

Stand: 13.01.2022

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i. V. m. § 13b BauGB



Stadt Lichtenau
LANDKREIS RASTATT

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Neufeld Ost“

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	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	8
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	15
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2	Raumordnung und Landesplanung	15
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	17
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.2	Städtebauliches Konzept	17
6.	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	18
6.1	Bebauung	18
6.2	Verkehr	22
6.3	Technische Infrastruktur	24
6.4	Grünkonzept	26
6.5	Immissionsschutz	28
6.6	Belange des Klimaschutzes	28
6.7	Umweltbelange	28
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	37
6.9	Kennzeichnungen Nachrichtliche Übernahmen Vermerke	39
7.	AUSWIRKUNGEN	39
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	39
7.2	Verkehr	39
7.3	Natur Landschaft Umwelt	40
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	40
8.1	Bodenordnung	40
8.2	Entschädigungen	40
8.3	Erschließung	40
8.4	Kosten und Finanzierung	40
8.5	Planungsrecht	41
9.	FLÄCHENBILANZ	41

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 02.03.2021; EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	10
ABBILDUNG 4: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG....	11
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 02.03.2021; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 6: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN MITTLERER OBERRHEIN; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	15
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND RHEINMÜNSTER-LICHTENAU, (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 10.12.2019; EIGENE DARSTELLUNG	16
ABBILDUNG 8: STÄDTEBAULICHER ENTWURF FÜR DAS BAUGEBIET "NEUFELD OST".....	17
ABBILDUNG 9: SCHEMASCHNITT STAFFELGESCHOSS	20
ABBILDUNG 10: LAGEPLAN UMWELTDATEN.....	30
ABBILDUNG 11: BESTANDSFOTO - BLICK RICHTUNG OSTEN	31
ABBILDUNG 12: BESTANDSFOTO - BLICK RICHTUNG WESTEN.....	31
ABBILDUNG 13: BESTANDSLAGEPLAN MIT LUFTBILD	32
ABBILDUNG 14: BODENSCHÄTZKARTE LGRB, FREIBURG	33
ABBILDUNG 15: LAGEPLAN ILN MIT FUNDPUNKTEN PLANUNGSRELEVANTER ARTEN (ROTER KREIS)	34

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Stadt Lichtenau beabsichtigt, das Gebiet „Neufeld“ im Ortsteil Grauelsbaum als Wohngebiet zu entwickeln. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2024 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?
<p>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an?</p> 	Ja <input checked="" type="checkbox"/>

Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in der Straße „Neufeld“ an. Zwar schließt das Plangebiet nur an einem kurzen Abschnitt an den Siedlungsbereich an. Es handelt sich aber um eine Weiterentwicklung der bestehenden Struktur bzw. des Siedlungsbereichs östlich der Straße „Neufeld“. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die Grundstücke östlich der Straße „Neufeld“ bis zu einer Tiefe von etwa 70 m als Baugrundstücke genutzt werden (1).

Begründung

Hinzu kommt, dass etwa 50 m nördlich des Plangebietes bereits ein Wohngebäude im rückwärtigen Bereich besteht (2). Durch dieses besteht eine weitere bauliche Prägung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Ja

Ja

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

Nettobauland 10.000 m² x Grundflächenzahl 0,4
= Grundfläche 4.000 m²

Ja

Ja

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

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

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

Nein

Ja

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

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

Nein

Ja

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

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

nein

Ja

Ergebnis:

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 12.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Neufeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB gefasst. Am 18.03.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss auf den Bereich östlich der Straße „Neufeld“ reduziert und der Name des Bebauungsplanes in „Neufeld Ost“ geändert.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.03.2021 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 26.03.2021 bis einschließlich 30.04.2021 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.03.2021 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Im Ortsteil Grauelsbaum stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Zwar wurden in den vergangenen Jahren in Lichtenau Baugebiete entwickelt, nicht jedoch im Ortsteil Grauelsbaum. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere im Ortsteil Grauelsbaum der Wohnbaubedarf abgedeckt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und in Baugrundstücke umgewandelt. Das Plangebiet liegt laut Flurbilanz in der Vorrangflur I. Die Vorrangflur I umfasst besonders landbauwürdige Flächen, die unbedingt der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird jedoch die Versorgung der Bevölkerung höher gewichtet als die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass das Plangebiet teilweise bereits im Flächennutzungsplan dargestellt ist und hierdurch eine Inanspruchnahme vorbereitet wurde.

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 im Jahr 2020 eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Im Jahr 2020 erfolgten aufbauend auf eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (ILN 2020) Bestandserfassungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Eidechsen, Großer Feuerfalter und Körnerbock. Zudem erfolgte eine Übersichtsbegehung zur Abschätzung des UGs als Wildbienenlebensraum sowie eine Einschätzung des Gebiets als Wanderkorridor von Amphibien (ILN 2021).

Im Lauf des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf die Flurstücke östlich der Neufeld-Straße reduziert. Die im Zuge der artenschutzrechtlichen Erhebungen im Westteil nachgewiesenen Arten sind daher für das Verfahren nicht mehr relevant.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind ausschließlich die im Gebiet „Neufeld-Ost“ brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie Feldsperling und Star. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der beiden betroffenen Vogelarten werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet:

- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen dürfen notwendige Rodungen von Gehölzen und Gebüsch nur zwischen November und März durchgeführt werden.
- Für die Arten Star und Feldsperling entfallen im Geltungsbereich sechs, als Fortpflanzungsstätte geeignete, hochstämmige Obstbäume. Zur dauerhaften Sicherung ihrer Lebensräume müssen sechs hochstämmige Obstbäume im Raum zwischen dem Ostrand des Geltungsbereichs und dem Wald nachgepflanzt werden.
- Zur Sicherung des Feldsperlings sind drei Nistkästen am Waldrand östlich des Geltungsbereichs aufzuhängen.
- Zur Sicherung des Stars sind sechs Nistkästen am Waldrand östlich des Geltungsbereichs aufzuhängen

Bei Festsetzung und Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen und Berücksichtigung der vorgegebenen Bauzeitbeschränkungen werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

2.3 Hochwasserschutz

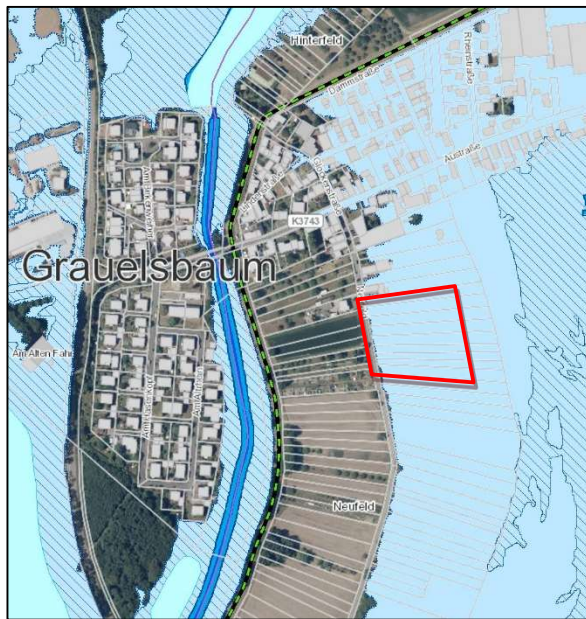


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 02.03.2021; eigene Darstellung

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

Das Plangebiet gilt jedoch als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Das bedeutet, dass das Plangebiet bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet wird. Die Wasserspiegellänge liegt in diesem Fall bei 123,9 – 124,0 m+NN, die Geländeoberkante liegt im Plangebiet bei etwa 123,5 m+NN, im Bereich der Straße „Neufeld“ bei etwa 124,3 m+NN.

Im Bebauungsplan werden daher Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Festgesetzt wird die mindestens erforderliche Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, so dass diese über dem Wasserspiegel bei einem HQextrem angeordnet ist. Zusätzlich wird ein Großteil der Baugrundstücke durch die geplanten Straßenhöhen zukünftig oberhalb des Wasserspiegels bei einem HQextrem liegen. Durch diese Maßnahmen können Hochwasserschäden reduziert bzw. vermieden werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,3 ha (12.292 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das Wohngebäude „Neufeld Nr. 5“
- im Osten durch den Waldrand in einer Entfernung von 30 m
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Westen durch die Straße „Neufeld“.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden (Teil-)Grundstücke der Gemarkung Grauelsbaum:

Flst.-Nr. 446 (Neufeld), 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462.

Begründung

Die Grundstücke Flst.-Nr. 454 bis 462 werden aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands von 30 m nicht komplett in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Die östlich des Plangebietes verbleibenden Restflächen werden für das Anpflanzen von Obstbäumen sowie der Versickerung vorgesehen. Hierdurch wird das Entstehen landwirtschaftlicher Restflächen vermieden.



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

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Grauelsbaum zwischen der Straße „Neufeld“ und der Waldfläche „Rheinwald“.

3.2.2 Bebauung und Nutzung



Das Plangebiet ist unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich (Acker, Wiesen, Obstbäume) genutzt.

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände mit einer Fläche von mehr als 1.500 m² grundsätzlich zu erhalten. Zwar bestehen im Plangebiet auf einer Fläche von insgesamt etwa 5.280 m² Streuobst. Diese sind allerdings auf vier räumlich getrennte Teilflächen verteilt, von denen keine die Mindestgröße von 1.500 m² erreicht. Das Plangebiet hat auch keine Funktion im landesweiten „Biotopverbund mittlerer Standorte“ (vorwiegend Streuobst). Aus diesem Grund ist ein Streuobstausgleich nicht erforderlich.

Abbildung 4: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets;
Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Im Norden schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Neufeld“ an. Die Grundstücke dort sind geprägt durch eine firstständige Stellung der Gebäude mit schmalen und tiefen Grundstücken. Die Gartenflächen reichen bis an die östlich des Plangebiets beginnende Waldfläche. Etwa 50 m nördlich sowie direkt westlich des Plangebiets befindet sich jeweils ein einzelnes, vom Siedlungsbereich abgesetztes Wohngebäude.

Das Gebäude auf dem direkt nördlich angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 463 befindet sich teilweise in einem Abstand von etwa 0,5 m zur Nachbargrenze. Aufgrund der Größe des Gebäudeteils ist von einer Pflicht zur Einhaltung der Abstandsflächen auszugehen. Eine Baulast besteht für diese Gebäudeteile bislang jedoch nicht. Um die bestehende Bebauung baurechtlich zu sichern, ist die Eintragung einer Baulast vorzusehen. Die Baugrenze der neuen Baugrundstücke wird mit einem Abstand von mindestens 5 m zu den Gebäudeteilen angelegt, damit sich die Abstandsflächen der bestehenden und neuen Bebauung nicht überlagern.

Nach Westen und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen und Kleingärten an.

3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in privatem und öffentlichem Eigentum. Mit den privaten Eigentümern wurde im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes die Mitwirkungsbereitschaft abgestimmt.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländehöhe ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einer Höhe von etwa 124,0 m+NN.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Anhand der Bohrungen kann der Schichtaufbau des Untergrundes in mehrere Schichten unterteilt werden:

- Schicht 1: Oberboden/Schwarzdecke
Die humosen Schluffe wurden in allen Bohrungen im Baufeld in einer Mächtigkeit von rd. 0,3/0,5 m festgestellt.
Es handelt es sich hierbei um tonige, sandige Schluffen mit organischen Beimengungen.
In zwei Bohrungen im Fahrbereich der Neufeldstraße wurde Asphaltdeckschicht in einer einheitlichen Stärke von rd. 0,2 m festgestellt.
- Schicht 2: Auffüllungen
Bei den Auffüllungen handelt es sich um kiesigen Unterbau der Straße, der in einer Mächtigkeit von 0,4 bis 0,5 m erbohrt wurde.
Es handelt es sich hier um sandige, schwach steinige Fein- bis Mittelkiese ohne Fremdmaterial.
- Schicht 3: Schluffe
Die Schluffe wurden überwiegend unterhalb der Oberbodenschicht angetroffen. In den Bohrungen im Straßenbereich unterlagern die Schluffe den Unterbau der Straße. Die gering mächtigen Schluffe wurden im Bereich des geplanten Baugebiets angetroffen. Die Mächtigkeit dieser Schluffe schwankt zwischen 0,1 m und 0,4 m. Anhand der Kornverteilung handelt es sich hier um stark feinsandige Schluffe steifer Konsistenz.
In den Bohrungen im Straßenbereich beträgt die Mächtigkeit einheitlich 1,3 m. Die sandigen, tonigen Schluffe besitzen durchgehend eine steife Konsistenz.
- Schicht 4: Sande
Die schluffigen Sande wurden in fast allen Bohrungen im oberen Tiefenbereich angetroffen. Die Mächtigkeit der Sandschicht schwankt zwischen 0,2 m und 0,4 m.
- Schicht 5: Kiese
Die sandigen Kiese wurden ab Unterkante der Schicht 4 bis zur der Endtiefe von 5,0 m unter der Geländeoberkante erbohrt. Bei Ablagerungen dieser Schicht handelt es sich überwiegend um sandige, schwach grobkiesige Fein- bis Mittelkiese.
Innerhalb der Schicht wurden in den Bohrungen im Straßenbereich die Mittel- bis Grobsande in einer Mächtigkeit von 0,5 m angetroffen.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes.

3.2.7 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Altrhein verläuft etwa 150 m westlich des Plangebiets.

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse wurden in der geotechnischen Untersuchung ermittelt und das Grundwasser konnte zum Zeitpunkt der Untersuchungen in den Bohrungen bei etwa 2,1 m unter der Geländeoberkante (GOK) gemessen werden. Bezogen auf NN lag der Grundwasserspiegel im Mittel bei etwa 121,4 m+NN.

Aus der hydrogeologischen Kartierung kann für das geplante Baugebiet von einem nord-westlichen Abstrom des Grundwassers ausgegangen werden. Zur Abschätzung der Grundwasserschwankungen im Bereich des Baugebiets wurde die amtliche Messstelle 108/112-1: 146 NBA Grauelsbaum herangezogen, die etwa 200 m nördlich liegt.

In der Messstelle lag

- der niedrigste Grundwasserspiegel (NGW) am 20.02.2012 bei 120,83 m+NN,
- der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) bei 121,23 m+NN,
- der höchste Grundwasserspiegel (HGW) am 19.06.2016 bei 121,94 m+NN und
- die Schwankungsbreite bei etwa 1,1 m.

Bezogen auf das Plangebiet ist demnach mit einem HGW von etwa 122,10 m+NN und damit mit einem Bemessungswasserstand von etwa 122,4 m+NN (HGW + 0,3 m Sicherheitszuschlag) zu rechnen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Starkregen

Untersuchungen zu Starkregenereignissen wurden nicht durchgeführt. Allerdings wird die Straßenoberfläche so hergestellt, dass Starkregenereignisse aus dem Gebiet in Richtung der Versickerungsmulde abgeleitet werden. Tiefpunkte im Gebiet sind nicht vorhanden.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Südlich und westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung dieser Flächen als Wiesen- und Ackerfläche und Kleingarten wird jedoch nicht von einem potentiellen Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung ausgegangen. Auch kommt es zu keiner zusätzlichen Einschränkung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung sind daher nicht erforderlich.

Schallimmissionen

Im Plangebiet sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen bekannt.

3.2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Über die Straße „Neufeld“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Etwa 500 m südlich verläuft die Kreisstraße 3744 von Lichtenau nach Grauelsbaum.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

In der Straße „Neufeld“ befinden sich die Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese enden auf der Höhe der jetzigen Bestandsbebauung.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

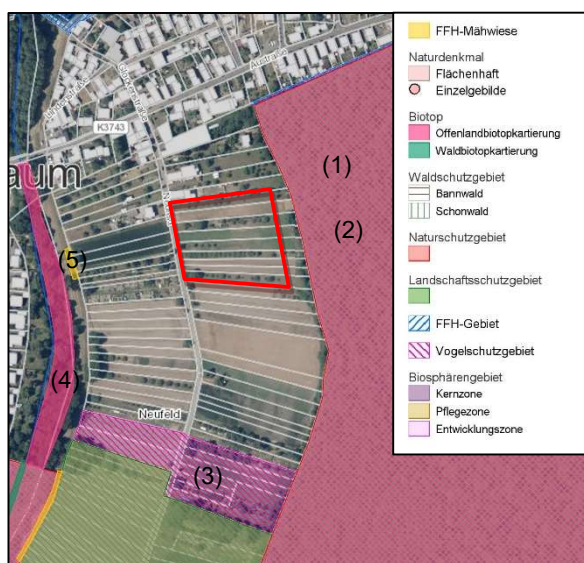


Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 02.03.2021; eigene Darstellung

- (1) Naturschutzgebiet „Lichtenauer Rheinniederung“
- (2) FFH-Gebiet „Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“
- (3) Vogelschutzgebiet „Rheinniederung von der Rench bis zur Murgmündung“
- (4) Biotop „Feldgehölz am Altrhein bei Grauelsbaum“
- (5) FFH-Mähwiese „Rastatt Magere Flachland-Mähwiesen in der Gemeinde Lichtenau“

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

Etwa 30 m östlich des Plangebiets beginnen ein Naturschutzgebiet (1) sowie FFH-Gebiet (2). In einer Entfernung von 150 m nach Süden beginnt ein Vogelschutzgebiet. Die Auswirkungen auf das FFH- und Vogelschutzgebiet wurden in einer Natura2000-Vorprüfung untersucht. Demnach sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebiets 7114-311 „Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“ und des Vogelschutzgebiets 7114-441 „Rheinniederung von der Rench bis zur Murgmündung“ durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die bislang unbebauten Grundstücke sind planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine bauliche Nutzung dieser Flächen ist bislang nur sehr eingeschränkt für privilegierte Vorhaben (z. B. Landwirtschaft) möglich.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

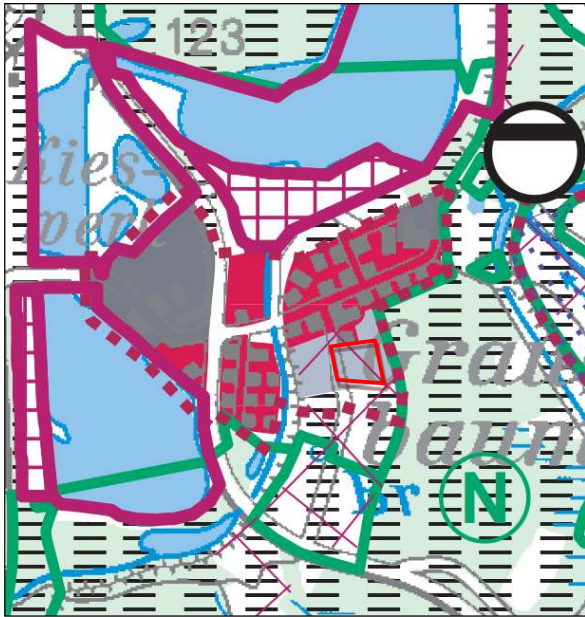


Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Die Stadt Lichtenau ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein gemeinsam mit der Gemeinde Rheinmünster als Doppel-Unterszentrum festgelegt. Die unterzentralen Funktionen sind auf die jeweils angegebenen Versorgungskerne zu konzentrieren. Die Untersentren sind so auszustatten, dass sie auch den qualifizierten häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung mit in der Regel mehr als 10.000 Einwohnern decken können.

Die Stadt Lichtenau ist im Regionalplan als Siedlungsbereich festgelegt. Der Planbereich befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereichs von Grauelsbaum. Dieser Bereich ist als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

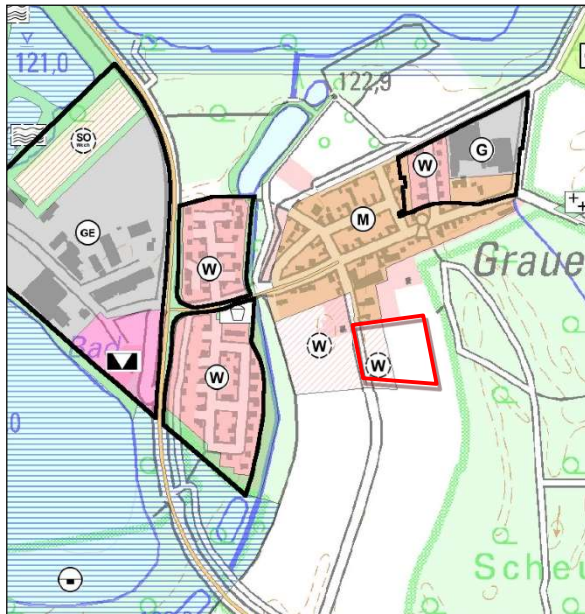


Abbildung 7: Flächennutzungsplan Gemeindevorstand Rheinmünster-Lichtenau, (Auszug);
Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 10.12.2019; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Neufeld Ost“ sind deshalb grundsätzlich die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rheinmünster-Lichtenau zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich entlang der Straße „Neufeld“ Wohnbaufläche sowie für den östlichen Teilbereich landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Deckung des Wohnbedarfs durch Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken
- Schaffen eines hochwertigen Wohngebietes mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten

Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bauvorschriften werden bewusst sehr offengehalten.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild



Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf für das Baugebiet "Neufeld Ost"

Nördlich des Plangebiets schließt die Bebauung entlang der Straße „Neufeld“ sowie Austraße an. Teilweise werden die Siedlungsstrukturen entlang dieser Straßen durch firstständige Gebäude mit schmalen Grundstücken geprägt. Der Ortsteil Grauelsbaum ist durch klare Strukturen geprägt. Diese sollen auch bei der Bebauung „Neufeld Ost“ fortgeführt werden.

Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugebiet durch grünordnerische Maßnahmen nach Süden und Osten in die Landschaft eingebunden werden.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Nutzungskonzept

Die Baugrundstücke sollen für Wohnnutzung bereitgestellt werden. Hierbei wird entlang der Straße „Neufeld“ eine geringfügig stärkere Ausnutzung ermöglicht als im östlichen Plangebiet.

Verkehrskonzept

Die Straße „Neufeld“ stellt die äußere Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz dar. Die Straße hat etwa 500 m südlich einen Anschluss an die Kreisstraße 3744 nach Lichtenau und wird entsprechend stark genutzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringverbindung von der Straße „Neufeld“. Durchgangsverkehr besteht in dieser Ringverbindung nicht, so dass der Straßenraum auch für Kinderspiel und Aufenthalt ausgebildet werden kann.

Ein Anschluss an die Grünfläche zwischen Bebauung und Wald im Osten wird zur Bewirtschaftung vorgesehen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die Bebauung wird durch private Eingrünungsmaßnahmen nach Süden und Osten in die Landschaft eingebunden. Darüber hinaus ist vorgesehen, zwischen der Bebauung und der Waldfläche einen Grünbereich anzulegen.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß Urteilen des Bayrischen Verwaltungsgesichtshofs vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden daher im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

ausgeschlossen. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB. Darüber hinaus bestehen weitere, städtebauliche Gründe für den Ausschluss dieser Nutzungen:

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

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

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Hierbei werden für die beiden Bereiche des allgemeinen Wohngebiets entsprechend den städtebaulichen Zielen unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Grundsätzlich soll die Bebauung im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung entlang der Straße „Neufeld“ etwas größer sein als im übrigen Plangebiet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb im Plangebiet bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

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

Begründung

Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen. Dachüberstände sind in der Regel untergeordnet und daher nicht mitzurechnen.

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

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

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf hierbei die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 in der Baugebietsteilfläche WA1 (GRZ 0,4 + 0,2).

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Der untere Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen wird jeweils in Metern über der Oberkante des Straßenrands bestimmt. Messpunkt ist hierbei die Mitte des jeweiligen Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Bestimmung der jeweiligen Bezugspunkte werden die geplanten Straßenhöhen im Bebauungsplan festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet zwei Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungszonen zu erhalten.

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Errichtung von Gebäuden mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.
Die Wandhöhe wird dort mit 8,0 m, die Gebäudehöhe mit 11,0 m festgesetzt.
- In der Baugebietsteilfläche WA2 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.
Die Wandhöhe wird dort mit 6,5 m, die Gebäudehöhe mit 9,5 m festgesetzt.

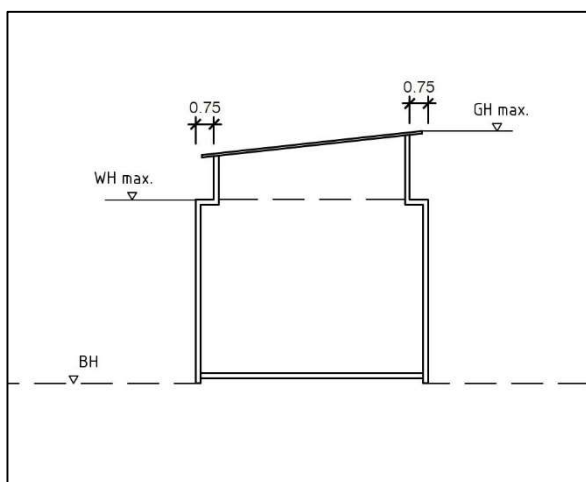


Abbildung 9: Schemaschnitt Staffelgeschoss

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die zulässige Wandhöhe überschritten werden darf, wenn die Wand im obersten Geschoss um mindestens 0,75 m zurückspringt. Ziel dieser Festsetzung ist insbesondere die Errichtung von Attikageschossen. Darüber hinaus soll die Errichtung von Pultdächern ermöglicht werden, ohne dass Gebäude entstehen, die auf einer Seite dreigeschossig in Erscheinung treten.

Für untergeordnete Gebäudeteile wird eine Überschreitung der Wandhöhe ermöglicht. Hierbei dürfen die Elemente je Gebäudeseite maximal 50 % der Breite der

jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die maximale Breite wird hierbei auf 5,0 m begrenzt.

Die obere Begrenzung ist in beiden Möglichkeiten zur Überschreitung der Wandhöhe die festgesetzte maximale Gebäudehöhe.

Festgesetzt wird die Mindesthöhe für die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe mit 124,1 m+NN. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Wohngebäude vor Überschwemmungen bei einem HQextrem geschützt sind, dessen Wasserspiegellage bei maximal 124,0 m+NN liegt.

Weitere Vorgaben zu maximalen Sockel- oder Kniestockhöhen werden nicht vorgenommen. Dadurch können innerhalb der festgelegten Gebäudehülle also sehr unterschiedliche Baukörper entstehen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Orientierungswerte der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1	0,4	2	0,8
WA2	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse werden daher auf allen Baugrundstücken die Orientierungswerte der Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht grundsätzlich Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen. Aus diesem Grund wird für die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet abweichende Bauweise festgesetzt.

Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt hierbei in der maximalen Gebäudelänge. Diese wird von 50 m auf 20 m reduziert. Hierbei wird die Gebäudelänge wie in der offenen Bauweise gemessen und gilt für beide Doppelhaushälften als eine Einheit mit maximal 20 m Länge.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB bestimmt. Grundsätzliches Ziel der festgesetzten Baugrenzen ist, dass die Gebäude zu den Verkehrsflächen orientiert werden und hierdurch den Straßenraum fassen.

Zwei Bäume im Plangebiet werden als zu erhalten festgesetzt. In diesen Bereichen werden die Baufenster so ausgebildet, dass diese Bäume ausgespart werden und dadurch langfristig erhalten bleiben.

In der Straße „Neufeld“ wird die Bebauung teilweise durch eine einseitige Grenzbebauung sowie straßenständige Bebauung geprägt. Von der einseitigen Grenzbebauung wird im Plangebiet jedoch Fall abgewichen, um keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Bestand hervorzurufen. Aus diesem Grund wird das Baufenster mit einem Abstand von mindestens

3,5 m zur nördlichen Grenze vorgegeben. Für die Bauplätze Nr. 1 und 21 wird jedoch die Möglichkeit zur straßenständigen Bebauung gegeben. Hierzu wird das Baufenster mit einem Abstand von 1 m zur Straße vorgegeben.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ oberirdisch bis zu einer Tiefe von 20 m der Baugrundstücke zugelassen. Dadurch werden lange Zufahrten vermieden und die Bodenversiegelung gering gehalten. Tiefgaragen werden von dieser Regelung nicht berührt; diese sind jeweils auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Zusätzlich wird aufgenommen, dass Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 0,5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen haben müssen. Bei der Bemessung der Tiefe von 20 m werden nur die Erschließungsstraßen herangezogen; Fuß- und Radwege stellen dagegen keine Erschließungsstraße dar.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Hierdurch soll eine angemessene Nutzung der Wohnbaugrundstücke ermöglicht werden.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten entsprechend der städtebaulichen Ziele begrenzt:

In der Baugebietsteilfläche WA1 sind maximal drei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung werden verschiedene Ziele verfolgt:

- In diesem Abschnitt sollen größere Gebäude mit einer geringfügig höheren Anzahl von Wohnungen entstehen können. Eine zu starke Verdichtung in Form von darüber hinaus gehendem Geschosswohnungsbau widerspricht hierbei der umgebenden Siedlungsstruktur.

In der Baugebietsteilfläche WA2 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung werden verschiedene Ziele verfolgt:

- Das Plangebiet soll sich in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen.
- Eine hohe Wohnqualität soll erreicht und eine für Grauelsbaum zu hohe Verdichtung vermieden werden.

Doppelhäuser sind im Sinne dieser Vorschrift Gesamteinheiten von Wohngebäuden. Das Einzelgebäude einer solchen Gruppe ist also jeweils ein bauordnungs- und planungsrechtlich selbständiges Wohngebäude. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl bezieht sich demzufolge bei solchen Bauformen stets auf die einzelne Doppelhaushälfte.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Straße „Neufeld“ angeschlossen. 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

Begründung

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)		35
Einwohner (E)	2,3 E/WE	81
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	282
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	225
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	188
Kfz-Aufkommen Einwohner		188

Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	20
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	8
Kfz-Aufkommen gesamt		220

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	13
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde	Fahrten	22
---------------	---------	----

Die Straße „Neufeld“ ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend bemessen. Darüber hinaus besteht etwa 500 m südlich des Plangebietes ein Anschluss an die Kreisstraße in Richtung Lichtenau. Ein Großteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird daher nicht die Straßen „Neufeld“ und „Austraße“ belasten, sondern direkt nach Süden abfließen.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Im Bereich der Ringverbindung (Planstraße A) ist nur mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, Durchgangsverkehr von Kraftfahrzeugen besteht in diesem Bereich nicht. Neben der Erschließungsfunktion sollen die Verkehrsflächen im Plangebiet daher auch dem Aufenthalt dienen sowie zum Spielen.

Aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens werden die Straßen deshalb als Mischverkehrsflächen festgesetzt. Das bedeutet, dass die Verkehrsflächen im Plangebiet nicht mit Gehweg ausgelegt werden.

Die gewählte Straßenbreite von 5,50 m in der Planstraße A ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeug).

Die Planstraße B stellt die Grundstückszufahrt zu einem Bauplatz sowie für die östlich angrenzende Grünfläche mit Versickerung dar. Aus diesem Grund wird die Straßenbreite mit 3,50 m vorgesehen. Diese Stichstraße wird mit Abfallsammelfahrzeugen nicht befahren.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund der gewählten Straßenbreite kann in der Planstraße A grundsätzlich im Straßenraum geparkt werden, auch ohne die Ausweisung von öffentlichen Parkplätzen.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Grauelsbaum, Salmen“ befindet sich etwa 130 m nördlich des Plangebietes. Hierdurch ist das Plangebiet an stündliche Busverbindungen nach Bühl und Freistett angebunden.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Fußwege bestehen nicht im Plangebiet.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Plangebiet soll über die Straße „Neufeld“ mit Strom versorgt werden. E-Werk Mittelbaden als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen (über Erdkabel) verlegt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird im südlichen Bereich an der Straße „Neufeld“ eine Fläche für eine Trafostation festgesetzt. Diese Trafostation ist zur Versorgung des Plangebietes mit Strom erforderlich.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz in der Straße „Neufeld“ kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserbeseitigung

Für das anfallende Schmutzwasser werden im Plangebiet neue Schmutzwasserleitungen verlegt, die in der Straße „Neufeld“ an die bestehende Kanalisation angeschlossen und zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Schwarzwasser abgeleitet werden. Die Kapazität des bestehenden Kanalisationsnetzes sowie der Kläranlage ist für die zusätzliche Menge des Plangebietes ausreichend.

Die Schmutzwasserentwässerung im Gebiet erfolgt im Freispiegel. Um an den Bestand in der Straße „Neufeld“ anschließen zu können, wird ein Schmutzwasserhebewerk benötigt, da der bestehende Schmutzwasserkanal höher liegt als der geplante Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Allgemeines

Grundsätzlich lassen die im Plangebiet bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand zu. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

Neben dem Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke wird auch das der öffentlichen Verkehrsflächen versickert. Die Versickerung findet zentral mit Hilfe einer Versicke-

rungrummulde statt. Die Oberflächenabflüsse des Straßenraums werden mit Hilfe von Straßenrinnen und einem Regenwasserkanal zur zentralen Versickerungsmulde abgeleitet.

Von der Verpflichtung zur Versickerung ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird.

Eine spezielle Reinigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht erforderlich.

Die Versickerung des Niederschlagswassers muss hierbei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Maßgebend hierfür sind die Vorgaben des Arbeitsblattes ‚DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser‘ vom April 2005 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU). Versickerungsmulden müssen demnach mindestens 30 cm bewachsenen Oberboden aufweisen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Aufstauhöhe in einer Mulde grundsätzlich so gewählt werden sollte, dass eine Entleerung, bei einem 1-jährlichen Regenereignis, innerhalb von 24 h gewährleistet ist, da sonst die Gefahr der Verschlickung und Verdichtung herrscht. Der Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und mittlerem höchstem Grundwasserstand (MHGW, etwa 121,57 m+NN) sollte hierbei mindestens 1,0 m betragen. Aufgrund der geplanten Sohlhöhe der Versickerungsmulde von etwa 122,57 m+NN kann dieser Abstand beim Anlegen von Versickerungsanlagen eingehalten werden.

Versickerung im öffentlichen Bereich:

Die öffentliche Versickerung ist nur für die Straßenfläche ausgelegt, Notüberläufe von den Privaten in diese zentrale Versickerung sind nicht vorgesehen. Die Versickerungsmulde wird auf ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit 30 a ausgelegt. Auf Grund des geplanten Freibords von ca. 0,20 m ist die Mulde auch in der Lage, ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit 100 a aufzunehmen. Somit wird kein Notüberlauf vorgesehen.

Versickerung im privaten Bereich:

Die Versickerung der privaten Hof- und Dachflächen findet auf den jeweiligen privaten Grundstücken statt.

Notüberläufe von den privaten Versickerungsanlagen an bzw. auf die öffentliche Straße ist nicht vorgesehen. Ein entsprechender Überflutungsnachweis (TN = 30 a) wird von den Privaten erbracht.

6.3.4 Telekommunikation

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

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im Plangebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen

Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Durch das Plangebiet wird der Siedlungsrand von Grauelsbaum nach Süden verschoben. Aus diesem Grund soll nach Süden eine Eingrünung des Plangebietes erfolgen. Nach Osten hin wird die verbleibende Fläche zwischen Plangebiet und Waldrand für grünordnerische Maßnahmen genutzt.

6.4.2 Öffentliche Grünflächen

Östlich des Plangebietes ist beabsichtigt, sechs hochstämmige Obstbäume anzulegen. Hierdurch kann eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes nach Osten erfolgen. Darüber hinaus wird die Grünfläche im südlichen Bereich für die Versickerung des Niederschlagswassers verwendet. Die Fläche befindet sich in öffentlichem Eigentum, so dass die Umsetzung der Maßnahme möglich ist. Aus diesem Grund wird diese Fläche nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

6.4.3 Private Grünflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein fünf Meter breiter Grünstreifen zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehen. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Festgesetzt wird außerdem, dass auf der Grünfläche eine Hecke aus standorttypischen Sträuchern angelegt wird. Mit dieser Grünfläche soll ein Übergang zwischen der neuen Wohnbebauung und den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erreicht werden.

6.4.4 Eingriff und Ausgleich

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

Nach § 33a NatSchG sind Streuobstbestände grundsätzlich zu erhalten und bedürfen ab einer Größe von 1.500 m² einen Ausgleich. Im Plangebiet bestehen insgesamt zwar etwa 5.280 m² Streuobst, allerdings auf vier räumlich getrennten Teilflächen, von denen keine die Mindestgröße von 1.500 m² erreicht. Das Plangebiet hat nach fachgutachterlicher Sicht auch keine Funktion im landesweiten „Biotopverbund mittlerer Standorte“ (vorwiegend Streuobst). Aus diesem Grund ist ein Streuobstaussgleich nicht erforderlich.

Vom Vorhaben betroffen sind zwei Revierzentren des Stars und ein Revierzentrum des Feldsperlings. Erforderlich sind daher vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Für die Arten Star und Feldsperling entfallen im Geltungsbereich sechs, als Fortpflanzungsstätte geeignete, hochstämmige Obstbäume. Zur dauerhaften Sicherung ihrer Lebensräume müssen daher sechs hochstämmige Obstbäume im Raum zwischen dem Ostrand des Geltungsbereichs und dem Wald nachgepflanzt werden.
- Zur Sicherung des Feldsperlings sind drei Nistkästen, zur Sicherung des Stars sind sechs Nistkästen am Waldrand östlich des Geltungsbereichs aufzuhängen.

6.4.5 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

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

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

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED- Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.6 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Bäume

Zur Durchgrünung des Plangebiets und um Lebensräume für Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm gepflanzt werden muss.

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

anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen sind.

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer bis zu 7 Grad zu begrünen.

Erhaltung Bäume

Aus artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten ist der Erhalt von zwei alten Obstbäumen empfehlenswert. Um die Eingriffe etwas geringer zu halten, wird die Erhaltung dieser beiden Obstbäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB auf zwei Baugrundstücken festgesetzt.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

6.6 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt in Siedlungsbereichen reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. -nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Rechtsgrundlage

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 § 13 a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13 a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

6.7.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Stadt Lichtenau plant die Ausweisung des Wohnbaugebietes „Neufeld Ost“. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Grauelsbaum.

Durch die Ausweisung des Baugebietes soll der Wohnbaubedarf insbesondere im Ortsteil Grauelsbaum abgedeckt werden.

6.7.3 Bestand

- **Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen (Planerische Vorgaben)**

Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des Naturraums „Oberrheinisches Tiefland“ und hier im Bereich der Offenburger Rheinebene.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotop sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht direkt betroffen oder vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebietsflächen.

Etwa 30 m östlich des Plangebiets beginnt das Naturschutzgebiet ‚Lichtenauer Rheinniederung‘ sowie das FFH-Gebiet ‚Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim‘ und das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet), ‚Rheinniederung von der Rench- bis zur Murgmündung‘.

Die Schutzgebietsflächen erstrecken sich auch südlich des Plangebietes. Das SPA-Gebiet beginnt hier ca. 150 m südlich der geplanten Baugebietsfläche.

Die Auswirkungen auf das FFH- und Vogelschutzgebiet wurden in einer Natura 2000-Vorprüfung untersucht.

Begründung

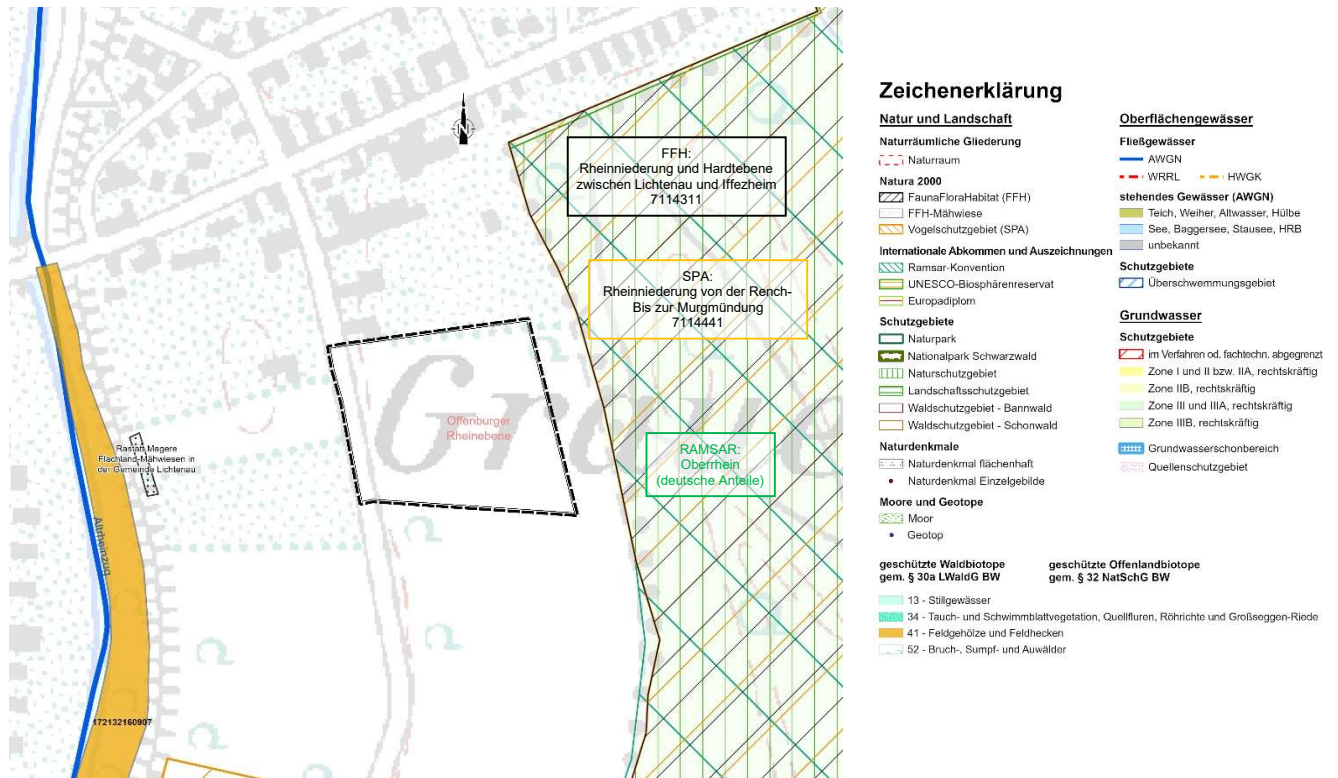


Abbildung 10: Lageplan Umweltdaten

• **Plangebiet**

Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Grauelsbaum zwischen der Straße „Neufeld“ und der Waldfläche „Rheinwald“.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Über die Straße „Neufeld“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Etwa 500 m südlich verläuft die Kreisstraße K 3744 von Lichtenau nach Grauelsbaum.

Beschreibung der Umwelt

Das Plangebiet schließt sich im Norden an die vorhandene Bebauung von Grauelsbaum an.

Das Plangebiet ist unbebaut. Es handelt sich vorwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker, Wiesen, Obstwiesen – zum Teil mit kleineren Gartenhütten und Feldgarten).

Das Gelände ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einer Höhe von etwa 124,0 m+NN.

Begründung



Abbildung 11: Bestandsfoto – Blick Richtung Osten



Abbildung 12: Bestandsfoto – Blick Richtung Westen



Abbildung 13: Bestandslageplan mit Luftbild

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die **Grundwasserverhältnisse** wurden in der geotechnischen Untersuchung ermittelt. Das Grundwasser konnte zum Zeitpunkt der Untersuchungen in den Bohrungen bei etwa 2,1 m unter der Geländeoberkante (GOK) gemessen werden.

Das Plangebiet weist mit Ausnahme der vorhandenen Straße und kleineren Gartenhütten keine Bebauung auf. Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Die vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Böden und hier vor allem die Ackerböden können auf Grund der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eine Vorbelastung aufweisen.

Die Einstufung des Schutzgutes **Boden** erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschätzkarte kann dem Boden nachfolgende Bewertung zugeordnet werden:

Der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation werden im Planbereich keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen.

Begründung

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine hohe Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als hoch bis sehr hoch bewertet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit hoch angegeben.

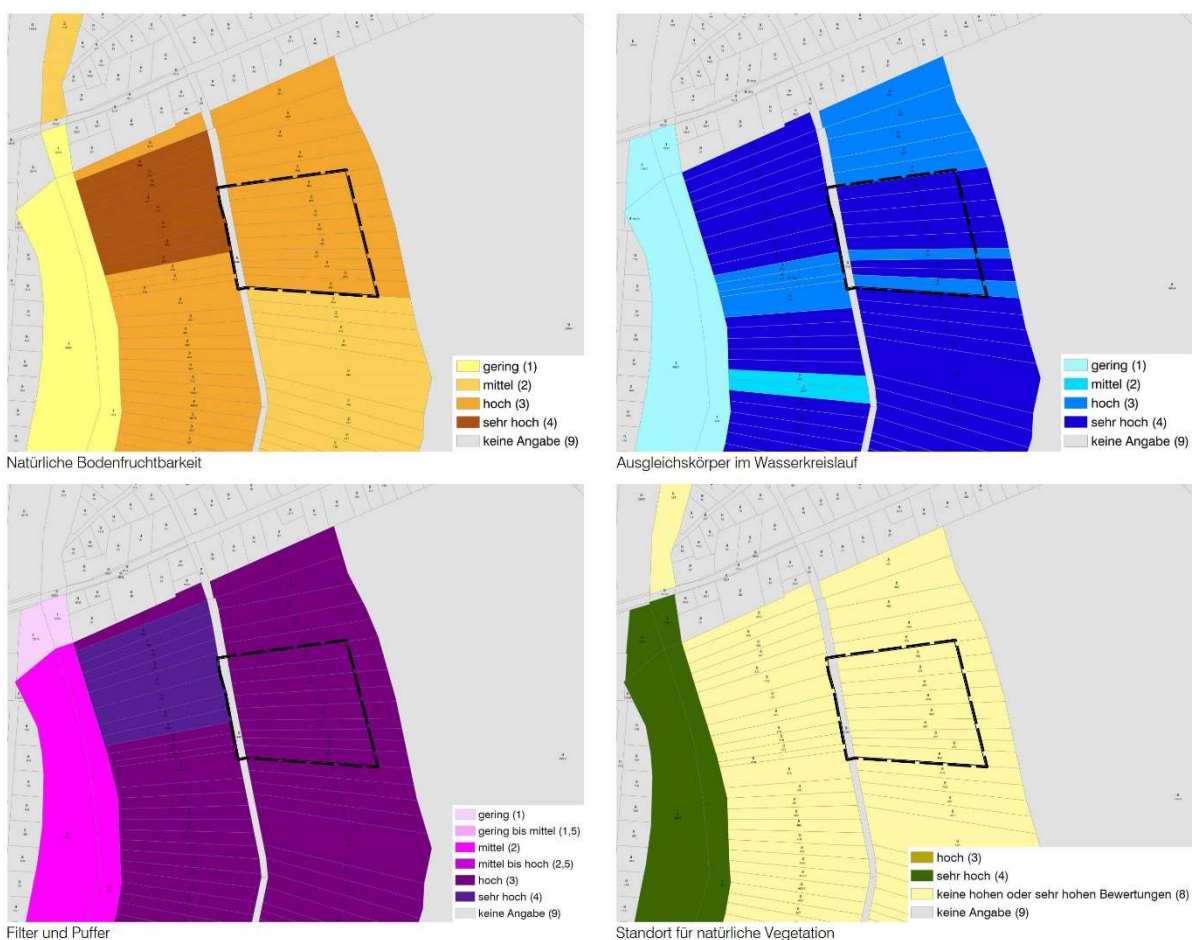


Abbildung 14: Bodenschätzkarte LGRB, Freiburg

- **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch zu prüfen, ob bei Umsetzung des geplanten Vorhabens, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BnatSchG ausgelöst werden können.

Aus diesem Grund wurde eine faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das Institut für Landschaftsökologie und Naturschutz (ILN, Bühl) erstellt (November 2020). Ergänzend wurde im Oktober 2021 die Konzeption von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Feldsperling und Star erarbeitet. Diese wurde erforderlich, da der Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes auf die Grundstücke östlich der Straße Neufeld reduziert wurde.

In der Konzeption wird aufgeführt, dass die im Zuge der artenschutzrechtlichen Erhebungen im Westteil nachgewiesenen Arten für das Verfahren nicht mehr relevant sind.

Artenschutzrechtlich relevante Arten sind ausschließlich die im Gebiet „Neufeld-Ost“ brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (Feldsperling und Star).

Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind vom Vorhaben nicht betroffen.

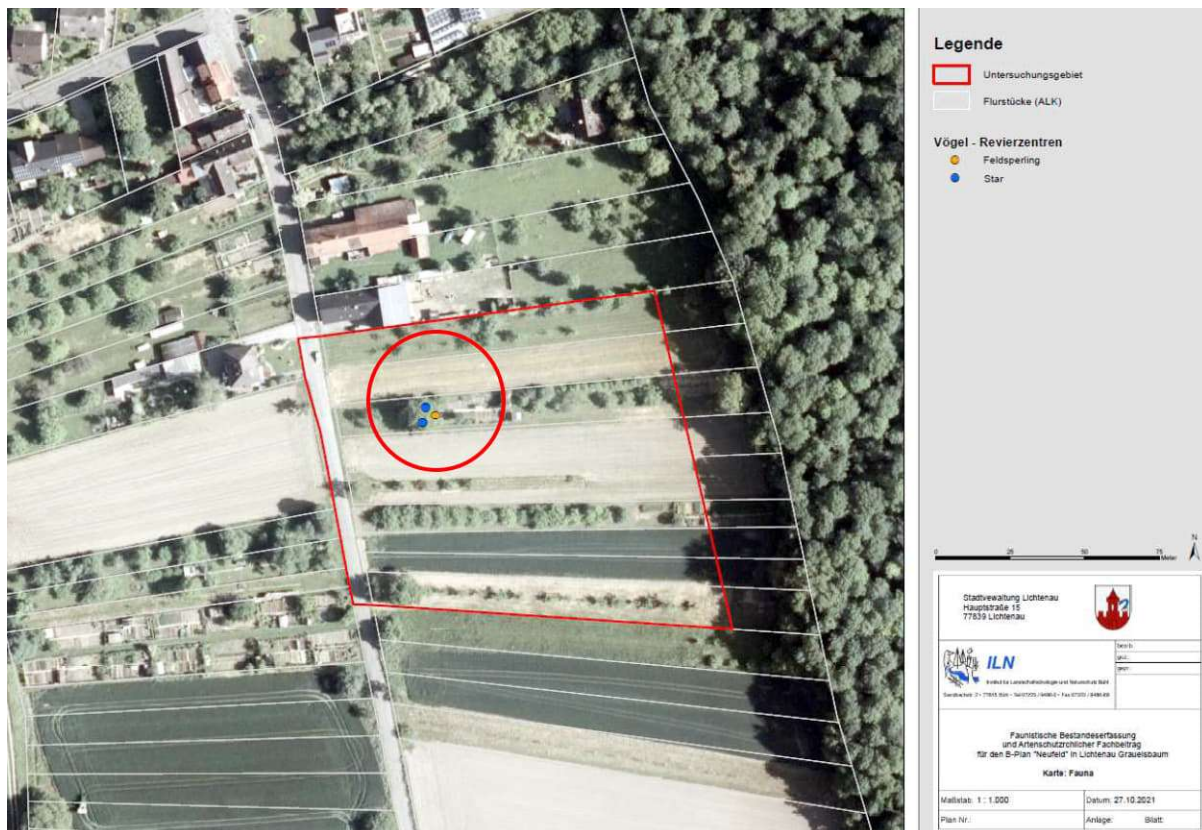


Abbildung 15: Lageplan ILN mit Fundpunkten planungsrelevanter Arten (roter Kreis)

6.7.4 Auswirkungen

- **Auswirkungen auf Pflanzen, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Luft / Klima**

Schutzgebiete sind durch die Maßnahme nicht direkt betroffen.

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich jedoch ein FFH-Gebiet, ein SPA-Gebiet und ein Naturschutzgebiet.

Die Auswirkungen auf das FFH- und SPA- Gebiet wurden in einer Natura 2000-Vorprüfung untersucht. Demnach sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungs- und Entwicklungsziele des FFH-Gebiets 7114-311 „Rheinniederung und Hardtebene zwischen Lichtenau und Iffezheim“ und des Vogelschutzgebiets 7114-441 „Rheinniederung von der Rench- bis zur Murgmündung“ durch das Vorhaben nicht zu erwarten (siehe Natura 2000- Vorprüfung, Seite 17 Zusammenfassung).

Durch das Vorhaben entstehen auch keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf das Naturschutzgebiet.

Geschützte Biotope innerhalb des Plangebietes sind nicht vorhanden.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** und der **Arten- und Lebensgemeinschaften** erfährt der heute noch unbebaute Landschaftsbereich eine Veränderung. Die im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerflächen und Obstwiesen) entfallen und der Siedlungsrand wird nach Süden verschoben. Der Planbereich wird zukünftig durch Wohnbebauung bestimmt.

Eingriffsmindernd wirkt sich die geplante Durchgrünung mit Hausgärten aus (die GRZ wird mit 0,4 festgelegt) sowie Pflanzung von Einzelbäumen.

Ferner erfolgt eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden (private Grünfläche mit Heckenpflanzung).

Darüber hinaus ist vorgesehen, zwischen Bebauung und Waldfläche einen Grünbereich einzurichten, der auch für grünordnerische Maßnahmen genutzt werden kann.

Hier ist beabsichtigt, eine Streuobstwiese (Pflanzung von mindestens 6 hochstämmigen Obstbäumen) anzulegen. Hierdurch kann eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes nach Osten erfolgen. Darüber hinaus wird die Grünfläche im südlichen Bereich für die Versickerung des Niederschlagswassers verwendet.

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplante Überbauung ebenfalls eine Veränderung. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen (Überbauung) hervorgerufen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Auf Grund der heute weitgehend unversiegelten Flächen ist der Eingriff durch die geplante Bebauung mit Straßen und Wohngebäuden relativ groß.

Eingriffsmindernd wirkt sich auch hier die Ausweisung von Grünflächen in Form von Hausgärten und privaten Grünflächen aus.

Durch die Überbauung erfolgt auch ein Eingriff in das **Schutzgut Wasser**.

Grundsätzlich lassen jedoch die im Plangebiet bestehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand zu. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan die Versickerung von Niederschlagswasser vorgeschrieben.

Neben dem Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke wird auch das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht. Die Versickerung findet zentral mit Hilfe einer Versickerungsmulde statt. Die Oberflächenabflüsse des Straßenraums werden mit Hilfe von Straßenrinnen und einem Regenwasserkanal zur zentralen Versickerungsmulde abgeleitet.

Als weitere Minderungsmaßnahme müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden.

Ferner sollen zum Schutz des Grundwassers keine Dacheindeckungen mit unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei erfolgen. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Klima** können die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung ermöglicht werden. Es entsteht ein neuer nach Süden verschobener Ortsrand.

- **Artenschutz**

Mit der Durchführung der Maßnahme ist auch der Verlust von Lebensräumen von Tieren verbunden.

Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages des Institutes für Landschaftsökologie und Naturschutz Bühl, November 2020 und der Konzeption von CEF-Maßnahmen für die Vogelarten Feldsperling und Star, ILN, vom Oktober 2021.

Da im Laufe des Verfahrens der Geltungsbereich auf die Flurstücke östlich der Neufeldstraße reduziert wurde, sind die im Zuge der artenschutzrechtlichen Erhebungen im Westteil nachgewiesenen Arten daher für das Verfahren nicht mehr relevant.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten sind nur noch der Feldsperling und der Star zu nennen.

Zur Sicherung des Erhaltungszustandes der beiden Vogelarten werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet.

Für die Arten Star und Feldsperling entfallen im Geltungsbereich sechs, als Fortpflanzungsstätte geeignete, hochstämmige Obstbäume. Zur dauerhaften Sicherung ihrer Lebensräume müssen sechs hochstämmige Obstbäume im Raum zwischen dem Ostrand des Geltungsbereichs und dem Wald nachgepflanzt werden.

Zur Sicherung des Feldsperlings sind drei Nistkästen am Waldrand östlich des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Zur Sicherung des Stars sind sechs Nistkästen am Waldrand östlich des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Ferner dürfen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Rodungen von Gehölzen und Gebüsch nur zwischen November und März durchgeführt werden.

Bei Festsetzung und Umsetzung dieser CEF-Maßnahmen und Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung werden für die beiden nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung der im Westen und Süden angrenzenden Flächen als Wiesen- und Ackerfläche bzw. Kleingarten wird jedoch nicht von einem potentiellen Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnnutzung ausgegangen. Auch kommt es zu keiner zusätzlichen Einschränkung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Weitere Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung sind daher nicht erforderlich.

- **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

6.7.5 Eingriffsregelung

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

6.7.6 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neufeld Ost“ sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

CEF-Maßnahmen für den Feldsperling und den Star zum Schutz vor Verbotstatbeständen sind vorgesehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen und Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen werden für die beiden nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Vorschriften zur Dachgestaltung und Ausrichtung der Gebäude werden nicht vorgenommen. Dadurch werden eine sehr abwechslungsreiche Dachlandschaft und auch eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Ausnutzung von Sonnenenergie unterstützt.

Außenwände

Bei der Fassadengestaltung dürfen im Plangebiet aus gestalterischen Gründen leuchtende oder reflektierende Materialien nicht verwendet werden. Hierdurch sollen Beeinträchtigungen und Störungen der Nachbarschaft vermieden werden.

Doppelhäuser

Einschränkungen werden für Doppelhäuser getroffen, da zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen können. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Die Wandhöhe ist für die jeweiligen Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich auszuführen.

Dies kann in der Praxis dann problematisch werden, wenn sich zwei Bauherren hinsichtlich der einheitlichen Bauausführung nicht einig sind. In diesem Fall legt derjenige die Gestaltungsvorgabe fest, der die Antragsunterlagen zuerst vollständig eingereicht hat.

6.8.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 0,5 m² und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Folie und Steinschotter ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung zu vermeiden.

Einfriedungen

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,8 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. Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen werden zu Einfriedungen keine Bauvorschriften erlassen. Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

6.8.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird 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, dass die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne nur auf dem Dach zulässig ist. Darüber hinaus müssen Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Dachfläche.

6.8.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass es sich beim Ortsteil Grauelsbaum nicht um einen Verdichtungsraum, sondern um ländlichen Raum handelt. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

6.8.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Grundsätzlich lassen die im Plangebiet bestehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand zu.

Aus diesem Grund wird vorgeschrieben, dass das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf diesen Grundstücken zu versickern ist. Hiervon ausgenommen ist Niederschlagswasser, welches gesammelt und als Brauchwasser verwendet wird.

6.9 Kennzeichnungen | Nachrichtliche Übernahmen | Vermerke

6.9.1 Risikogebiete außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQextrem aus. Das Plangebiet gilt im Sinne des § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten; dies wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Es kann bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überflutet werden. Der Wasserspiegel bei einem HQextrem liegt bei etwa 123,9 bis 124,0 m+NN.

Im Bebauungsplan werden daher Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen vorgesehen. Festgesetzt wird die mindestens erforderliche Höhenlage der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe, so dass diese über dem Wasserspiegel bei einem HQextrem angeordnet ist. Zusätzlich wird ein Großteil der Baugrundstücke durch die geplanten Straßenhöhen zukünftig oberhalb des Wasserspiegels bei einem HQextrem liegen. Durch beide Maßnahmen können Hochwasserschäden reduziert bzw. vermieden werden.

Darüber hinaus gelten in diesen hochwassergefährdeten Gebieten allgemein und unabhängig von der Bauleitplanung besondere Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS). Die VAwS regelt die materiell rechtlichen Anforderungen an Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wie z. B. auch private Heizölverbraucheranlagen und greift auch bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen eines Bauantrags außerhalb des Geltungsbereichs von Bauleitplänen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Entwicklung des Wohngebiets gehen landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur I verloren.

Das Gebäude „Neufeld 5“ verliert seine bisherige Ortsrandlage.

Nördlich des Plangebietes befinden sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen Potentialflächen für eine zukünftige Bebauung.

7.2 Verkehr

Auf das Verkehrsaufkommen in der Straße „Neufeld“ hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

7.3 Natur | Landschaft | Umwelt

Im Plangebiet bestehen insgesamt zwar etwa 5.280 m² Streuobst, allerdings auf vier räumlich getrennten Teilflächen, von denen keine die Mindestgröße von 1.500 m² erreicht. Das Plangebiet hat auch keine Funktion im landesweiten „Biotopverbund mittlerer Standorte“ (vorwiegend Streuobst). Aus diesem Grund ist ein Streuobstausgleich nicht erforderlich. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme wird jedoch das Anpflanzen von sechs hochstämmigen Obstbäumen auf der Fläche zwischen Plangebiet und Waldrand vorgesehen.

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 notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt. Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine gesetzliche Umlegung gemäß § 45ff BauGB durchgeführt.

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 Kommunalberatung & Infrastrukturentwicklung KBB, Baden-Baden, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Stadt Lichtenau ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2022 zu beginnen.

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

8.4 Kosten und Finanzierung

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

Äußere Erschließung	50.000 €
Verkehrsflächen (innere Erschließung)	500.000 €
Entwässerung	360.000 €
Wasserversorgung	130.000 €
Grünflächen	30.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	30.000 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	1.100.000 €

8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2022 zur Rechtskraft zu bringen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	12.292 qm	100,0%
Verkehrsflächen	etwa 2.021 qm	16,4%
Nettobauland	etwa 10.271 qm	83,6%

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser	19 Bauplätze	29 WE
Mehrfamilienhäuser	2 Bauplätze	6 WE
Gesamt	etwa	35 WE

* Angesetzt wird nicht die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	etwa	79 E
----------------------	----------	-------------	-------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	77 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	etwa	65 E/ha

Lichtenau,

.....
Christian Greilach
Bürgermeister

Lauf, 13.01.2022 Kr/Zim-la

ZINK
INGENIEURE

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

Planverfasser