

Stand: 25.06.2024  
Fassung: Satzungsbeschluss

Anlage Nr. 3



## Stadt Breisach am Rhein Breisgau-Hochschwarzwald

# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Waldstraße“

## Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.	EINLEITUNG .....	4
1.1	Anlass der Aufstellung .....	4
1.2	Art des Bebauungsplans .....	4
1.3	Verfahrensart .....	4
1.4	Aufstellungsverfahren .....	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG .....	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit .....	6
2.2	Artenschutz .....	6
2.3	Hochwasserschutz .....	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
3.2	Ausgangssituation .....	8
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	10
4.2	Raumordnung .....	10
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
4.4	Auswirkungen auf und durch andere Planungen .....	11
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>12</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT .....	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung .....	12
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	13
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
6.3	Bauweise .....	14
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	14
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen .....	15
6.6	Versorgungsleitungen und Versorgungsanlagen .....	16
6.7	Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	16
6.8	Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung .....	17
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT .....	17
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen .....	17
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen .....	18
7.3	Einfriedungen .....	18
7.4	Anzahl der Stellplätze .....	18
8.	AUSWIRKUNGEN .....	18
8.1	Umweltbelange .....	18
8.2	Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen innerhalb der Fläche des Plangebiets .....	20
8.3	Verkehr .....	20
8.4	Ver- und Entsorgung .....	20
8.5	Klimaauswirkungen .....	20
8.6	Auswirkungen bezüglich Starkregenereignissen .....	21
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	21
9.1	Bodenordnung .....	21
9.2	Entschädigungen .....	21
9.3	Kosten und Finanzierung .....	21
10.	FLÄCHENBILANZ .....	21

Begründung

---

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; ZINK INGENIEURE .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG); OPENSTREETMAP, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: BEBAUUNGSPLAN "RHEINUMSCHLAGSGELÄNDE" MIT EINTRAGUNG DER ÜBERLAGERUNG DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN "WALDSTRAÙE"; QUELLE: STADT BREISACH, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 4: BEBAUUNGSPLAN "SPICHGRUND" MIT EINTRAGUNG DER ÜBERLAGERUNG DURCH DEN BEBAUUNGSPLAN "WALDSTRAÙE"; QUELLE: STADT BREISACH, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 5: DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BREISACH - MERDINGEN - IHRINGEN MIT DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES; BREISACH AM RHEIN, EIGENE DARSTELLUNG .....	11

## **Teil A Einleitung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die Stadt Breisach am Rhein beabsichtigt die Überplanung des bestehenden Wohngebietes im südlichen Bereich der Waldstraße. Das Plangebiet befindet sich Übergang zum Rheinufer mit vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben. Charakteristisch ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit zwei bis drei Wohneinheiten und überwiegend einem bis zwei Fassadengeschossen. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke prägen großflächige Nebengebäude das Gebiet.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ ist ein vermehrtes Aufkommen von Bauanträgen und formlosen Anfragen, welche auf bereits bebauten und erschlossenen Grundstücken Nachverdichtungsmaßnahmen vorsehen. Inhaltlich reichen diese von der Konversion größerer Grundstücke über die Bebauung der zweiten Reihe bis hin zu Anbauwünschen im Bestand. Der Großteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Waldstraße“ befindet sich im unbeplanten Innenbereich, sodass die rechtliche Beurteilung der geplanten Vorhaben anhand des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt. Die Nachverdichtung bedarf einer städtebaulichen Ordnung und Steuerung, um eine verträgliche Größenordnung, welche die bestehende Bebauung, Wohnqualität und die vorhandenen Freiräume berücksichtigen, sicherzustellen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Waldstraße“ soll die zukünftige Entwicklung im Plangebiet gesteuert und ein bauplanungsrechtlicher Rahmen geschaffen werden, der zum einen die mögliche Bebauung an geeigneten Stellen erweitert und zum anderen ortstypische und erhaltenswerte Strukturen des Gebietes schützt.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan muss mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. 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 der Innenentwicklung 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.

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

Begründung

13a

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
<b>1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung?</b> Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut und von bestehender Bebauung an drei Seiten im Norden, im Osten und im Süden umgeben. Im Westen befindet sich eine freie Fläche, die in eine Mischgebietsnutzung überführt werden soll. Im Norden befindet sich bereits ein im Zusammenhang bebauter Bereich. Im Osten befindet sich eine kleine Freifläche, die ebenfalls durch Bestandsbebauung umgeben ist. Im Süden befindet sich ebenfalls Bestandsbebauung und die Schwanenstraße als Erschließungsfläche. Das Gebiet ist bereits über die Waldstraße, die Schwanenstraße und die Leopoldschanze vollständig erschlossen.  Es soll eine Lenkung der zukünftigen baulichen Entwicklung in diesem Bereich erzielt und hierdurch das Ortsbild an dieser Stelle gewahrt werden.	Ja	Ja
<b>2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>?</b> Nettobauland 17.318 m <sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 6.927 m <sup>2</sup>  Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m <sup>2</sup> . Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
<b>3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
<b>4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
<b>5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?</b> Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	Nein	Ja

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a

---

**BauGB aufgestellt.** Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 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 30.01.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ gefasst.

Um eine effektive städtebauliche Ordnung für das gesamte Gebiet erreichen zu können, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans über die bestehenden, bereits baulich genutzten Grundstücke beidseitig der „Waldstraße“ und auch über die an das Gebiet anschließenden Grundstücke südlich der Straße „Leopoldschanze“ und nördlich der „Schwanenstraße“ gelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.01.2024 wurde schließlich vom 19.02.2024 bis zum 25.03.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.02.2024 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 13.02.2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.01.2024 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

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 Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Gemeinden haben zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine Bauleitplanung aufzustellen. Um den Bestand an Gebäuden im Bereich rund um die „Waldstraße“ zu sichern und dort auch in Zukunft weitere Entwicklungen ähnlicher Struktur in einer nachhaltigen und ortsverträglichen Größenordnung realisieren zu können, ist für eine städtebauliche Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Waldstraße“ vorgesehen. Ziel ist es, der zukünftigen Entwicklung des Gebiets einen bauplanungsrechtlichen Rahmen zu geben, der zum einen die mögliche Bebauung an geeigneten Stellen erweitert sowie unterstützt und zum anderen die erhaltenswerten Strukturen des Gebiets, wie eine lockere Baustruktur und einheitliche Baufluchten, sichert und festigt.

### **2.2 Artenschutz**

Das Verfahren soll in erster Linie einer städtebaulichen Ordnung und Sicherung des Gebietes und dessen Bestand dienen. Größere Eingriffe in die Bausubstanz oder Neubauten sind nicht geplant. Daher wird auf eine umfassende artenschutzrechtliche Begutachtung auf Ebene der Bauleitplanung verzichtet. Da das Plangebiet bereits überwiegend bebaut und anthropogen

## Begründung

vorbelastet ist, kann davon ausgegangen werden, dass unüberwindbare Hindernisse ausgeschlossen sind. Die Bauherren sind dazu verpflichtet, im Vorfeld jeglicher Baumaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, inwieweit artenschutzrechtliche Belange betroffen sind und in welcher Form Untersuchungen durchzuführen sind.

### 2.3 Hochwasserschutz

Innerhalb der in § 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. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Breisach hat eine Größe von etwa 1,7 ha (17.075 m<sup>2</sup>) und wird von Wohnbebauung umschlossen. Des Weiteren befinden sich angrenzend in westlicher Richtung freie Flächen, die zukünftig einer Mischgebietsnutzung zugeführt werden sollen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Zink Ingenieure

Begründung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Breisach am Rhein, etwa 600 m nordwestlich vom Stadtkern entfernt. Es liegt beidseitig der „Waldstraße“ und ist gekennzeichnet durch bereits bestehende Wohngebäude.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schematische Darstellung); OpenStreetMap, eigene Darstellung

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden bereits vorwiegend als Wohnbaugrundstücke genutzt.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind vorwiegend in privater Hand.

### 3.2.4 Topographie und Geländebeziehungen

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Nach Unterlagen des Amtes für Wasserwirtschaft des Landratsamts Breigau-Hochschwarzwald und der Stadt Breisach befindet sich im Bereich der westlichen Bebauung der Waldstraße eine



#### Begründung

Verfüllung mit Bauschutt (Kriegstrümmer). Dieser Bereich ist von 1948 bis 1950 rekultiviert und ab 1951 mit einem Wohn- und einem Gewerbegebiet bebaut worden. Im Bereich von der Waldstraße bis zur Hafestraße wurde neben Bauschutt auch Müll abgelagert. Neben der bereits genannten Altablagerung „AA Verfüllte Schlute im Gewann Spie“ (BAK-Nr. 6758-0) existiert im Planbereich mit dem Altstandort „AS PROBST I / Chemische Reinigung“ (Bak-Nr. 6764-0) eine weitere Altlastfläche. Jedoch ist der Bereich der Waldstraße heute schon überwiegend bebaut, sodass keine Beeinträchtigung für die Aufstellung eines Bebauungsplans gegeben ist.

### **3.2.6 Technische Infrastruktur**

#### Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Breisach am Rhein ist ausreichend. Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen bereits verlegt.

#### Entwässerung

Das bestehende Entwässerungsnetz erfolgt im Trennsystem und bleibt bestehen. Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in die jeweiligen dafür vorgesehenen Kanäle innerhalb der Waldstraße eingeleitet.

#### Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Waldstraße“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

#### Telekommunikation

Das Plangebiet ist bereits an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden. Über diese kann das Gebiet weiterhin versorgt werden.

#### Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Dieser Grundsatz wird bereits eingehalten. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

### **3.2.7 Erschließung**

Über die „Waldstraße“, die Rheintorstraße/Schwanenstraße und die „Leopoldschanze“ ist das Plangebiet bereits erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **3.2.8 Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in den o. g. Straßen verlegt. An diesen Leitungen ist das Plangebiet bereits angeschlossen. Weitere Maßnahmen für die Ver- und Entsorgung sind nicht notwendig und vorgesehen.

### **3.2.9 Natur | Landschaft | Umwelt**

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Es werden keine ökologisch und

Begründung

gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt. Wald- oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 3.2.10 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gelten für den Großteil des Geltungsbereiches 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 einfügen, die Erschließung gesichert ist und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Der nördliche Teilbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Spichgrund“ (s. Abb. 4). Der westliche Teilbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rheinumschlagsgelände“ (s. Abb. 3). Die in den beiden Bebauungsplänen ausgewiesenen Nutzungsarten entsprechen jedoch nicht dem aktuell vorhandenen Bestand an Nutzungen. Daher sollen diese beiden Bereiche nun durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ neu geordnet und die Ausweisungen auf den aktuellen Baubestand angepasst werden. Die entsprechenden Teilbereiche der Bebauungspläne „Spichgrund“ und „Rheinumschlagsgelände“ werden durch die vorliegende Planung überlagert. Eine Aufhebung erfolgt nicht, sodass die überlagerten Teilbereiche keine Anwendung mehr finden, jedoch weiterhin gültig sind. Im Falle einer etwaigen Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans können als Rechtsgrundlage die bisherigen Bebauungspläne angewendet werden. Die verbleibenden, nicht überlagerten Teilbereiche der bisherigen Bebauungspläne können die ihnen zugedachte Funktion für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung weiterhin erfüllen.

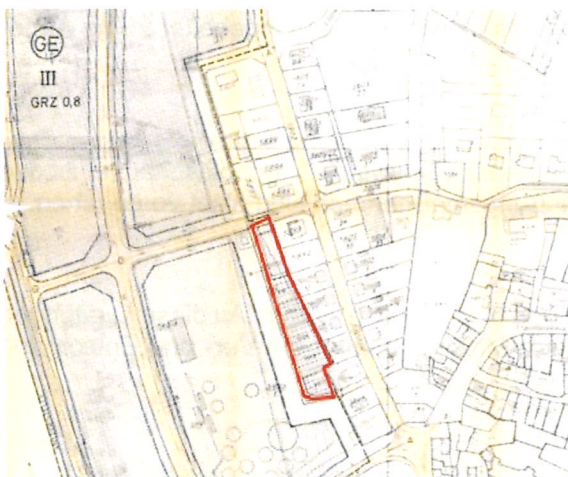


Abbildung 3: Bebauungsplan "Rheinumschlagsgelände" mit Eintragung der Überlagerung durch den Bebauungsplan "Waldstraße"; Quelle: Stadt Breisach, eigene Darstellung

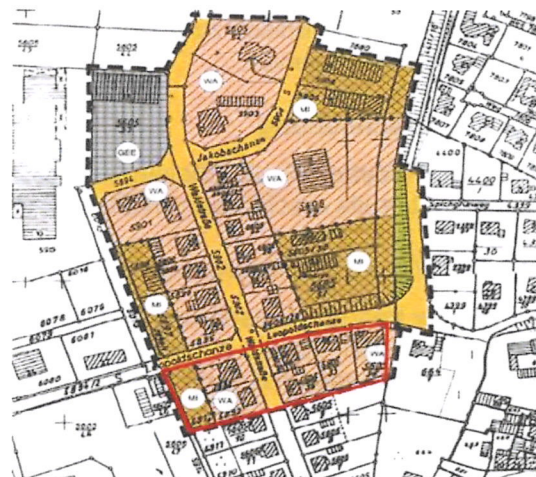


Abbildung 4: Bebauungsplan "Spichgrund" mit Eintragung der Überlagerung durch den Bebauungsplan "Waldstraße"; Quelle: Stadt Breisach, eigene Darstellung

### 4.2 Raumordnung

Der Planbereich befindet sich nordwestlich der Stadtmitte des Siedlungsbereichs der Stadt Breisach und liegt innerhalb der im Regionalplan nachrichtlich übernommenen Fläche für

Begründung

„Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiete“. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

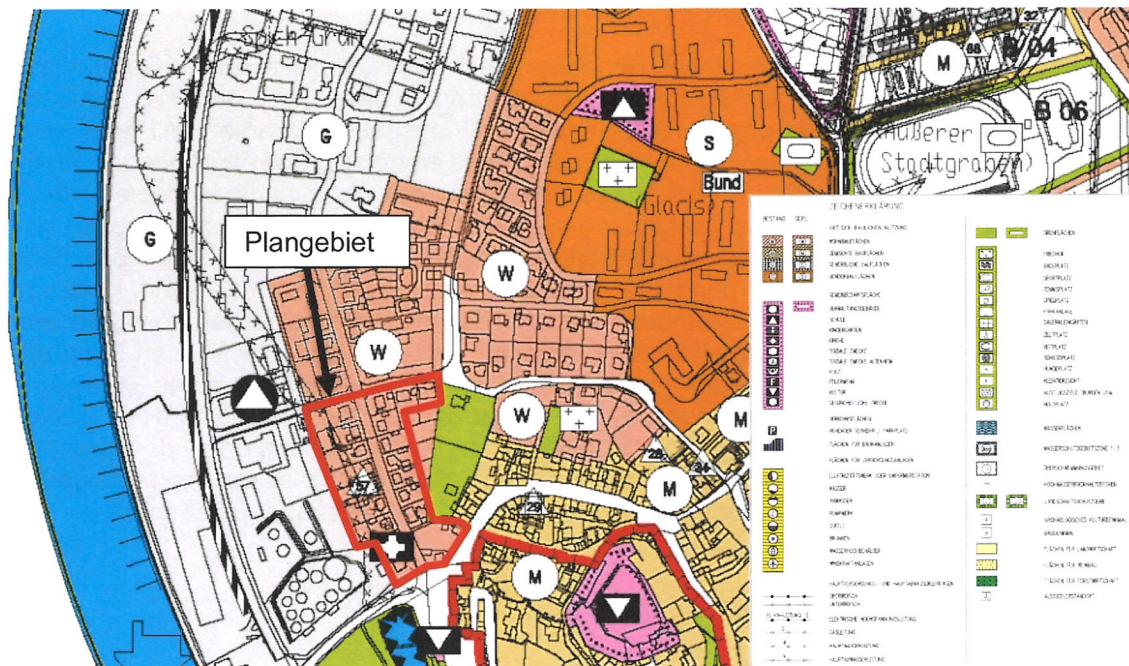


Abbildung 5: Darstellung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Meringen - Ihringen mit Darstellung des Plangebietes; Breisach am Rhein, eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Meringen-Ihringen zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Breisach – Meringen – Ihringen ist für den Planbereich Wohnnutzung (W) dargestellt. Im Bebauungsplan vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

### 4.4 Auswirkungen auf und durch andere Planungen

Wie in Kapitel 4.1 dargelegt, befinden sich nördlich und westlich des Plangebietes die beiden Bestandsbebauungspläne „Spichgrund“ und „Rheinumschlagsgelände“. Im Bereich „Spichgrund“ ist in Richtung des Plangebietes ein allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Ausweisung des Gebietes „Spichgrund“ ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG mit der geplanten Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan „Waldstraße“ verträglich.

Im Bereich „Rheinumschlagsgelände“ ist ein Gewerbegebiet ausgewiesen, was dem Trennungsgrundsatz grundsätzlich widerspricht. Durch die benachbarten, miteinander unverträglichen Nutzungen aus vorhandenem Gewerbe- und geplantem allgemeinem Wohngebiet entsteht eine Gemengelage. Der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz ist zwar im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachten, er stellt jedoch kein zwingendes Gebot, sondern eine Abwägungsdirektive dar. Ausnahmen sind gestattet, wenn sichergestellt werden kann, dass von der Nutzung nur unerhebliche Immissionen ausgehen. Der

## Begründung

---

Bebauungsplan „Waldstraße“ soll den vorhandenen Bestand aus überwiegend Wohnbebauung planungsrechtlich sichern und eine maßvolle Nachverdichtung ermöglichen. Damit wird eine bereits vorhandene Gemengelage überplant. Es kann davon ausgegangen werden, dass bereits heute schon die geltenden Grenzwerte im Bestand überschritten werden und keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Hinzu kommt, dass im Zuge der künftigen Entwicklung der Rheinuferpromenade („Quartier am Rhein“) die Umsetzung eines gemischt genutzten, urbanen Gebietes mit einem entsprechenden Anteil an Wohnnutzung vorgesehen ist. Das Entwicklungsgebiet „Quartier am Rhein“ wird sich vom ehemaligen Pionierhafen bis hin zur Rheinbrücke erstrecken und somit auch im Westen das Plangebiet „Waldstraße“ tangieren. Die westlich an das Bebauungsplangebiet „Waldstraße“ angrenzende, ehemals als Tanklager genutzte Fläche wurde bereits aufgegeben sowie zurückgebaut und von der Stadt aufgekauft, sodass diesem Grundstück eine neue Nutzung, die mit dem allgemeinen Wohngebiet verträglich ist, zugeführt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen bestehendem Gewerbegebiet und geplantem allgemeinen Wohngebiet auftreten. Die übrigen, zum Teil noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen, die auf den Flächen des Bebauungsplans „Rheinumschlagsgelände“ liegen, weisen mit knapp 40 m einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet „Waldstraße“ auf und werden zusätzlich durch die an das Plangebiet angrenzende Garagenbebauung abgeschirmt. Folglich kann davon ausgegangen werden, dass ein entsprechender Schutz der bereits bestehenden und künftigen Bebauung der Waldstraße gegeben ist.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen, um die Siedlungsexpansion durch Flächeninanspruchnahme zu minimieren und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten durch eine verträgliche Nachverdichtung zu stärken. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Waldstraße“ wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche gelenkt werden, sodass eine behutsame städtebauliche Fortentwicklung des Wohngebiets gewährleistet wird. Insbesondere soll hierbei die bauliche Struktur, wie im Bestand vorhanden, gesichert werden.

Soweit der Altbestand von den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen abweicht, genießt dieser Bestandsschutz. Gebäude, die Bestandsschutz genießen und in ihrer Substanz ohne statische Änderungen an der Außenfassade saniert werden, haben auch nach der Sanierung Bestandsschutz.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende sowie vorhandene Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten sowie nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, zugelassen werden. Hierdurch sollen neben Wohngebäuden weitere Nutzungen ermöglicht werden, die das Wohngebiet mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs versorgen und dieses entsprechend aufwerten.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, aufgrund ihrer Verträglichkeit mit der Wohnnutzung, ausnahmsweise zugelassen werden. Im Plangebiet sind derzeit bereits nicht störende Gewerbebetriebe, wie z. B. Ferienwohnungen, vorhanden. Eine Unterbringung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe soll als Ausnahme ermöglicht werden, um einen harmonischen und gebietsverträglichen Übergang zum westlich angrenzenden, geplanten „Quartier am Rhein“ herzustellen. Die Ausnahmeregelung ermächtigt die Gemeinde, bei diesen Nutzungsarten Einzelfallentscheidungen zu treffen und das Einfügen beantragter Nutzungen individuell zu beurteilen.

Aufgrund des Flächenverbrauchs und des mit der Nutzung verbundenen, erhöhten Verkehrsaufkommens werden die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Gebäudehöhe (GH), die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete aufgegriffen und festgesetzt. Die GRZ sichert damit den Rahmen der mit den vorhandenen und zu erweiternden Wohnbauflächen einhergehenden erforderlichen Befestigungen und Versiegelungen. Der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Struktur und der Umgebungsbebauung, sind Ziel dieser Festsetzung.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung zu der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Gebäudehöhe (GH).

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an den im Plangebiet vorherrschenden Gebäudehöhen der Bestandsgebäude.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante, jeweils gemessen in der Gebäudemitte, festgesetzt.

Begründung

---

## Vollgeschosse

Das vorliegende Plangebiet ist geprägt von Einzelhäusern in vor allem 1- und 2-geschossiger Bauweise. Diese Prägung soll erhalten und mit dem Bebauungsplan sichergestellt werden. Um ein optimales Einfügen von Um- oder Neubauten zu gewährleisten und somit ein harmonisches Gesamtbild zu wahren, werden im Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

### **6.3 Bauweise**

Mit der Festsetzung der Bauweise werden die vorherrschenden Strukturen und das daraus resultierende harmonische Straßenbild gesichert. Gemäß der Bestandsbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Somit wird der Erhalt der einheitlichen Bauweisen innerhalb von Straßenzügen sichergestellt.

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

#### **6.4.1 Baugrenzen**

Die Lage der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (Baufenster) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten, wobei die bestehenden Baukörper der Hauptgebäude berücksichtigt werden. Die ausgewiesenen Baufenster umfassen den Großteil der vorhandenen Bestandsgebäude und ermöglichen größtenteils eine Bebauung in zweiter Reihe.

Die Bestandsgebäude, auch außerhalb der Baufenster, genießen Bestandsschutz. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind weiterhin zulässig. Lediglich Anbauten sowie Neubauten müssen sich innerhalb der Baufenster befinden. Die Baufenster wurden großzügig ausgewiesen, sodass den Eigentümer eine gewisse Flexibilität gewährleistet wird. Die Baufenster weisen einen Abstand von 3 m zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen auf. Diese Bereiche sollen im Sinne einer offenen und aufgelockerten Bauweise gesichert werden. Die derzeit im Plangebiet vorhandenen grenzständigen Hauptgebäude stellen aus städtebaulicher Sicht eine Fehlentwicklung im Gebiet dar und können sich negativ auf die weitere Entwicklung auswirken. Diese befinden sich innerhalb der sonst im Plangebiet einheitlich vorhandenen seitlichen Grundstücksfuchten und verursachen eine von der Waldstraße aus ersichtliche Gemengenlage, was einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild widerspricht. Zudem können sie wichtige Frischluftschneisen zwischen Rhein und Innenstadt blockieren. Da der Bebauungsplan die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in den nächsten Jahrzehnten regeln soll, werden die Baufenster zur Sicherung einer offenen und aufgelockerten Bauweise entsprechend festgesetzt.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten. Terrassen und ihre Überdachungen können diese bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten, soweit sie an mindestens zwei Seiten offen gestaltet werden. Durch die offene Gestaltung kann der Eindruck einer zu hohen baulichen Dichte gemindert werden. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

Durch die Festsetzungen der zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen mit den genannten Nutzungen können die Grundstücke im Sinne einer verträglichen und behutsamen Nachverdichtung besser ausgenutzt werden.

#### **6.4.2 Garagen, offene KFZ-Stellplätze und Garagen**

Die Regelungen zu Garagen, Carports und Stellplätzen sollen zum einen eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen und zum anderen wertvolle Frei- und Grünbereiche sichern.

Für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Aufgrund des Sicherheitsaspekts haben überdachte Stellplätze und Fahrradstellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Diese überdachten Stellplätze werden definiert als mindestens an drei Seiten offene und überdachte Stellplätze. Eine offene Seite darf dabei höchstens zu 20 % geschlossen gestaltet werden. Die Vorgartenzonen sollen überwiegend begrünt werden, sodass je Baugrundstück zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baufensterflucht lediglich zwei Stellplätze zulässig sind.

Garagen außerhalb der Baufenster haben ebenfalls einen Mindestabstand zu den Verkehrsflächen von 5,0 m einzuhalten. Dies dient der Vorhaltung einer Stellplatzmöglichkeit vor der Garage und dem Sicherheitsaspekt aufgrund des Radius des Garagentores bei Öffnung und Schließen des Garagentores. Innerhalb der Baufenster kann die Garage frei errichtet werden.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Sie sollen nur untergeordnet wahrgenommen werden, sodass deren Höhe über die dazugehörige Erschließungsstraße auf 0,80 m begrenzt wird.

#### **6.4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 60 m<sup>3</sup> zulässig. Hierdurch kann die Errichtung massiver Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken vermieden werden. Dies schützt das Gebiet vor einer zusätzlichen großflächigen Versiegelung, die nicht der Wohnnutzung dient.

Die Gesamthöhe von Nebenanlagen mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 5° wird auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,0 m begrenzt. Durch die Höhenbegrenzung der Nebenanlagen wird sichergestellt, dass diese den Hauptgebäuden untergeordnet sind und eine für das Gebiet unzutragliche bauliche Dichte vermieden werden kann. Die Bezugshöhe für Nebenanlagen ist die Oberkante des anstehenden Geländes und die obere Dachbegrenzungskante. Zusätzlich wird festgesetzt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aus gestalterischen und sicherheitstechnischen Gründen erst 3 m hinter der Straßenbegrenzungskante zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen für Müll, die in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen realisiert werden können. Die straßenseitigen Grundstücksbereiche im vorhandenen Bestand sind derzeit homogen gestaltet und größtenteils frei von Nebenanlagen, sodass durch die Festsetzung die vorhandene einheitliche und offene Straßenflucht erhalten bleibt.

### **6.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Waldstraße. Diese bleibt in ihrem Bestand bezüglich ihrer Ausgestaltung und ihrer Breite bestehen und wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Zusätzlich besteht noch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ mit einer Breite von 5,50 m, der die Anbindung des Graswegs im Westen des Plangebiets an die Waldstraße weiterhin sichern soll. Damit wird eine mögliche Erschließung des westlich des Plangebietes entstehenden „Quartier am Rhein“ gewährleistet.

## Begründung

Im Bereich des westlich an das Plangebiet angrenzenden, parallel zur Waldstraße verlaufenden Wirtschaftswegs werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Aufgrund des Ausbauszustands des dortigen landwirtschaftlichen Wegs ist dieser nicht als Zufahrt oder gar als rückwärtige Erschließungsstraße für die westlichen Grundstücke geeignet und soll dementsprechend nicht genutzt werden. Hinzu kommt, dass im Zuge der Entwicklung des „Quartiers am Rhein“ gegeben falls eine Überplanung des Wirtschaftsweges erfolgt und dieser somit künftig nicht mehr als Weg zur Verfügung stehen könnte. Die Zufahrt auf die Grundstücke soll daher ausschließlich über die Waldstraße mithilfe von Überfahrtsrechten auf den vorgelagerten Grundstücken erfolgen.

Im Kreuzungsbereich Rheintorstraße/Schwanenstraße und Waldstraße wird aufgrund der Unfallgefahr beim Ein- und Ausfahren des Grundstückes aus Sicherheitsgründen ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgelegt.

### **6.6 Versorgungslösungen und Versorgungsanlagen**

Versorgungslösungen sind aufgrund des Sicherheits- und Ästhetikaspekts nur unterirdisch zu verlegen.

### **6.7 Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **6.7.1 Versiegelung**

Neu angelegte Kfz-Stellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. andere wasserdurchlässige Fugen, wassergebundene Decken, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen, sofern dort nicht mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die regelmäßig mit Fahrzeugen mit mehr als 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht überfahren werden. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

#### **6.7.2 Beleuchtung**

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die private Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden sind.

Hintergrund ist, dass sowohl Insekten als auch Fledermäuse weniger empfindlich auf dieses Licht reagieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelkörpers. Hierdurch können störende Einflüsse für nachaktive Insekten und Fledermäuse vermieden oder gemindert werden.



## **6.8 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzung**

Das festgesetzte Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen sowie im Straßenraum soll die Begrünung des Plangebietes fördern und im Zuge der Errichtung neuer Gebäude einen Ausgleich zur zusätzlichen Versiegelung schaffen. Die Begrünung ist wichtig als Lebensraum für Kleintiere, für das Mikroklima und für das Erscheinungsbild des Baugebietes. Neben der rein ästhetischen Rolle der Gehölze selbst können sie als gliedernde und raumteilende Elemente die Ortsbildqualität steigern. Größere Bäume wirken zudem als Schattenspendler und tragen zur Kühlung bei.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein vielfältiges Erscheinungsbild bei der weiteren Entwicklung des Plangebietes ermöglicht werden.

### **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **7.1.1 Gebäudegestaltung**

Im Bebauungsplan wird das Maß der Gebäude auf 15 m x 15 m beschränkt. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes werden teilweise Baufenster ausgewiesen, die eine größere Tiefe und Breite aufweisen, welche demnach nicht vollständig ausgenutzt werden können. Die Regelung zielt auf eine gestalterische Einbindung zulässiger Neu- und Anbauten in die Umgebung und den vorhandenen aufgelockerten Gebäudebestand. Sie dient darüber hinaus einer Begrenzung der maximal zulässigen Überbauung der Baugrundstücke, der Kleinteiligkeit im Gebiet und einer dem Baugebiet angemessenen Durchgrünung.

#### **7.1.2 Dachgestaltung, Dachaufbauten und -einschnitte**

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll die Dachlandschaft im Plangebiet weiterentwickelt und gesichert werden. Die Dachform nimmt einen hohen Stellenwert im Erscheinungsbild des Gebiets ein. Die Hauptgebäude innerhalb des Plangebiets weisen überwiegend geneigte Dachformen mit ähnlichen Dachneigungen auf. Um dieses städtebauliche Erscheinungsbild zu wahren, das Straßenbild nicht durch einzelne schwankende Dachformen negativ zu beeinträchtigen und gleichzeitig eine gewisse Flexibilität und eine vielfältige Dachgestaltung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan eine Dachneigung von 20°-45° festgesetzt.

Für die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich matte Dacheindeckungen in den Farbtönen rot bis rotbraun oder grau bis anthrazit oder Dächer mit Dachbegrünung zugelassen. Blecheindeckungen sind, auch in beschichteter Form, ausgeschlossen. Somit kann ein störender Einfluss durch eventuelle Blendwirkung glänzender Dacheindeckungen vermieden werden. Durch den Ausschluss von Blecheindeckungen wird gleichzeitig der Eintrag von Metallen in das Grundwasser verhindert und somit ein Beitrag zum Schutz der Umwelt geleistet. Solaranlagen sind zulässig, sollen jedoch aus optischen Gründen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel dazu angeordnet werden.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile können mit anderen Dachformen und flacheren Dachneigungen ausgebildet werden. Hierdurch besteht ein gewisser Gestaltungsspielraum für die Eigentümer im Bereich der Nebenanlagen, da diese aufgrund der geringeren Höhe und durch die untergeordnete Bauweise gegenüber den Hauptgebäuden optisch und städtebaulich weniger ins Gewicht fallen.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas sowie Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu leisten, sind Dachflächen von neu

## Begründung

---

errichteten Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze mit einer Neigung von bis zu 15° als Gründach extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 5 cm auszubilden.

Dachaufbauten und -einschnitte sowie Wiederkehren werden in Umfang, Lage und Neigung beschränkt. Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Gestaltung einer harmonischen Dachlandschaft.

### **7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z. B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig. Durch diese Festsetzungen kann eine zusätzliche Versiegelung auf den Grundstücken verhindert werden, was der natürlichen Grundwasserbildung entgegenkommt und diese begünstigt. Weiterhin soll neben der ökologischen Funktion auch das öffentliche Straßenbild positiv gestaltet werden.

Maximal 50% der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Erschließungsstraße dürfen versiegelt werden, um die im Bestand überwiegend vorhandenen Vorgartenzonen zu erhalten und eine zusätzliche Versiegelung zu verhindern.

### **7.3 Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen dienen der Sicherstellung eines homogenen und harmonischen Ortsbildes. Darüber hinaus dienen sie der Eingrünung des Gebietes und tragen zum Artenschutz bei. Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedigungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufgenommen. Aus ortsgestalterischen Gründen sind Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken oder freiwachsenden Strauchpflanzungen zulässig.

### **7.4 Anzahl der Stellplätze**

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel bei Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit auf 2,0 Kfz-Stellplätze erhöht. Bei Mehrfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten sind bei kleineren Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup>, die sich eher für Singlehaushalte eignen, 1 Stellplatz und bei Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

## **8. Auswirkungen**

### **8.1 Umweltbelange**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist über bestehende Straßen bereits erschlossen. Eine Erweiterung bestehender Gebäude bzw. die Bebauung von Baulücken ist daher bereits heute nach § 34 BauGB möglich. Im Zuge des Bebauungsplanes wird die Erweiterung vorhandener Gebäude bzw. eine Neubebauung geregelt und das städtebauliche Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert.

Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung sind entsprechende Beeinträchtigungen für die Bodenfunktionen und das Ortsbild sowie die Arten- und Lebensgemeinschaften bereits gegeben. Notwendige Gutachten werden daher auf die Ebene der jeweiligen Bauantragsverfahren

## Begründung

verlagert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinflussung ist somit nicht zu verzeichnen.

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch müssen mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dargestellt werden.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und ist durch die bereits vorhandene Versiegelung sowie die Emissionen des Straßenverkehrs vorbelastet. Im näheren Umfeld befinden sich weder Biotope noch FFH-Gebiete sowie Schutzgebiete, sodass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Zum Zeitpunkt der Planung sind die konkreten Bauvorhaben schwer abzuschätzen. Daher werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine weitreichenden Untersuchungen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen durchgeführt. Dennoch müssen bei konkreten Bauvorhaben weitere Untersuchungen und ggf. Vermeidungsmaßnahmen erfolgen, die im Zuge der Bauanträge mit der Baurechtsbehörde und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Unter Beachtung der aufgeführten Vorgehensweise und der Tatsache, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird der mit der Planung verbundene Eingriff und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt als gering beurteilt.

### Schutzgut Boden

Aufgrund der Vornutzung im Plangebiet ist in Verbindung mit den bereits bestehenden Versiegelungen des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes gegeben. Die durch die Planung vorgesehene zusätzliche Versiegelung ist gering, sodass durch die Bebauungsplanaufstellung bei sachgerechtem Umgang mit dem Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.

### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befinden sich auch keine Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs.

Dennoch gilt es, die durch den Klimawandel begünstigten und immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse sowie deren Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche in die Planung mit einzubeziehen. Da das Plangebiet bereits zum Großteil bebaut ist, ist eine Auswirkung der nun vorgesehenen Planung auf mögliche Starkregenereignisse als unproblematisch einzustufen.

### Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe klimaökologische Wertigkeit für die Umgebungsbebauung vorhanden. Infolge der geringen zusätzlichen Versiegelung sind keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Zuge der Bestandsüberplanung und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung werden nur wenige Freiflächen wegfallen und durch Wohngebäude oder ähnliches ersetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit den Neuplanungen im bisher unbeplanten Innenbereich kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen und

Begründung

---

keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch unverhältnismäßige Kubaturen mit einhergeht.

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes können temporäre Störungen, infolge von Bau- lärm, Staub oder Baustellenverkehr auftreten. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Allerdings sind diese Störungen auf die Menschen in der umliegenden Nachbarschaft zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Darüber hinaus sind mit dem Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Kultur- noch sonstige Sachgüter vorhanden.

#### Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern sind mit der vorliegenden städtebaulichen Innenentwicklungsplanung gegenüber einer Bebauung im Außenbereich geringere Eingriffe in die Belange der Schutzgüter verbunden.

### **8.2 Auswirkungen auf vorhandene Nutzungen innerhalb der Fläche des Plangebiets**

Da das Gebiet auch bislang als Wohngebiet genutzt wird, sind mit der Planaufstellung keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten.

### **8.3 Verkehr**

Durch das geplante Wohngebiet wird kein relevanter zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es sind somit keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### **8.4 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

### **8.5 Klimaauswirkungen**

Das Gebiet ist zu großen Teilen bereits bebaut. Daher sind die Auswirkungen auf das Klima innerhalb des Gebiets durch die Aufstellung des Bebauungsplans als eher gering einzuschätzen.

Durch die Planung können die bisher teilweise noch unversiegelten Flächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke mit Gebäuden bebaut werden. Hierdurch können Flächen für die Frischluft entstehen und für die Regulierung des Kleinklimas vor Ort verloren gehen. Dies kann zu einer Veränderung des örtlichen Klimas führen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch dem Ziel der Innen- vor Außenentwicklung Rechnung getragen und die Nachverdichtung gefördert. Außenbereichsflächen können dadurch vor einer weiteren Inanspruchnahme geschützt werden.

Daher sind die Auswirkungen auf das Klima durch diese vorgesehene Planung als sehr gering einzuschätzen.

Begründung

## 8.6 Auswirkungen bezüglich Starkregenereignissen

Da das Plangebiet bereits zum Großteil bebaut ist, ist eine Auswirkung der nun vorgesehenen Planung auf mögliche Starkregenereignisse als unproblematisch einzustufen.

Das anfallende Niederschlagswasser kann über die bereits bestehende „Waldstraße“ und deren Kanalisation, wie bereits im Bestand entsprechend, abgeführt werden. Im Bereich unversiegelter Bereiche kann das anfallende Niederschlagswasser versickert werden.

Werden neue Gebäude errichtet, sind diese über entsprechende Leitungsrechte an die bestehende Kanalisation in den Bestandstraßen im und um das Gebiet anzuschließen. Entsprechende Leitungsrechte sind im Grundbuch der betroffenen Grundstücke einzutragen.

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1 Bodenordnung

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

### 9.2 Entschädigungen

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

### 9.3 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen keine Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>1,71 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa 0,21 ha	12,0%
Wirtschaftsweg	etwa 0,02 ha	0,9%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 1,49 ha</b>	<b>87,1%</b>

Breisach, 25.06.2024

Oliver Rein  
Bürgermeister



Lauf, 15.01.2024 Ro-la

**ZiNK**  
INGENIEURE

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

### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des vorgeschriebenen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach a. Rh. übereinstimmt.

Ausgefertigt, den 25.07.2024

Oliver Rein, Bürgermeister



Seite 21 von 21

### Öffentliche Bekanntmachung

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte nach § 10 BauGB entsprechend der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung der Stadt Breisach a. Rh. durch Einrücken in den Stadtanzeiger am 31.07.2024 Breisach am Rhein,

Oliver Rein, Bürgermeister



