



Gemeinde Bahlingen
Landkreis Emmendingen

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Riegeler Straße-West“**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

| | | |
|---------------|--|-----------|
| TEIL A | EINLEITUNG | 3 |
| 1. | ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN | 3 |
| 1.1 | Anlass der Aufstellung | 3 |
| 1.2 | Art des Bebauungsplans | 3 |
| 1.3 | Verfahrensart | 4 |
| 1.4 | Aufstellungsverfahren | 5 |
| 2. | ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG | 5 |
| 2.1 | Begründung der Erforderlichkeit | 5 |
| 2.2 | Artenschutz | 6 |
| 2.3 | Hochwasserschutz | 6 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS | 7 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 7 |
| 3.2 | Ausgangssituation | 8 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE VORGABEN | 11 |
| 4.1 | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 11 |
| 4.2 | Raumordnung | 11 |
| 4.3 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 11 |
| 4.4 | Immissionen | 12 |
| TEIL B | PLANUNGSBERICHT | 13 |
| 5. | PLANUNGSKONZEPT | 13 |
| 5.1 | Ziele und Zwecke | 13 |
| 5.2 | Städtebauliches Konzept | 13 |
| 5.3 | Sektorale Konzepte | 13 |
| 6. | PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN | 14 |
| 6.1 | Bebauung | 14 |
| 6.2 | Verkehr | 15 |
| 6.3 | Technische Infrastruktur | 15 |
| 6.4 | Grünkonzept | 16 |
| 6.5 | Schutz, Pflege und Entwicklung | 16 |
| 6.6 | Umweltbelange | 17 |
| 6.7 | Besonderer Artenschutz | 22 |
| 7. | GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT | 23 |
| 7.1 | Dachgestaltung | 23 |
| 8. | MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | 24 |
| 8.1 | Bodenordnung | 24 |
| 8.2 | Entschädigungen | 24 |
| 8.3 | Kosten und Finanzierung | 24 |
| 9. | FLÄCHENBILANZ | 24 |
| 10. | RECHTSGRUNDLAGEN | 25 |

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Bahlingen hat durch einen Bauantrag Kenntnis von einem Vorhaben erlangt, welches nicht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an der ‚Riegeler Straße‘ steht. Die Gemeinde Bahlingen möchte durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die damit verbundene Überplanung dieses Bereiches, die dort vorhandene ortstypische Bebauung mit der Straße zugewandten Hauptgebäuden und dahinterliegenden Nebengebäuden langfristig sichern, um eine städtebauliche verträgliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Es soll auch die Möglichkeit erhalten bleiben für die ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen größere Nebenanlagen (Scheunen, o. ä.) zu errichten. Die Grundstücke liegen aktuell im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zur Sicherung der Planungsziele beschloss die Gemeinde am 22. September 2014 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB als Satzung, um die Zulassung von gemäß § 34 BauGB im Innenbereich zulässigen Vorhaben auch während der Planungsphase unterbinden zu können.

Als plansichernde Instrumente werden im deutschen Bauplanungsrecht die Möglichkeiten der Gemeinde bezeichnet, eine Baugenehmigung trotz zum Zeitpunkt der Antragsstellung gegebener Baurechtskonformität zu verhindern, indem sie den Status Quo in einem bestimmten Planungsbereich quasi einfriert bzw. von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde einfrieren lässt. Der § 36 BauGB, nach dem die Baugenehmigungsbehörde vor dem Erteilen einer Baugenehmigung das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen hat, dient dazu, die Gelegenheit zur Wahrnehmung dieser Optionen zu geben. Letztlich dienen diese Institute somit der Sicherung der Planungshoheit der Gemeinde, denn für die Entscheidung über die Baugenehmigung ist die Rechtslage im Zeitpunkt dieser Entscheidung maßgeblich.

Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde eine Veränderungssperre erlassen, wenn für das fragliche Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans bereits beschlossen ist. Möglich ist auch eine Beschränkung auf einzelne der im Gesetz genannten Verbote.

Gemäß § 16 BauGB hat die Sperre als Satzung zu ergehen. Damit ist sie dann als Teil des öffentlichen Baurechts von der Baugenehmigungsbehörde zu berücksichtigen. Die Organzuständigkeit und das einzuhaltende Verfahren richten sich dabei nach dem Kommunalrecht des jeweiligen Bundeslands. Rechtsschutz erfolgt in Form des verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollverfahrens nach § 47 VwGO.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 BauGB zunächst zu prüfen, ob es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht. Für die weiteren Festsetzungen ist anschließend auf der Grundlage der Innenbereichsvorschrift (§ 34 Abs. 1 BauGB) zu prüfen, ob das Bauvorhaben sich hinsichtlich der im Bebauungsplan nicht normierten planungsrechtlichen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist bereits von zwei Seiten von baulichen Anlagen umgeben und befindet sich dadurch im Siedlungsbereich der Gemeinde Bahlingen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Konversionsfläche und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Ermittlung der festgesetzten Größe der Grundfläche:
Nettobauland 5.483 m² x Grundflächenzahl 0,5
Grundfläche gesamt = **2741,5 m²**
Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig. Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

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

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

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 29.05.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Riegeler Straße“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.06.2017 wurde vom 26.06.2017 bis zum 26.07.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.06.2017 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 21.06.2017 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.06.2017 aufgefordert.

Die Art des Bebauungsplans wurde nach der Offenlage umgestellt. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB weitergeführt.

Der erneute Bebauungsplanentwurf vom 31.01.2018 und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 31.01.2018, jeweils mit Begründung vom 31.01.2018 lagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.02.2018 bis einschließlich 12.03.2018 bei der Gemeinde Bahlingen a. K. öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 16.02.2018 bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die erneute Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.02.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 12.03.2018 zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 30.01.2018 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 19.03.2018 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 Eigenumbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Gemeinde Bahlingen erfüllt.

Begründung

Um eine weitere Nachverdichtung in einem für das Siedlungsgebiet verträglichem Maß zu steuern und den noch vorherrschenden Charakter des Ein- und Mehrfamilienhausgebietes mit großen Grundstücken zu erhalten, ist es notwendig die bauliche Entwicklung über ein Instrument zu steuern, das über den § 34 BauGB hinausgehende Anforderungen an die Wohnbebauung stellt.

Daher ist zur Schaffung und Sicherung von Baurecht, die Durchführung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

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 wird durch das Büro für Landschaftsökologie Roland Klink, Freiburg, ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (vgl. Anlage 4).

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, 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. Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Eingriffe durch Umbau- und Abbruch/Neubau in der Gebäudesubstanz sollten generell im jedem konkreten Fall durch eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus-Sommerquartiere und auf gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Schwalben, Mauersegler) begleitet werden.

Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht 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 und steht somit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Bauliche Anlagen sollen jedoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Bahlingen mit den Grundstücken: Flst.-Nrn.: 6, 7, 7/1, 7/2, 7/3, 7/4, 757, 757/1, 757/2, 757/4, 757/5) hat eine Größe von etwa 0,55 ha (5.483 m²) und wird begrenzt

- im Norden Ortsausgang,
- im Osten Riegeler Straße,
- im Süden Ortskern (überwiegend Wohnbebauung),
- im Westen begrünter Hang.

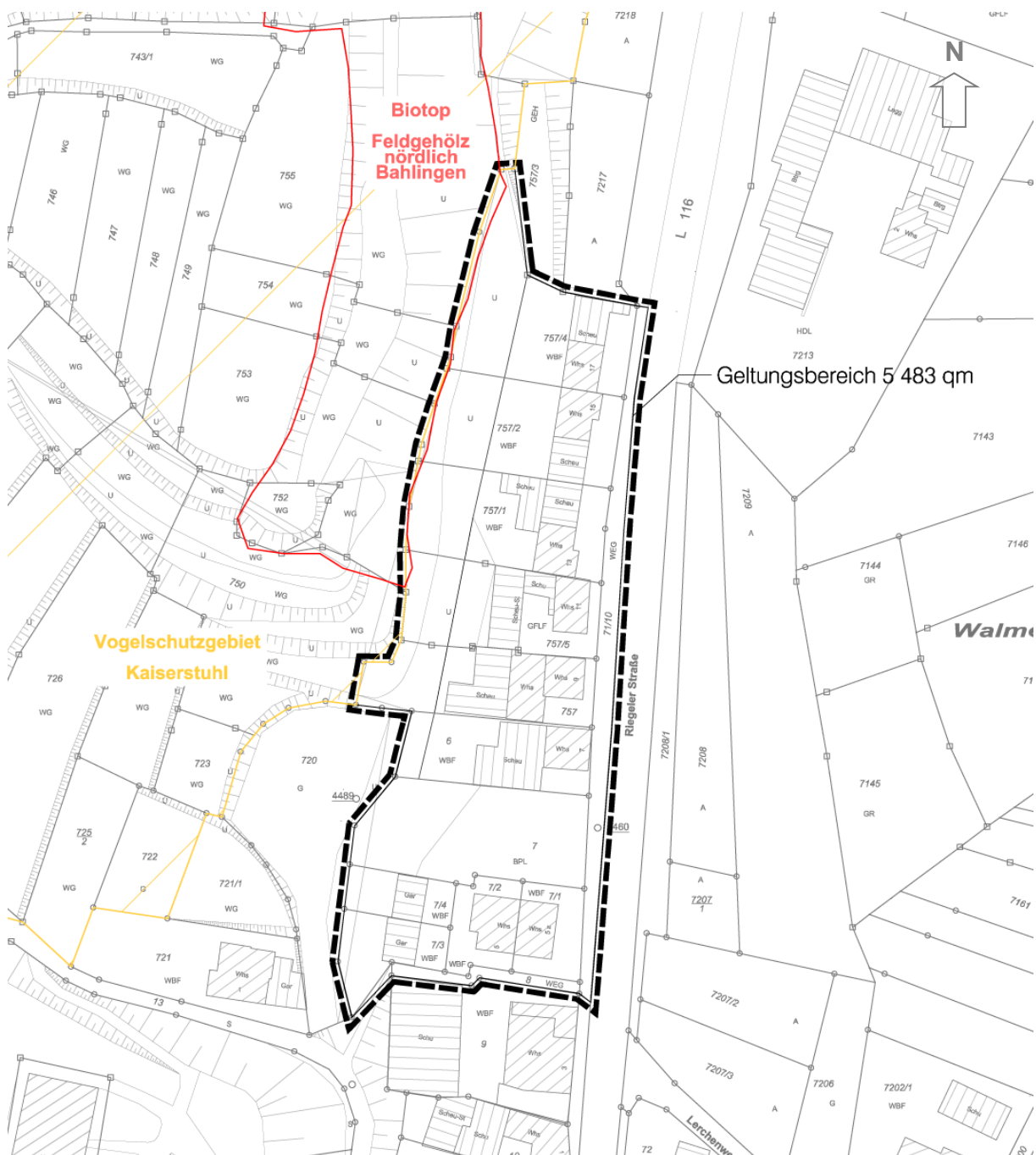


Abbildung 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Städtebauliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Bahlingen etwa 150 m Luftlinie vom Ortskern in nördlicher Richtung an der ‚Riegeler Straße‘ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Einzel- und Doppelhäuser auf der westlichen Seite entlang der Landesstraße 116 (L116).

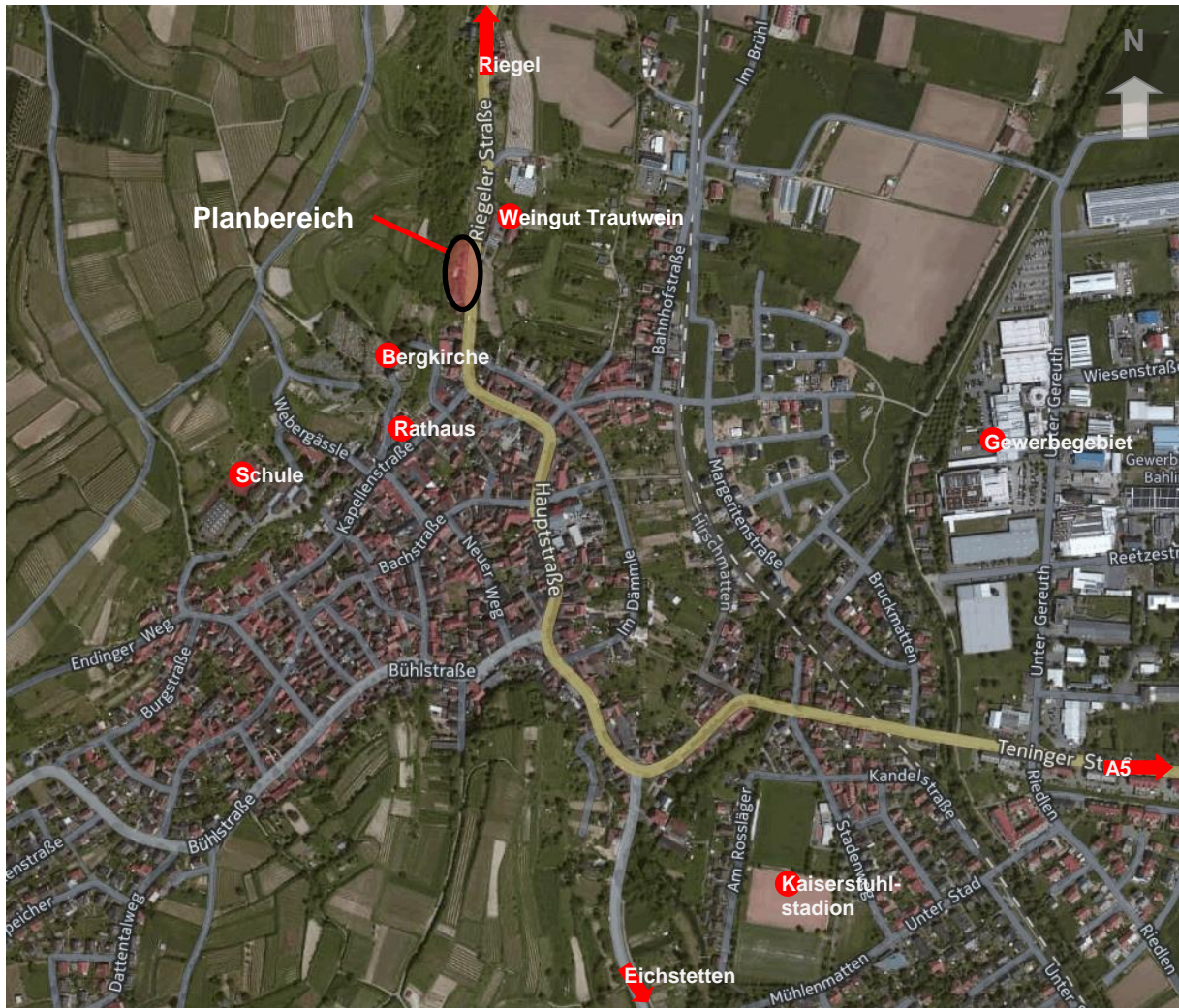


Abbildung 2 - Luftbild der Ortsmitte Bahlingen

3.2.2 Nutzungen

Die bestehenden Einzel- und Doppelhäuser dienen vorwiegend dem Wohnen aber auch Gewerbeeinrichtungen wie z.B. eine Arztpraxis sind vorhanden. Nördlich angrenzend befindet sich der Ortsausgang. Östlich der L116 werden die Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind stark in Richtung Westen ansteigend und sind durch einen steilen Hang geprägt. Die Geländehöhe liegt zwischen ca. 185 m+NN (Straßenniveau) und ca. 197 m+NN (westliche Grenze Geltungsbereich). Somit ergibt sich ein Höhenunterschied von rund 12 m.

3.2.5 Erschließung

Über die ‚Riegeler Straße‘ ist das Plangebiet bereits vollständig erschlossen.

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der ‚Riegeler Straße‘ verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet angeschlossen.

3.2.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockersteine (holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

3.2.8 Grundwasser

Im Plangebiet liegt der Bemessungswasserstand (HHW, höchster Grundwasserstand) bei 183,0 m+NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 182,3 m m+NN. Der Grundwasserflurabstand, bezogen auf den MHW, wurde mit ca. 2,8 m ermittelt. Das Bauen im Grundwasser (MHW < 182,3 m+NN) ist verboten. Gründungen sind grundsätzlich über dem ermittelten Grundwasserhöchststand (MHW) anzuordnen.

3.2.9 Denkmalschutz

Das Plangebiet (insb. die Flst.-Nrn. 7/1 und 7/4) befinden sich im Bereich einer mittelalterlichen Siedlung, die als Prüffall in der Denkmalliste eingetragen ist. Die Hinweise unter C1 sind zu beachten.

3.2.10 Natur | Landschaft | Umwelt

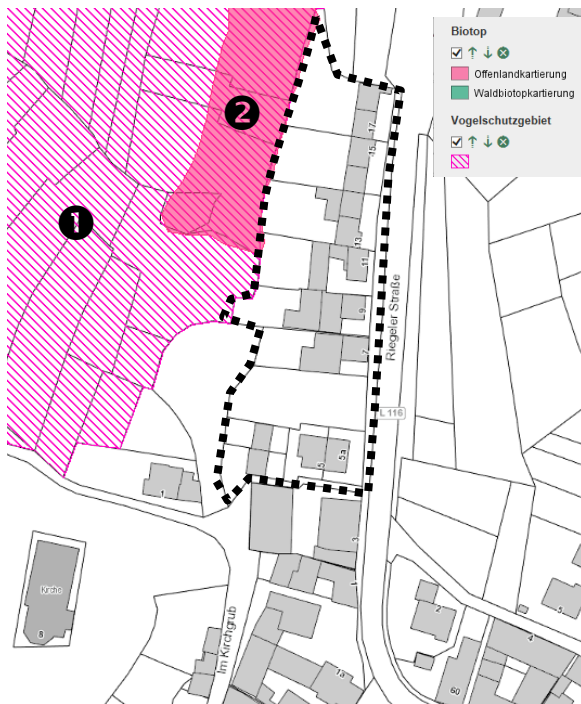


Abbildung 3 - Naturräume des Plangebiets Stand: 2017 (Geltungsbereich – vereinfachte Darstellung)

- ❶ Vogelschutzgebiet „Kaiserstuhl“
- ❷ Biotop „Feldgehölz nördlich Bahlingen“

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Auch Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für das Plangebiet derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Riegeler Straße-West“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich das Vogelschutzgebiet ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442) und das Biotop ‚Feldgehölz nördlich Bahlingen‘ (Nr. 178123160585). Hierbei handelt es sich um Wald im Sinne des §2 LWaldG.

Beides ist gleichermaßen zu schützen und zu erhalten.

Forstwirtschaft

Durch die bestehende Wohnbebauung (Flurst.-Nrn.: 6, 757, 757/1, 757/2, 757/4, 757/5) wird der nach LBO vorgeschriebene 30 m Abstand zum Wald unterschritten. Teilweise überragen einzelne Bäume bereits die vorhandene Bebauung.

Im Falle von Neubauvorhaben ist im Einzelfall zu prüfen, ob der nach LBO vorgeschriebene 30 m Abstand zum Wald eingehalten wird. Eine Umwandlung des vorhandenen Waldes bedarf eines Waldumwandlungsverfahrens nach §9 LWaldG.

Gemäß Landesbauordnung § 4 Abs. 3 ist der vorgeschriebene Abstand auch vom Wald gegenüber zu Gebäuden einzuhalten. Daher besteht ebenfalls eine Sicherungspflicht seitens der Forstbehörde. Insbesondere auch zur Sicherung des Hangs.

3.2.11 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.2.12 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den gesamten Geltungsbereich die Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach sind Bauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, sind baurechtlich vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Der Gemeinde ist es wichtig gerade am Ortseingang steuernd in die Entwicklung einzugreifen und Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Steuerung wird hierbei auf ein Mindestmaß begrenzt. Alle weiteren Festsetzungen werden weiterhin durch den § 34 BauGB bewertet.

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung wird die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen. Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Die Fläche westlich der L 116, liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Fläche für „Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet“. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Nördlicher Kaiserstuhl zu beachten. In diesem ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan wird im weiteren Verfahren als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB fortgeführt. Hierbei wird auf die Art der baulichen Nutzung verzichtet. Ein Vorhaben darf also, um genehmigungsfähig zu sein, zum einen der Festsetzungen des (einfachen) Bebauungsplans nicht widersprechen und muss zum anderen den Anforderungen des § 34 BauGB genügen, d. h. der einfache Bebauungsplan allein genügt für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht. Der Flächennutzungsplan muss durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht geändert bzw. berichtigt werden.

Gemäß §6 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, wonach jedermann über den aktuellen Inhalt des Flächennutzungsplans Auskunft verlangen kann.

4.4 Immissionen

4.4.1 Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesautobahn 5.

4.4.2 Schienenlärm

Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Lärmeinwirkungsbereich durch Schienenanlagen der Deutschen Bahn AG oder der Südwestdeutschen Verkehrs-Aktiengesellschaft.

4.4.3 Landwirtschaft

Die Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen haben keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

4.4.4 Weingut Trautwein (Flrst.-Nr.: 7213)

In der Nachbarschaft des Plangebiets befindet sich das Weingut „Trautwein“, Riegeler Straße 2. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M) aus.

Durch die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans (gem. §30 Abs. 3 BauGB) wird die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt. Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben somit nach § 34 BauGB.

An der Gesamtsituation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nichts geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans regeln im Wesentlichen nur die Kubatur der Gebäude und sichern rechtlich die Bestandsbebauung. Auswirkung auf das Weingut sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erkennen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan „Riegeler Straße-West“ ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die vorhandene städtebauliche Situation zu sichern und für die Zukunft Fehlentwicklungen zu vermeiden. Insbesondere sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

1. Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Charakters entlang der ‚Riegeler Straße‘.
2. Erhaltung der bestehenden Bebauung auf großzügigen Grundstücken.
3. Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung.

Ein städtebauliches Ziel ist es einerseits eine weitere, unkontrollierte Nachverdichtung des Gebiets zu verhindern und andererseits eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Überplanung dieses Bereiches soll die dort vorhandene ortstypische Bebauung mit der Straße zugewandten Hauptgebäuden und dahinterliegenden Nebengebäuden langfristig gesichert werden, um eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten. Es soll auch die Möglichkeit erhalten bleiben die ehemals landwirtschaftlichen Anwesen mit größeren Nebenanlagen, wie z.B. Scheunen o.ä., baurechtlich zu sichern. Die Grundstücke befinden sich derzeit im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

5.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch eine geschlossene bzw. halboffene Bauweise mit zwei- bis dreigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Diese ortstypische Bebauungsstruktur soll weiterhin bestehen bleiben. Durch die vorhandenen Gebäude sind auch die Firsthöhen bekannt. Neue Gebäude sollen sich dieser Höhe anpassen. Sinnvoll ist daher eine Höhenfestsetzung (Firsthöhe - FH) bezogen auf Meter über Normalnull (m+NN).

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die vorhandene ‚Riegeler Straße‘. Der Neubau von weiteren öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen und auch nicht notwendig, da der Geltungsbereich komplett erschlossen ist.

Grünkonzept

Entlang des Vogelschutzgebiets und des Biotops an den privaten Grundstücken wird als Pufferzone ein Grünstreifen ausgewiesen. Auf diesem privaten Grünstreifen dürfen keine Bauten oder bauliche Anlagen außer Einfriedungen errichtet werden. Die Maßnahme ist nicht nur für den Schutz des Vogelschutzgebiets und des Biotops angedacht, sondern auch für den Schutz des Hangs notwendig.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 wird der Verdichtungsgrad der umgebenden Bebauung aufgenommen. Dabei orientiert sich der Wert an der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischfläche (M) bzw. an der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß §17 Abs. 1 BauNVO.

Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im allgemeinen Wohngebiet mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt (im Plan: „II - III“). Die Festsetzung der Mindestzahl der Vollgeschosse ist mit der städtebaulichen Zielsetzung des Plans begründet, an diesem gut erschlossenen Standort am Ortskern, ist eine Wohnnutzung mit einer der Lage angemessenen städtischen Ausprägung vorzubereiten. Die Festsetzung von mindestens zwei, höchstens drei Vollgeschossen orientiert sich dabei auch am Bestand der Umgebungsbebauung. Die dort vorhandenen Wohngebäude umfassen ebenfalls zwischen zwei und drei Vollgeschossen. Neue Gebäude sollen diese nicht in der Höhe überragen, sondern sich in den Bestand einfügen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch die Firsthöhe (FH) in Metern über Normalnull (m+NN) angegeben.

6.1.2 Bauweise

Der Zuschnitt der Grundstücke mit Tiefen bis ca. 43 m würde unter Beibehaltung einer Regelung der Bauweise die Möglichkeiten zur Errichtung qualitativ hochwertiger Baukörper bei gleichzeitig wirtschaftlich tragfähiger Ausnutzung des Grundstücks erschweren. Um einen weitgehenden Gestaltungsspielraums zu ermöglichen sowie in Orientierung an der in der näheren Umgebung bereits vorhandenen heterogenen Siedlungsstruktur, wird auf die Regelung der Bauweise verzichtet. Die Bauweise richten sich nach § 34 BauGB.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Baugrenze

Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden nur einseitig (entlang der Verkehrsfläche) in einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche ausgewiesen. Der rückwertige Bereich der Grundstücke wird durch die private Grünfläche oder dem Hang begrenzt und bedarf keiner weiteren Regelung. Eine Hangbebauung erübrigt sich von selbst, da aus wirtschaftlichen Gründen und durch die Regelungen zum Bodenabtrag eine Bebauung nicht machbar ist (vgl. Ziffer 7.6).

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Richtung der örtlichen Verkehrsfläche (Riegeler Straße) zulässig. Dadurch wird die Ausnutzung der Grundstücke erhöht. Auf die Verkehrssicherheit ist dennoch zu achten und Einfahrtsbereiche so auszugestalten, dass der Verkehrsfluss auf der Riegeler Str. nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ‚Riegeler Straße‘. Diese durchzieht das Plangebiet in Gänze. Bestehende oder neue Gebäude werden entlang der Landesstraße über Ein- und Ausfahrten der Wohngebäude komplett erschlossen.

6.2.2 Ruhender Verkehr

Auf dem Fußweg sind öffentliche Parkplatzmöglichkeiten markiert.

6.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger können den bestehenden Gehweg entlang der ‚Riegeler Straße‘ benutzen. Radfahrer können die Landesstraße mitnutzen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet wird bereits über die ‚Riegeler Straße‘ mit elektrischem Strom versorgt.

6.3.2 Trinkwasser

Das Plangebiet ist bereits an das Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Brauchwasser wird über das bestehende Abwassersystem der Gemeinde Bahlingen abgeleitet. Neue Gebäude können an dieses System angebunden werden.

6.3.4 Niederschlagswasser

Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich.

Im Generalentwässerungsplan (GEP) wurde die Verdichtungsfläche im Gebiet „Riegeler Straße-West“ mit einem Versiegelungsgrad von 40 % und einem ungedrosselten Anschluss an den Regenwasserkanal berücksichtigt. Bei der Ausweisung des Gebiets wurde entsprechend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Daher sind weitere Maßnahmen zur Grundstücksentwässerungen nicht erforderlich.

Für die privaten Grundstücke ergibt sich bei einem Regenereignis von $T_N = 5$ a ein rechnerisch zu schaffendes Rückhaltevolumen von $V = 2,3 \text{ m}^3$ mit einem Drosselabfluss von $0,15 \text{ l/s}$ jeweils pro 100 m^2 befestigte Fläche (nach KOSTRA 2000).

Gemäß des Generalentwässerungsplanes sollten alle neu zu errichtenden bzw. zu ändernden Grundstücksentwässerungen mit Retentionszisternen ausgestattet werden. Empfohlen wird ein Rückhaltevolumen von $V = 2,3 \text{ m}^3$, welches durch Zisternen auf den privaten Grundstücken vorzusehen ist (Aufnahme in den örtlichen Bauvorschriften vgl. Ziffer B2).

Westlich des Plangebiets steigt das Gelände sehr steil an. Für diesen Bereich kann eine Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt Untersuchungen im Rahmen eines kommunalen Starkregenrisikomanagements durchführen zu lassen.

Eine hochwasserangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfiehlt sich durch wild abfließenden Hangwassers. Wild abfließendes Hangwassers darf nicht zum Nachteil anderer Grundstücke verstärkt oder auf anderer nachteiliger Weise verändert werden.

6.3.5 Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits am bestehenden Telekommunikationsnetz angebunden. Weitere Gebäude können an den bestehenden Leitungen anbinden.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Eingriff und Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen sind für das Bauvorhaben nicht notwendig, da es sich um eine Fläche der Innenentwicklung handelt und keine geschützten Arten nachgewiesen werden konnten.

Private Grünflächen

Die festgesetzte ‚private Grünfläche‘ entlang des Vogelschutzgebiets bzw. des Biotops am westlichen Rand des Geltungsbereichs darf nicht überbaut werden. Auch Veränderungen an der Topographie sind zwingend zu unterbinden. Durch Eingriffe in die Statik des Hangs kann es zu einem Hangrutsch kommen. Dadurch können nicht nur die Wohnbauten zerstört werden, sondern auch das Biotop und Teile des Vogelschutzgebiets (vgl. Ziffer A4.4).

6.5 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.5.1 Grundwasserschutz

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 Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden (vgl. Ziffer A4.1).

6.5.2 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 es, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern.

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

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV 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.

6.5.3 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-anteilarmer 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.

6.6 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Mensch und Gesundheit

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene, ortstypische Bebauung mit den der Straße zugewandten Hauptgebäuden und den dahinterliegenden Nebengebäuden entlang der Riegeler Straße gesichert und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden.

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind durch die Planung nicht zu erwarten. Vorbelastungen durch die angrenzende Riegeler Straße sind bereits gegeben. Diese werden durch die Planung nicht verschärft.

Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind daher nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild erfährt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Veränderungen. Vielmehr kann durch den Bebauungsplan die ortstypische Bebauung und somit das bestehende Ortsbild erhalten werden.

Tiere und Pflanzen

Die aktuelle Nutzung ist durch die vorhandene Bebauung (Gebäude, Hofflächen, Wege und Straßen) geprägt.

Neben den bereits bebauten Flächen sind im Plangebiet auch Gartenflächen (Haus- und Obstgärten), nitrophytische Saumvegetationsflächen, grasreiche Ruderalflächen sowie Sukzessionswaldflächen vorhanden.

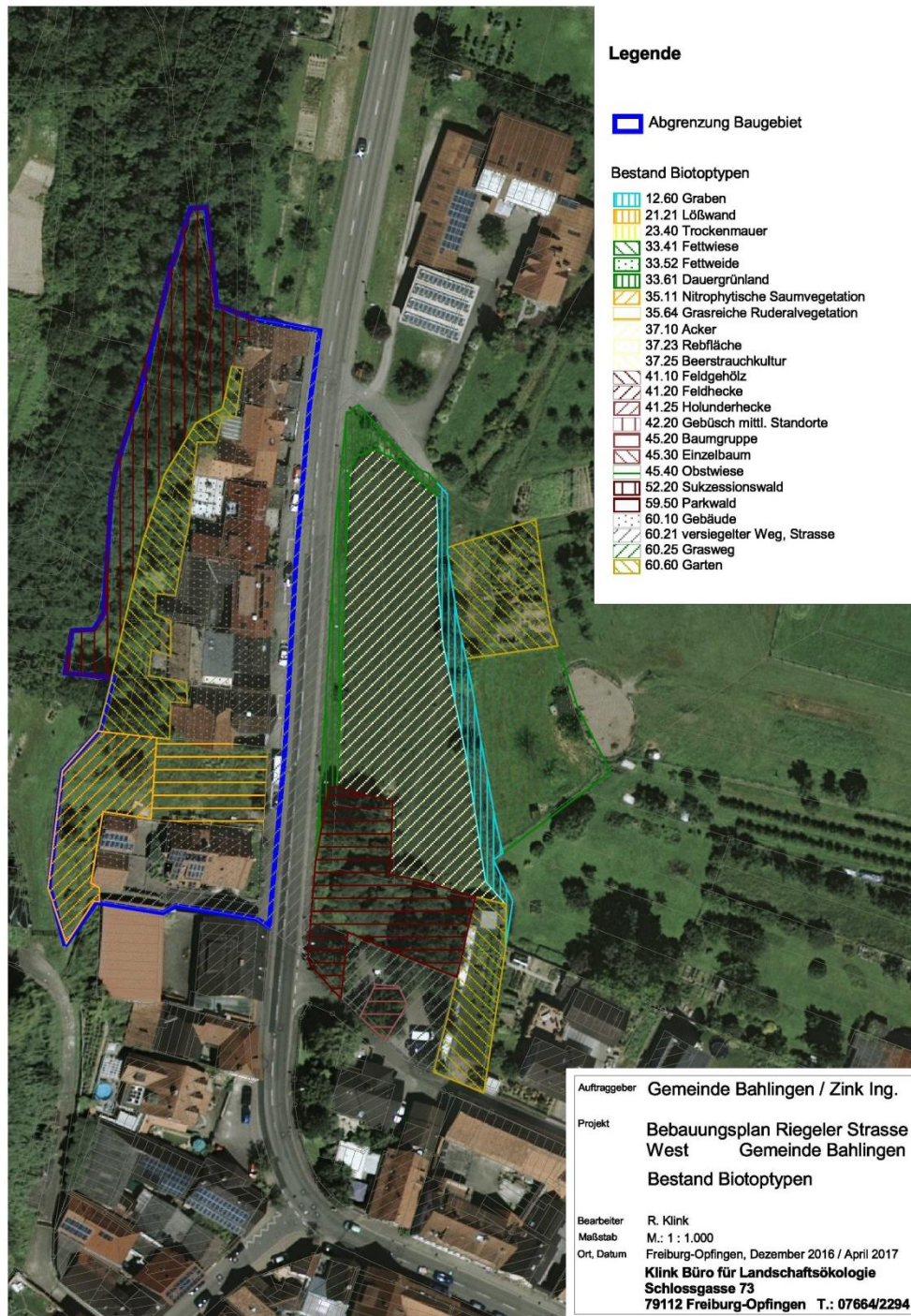


Abbildung 4: Karte Bestand Biotoptypen

Den vorhandenen Biotoptypen wird eine sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung zugeordnet.

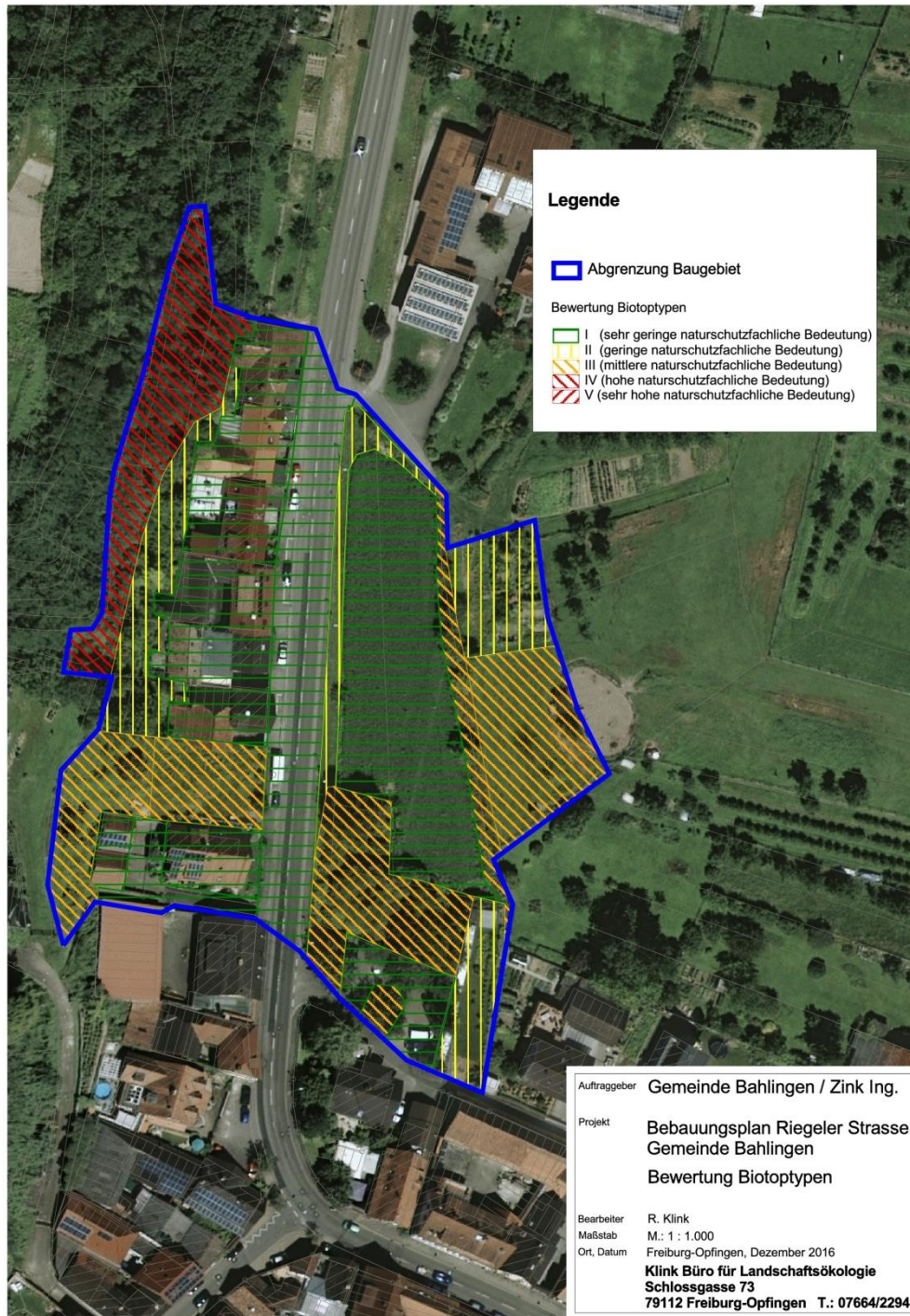


Abbildung 5: Karte Bewertung Biotoptypen

Das Umfeld des Plangebietes wird von Bebauung, landwirtschaftlich genutzten Bereichen und dem mit Gehölzen bestandenen Hangbereich bestimmt.

Beim diesem an das Baugebiet angrenzenden und bezüglich des Artenschutzes sensiblen Hangbereich handelt es sich um ein Mosaik aus Feldgehölzen und brachliegenden, kleinstruktureichen Rebterrassen.

Insgesamt ist bei Beibehaltung der privaten Grünfläche (Sukzessionswaldfläche) mit keinen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.

Begründung

Die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben (artenschutzrechtliche Betrachtung, Büro Klink, Freiburg).

Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Fledermäuse

Die vorhandene Bebauung und die westlich an das Baugebiet angrenzenden Gehölze am Hang lassen das Vorhandensein von Fledermausarten erwarten. Die vorhandenen älteren Gebäude eignen sich grundsätzlich als Sommerlebensraum für sechs Fledermausarten (Breitflügel-Fledermaus, Fransen-Fledermaus, Graues und Braunes Langohr, Zwerg-Fledermaus, Wimperfledermaus). Die übrige Fläche bietet für nahrungssuchende Tiere wenig Attraktivität. Durch den Bebauungsplan sind keine qualitativen Veränderungen bezüglich des Lebensraums dieser Arten zu erwarten, da weder die als Sommerlebensraum in Frage kommenden älteren Gebäude noch Gehölzbestände der Randbereiche beseitigt werden. Es besteht kein Verbotstatbestand.

Avifauna

Hinsichtlich der Avifauna sind im Plangebiet vor allem Vögel der Hausgärten zu verzeichnen (vgl. Tabelle 3, artenschutzrechtliche Betrachtung). Von den potentiell zu erwartenden streng und besonders geschützten Arten können Rotmilan und Weißstorch als sporadisch vorkommende Nahrungsgäste in Frage kommen. Im Vergleich zu den westlich angrenzenden Bereichen spielt das Planungsgebiet eine geringe Bedeutung. Durch den Bebauungsplan sind keine qualitativen Veränderungen bezüglich des Lebensraums dieser Arten zu erwarten. Es besteht kein Verbotstatbestand.

Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken, Käfer

Für die streng und besonders geschützten Reptilien (Zauneidechse), Tagfalterarten und Käfer mit potentiell Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumausbildungen im geplanten zu bebauenden Gebiet ebenfalls von geringerer Bedeutung. Strukturreiche Randbereiche die als Lebensraum in Frage kommen liegen am westlich angrenzenden Abhang außerhalb des Baugebiets. Diese Bereiche werden durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt. Es besteht kein Verbotstatbestand.

Fazit Fauna

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet, 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 von Verbotstatbeständen führt ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Eingriffe durch Umbau- und Abbruch/Neubau in der Gebäudesubstanz sollten generell im jedem konkreten Fall durch eine vorherige Kontrolle auf Fledermaus-Sommerquartiere und auf gebäudebrütende Vogelarten (Haussperling, Schwalben, Mauersegler) begleitet werden.

Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Boden und Wasser

Das Plangebiet ist in großen Teilen bereits bebaut. Die Bodenfunktionen (Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe) werden somit nur noch in Teilbereichen des Plangebietes erfüllt.

Dies wird auch in der Bodenschätzkarte deutlich. Auf Grund der weitgehend vorhandenen Bebauung werden für das Plangebiet in der Bodenschätzkarte keine Angaben getroffen.

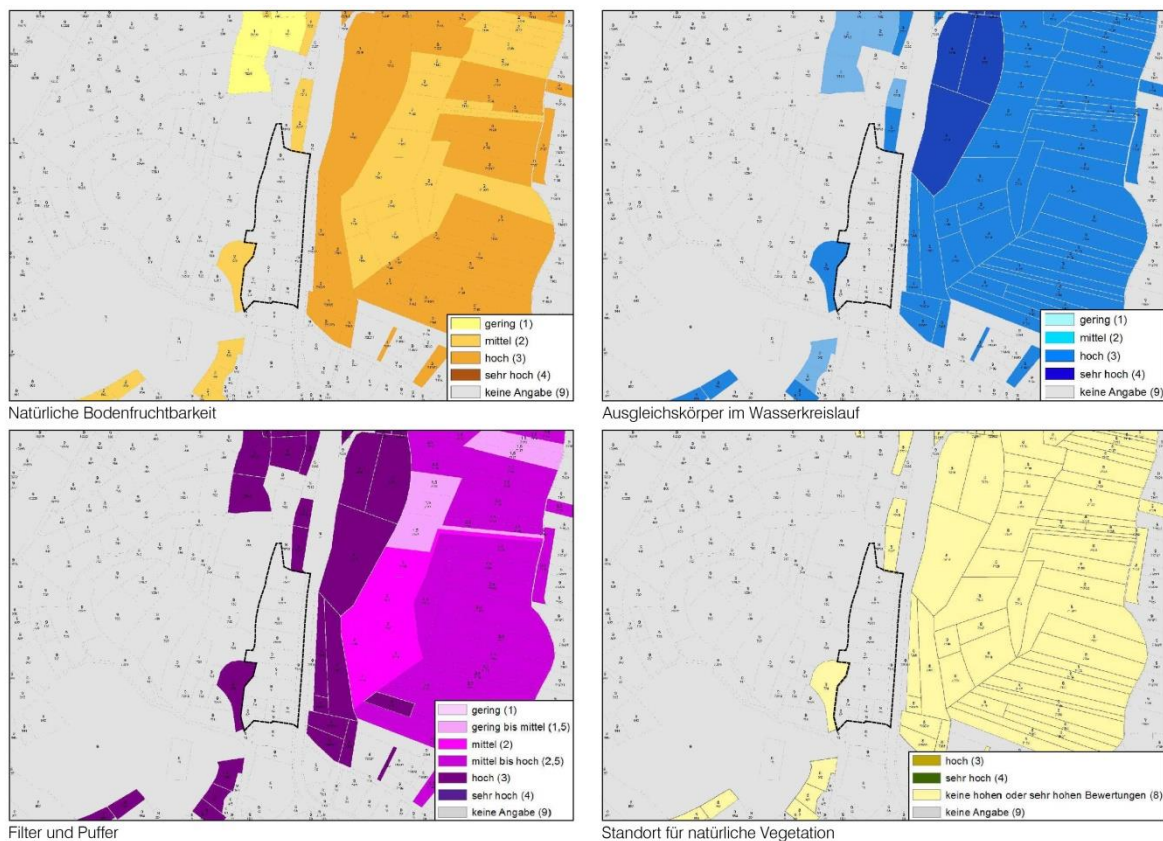


Abbildung 6: Bodenschätzkarte

Insgesamt betrachtet führt die Maßnahme nur zu einem geringen Verlust von Flächen mit noch intakten Bodenfunktionen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als unerheblich zu bezeichnen.

Dies gilt auch im Hinblick auf das Schutzgut Wasser. Die bebauten Flächen stehen bereits heute nicht mehr für die Infiltration von Regenwasser zur Verfügung.

Eine Versickerung des Regenwassers vor Ort ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als unerheblich zu bezeichnen.

Luft und Klima

Auf Grund der Kleinflächigkeit der noch überbaubaren offenen Flächen bzw. des Großteils bereits bebauter Flächen werden die Belange des Schutzgutes Klima und Luft nicht berührt.

Schutzgebiete

Das vorliegende Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet. Rechtliche Festsetzungen nach Teil 4 Abschnitt 1 §§ 28 bis 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg liegen für den Vorhabensbereich nicht vor.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich jedoch das Vogelschutzgebiet ‚Kaiserstuhl‘ (Nr. 7912442) und das Biotop ‚Feldgehölz nördlich Bahlingen‘ (Nr. 178123160585).

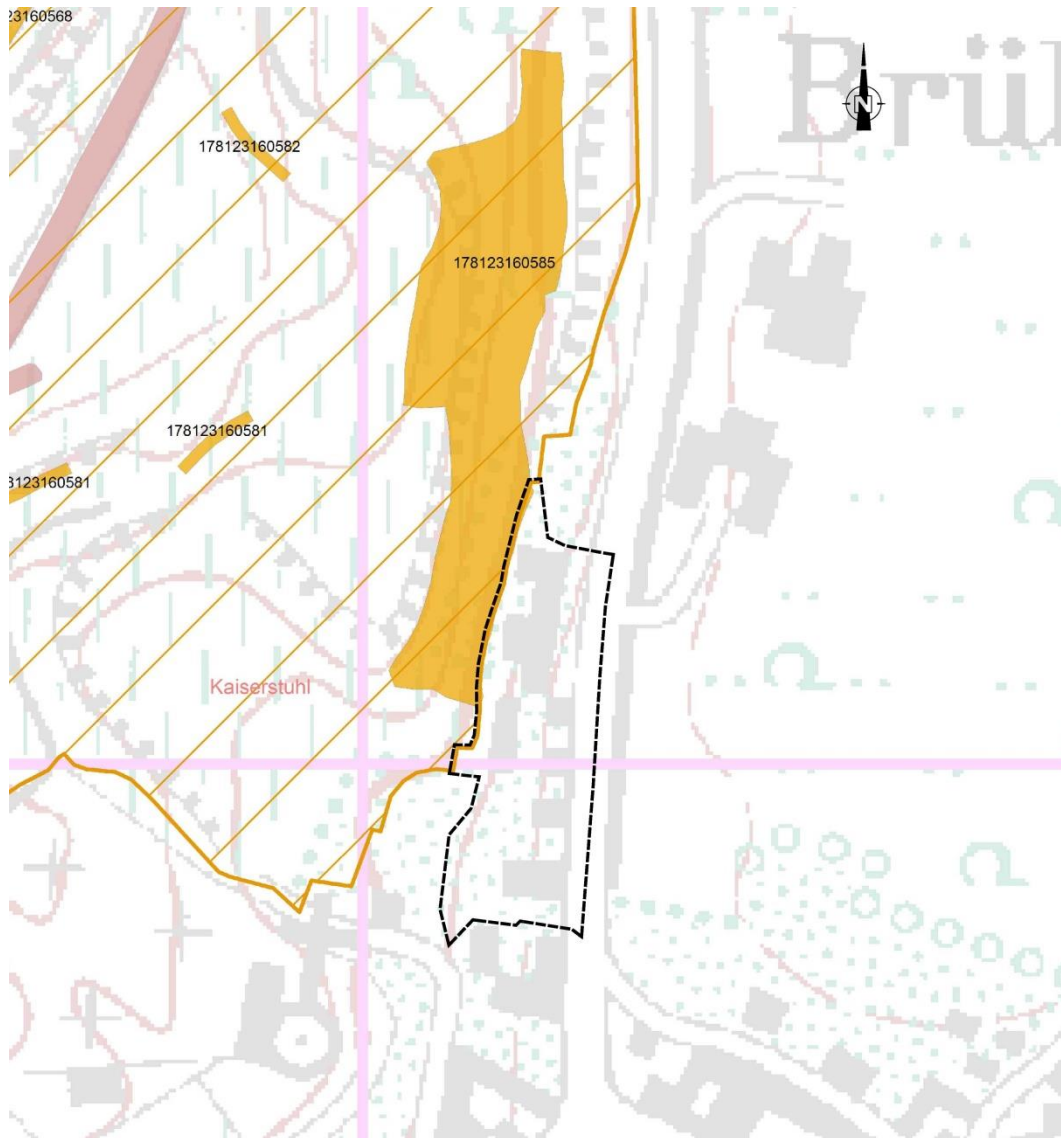


Abbildung 7: Lageplan Umweltdaten

6.7 Besonderer Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Büro Klink, Freiburg eine artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt - siehe hierzu auch Absatz Pflanzen und Tiere.

An das Plangebiet schließt direkt im Westen das Vogelschutzgebiet "Kaiserstuhl" an. Um eventuelle Auswirkungen auf das Schutzgebiet beurteilen zu können, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt (Büro Klink, Freiburg). Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Maßnahmen des Bebauungsplanes führen zu keiner Beeinträchtigung des westlich angrenzenden SPA 7912442 Kaiserstuhl auch im Hinblick auf eine Gefährdung der aufgeführten Vogelarten und ihrer Lebensstätten.

Es sind keine - über das heute bereits zulässige Maß - mögliche Bebauungen erlaubt. Der Eingriff bezieht sich im Wesentlichen auf die Bebauung vorhandener Baulücken. Bauliche Änderungen erfolgen im derzeitig bebauten oder als Baugrundstück vorgesehenen Bereich. Es gehen zwar unbebaute Bereiche im südlichen Gebiet verloren. Die bezüglich des Artenschutzes sensiblen Hangbereiche innerhalb des SPA an der Westseite bleiben unverändert.

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.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Im Zuge der Nachverdichtung an der ‚Riegeler Straße‘, werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursachen. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes „Riegeler Straße“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten. Hierbei sind jedoch die Angaben aus der artenschutzrechtlichen Betrachtung zur Vermeidung von Eingriffen /Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Durch die Änderung der Verfahrensart werden die getroffenen örtlichen Bauvorschriften wieder herausgenommen. Die Gestaltung richtet sich dann nach den Vorgaben der LBO. Für die Dachgestaltung werden weiterhin Regelungen getroffen, damit sich die Dachlandschaft von neugeplanten Gebäuden in die Umgebung einfügt.

7.1 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.

Im allgemeinen Wohngebiet sind geneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 15 bis 60 Grad zulässig. Zusätzlich aufgenommen wird, dass die Dachdeckung nur in schwarzen, roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig ist. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 60 Grad zulässig und somit die Ausbildung von Flachdächern möglich.

Von den Vorschriften zur Dacheindeckung ausgenommen sind in die Dacheindeckung integrierte bzw. auf die Dacheindeckung aufgesetzte Elemente zur Stromgewinnung (Photovoltaikanlagen) oder Anlagen zur Erwärmung des Brauch- oder Heizungswassers (Absorberanlagen).

Dachgauben sind bis zu zweidrittel der Dachlänge mit einem Abstand von 0,5 m zum First und 1,0 m zum Ortgang zulässig.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Soweit zur plangemäßen Nutzung des Gebietes aufgrund der bestehenden Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich werden, sind diese nach den Vorschriften des § 45 ff. BauGB (Umlegung) durchzuführen. Da sich die Baugebiete bisher vollständig im privaten Eigentum befinden, ist ein Erfordernis für entsprechende Maßnahmen gegenwärtig und auch erkennbar zukünftig nicht gegeben.

8.2 Entschädigungen

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

8.3 Kosten und Finanzierung

Der Ausbau der ‚Riegeler Straße‘ oder die Errichtung neuer öffentlichen Straßen ist für die Erschließung des Plangebiets nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

| Bruttobauland | 0,55 ha | 100,0% |
|----------------------|----------------------------|---------------|
| Wohnbaufläche (WA) | <i>etwa 0,40 ha</i> | 72,7% |
| Private Grünfläche | <i>etwa 0,11 ha</i> | 20,4% |
| Fußweg | <i>etwa 0,04 ha</i> | 6,9% |
| Nettobauland | <i>etwa 0,40 ha</i> | 72,7% |

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), geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

Bahlingen,

.....

Harald Lotis
Bürgermeister

Lauf, 19.03.2018 Jä



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

Planverfasser