteter Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei,
- Dachbegrünung für Flachdächer,
- Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser.

Durch diese Maßnahmen können die durch das Plangebiet verursachten Eingriffe jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden. Insbesondere bei den Schutzgütern Boden sowie Pflanzen und Tiere besteht hierbei ein Kompensationsdefizit.

Daher erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets („externe Ausgleichsmaßnahme“).

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, wird eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Bahlingen herangezogen und teilweise den durch das Plangebiet verursachten Eingriffen zugeordnet:

- Herstellung der Durchgängigkeit an der Adlermühle in Bahlingen  
Die am Bahlinger Mühlkanal liegende Wasserkraftanlage der Adlermühle stellt ein Wanderhindernis für die Gewässerfauna dar und weist Defizite im Fischschutz auf. Zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit ist deshalb der Bau eines Umgehungsgerinnes als naturnaher Gewässerlauf vorgesehen. Als weitere Maßnahme ist ein Austausch des Rechenfeldes erforderlich.  
Mit dieser Maßnahme können 1.048.000 Ökopunkte generiert werden, von denen der Eigenanteil der Adler-Mühle (100.000 Ökopunkte) sowie die bereits für die Elektrifizierung der Kaiserstuhlbahn bereitgestellten 259.152 Ökopunkte abzuziehen sind.  
Der für die Gemeinde Bahlingen a. K. verfügbare Anteil beträgt daher 688.848 Ökopunkte, von denen 207.570 Ökopunkte (= 30 %) dem Bebauungsplan „Unterriesen“ zugeordnet werden.

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 feuchten Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als 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 werden 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

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

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise 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.

#### Heckenpflanzung

Auf den privaten Baugrundstücken am südlichen Rand des Plangebiets (Nr. 19 und 20) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen einer einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern, mit einem Pflanzabstand von 1,5 m, festgesetzt. Diese Festsetzung entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche nach Süden erfolgt, um eine Eingrünung des Plangebiets zur Landschaft zu erhalten.



## 6.5 Immissionsschutz

### 6.5.1 Landwirtschaft

Nach Süden und Osten bestehen landwirtschaftliche Flächen, insbesondere Rebflächen, die auch zukünftig weiter bewirtschaftet werden. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen im Plangebiet kommen. Vom Landratsamt Emmendingen, Landwirtschaftsamt, wird daher die Einhaltung eines Abstands von 20 m zwischen landwirtschaftlicher Nutzfläche und Wohnbaufläche empfohlen, um zukünftige Konflikte und Einschränkungen bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.

Durch diesen Abstand wird nach Einschätzung des Landratsamts Emmendingen ein ausreichender Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln erreicht, so dass Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Durch das Anpflanzen einer 2 bis 3-reihigen, mindestens 1,80 m hohen Abschirmhecke (wintergrün bzw. spät Laub abwerfend), kann dieser Abstand auf zwei Drittel (= 13,3 m) reduziert werden. Auch die das ursprüngliche Plangebiet begrenzenden Böschungen stellen eine wirkungsvolle Abgrenzung dar.



**Abbildung 13: Lageplan mit Darstellung der Nachbarschaft Wohnen-Landwirtschaft**

zu ergreifen, da Pflanzenschutzmittel nach dem Pflanzenschutzgesetz „nur nach guter fachlicher Praxis angewendet werden“ dürfen. Dies gilt ganz besonders für landwirtschaftlich genutzte Flächen, die in unmittelbarer Nähe von Gebieten liegen, in denen sich Menschen aufhalten. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat hierzu am 27.04.2016 die „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt werden (BVL 16/02/02)“ veröffentlicht. Die Verfasser gehen beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln von einem Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen von zwei Metern und bei Anwendungen in Raumkulturen von fünf Metern aus. Diese Schutzabstände bilden den aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft dar. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ist jedoch im Rahmen des Konfliktbewältigungsgebotes zu berücksichtigen, dass es selbst bei einer sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprüngeräten zwangsläufig zu einer Abdrift der Behandlungsflüssigkeit kommt und sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihre Abdrift schädliche Auswirkungen haben können. Das Ausmaß der Abdrift ist verfahrensbedingt sowie windabhängig. Jedoch auch unter Berücksichtigung dessen sind vorliegend schädliche Umwelteinwirkungen durch die Abdrift von Pflanzenschutzmitteln nicht zu erwarten.

Nach Osten sind keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu erwarten. Die östlich der neuen Bebauung anschließenden Restflächen werden den jeweiligen Baugrundstücken zugeteilt (1). Dadurch sind ausreichende Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung eingehalten.

Nach Südosten besteht weiterhin eine Böschung, so dass in dieser Richtung ebenfalls keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind (2).

Zu den landwirtschaftlichen Flächen südlich des Plangebiets (3) hält der Bebauungsplan diese Vorgaben des Landratsamts nicht ein. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass dem Anwender von Pflanzenschutzmitteln die Verantwortung obliegt, die geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung von Abdriftschäden



Das Grundstück südlich des Plangebiets kann bereits heute nicht uneingeschränkt bewirtschaftet werden, da auf die westlich des Plangebiets bestehende Wohnbebauung (4) sowie den östlich verlaufenden Wirtschaftsweg (5) Rücksicht zu nehmen ist.

Die Planung genügt in der vorliegenden Konstellation zur Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung durch Abtritt beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln. Die Baufenster sind mindestens etwa 4,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden zwar für Obstanbau genutzt, die Raumkulturen beginnen jedoch nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Entlang der Grundstücksgrenze nach Süden ist zudem das Anpflanzen einreihigen Hecke aus standortheimischen Sträuchern entlang der Grenze zur landwirtschaftlichen Fläche (6). Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft oder Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung sind nicht zu erwarten.

## **6.6 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.

### **6.6.1 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 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.

#### Gebäudehöhen

Ergänzend zur Dachgestaltung werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Bauvorschriften für die Gebäudehöhen erlassen. Festgesetzt werden hierbei die maximale Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH).

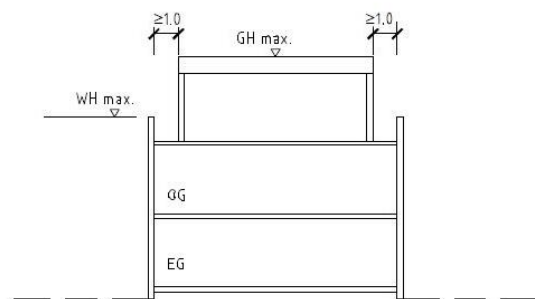
Für die Baugebietsteilfläche „WA1“ wird in der Nutzungsschablone 1 eine Wandhöhe von 6,5 m und eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

In der Nutzungsschablone 2 wird eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. In diesem Bereich steigt das Gelände von der „Bühlstraße“ nach Osten bzw. Südosten um etwa 2 - 3 m an. Durch die festgesetzten Gebäudehöhen soll daher ermöglicht werden, dass im Untergeschoss Garagen errichtet werden können und das Erdgeschoss auf dem höheren Geländeniveau angelegt wird.

Für die Baugebietsteilfläche „WA2“ werden eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Gebäudehöhe von 12,0 m festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist insbesondere die Errichtung von größeren Baukörpern zur Unterbringung von Mehrfamilienhäusern.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante, 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 Geländeverhältnisse im Plangebiet aufgenommen. Eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

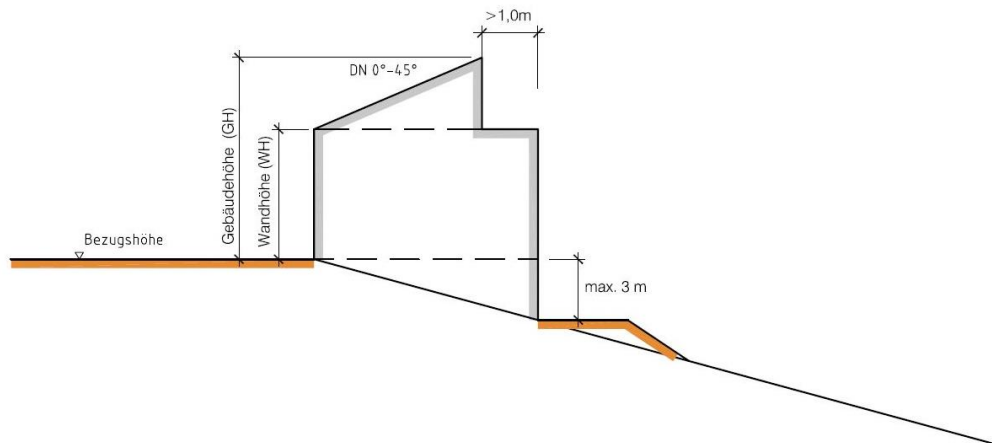
Für die Dachgestaltung werden sehr offene Gestaltungsvorschriften getroffen. Aus diesem Grund ist erforderlich, zusätzliche Regelungen der Gebäudehöhen zu treffen, um insbesondere bei Pultdächern zu hohe Wandflächen an der Pultoberseite zu vermeiden. Vorgeschrieben wird daher, dass die Wandhöhe überschritten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



**Abbildung 14: 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 6,0 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 15: Schemaschnitt zur Erläuterung der hangseitigen Wandhöhe**

### 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 Gründen, 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.

### **6.6.2 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. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **6.6.3 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.

#### Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 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 gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO 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.

#### **6.6.4 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.

#### **6.6.5 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 schienenengebundenen Nahverkehr angeschlossen. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets 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.

#### **6.6.6 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 Errichtung einer Zisterne mit gedrosselter Regenwasserableitung vorgeschrieben. Das Volumen der Zisterne muss hierbei jeweils mindestens 0,75 m³ je 100 m² befestigte Fläche betragen. Der Drosselabfluss ist auf maximal 1,13 l/s je 100 m² befestigte Fläche zu begrenzen. Dieses Rückhaltevolumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation. Sofern auf den Baugrundstücken die Nutzung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, ist hierzu zusätzliches Rückhaltevolumen ohne Drosselabfluss herzustellen.

### **6.7 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke**

#### **6.7.1 Nachrichtliche Übernahme: Naturdenkmal**

Im Einmündungsbereich der ‚Bühlstraße‘ in die ‚Silberbrunnenstraße‘ befindet sich die „Friedenslinde“. Dieser Baum ist gemäß § 28 BNatSchG als Naturdenkmal geschützt und dadurch zwingend zu erhalten. Aus diesem Grund wird das Naturdenkmal „Friedenslinde“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

## **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.

Das landwirtschaftliche Grundstück Flst.-Nr. 5086 wird bislang über den Wirtschaftsweg (Planstraße 1) erschlossen. Zukünftig erfolgt dessen Anbindung über die Grundstücke Flst.-Nr. 5044 und 5046 von Osten her.

Östlich der „Planstraße 1“ werden nur Teile der ursprünglichen landwirtschaftlichen Grundstücke überplant. Die verbleibenden Restgrundstücke verlieren weitgehend ihre Erschließung und sind vielfach selbstständig nicht mehr sinnvoll nutzbar. Diese Restgrundstücke werden den Baugrundstücken entlang der „Planstraße 1“ zugeordnet.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

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

### **7.3 Verkehr**

Die bestehende Zufahrt zu den drei Wohngebäuden Dattentalweg Nr. 1, 3 und 5 wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in diesem Zusammenhang verbreitert. Bislang war diese Zufahrt privat und musste durch die jeweiligen Eigentümer unterhalten werden.

Die Zufahrt zu den südlich des Plangebiets beginnenden landwirtschaftlichen Grundstücken bleibt durch den Ausbau der „Planstraße 1“ erhalten.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Zur Versorgung des gesamten Wohngebiets „Erlenmatten“ mit Trinkwasser wird im Plangebiet eine Druckerhöhungsanlage angelegt.

### **7.5 Natur | Landschaft | Umwelt**

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes „Unterriesen“ führen zu keiner Beeinträchtigung des angrenzenden Vogelschutzgebiets „Kaiserstuhl“ auch im Hinblick auf eine Gefährdung der möglichen Vogelarten und ihrer Lebensstätten. Dies gilt auch für die Überlagerungsfläche von etwa 0,3 ha im Bebauungsplan „Unterriesen“, da in diesem Bereich keine geeigneten Lebensstätten der betroffenen Vogelarten vorhanden sind.

Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope sind nicht zu erwarten, da dort keine Eingriffe vorgenommen 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.

### 8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 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 Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von drei Straßen erforderlich. Zusätzlich ist die Herstellung einer Druckerhöhungsanlage für die Wasserversorgung erforderlich.

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

Von der Gemeinde Bahlingen a. K. ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2018 durchzuführen.

### 8.4 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung, Wasserversorgung und Ausgleichsmaßnahmen an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen:

Verkehrsflächen	0 €
Entwässerung	0 €
Wasserversorgung	0 €
Ausgleichsmaßnahmen	51.893 €
<b>Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)</b>	<b>51.893 €</b>

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

In den Erschließungskosten nicht enthalten sind die Kosten für die Druckerhöhungsanlage:

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>1,86 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,43 ha	22,9%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,34 ha	18,3%
- Mischverkehrsfläche	etwa	0,05 ha	2,5%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,04 ha	2,1%
Versorgungsflächen	etwa	0,01 ha	0,3%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>1,42 ha</b>	<b>76,7%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	1,5 WE	11 Bauplätze	17 WE
Doppelhäuser	3,0 WE	7 Bauplätze	21 WE
Mehrfamilienhäuser	8,0 WE	3 Bauplätze	24 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>62 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	<b>etwa</b>	<b>135 E</b>
----------------------	----------	-------------	--------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	95 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>73 E/ha</b>

## 10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## Teil C Zusammenfassende Erklärung

### 11. Einleitung

Die Planungsziele des Bebauungsplanes „Unterriesen“ sind:

- Abrunden und Fortschreiben des bestehenden Siedlungsrandes.
- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien.  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ermöglichen von kostengünstigem Wohnen.  
Hierzu sollen im Plangebiet neben „klassischen“ Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt werden.
- Einbeziehung des privaten Abschnitts der „Bühlstraße“ in das öffentliche Straßennetz.  
Zu diesem Zweck wird diese Straße für einen Ausbau vorgesehen und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
- Verbesserung der Wasserversorgung im Wohngebiet „Erlenmatten“.  
Zu diesem Zweck wird ein Bereich für eine Druckerhöhungsanlage vorgesehen.

### 12. Berücksichtigung der Umweltbelange

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 1.000 m nordöstlich des Plangebiets. Das Plangebiet wird heute weitestgehend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung setzt sich, zum Teil durch Straßen unterbrochen, nach Süden und Osten fort. Im Norden verläuft die Bühlstraße, im Westen befindet sich die Wohnbebauung entlang des Dattelweges. Durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung (v.a. durch die Rebflächen) ist zum Teil eine Vorbelastung auf die vorhandene Wohnbebauung gegeben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt heute über den bestehenden Anschluss an die „Bühlstraße“. In der Fortführung besteht ein Wirtschaftsweg, der die südlich gelegenen Grundstücke oberhalb der Bebauung erschließt. Südlich der Häuser Nr. 1, 3 und 5 ist eine private Straße vorhanden. Über die Silberbrunnenstraße / Bühlstraße ist das Plangebiet an das örtliche / überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet selbst besitzt keine Erholungseinrichtungen. Der im Plangebiet vorhandene Wirtschaftsweg wird jedoch auch von Fußgängern genutzt. Der Weg besitzt somit eine Erholungsfunktion.

Die Umweltauswirkungen liegen im Wesentlichen im Verlust von Boden, dem Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften und damit verbunden ins Landschaftsbild. Die vorgesehenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen hierbei zu einer Reduzierung der Eingriffsintensität. Ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Gebietes kann jedoch nicht erzielt werden. Aus diesem Grund wird, um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, eine Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Bahlingen a. K. teilweise herangezogen und den durch das Plangebiet verursachten Eingriffen zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG 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.



## **13. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016. Ergänzend wurde die Planung mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 13.03.2017 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

In dieser Zeit gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

### Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017.

Entsprochen wurde der Anregung, in der „Unterriesengasse“ zusätzlich Stellplätze anlegen zu können. Hierzu wurde die „Versorgungsfläche“ entsprechend reduziert und die Fläche als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, im Bereich der Nutzungsschablone 2, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren.

Entsprochen wurde der Anregung, die zulässige Höhe von Stützmauern zu erhöhen. Regelungen hierzu wurden in den Örtlichen Bauvorschriften herausgenommen.

Teilweise entsprochen wurde der Anregung, den Gehweg vor dem Bauplatz Nr. 3 etwa 5 m weiter entlang der Planstraße 1 zu führen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung, in der Planstraße 3 einen Wendepplatz für Abfallsammelfahrzeuge einzuplanen.

### Erneute Offenlage

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 19.02.2018 bis zum 09.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit gingen aus der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein.

## **14. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Behördenbeteiligung

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.

Entsprochen wurde der Anregung des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, die künftige Wohnbaufläche aufgrund der früheren weinbaulichen Nutzung auf Kupfergehalte zu überprüfen. Im Zuge der durchgeführten geotechnischen Untersuchungen wurde die Belastungssituation des Untergrunds überprüft und eine Bewertung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch mit Hilfe der in der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vorgegebenen Prüfwerte vorgenommen. Demnach liegen für die untersuchten Parameter keine Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden-Mensch, auch bei sensibelster Nutzung als Kinderspielfläche, vor.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, Angaben zum zu den Grundwasserverhältnissen aufzunehmen. Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse sowie zur Niederschlagswasserversickerung wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt.

#### Begründung

---

Grund- oder Schichtenwasser wurde in keinem Aufschluss der geotechnischen Untersuchung bis in Tiefen von maximal 7 m unter der Geländeoberkante nachgewiesen.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, aufgrund der teilweisen Überlagerung mit dem Vogelschutzgebiet "Kaiserstuhl" die Verträglichkeit mit dessen Erhaltungszielen nachzuweisen. Hierzu wurde eine SPA-Vorprüfung durchgeführt.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, dass keine bau- und anlagebedingten erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen der angrenzenden Biotope auftreten dürfen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, einen Abstand von 20 m zwischen Nutzfläche und Wohnbaugrundstück einzuhalten, da keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu erwarten sind bzw. ausreichende Abstände zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung eingehalten werden können.

Entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, die freizuhaltenden Sichtfelder zu ermitteln. Hierbei ist festzuhalten, dass diese nahezu komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. In zwei Teilbereichen bestehen geringfügig kürzere Schenkellängen (etwa 26 m statt 30 m). Diese geringfügigen Unterschreitungen sind aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sichtfelder auf privaten Baugrundstücken ist nicht erforderlich.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Polizeipräsidiums Freiburg, die Planstraße 2 als Ringschließung auszubilden.

Entsprochen wurde der Anregung des Abwasserzweckverbands Breisgauer Bucht, die Dimensionierung der Retentionszisternen in den Örtlichen Bauvorschriften festzusetzen.

Entsprochen wurde der Anregung der Netze BW GmbH, die erforderliche Fläche für eine Trafostation aufzunehmen.

#### Offenlage

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 09.10.2017 bis zum 10.11.2017.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Regionalverbands Südlicher Oberrhein sowie des Landratsamts Emmendingen, Mindestgebäudehöhen und eine Mindestzahl der Vollgeschosse für Doppel- und Mehrfamilienhäuser festzusetzen.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zusätzlich mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Teilweise entsprochen wurde der Anregung des Landratsamts Emmendingen, die Zugänglichkeit der Restflächen östlich der Planstraße 1 ausreichend zu sichern.

#### Erneute Offenlage

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 19.02.2018 bis zum 09.03.2018 erneut öffentlich ausgelegt.

Nicht entsprochen wurde der Anregung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft, im Einmündungsbereich der Planstraße 3 einen Sammelplatz für Abfallbehälter vorzusehen.

In diesen Bereich wird in der Planstraße 1 ein beidseitiger Gehweg angelegt, so dass dort das Abstellen der Sammelbehälter ohne Gefährdung der Verkehrsteilnehmer erfolgen kann.

## 15. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

### Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Plangebiet entsprechend seines derzeitigen Bestandes bestehen und die oben genannten Umweltauswirkungen werden nicht eintreten. Nennenswerte Aufwertungen für die Bereiche des Plangebietes sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen jedoch auch bei Nicht-Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

### Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit stellt die Erschließung des Plangebiets durch eine Ringstraße statt Stichstraße dar. Durch eine Verbindung zum Wirtschaftsweg ist zwar eine bessere Erreichbarkeit der Baugrundstücke gegeben. Dagegen ist aber ein Ausbau des Wirtschaftswegs erforderlich, was zu höheren Kosten führt. Zusätzlich bedeutet diese Möglichkeit einen Eingriff in die östlich des Plangebiets bestehende Böschung mit dem südlich angrenzenden Biotop. Aus diesen Gründen wurde diese Variante verworfen.

Bahlingen a. K., .....

.....  
Harald Lotis  
Bürgermeister

Lauf, 16.03.2018 Kr-kös

**zink**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • [www.zink-ingenieure.de](http://www.zink-ingenieure.de)

Planverfasser