

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Stadt Breisach am Rhein Ortsteil Oberrimsingen

Bebauungsplan „Wasserloch“ Begründung

Textteil

Wiederholung des Satzungsbeschluss

(gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“

Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS:

NR	THEMA	Seite
1.	Einleitung	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Ziele der Bebauungsplanung	4
1.3	Art des Bebauungsplans	4
1.4	Verfahrensart	4
1.5	Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	5
1.6	Naturschutz	6
1.7	Artenschutz	6
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Lage des Plangebiets	7
2.2	Bebauung und Nutzung	9
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Topografie und Geländeverhältnisse	9
2.5	Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen	9
2.6	Gewässer	10
2.7	Grundwasserschutz	10
2.8	Landwirtschaft	10
2.9	Störfalbetriebe	11
2.10	Regionalplan	11
2.11	Wohnbauflächenbedarf und Bedarfsermittlung	12
2.12	Vorhandene Innenentwicklungspotentiale	13
2.13	Ergebnis der Flächenbedarfsberechnung	14
2.14	Flächennutzungsplan	15
2.15	Verhältnis zu anderen Planungen	15
2.16	Archäologie	16
3.	Planungskonzeption	17
4.	Technische Infrastruktur	19
4.1	Entwässerung	19
4.1.1	Ableitung der Schmutzwasserabflüsse	19
4.1.2	Ableitung der Regenwasserabflüsse	19
4.2	Wasser- und Löschwasserversorgung	20
4.3	Energieversorgung	20
4.4	Telekommunikation	20
4.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	20
5.	Nutzungskonflikte	20
5.1	Schallemissionen	20
5.2	Schalldämmung der Umfassungsbauteile	21
5.3	Beurteilungspegel Straßenverkehr	22
5.4	Schule und Spielplatz	23
5.5	Beurteilungspegel Verladestation	23
5.6	Schallschutzmaßnahmen	23
6.	Auswirkungen	24
6.1	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	24
6.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	24
6.3	Auswirkungen auf das Grundwasser	25
6.4	Auswirkungen auf Oberflächenwasser	25
6.5	Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	26
6.6	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	26
6.7	Fazit Auswirkungen	26
7.	Umweltbeitrag und grünordnerische Festsetzungen	26
7.1	Umweltbeitrag	26
7.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	26

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

NR	THEMA	Seite
7.2.1	Tiere	26
7.3	Pflanzen und Vegetation	27
7.3.1	Acker	27
7.3.2	Gartenflächen	27
7.3.3	Obstbaumgrundstück	27
7.3.4	Feldgehölz	28
7.4	Boden	28
7.5	Eingriffsregelung	29
7.6	Fazit Umweltbeitrag	29
8.	Artenschutzrechtliche Abschätzung	29
8.1	Anlass und Aufgabenstellung	29
8.2	Methodik zur Erfassung der Vögel	30
8.3	Methodik zur Erfassung der Reptilienfauna	30
8.4	Zusammenfassung Ergebnis Vögel	30
8.5	Ergebnis Reptilien	30
8.6	Zu erwartenden baubedingte Auswirkung auf die Fauna	31
8.7	Wirkungsprognosen und Ermittlung von Verbotstatbeständen	31
8.7.1	Verbot nach § 44(1) BNatSchG	31
8.7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	31
8.7.3	Ausgleich	32
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
9.1	Art der baulichen Nutzung	34
9.2	Maß der baulichen Nutzung	34
9.2.1	Grundflächenzahl	34
9.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	34
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	35
9.4	KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	35
9.5	Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	36
9.6	Von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	36
10.	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	36
10.1	Grundwasserschutz	36
10.2	Versiegelung	37
10.3	Beleuchtung	37
10.4	Pflanzgebote	37
11.	Verkehr	37
11.1	Außere Anbindung	37
11.2	Inneres Erschließungssystem	37
12.	Örtliche Bauvorschriften	38
12.1	Gestaltung der Dächer, Dachaufbauten und -einschnitte	38
12.2	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	39
12.3	Einfriedungen	39
12.4	Freileitungen	39
12.5	Stellplatzverpflichtung	39
12.6	Werbeanlagen	40
13.	Auswirkungen	40
13.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	40
13.2	Verkehr	41
13.3	Ver- und Entsorgung	41
13.4	Natur, Landschaft und Umwelt	41
14.	Maßnahmen zur Verwirklichung	41
15.	Kosten	41
16.	Städtebauliche Kennziffern	41
17.	Verfahrensablauf	42

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Oberrimsingen sieht sich die Stadt Breisach am Rhein veranlasst, für die ansässige Wohnbevölkerung neue Wohnbauflächen auszuweisen. Damit soll dem Abzug von Bürgerinnen und Bürgern von Oberrimsingen, insbesondere auch junger Familien, entgegengewirkt werden. Die letzte bauleitplanerische Wohnbauentwicklung in Oberrimsingen fand 2017 mit dem Baugebiet „Schlossfeld Erweiterung“ (Bebauungsplan Rechtskraft 02.02.2017) am westlichen Ortsrand statt.

Da die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, hat der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein in der öffentlichen Sitzung am 17.12.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wasserloch“ für den Ortsteil Oberrimsingen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

1.2 Ziele der Bebauungsplanung

Ziel ist die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland, insbesondere für junge Familien, aber auch kleinen Haushalten und seniorengerechtes Wohnen in Form von Einzel-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser.

- Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland für junge Familien;
- Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise für alle Generationen und unterschiedliche Haushaltsgrößen;
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und barrierefreie Wohnungen;
- Ausgestaltung eines städtebaulich attraktiven Ortsrands;
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen;
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen;
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange.

1.3 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 Bebauungsplans dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

1.4 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Wasserloch“ in Oberrimsingen aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat der Gemeinderat der Stadt Breisach am Rhein der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB als allgemeines Wohngebiet (WA) beschlossen. Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an folgende Bedingungen geknüpft:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“

Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 und 2 BauGB umfassen.
- Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.
- Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).
- Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben).
- Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.
- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes konnte bis zur Änderung des BauGB (vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) am 14.06.2021, spätestens bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB wäre bis zum 31.12.2021 zu fassen.
Mit der Änderung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Diese Bedingungen werden für den Bebauungsplan „Wasserloch“ erfüllt.

1.5 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien aber auch sog. „Kleinhaushalte“, haben es schwer angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Strukturen der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Neben den Wohnbauflächen für Familien in den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern wird immer mehr Wohnraum in kleinen Einheiten für 1 – 2 Personen oder Kleinfamilien, barrierefreie Wohnungen und auch bezahlbarer Wohnraum notwendig.

Um die Planungsverfahren für den notwendigen Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit den Voraussetzungen wie unter Pkt. 1.4 beschrieben, aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Das Baugebiet „Wasserloch“ erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers für das beschleunigte Verfahren und bietet eine ideale Möglichkeit, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortsteil Oberrimsingen und seine Bewohner nur von Vorteil sein kann.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

1.6 Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Natura 2000-Gebiete oder sonstigen Schutzgebiete ausgewiesen. Es befinden sich keine geschützten Biotop im Plangebiet. Für die Belange des Naturschutzes wurde durch das *Planungsbüro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski Mittelstraße 28 - 79331 Teningen* ein Umweltbeitrag erstellt (vergl. Punkt 7)

1.7 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch das *Planungsbüro Dr. F. Hohlfeld, Charlottenburger Str. 5 - 79114 Freiburg* eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt (vergl. Punkt 8). Im Februar 2022 erfolgte, im Rahmen der ökologischen Baubegleitung, eine Ergänzung der artenschutz-rechtlichen Abschätzung (OEGN 2022).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung folgende artenschutzrechtlich relevante Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Vermeidung und Minimierung:

Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.09 (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden. Der vorhandene Baumbestand wird nach Möglichkeit geschont.

Es sollen bei der Baufeldräumung des Plangebietes „Wasserloch“ verlorenegegangene Lebensräume der nach FFH-RL IV streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wiederhergestellt werden. Um eine Besiedelung der neu modellierten Bereiche zu erzielen, ist eine vernetzte Lage in direkter Nachbarschaft von strukturreichen, bereits besiedelten Lebensräumen nötig. Gefordert waren im Gutachten von Dr. Hohlfeld mindestens 150 m², in der Stellungnahme der UNB werden 200-300 m² genannt. Die gesamten Saumstrukturen entlang des am östlichen Rand des Plangebietes „Wasserloch“ verlaufenden Retentionsraums soll zur Modellierung eines Ersatzlebensraumes genutzt werden. Dass diese Saumstrukturen linear und eher schmal statt flächig sind, ist für die Zauneidechse weniger ein Problem. Die Art besiedelt häufig lineare Strukturen wie die Böschungen entlang von Waldrändern oder Feldheckensäume. Die umzusetzende Gesamtfläche für die Maßnahme wird damit deutlich größer als gefordert.

Ausgleich:

Gerodete Bäume werden durch Heisterpflanzungen in der Nähe von Grünflächen ersetzt. Verlorene Grünflächen werden durch die Anlage neuer Grünflächen ersetzt, die nach Möglichkeit mit Wildsaaten eingesät werden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Für Höhlen- und Nischenbrüter werden nach Abschluss der Bautätigkeiten neue Nistmöglichkeiten angeboten. Pro Gebäude sind mindestens 3 Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Darüber hinaus sollten 5 Nistkästen für Höhlenbrüter in den neu angelegten Gärten angeboten werden.

Zur Kompensierung der negativen Eingriffsfolgen für die Zauneidechsen wird ein neues Eidechsenbiotop am Rand des Eingriffsraumes für die Tiere angelegt. Die Einrichtung dieses neuen Biotops sollte vor Beginn der mit dem Eingriff in Zusammenhang stehenden Bauarbeiten erfolgen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Zusammenfassung (OEGN 2022)

Folgende Punkte werden in Abstimmung mit Dr. Hohlfeld bezüglich dem Gutachten vom September 2020 geändert:

- *Verlegung der Ausgleichsflächen für die Zauneidechse an das Retentionsbecken im Osten des Plangebietes.*
- *Nistkästen (2x Hausrotschwanz, 2x(3) Hausspörling) und Fledermauskästen (1x Baum, 1x Gebäude) werden auf den angrenzenden Flächen und an öffentlichen Gebäuden angebracht. Eine Vorgabe für Privathäuser ist leider nicht umsetzbar. Empfohlen wird weiterhin die Installation von 4x Mehlschwalben-Nestern, da diese Art landesweit besonders durch Nistplatzverluste bedroht ist.*
- *Für Fledermäuse werden Ersatzpflanzungen auf dem Gelände des Waldkindergartens vorgesehen, es werden zwei Fledermauskästen als Ersatzquartiere installiert. Zudem steht als Nahrungshabitat zukünftig der Retentionsbereich mit den Zauneidechsen-Habitaten zur Verfügung.*

2. Ausgangssituation

2.1 Lage des Plangebiets

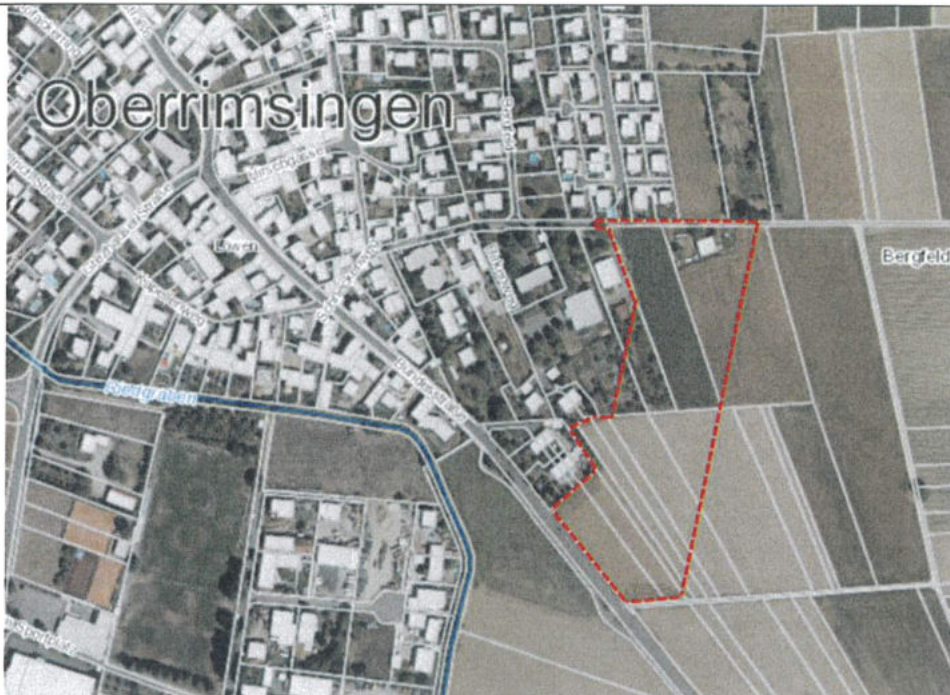
Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand in Oberrimsingen und wird wie folgt begrenzt:

Es grenzt im Norden an das Baugebiet „Seilhof II“ und die vorhandene Bebauung des Schneckenwegs an. Im Westen grenzt es an die Gemeinbedarfsflächen der Grundschule mit Kleinsporthalle und an die Kreisstraße K4999 mit der Bezeichnung „Bundesstraße“ an. Im Osten sowie im Nordosten, Osten und Süden ist das Baugebiet durch landwirtschaftlich genutzte Felder begrenzt (vgl. Abb. 2).

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**



(Abb. 2- Bestandssituation mit ungefährem Geltungsbereich (rot-gestrichelt)
Quelle: Kartendienst der LUBW)

2.2 Bebauung und Nutzung

Auf den zur Bebauung vorgesehenen Grundstücken befinden sich derzeit Acker- und Grünflächen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich mit ca. 97 % im privaten Eigentum. Die restliche Fläche von ca. 3 % befindet sich im Eigentum der Stadt Breisach.

2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche verläuft überwiegend eben, die topografische Höhe kann mit ca. 198,4 m über NN bis ca. 199,1 m über NN angegeben werden.

2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Unter dem vorhandenen Ackerboden als Oberboden, stehen bindige und gemischtkörnige Serien an, die als Auelehme zusammengefasst werden können. Im Einzelnen setzen sich die Auelehme aus schluffigen, teilweise sandigen und teilweise sehr schwach kiesigen Tonen und aus tonigen, sandigen bzw. sehr schwach kiesigen Schluffen zusammen.

Auf Grundlage der Analysenergebnisse innerhalb des Bodengutachtens, kann das Material wie folgt zugeordnet werden: Für den Oberboden (bindiges Material) Einbaukonfiguration/Qualitätsstufe: Z1.1 und den Auelehm (bindiges Material): Einbaukonfiguration/Qualitätsstufe: Z1.1 Diese Aussagen beruhen auf punktuellen Untersuchungen und ergeben eine erste Einschätzung der im Baugebiet vorhandenen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Böden. Je nach Aushubmenge und Anforderungen der annehmenden Stelle (z.B. Deponie) sind ggfs. noch weitere Deklarationsanalysen notwendig.

2.6 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

2.7 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzgebietszone. Nach der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) liegt das Baugebiet nicht in einem Überflutungsbereich.

2.8 Landwirtschaft

Nach Nordosten, Osten und Süden schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die geplante Wohnbebauung steht in direktem Konflikt mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Der Verlust wertvoller landwirtschaftlicher Flächen ist möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Aufgrund des hohen Siedlungsdrucks soll jedoch im vorliegenden Fall einer wohnbaulichen Entwicklung der Vorrang vor den landwirtschaftlichen Belangen gegeben werden. Nach § 1a Absatz 2 Satz 4 BauGB soll die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen begründet werden, wodurch diesem Belang ein besonderes Gewicht zukommt. Im Folgenden wird dargelegt, aus welchen Gründen die Wohnbebauung in dieser Form an dieser Stelle gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt wird:

- Bereits seit 2006 ist im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen diese Fläche mit einem Flächenanteil von ca. 1,46 ha als Entwicklungsfläche-Mischgebiet verankert.
- Im Gegenzug zur Inanspruchnahme werden an anderer Stelle aus dem FNP 1,2 – 1,5 ha landwirtschaftliche Flächen einer baulichen Entwicklung entzogen.
- Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Ausweisung der Wohnbebauung nicht wesentlich verändert. Sowohl die Anbindung aus dem Schneckenweg, wie auch die Anbindung an die Kreisstraße ist nach wie vor gegeben.
- Pachtverträge wurden mit entsprechendem Vorlauf gekündigt. Dies ermöglicht den Bewirtschaftern eine langfristige Ressourcenplanung. Aktuell sind keine Flächen mehr verpachtet.
- Die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Aktivierung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken oder anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten ist in Oberrimsingen nicht gegeben. Überschlägig ermittelt, ergeben sich insgesamt 7 Baulücken in Oberrimsingen, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 500 qm einer Gesamtgröße von 0,35 ha entspricht. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt sich ein Innenentwicklungspotential in Oberrimsingen von rund 0,03 ha.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“

Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

- Bei fehlender Verfügbarkeit von Bauplätzen sind insbesondere junge Familien häufig gezwungen, Oberrimsingen zu verlassen und in andere Kommunen abzuwandern. Diesen Trend zu stoppen ist das Ziel der Stadt, um ein weiteres Abwandern der einheimischen Familien zu verhindern. Gerade diese Familien sind für die zukünftige Entwicklung und für die Identität der Stadt Breisach und ihren Ortsteilen von großer Bedeutung.

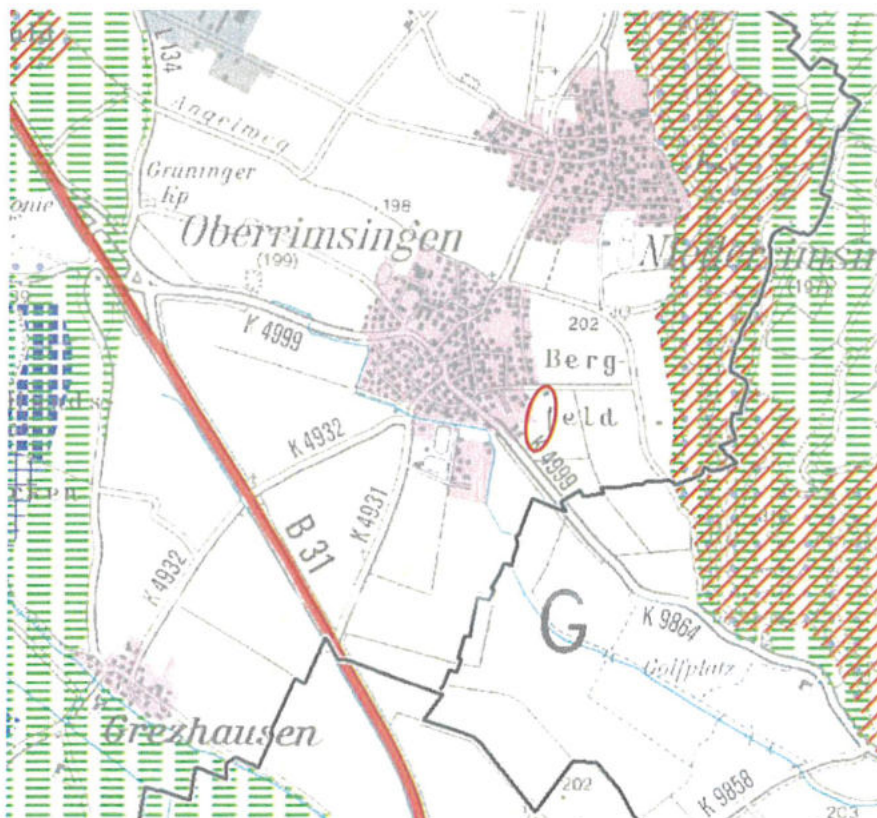
Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung hervorgerufen.

2.9 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

2.10 Regionalplan

Mit der Umsetzung des Flächentausch auf der Flächennutzungsplanebene entspricht der Bebauungsplan „Wasserloch“ den Zielen der Raumordnung gemäß §1 Abs. 4 BauGB.



(Abb. 3 – Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan September 2017)

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

2.11 Wohnbauflächenbedarf Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Der hohe Wohnbauflächenbedarf in Oberrimsingen zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und wird verdeutlicht durch die seit Bekanntwerden des Baugebiets noch vor Beginn der Baulandreifmachung ständig steigende Zahl der Interessenten. Mit Stand 21.06.2021 liegen bereits 205 Anfragen für Wohnbauflächen vor. Davon sind ca. 85 Anfragen von Breisacher BürgerInnen. Die bisherige Nachfrage entspricht einer etwa 6-fachen Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Bauplätze.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wasserloch“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen. Da sich der Bebauungsplan aber nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt ist ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans vorgesehen, welcher auch bereits mit dem Regionalverband und dem Regierungspräsidium abgestimmt wurde. Der Beschluss für die geforderte Flächenkompensation in Höhe von 1,2 – 1,5 ha wird in gleicher Sitzung durch den Gemeinderat gefasst.

Dabei liegt seitens der Stadt die planerische Zielvorstellung zugrunde, Wohnraum für ortsansässige Familien aus Oberrimsingen und nächster Umgebung zu schaffen. Eine Befriedigung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle (Breisach und übrige Stadtteile) wird aus ortsstrukturellen Gründen nicht angestrebt.

Dem im Regionalplan Südlicher Oberrhein in Plansatz 2.4.1.2 formulierten Ziel der vorrangigen Konzentration einer Entwicklung am Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen, wird durch eine Siedlungsentwicklung im Innenentwicklungsbereich der Kernstadt berücksichtigt.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 2. Quartal 2021 mit 15.560 Personen.

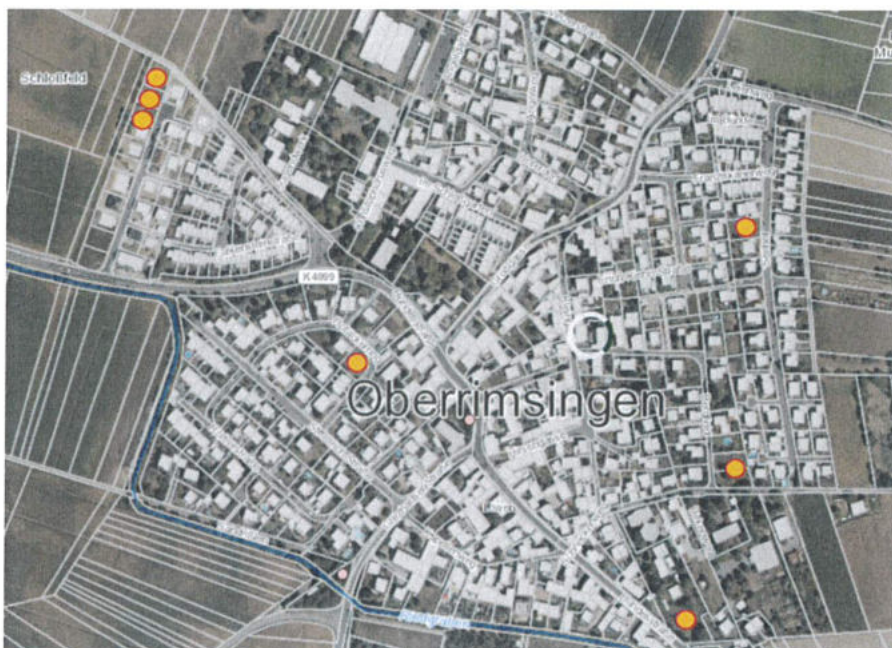
2.12 Vorhandene Innenentwicklungspotenziale

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Stadt Breisach schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Die Stadt Breisach hat im Jahr 2007 die bestehenden Baulücken in der Gesamtstadt ermittelt und im Jahr 2015 fortgeschrieben. Seit 2007 konnten hierbei auf rund 13,8 ha Wohnungen errichtet werden. Stadteigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar. Die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum und sind größtenteils nicht verfügbar. Die Stadt Breisach fördert jedoch auch weiterhin kontinuierlich die Aktivierung der noch bestehenden Potentiale.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Für Oberrimsingen wurden die Baulücken anhand eines Luftbilds, ohne baurechtliche Prüfung, überschlägig ermittelt. Damit stellt es kein Baulückenkataster dar, sondern dient lediglich der ungefähren Ermittlung der in Abzug zu bringenden Baulücken. Damit ergeben sich insgesamt 7 Baulücken, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 500 qm einer Gesamtgröße von 0,35 ha entspricht. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt sich ein Innenentwicklungspotential in Oberrimsingen von rund 0,03 ha. Auch hier muss angemerkt werden, dass sich diese allesamt in Privatbesitz befinden.



(Abb. 4 - Überschlägige Ermittlung Baulücken Oberrimsingen Quelle: Kartenmaterial LUBW Mai 2021)

2.13 Ergebnis der Flächenbedarfsberechnung

Der Wohnbauflächenbedarf beträgt für die Stadt Breisach und ihre Ortsteile 4,4 ha.

Im Jahr 2021 wurde im Ortsteil Niederrimsingen das Baugebiet „Gässle“ mit einer Gebietsfläche von 2,1 ha entwickelt und zum Abschluss gebracht. Ebenso im Jahr 2021 wurde das Baugebiet „Steingässle“ im Ortsteil Gündlingen mit einer Gebietsfläche von 1,2 ha entwickelt und zum Abschluss gebracht. Der Bebauungsplan „Wasserloch“ sieht eine Bruttofläche von 2,85 ha vor.

Im Flächennutzungsplan ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wasserloch“ eine Mischbaufläche mit 1,46 ha enthalten. Wird die Mischbaufläche anteilig mit 50 % (=0,7 ha) als Flächenbedarfsfläche dazugerechnet, ergibt sich ein derzeitiger Flächenfehlbedarf von ca. 1,05 ha.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Wohnbauflächenbedarf gesamt	4,4 ha
abzüglich Baugebiet „Gässle“ Niederrimsingen	2,1 ha
abzüglich Baugebiet „Steingässle“ Gündlingen	1,2 ha
Zwischensumme Wohnbauflächenbedarf	1,1 ha
zuzüglich anrechenbare FNP Mischbaufläche 50 % aus 1,46 ha	0,7 ha
Zwischensumme Wohnbauflächenbedarf	1,8 ha
abzüglich Fläche „Wasserloch“ Oberrimsingen	2,85 ha
Summe Flächenfehlbedarf	1,05 ha

In Abstimmung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Freiburg Referat 21, Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz kann dieser Fehlbedarf durch den Flächentausch im Flächennutzungsplan der VVG Breisach-Merdingen-Ihringen gedeckt werden. Dieser Flächentausch ist in räumlicher Nähe, im nördlich angrenzenden Bereich der Gemarkung „Seilhof“, mit einer Fläche von ca. 1,2 – 1,5 ha möglich. Ein entsprechender Beschluss zum notwendigen Flächentausch wird vom Gemeinderat ergänzend zum Satzungsbeschluss gefasst.

Die letzte Bebauungsplanung und Baulandentwicklung in Oberrimsingen erfolgte mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Schlossfeld Erweiterung“ am 02.02.2017.

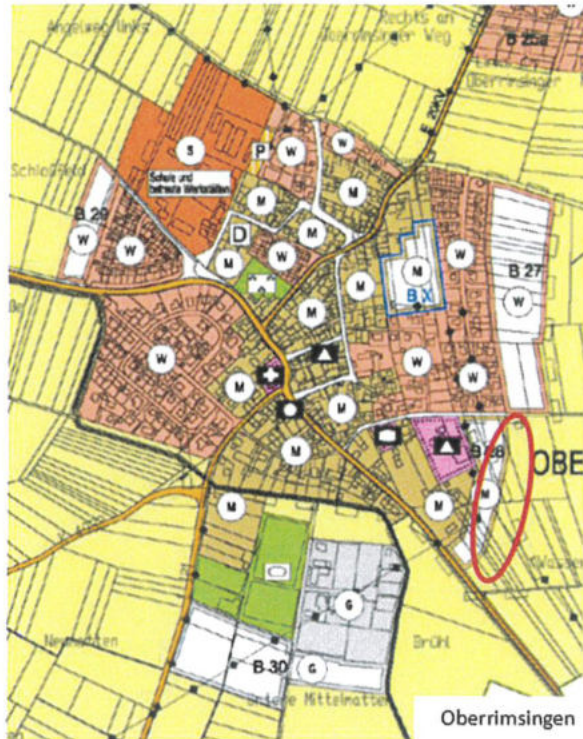
Mit der Umsetzung des Flächentausch auf der Flächennutzungsplanebene entspricht der Bebauungsplan „Wasserloch“ den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

2.14 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VVG Breisach – Merdingen – Ihringen wird die Fläche im westlichen Bereich als gemischte Baufläche (MI) B28 mit ca. 1,46 ha ausgewiesen und im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Lage am Ortsrand, die Abrundung zu den baulichen Anlagen im Baugebiet „Seilhof II“ im Norden“ (mit Rechtskraft vom 06.03.1991), mit der Anbindung an den „Schneckenweg“, sowie die direkte verkehrliche Anbindung im Westen an die „Bundesstraße“ (Kreisstraße K4999) legt eine priorisierte bauliche Entwicklung an diesem Standort nahe. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtteils nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:

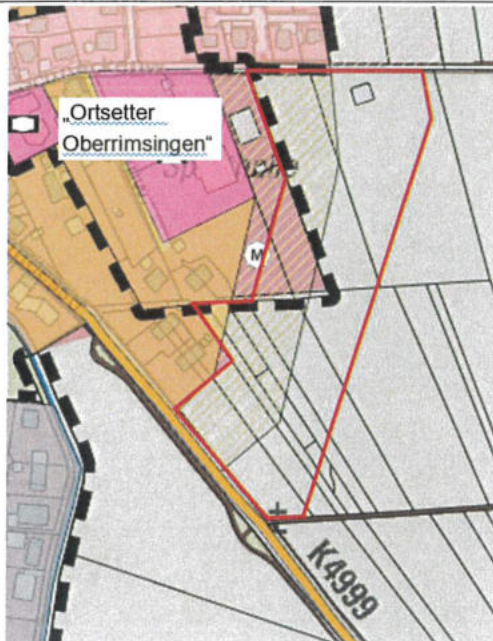


(Abb. 5 - Quelle: BürgerGIS LKBH, Juni 2021, mit Geltungsbereich (rot-umrandet))

2.15 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortsetter Oberrimsingen“ (rechtswirksam am 19.07.1961) in einem Teilbereich überlagert. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“) wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan im Teilbereich der Überlagerung nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung des Bebauungsplans für diesen Teilbereich ist nicht erforderlich.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**



2.16 Archäologie

Die geplanten Bauflächen liegen innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG-BW. (Listen-Nr. 21, 97017025). Hierbei handelt es sich um eine römische Siedlung. Die Metallsondenprospektion des Areals durch einen zertifizierten Sondengänger (2020-0668) erbrachte unter anderem eine römische Bügelfibel mit Raute sowie einen hütchenförmig geprägten Nietknopf und einen Riemenendbeschlag (Riemenzeug/Pferdegeschirr). Zudem wurden zwei keltische Quinare geborgen. Aufgrund dieser Sachlage wurden im Planareal vom 25.11.2020 bis zum 29.01.2021 archäologische Sondierungen durch die Grabungsfirma „E&B excav“ durchgeführt (2020-0493). Insgesamt 28 Sondierungsschnitte wurden archäologisch untersucht (Gesamtfläche: ca. 940 m²). In fast allen Schnitten wurden archäologische Befunde und Funde vorgefunden. Es handelt sich zum einen um römische Befunde, darunter Pfostengruben von ebenerdigen Holzbauten, Grabenabschnitte sowie in Teilen erfasste Fundamente = Überreste einer einfachen römischen ländlichen Siedlung (villa rustica) /1.-3. Jh. n. Chr. Zum anderen traten mehrere Gruben zutage, die jungsteinzeitliche Keramik enthielt. Die Sondierungen zeigen, dass zumindest in Teilbereichen mit mehreren Befundniveaus zu rechnen ist.

Das Planareal ist bisher zum überwiegenden Teilen von tieferen Bodeneingriffen verschont geblieben. Somit ist mit umfangreichen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen, die als Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG gelten und der Erhaltungspflicht nach § 6 DSchG unterfallen. Die Bauvorhaben, insbesondere die Unterkellerungen werden zur unwiederbringlichen Zerstörung geschützter Denkmalsubstanz führen. Um dem öffentlichen Erhaltungsinteresse zu genügen und das Baugebiet dennoch zu ermöglichen, bedarf es daher der Dokumentation der zu erwartenden Befunde und Funde für künftige Generationen. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden mit einer archäologischen Rettungsgrabung nach dem Veranlasserprinzip, d.h. auf Veranlasserkosten, die Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert und geborgen. Da das Landesamt für Denkmalpflege (LAD) keine zeitnahe Rettungsgrabung mit eigenem Personal leisten kann, soll dem Investor ermöglicht werden, die Rettungsgrabung durch eine private Grabungsfirma ausführen zu lassen. Hierzu wurde am 15.04.2021 mit dem (LAD) eine entsprechende

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“

Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

öffentlich-rechtliche Vereinbarung geschlossen, um einerseits eine undokumentierte Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 DSchG zu vermeiden und andererseits eine zügige Umsetzung des Baugebiets auch mit Blick auf § 20 DSchG zu ermöglichen. Die Rettungsgrabungen wurden ab Mai 2021 durchgeführt. Dabei sind die Archäologen auf Siedlungsspuren mehrerer Jahrtausende gestoßen. Die Funde reichen von der Jungsteinzeit über die Bronze- und Eisenzeit bis ins Mittelalter.



(Abb. 6 Kulturdenkmale gemäß DSchG – Quelle: Landesamt für Denkmalpflege, August 2020, mit Geltungsbereich schwarz-gestrichelt)

3. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption greift die bestehenden Strukturen auf und vervollständigt den östlichen Ortsrand von Oberrimsingen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt in direkter Anbindung im Süd-Westen an die „Bundesstraße“ (Kreisstraße 4999) und im Norden an den „Schneckenweg“. Die interne Verbindungsstraße im Baugebiet erhält nach Westen 3 Stichstraßen und eine Fußwegverbindung nach Osten für eine „Ost-West“ Verbindung aus den bestehenden Gemeinbedarfsflächen, Schule, Kindergarten, Kleinsporthalle ins Baugebiet. Die Bebauung soll mehrheitlich als Einfamilien- und Doppelhausbebauung, sowie mit 4 Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
 Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Die Qualität der Vorhaben der Mehrfamilienhäuser soll dabei im Rahmen der Vermarktung sichergestellt werden, indem eine Vergabe auf der Grundlage eines hochbaulichen Konzepts erfolgt. Daher werden für diesen Bereich lediglich die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen festgesetzt.



(Abb. 6 – Städtebaulicher Entwurf, Planstand 04.05.2021)

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

4. Technische Infrastruktur

4.1 Entwässerung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

4.1.1 Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Das Schmutzwasser wird über innerhalb des Baugebietes neu zu bauende Freispiegelkanäle in das bestehende städtische Schmutzwasserkanalnetz in der nordwestlich gelegenen Straße „Birkenweg“ und der nördlich gelegenen Straße „Schneckenweg“ abgeleitet. Die Grundstücke werden über Hausanschlussleitungen mit Hausanschlusskontrollschächten an das geplante Kanalsystem angeschlossen.

4.1.2 Ableitung der Regenwasserabflüsse

Die Regenwasserableitung erfolgt über innerhalb des Baugebietes neu zu bauende Freispiegelkanäle in einen entlang der Ostseite des Baugebietes geplanten Versickerungsgraben mit Versickerungsbecken am südlichen Ende. In dieser geplanten Versickerungsanlage soll das gesamte Oberflächenwasser des außerhalb einer Wasserschutzgebietszone liegenden geplanten Baugebietes zur Versickerung gebracht werden. Die Sohle des Versickerungsbeckens weist eine Planungshöhe von ca. 197,50 m.ü. NHN auf. Der mittlere Grundwasserhöchststand MHW beträgt lt. Bodengutachten im Süden des Plangebietes 193,30 m.ü. NHN. Die Mächtigkeit des Sickerraums beträgt damit über 4 m. Die Versickerung erfolgt sowohl im Graben als auch im Becken über eine mindestens 30 cm mächtige belebte Bodenzone in die darunter liegenden versickerungsfähigen kiesigen Bodenschichten.

Die geplante Bebauung entlang des Schneckenweges im Norden des Plangebietes wird über Hausanschlussleitungen an die bestehende städtische Regenwasserkanalisation, die dazu in Richtung Osten verlängert wird, angeschlossen. Als Entlastungsmöglichkeit des bestehenden Kanalnetzes im Schneckenweg sieht die Planung vor, diesen Regenwasserkanal über eine Anschlussleitung mit der geplanten Versickerungsanlage (nördliches Ende des Versickerungsgrabens) zu verbinden.

Die Grundstücke im restlichen Baugebiet werden über Hausanschlussleitungen mit Hausanschlusskontrollschacht an das geplante Kanalsystem, bzw. direkt an die geplante Versickerungsanlage (östliche Grundstücksreihe parallel zum Versickerungsgraben) angeschlossen.

Es ist eine dezentrale Rückhaltung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken vorgesehen. Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 2 m³ je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mit einem Drosselabfluss von 0,5 Liter pro Sekunde zu bemessen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und Löschwasser (bis zu 96 m³/h über 2 Stunden) wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Das Trinkwassernetz wird durch die bnNETZE aufrechterhalten und betrieben. Die Planung sieht vor, die geplante Wasserversorgungshauptleitung als Ringschluss an den Bestand in der Straße „Schneckenweg“ im Norden und der „Bundesstraße“ im Süden anzubinden.

4.3 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße „Bundesstraße“ und „Schneckenweg“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen *BN Netze GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg* als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Optionen für den Breitbandausbau in Oberrimsingen bestehen.

4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsleitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen.

5. Nutzungskonflikte

5.1 Schallemissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken. Maßgebliche Schallquellen sind:

- o der umliegende Straßenverkehr (K 4999);
- o eine Verladestation der Winzergenossenschaft Oberrimsingen;
- o Schule und Spielplatz.

Hinweis: die Schallemissionen, die von der Grundschule und dem Kindergarten ausgehen, sind grundsätzlich als sozialadäquat einzustufen.

Im Rahmen der städtebaulichen Planung, insbesondere im Hinblick auf ggf. erforderliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden (z.B. Schalldämmung der Fenster), werden diese ebenfalls berücksichtigt. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005-1 1,2 sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) mit den darin genannten Regelwerken und Richtlinien. Bei Überschreiten der gültigen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sind Schallschutzmaßnahmen zu konzipieren.

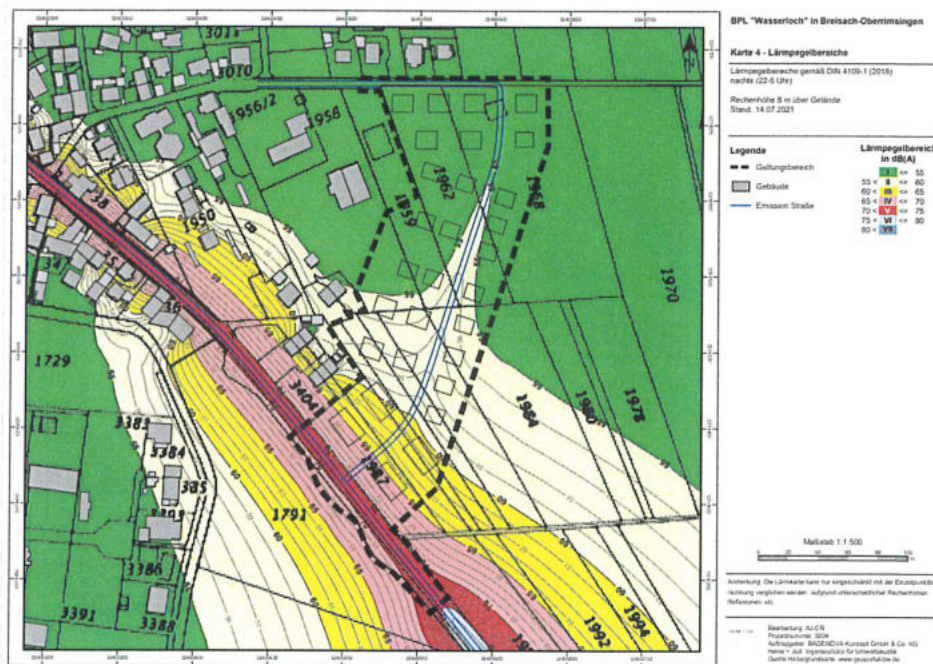
Die maßgeblichen Immissionswerte wurden durch das *Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine und Jud, Engelbergerstraße 19 79106 Freiburg i. Br.* am 14.07.2021 und am

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

05.01.2023 fortgeschrieben ermittelt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen übernommen. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt.

5.2 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Für die Fassaden ab Lärmpegelbereich III, die sich aus der Karte 4 ergeben, sind die Umfassungsbauteile mit einem Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$) entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1, der DIN 4109, Stand Juli 2018, auszubilden. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.



(Karte 4)

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
		dB	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB	dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

(Tabelle1)

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

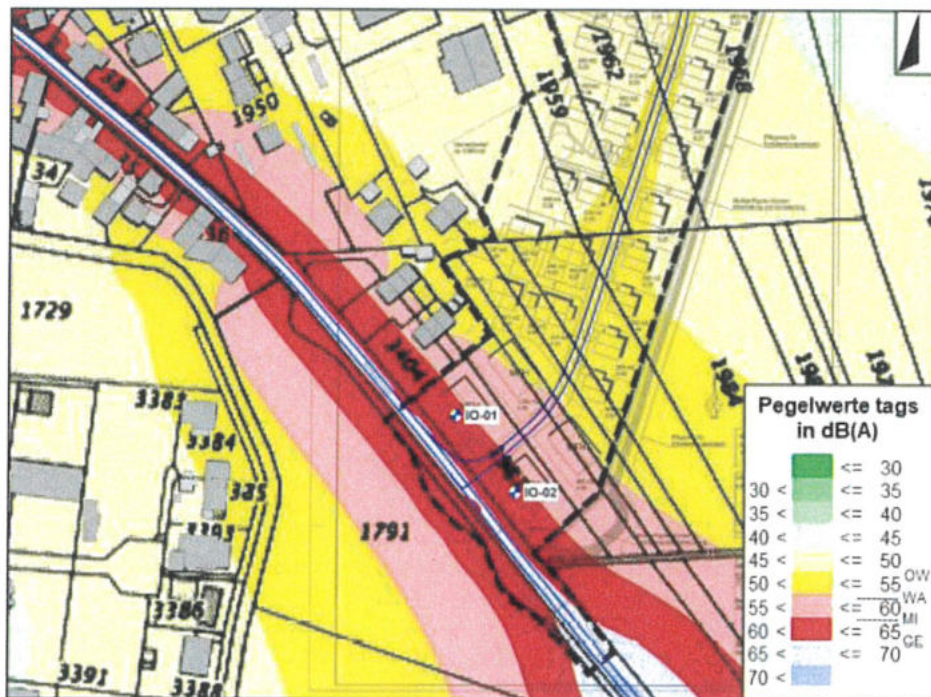
5.3 Beurteilungspegel Straßenverkehr

Die Beurteilung erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 18005. Unter dem Ansatz der Prognose 2035 treten an der geplanten Bebauung im Süden des Bebauungsplangebiets folgende Beurteilungspegel auf:

Beurteilungspegel bei Tempo 50 km/h auf der K 4999

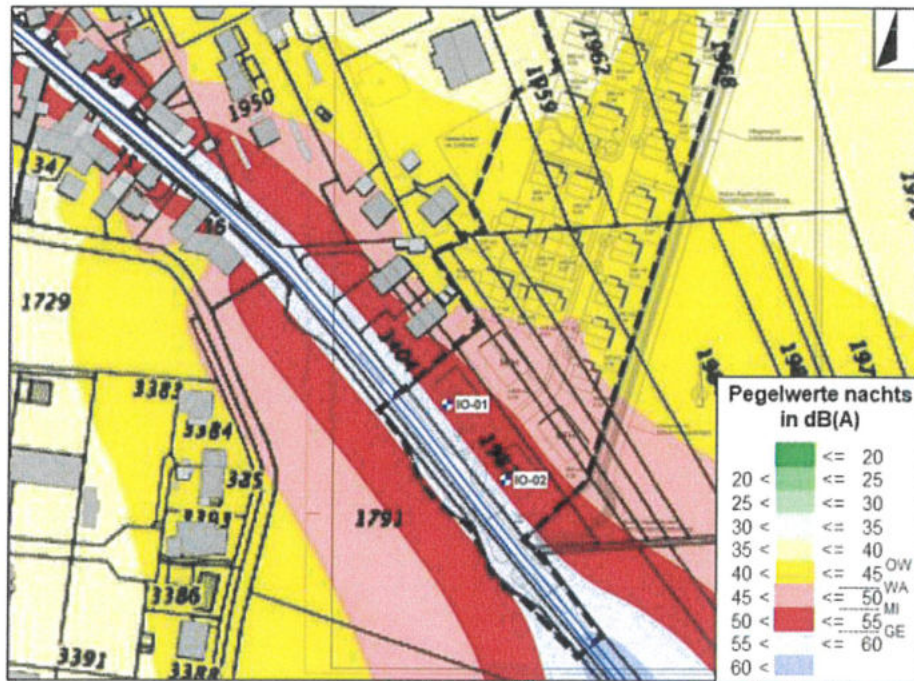
Unter Ansatz einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h treten an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tags und bis 54 dB(A) nachts auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags bis rund 7 dB und nachts bis rund 9 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV2 von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts werden tags bis rund 3 dB und nachts bis rund 5 dB überschritten. Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Pegelverteilung im Zeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bzw. nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist in den Abbildungen 2 und 3 dargestellt.

Abbildung 2 - Pegelverteilung tags, Rechenhöhe 8 m über Gelände



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Abbildung 3 - Pegelverteilung nachts, Rechenhöhe 8 m über Gelände



5.4 Schule und Spielplatz

Geräusche durch die Schule und den Spielplatz sind insbesondere im Nordwesten des Plangebiets zu erwarten. Aufgrund der Abstände zwischen Geltungsbereich des Bebauungsplans und den Kommunikationsgeräuschen sowie der begrenzten Einwirkzeit tags, kann davon ausgegangen werden, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten wird. Eine Nutzung im Zeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kann ausgeschlossen werden.

Aus schalltechnischer Sicht ergeben sich im geplanten Wohngebiet durch die Kommunikationsgeräusche voraussichtlich keine Konflikte.

5.5 Beurteilungspegel Verladestation

Die Beurteilung erfolgt mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Durch die Winzergenossenschaft treten an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis 55 dB(A) tags auf. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wird tags eingehalten. Mit Betrieb im Zeitraum nachts ist nicht zu rechnen.

5.6 Schallschutzmaßnahmen

Die Errichtung einer Schallschutzwand ist aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Der Schallschutz an der geplanten Bebauung wird über passive Maßnahmen sichergestellt. Als Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Dabei gilt, dass weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer, sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten oder schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade oder Ähnliches in Betracht.

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche (AWB) wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Entsprechend Kuschnerus Ulrich (2010): „Der sachgerechte Bebauungsplan“ sind zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen sind u.a.: verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten. An der geplanten Bebauung treten keine Beurteilungspegel über 62 dB(A) auf. Werden Außenwohnbereiche zwischen der geplanten Bebauung und der Straße errichtet, so sind ggf. Maßnahmen zur Pegelminderung an den betroffenen Bereichen zu realisieren.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser baulichen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen. Auswirkungen während der temporären Bauphase durch die Errichtung von Wohngebäuden ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

6.2 Auswirkungen auf Klima und Luft

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Bereich 4-5 (hohe bis sehr hohe Bedeutung). Das Planungsgebiet befindet sich in ebener Lage. Über Freiflächen (insbesondere Grünland und Acker) wird Kaltluft gebildet. Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind jedoch aufgrund der Größe, der Lage und Topographie der Fläche nicht zu erwarten.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Auf Wohnbauflächen, wie im vorliegenden Fall, ist dieser Effekt kaum vorhanden. Grünflächen, Bäume und Sträucher mildern diesen Effekt zusätzlich ab. Es entstehen somit voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima. Durch die Anordnung von einzelnen versetzten Baufenstern wird sichergestellt, dass ausreichende Lücken zur Belüftung und Klimatisierung des Baugebietes zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Gestaltung des Wohngebiets (Durchgrünung) eine Bepflanzung der Grundstücke und Straßenräume vorgegeben.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Es wird vorgegeben je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Außerdem wird die Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen festgesetzt, so dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Steingärten) sind nicht zulässig.

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung sind jedoch zu beachten:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken;
- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken;
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

6.3 Auswirkungen auf das Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt in ebener Lage in der hydrogeologischen Einheit Quartäre/Pliozäne Sande und Kiese im Oberrheingraben, welche als Grundwasserleiter eingestuft wird. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind allenfalls mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen;
- Einbau von Zisternen für den Regenwasserabfluss.

6.4 Auswirkungen auf Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

6.5 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet, als unbebaute Fläche am Ortsrand von Oberrimsingen schließt sich an bestehende Wohnflächen und an landwirtschaftlichen Flächen an. Direkte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind allenfalls in geringem Ausmaß durch den Verlust von unbebauten Grünflächen zu erwarten.

6.6 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die geplanten Bauflächen liegen innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG-BW. (Listen-Nr. 21, 97017025). (Verweis auf Pkt. 2.15). Die geplante Bebauung hat erhebliche Auswirkungen auf die archäologische Gegebenheit. Vor Beginn der Baumaßnahmen werden mit einer archäologischen Rettungsgrabung die Befunde und Funde fachgerecht dokumentiert und geborgen.

Weitere schutzwürdige Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

6.7 Fazit Auswirkungen

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Menschen und seiner Gesundheit, Klima und Luft, Boden und Wasser sowie dem Landschaftsbild und den Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

7. Umweltbeitrag und Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Umweltbeitrag

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB mit Eingriffs-Ausgleichsbewertung ist nach § 13b nicht erforderlich. Nach § 1 (6) 7 BauGB sind die bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

7.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

7.2.1 Tiere

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange im Gebiet wurde Dr. Frank Hohlfeld, Freiburg beauftragt. (Verweis auf Pkt. 8)

Die vorhandenen Brutvögel und die Zauneidechsen werden durch die Baugebietsentwicklung ihre Lebensräume zunächst weitgehend verlieren. Durch die geplante Bebauung könnten einige Arten wie Haussperling, Hausrotschwanz und Zauneidechse sogar profitieren und die Fläche nach der Umwandlung wahrscheinlich neu besiedeln. Die übrige vorhandene Avifauna wird weitgehend verschwinden, sofern sie keine geeigneten Lebensräume in den neu entstehenden Hausgärten findet.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

7.3 Pflanzen und Vegetation

7.3.1 Acker

Bestand mit Teilbereichen größerer Ackerflächen. Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse:

Durch die Umsetzung der Planung wird dieser Biotoptyp größtenteils beseitigt und bebaut.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken;
- Gärtnerische Anlage unbebauter Flächen.

7.3.2 Gartenflächen

Bestand mit Gartenflächen auf Flurstück Nr. 1958, mit Gartenhäuschen, Gemüse- und Blumenbeeten und einzelnen Gehölzen. Biotoptyp mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse:

Durch die Umsetzung der Planung wird dieser Biotoptyp größtenteils beseitigt und bebaut. Die Bäume können nicht erhalten werden. Die neu geschaffenen, unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken;
- Gärtnerische Anlage unbebauter Flächen.

7.3.3 Obstbaumgrundstück

Bestand mit 16 Kirschbäume, zum Teil deutlich mit Efeu bewachsen, auf Grünland mittlerer Standorte, ohne besondere Artausstattung (Flst. Nr. 1959, südlicher Teil). Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach fachgutachterlicher Einschätzung nicht um einen (hochwertigen) Streuobstbestand nach LLG. Zudem liegen nur ca. 1.380 m² des Flst. Nr. 1959 innerhalb des Geltungsbereichs, der Schwellenwert zum Erhalt von Streuobstbeständen wird nicht erreicht.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse:

Durch die Umsetzung der Planung wird dieser Biotoptyp überbaut. Die Bäume können nicht erhalten werden.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken;
- Gärtnerische Anlage unbebauter Flächen.

7.3.4 Feldgehölz

Bestand mit Feldgehölz aus Weiden, Robinien und einer Kirsche aufgebautes Feldgehölz, mit Brombeergestrüpp (Flst. Nr. 1985/1, nördlicher Teil), ca. 40 Meter lang und ca. 6 Meter breit. Biotoptyp mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse:

Durch die Umsetzung der Planung wird dieser Biotoptyp überbaut. Die Gehölze können nicht erhalten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken;
- Gärtnerische Anlage unbebauter Flächen.

7.4 Boden

Nach der Bodenkarte des LGRP-Mapservers befindet sich das Planungsgebiet in der geologischen Einheit Würm-Schotter, sowie der bodenkundlichen Einheit Brauner Auenboden, aus Auenlehm. Diese Bodentypenheit ist hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen mittel bis hochwertig einzustufen. (Verweis Pkt. 2.5)

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse:

Durch die Bebauung des Planungsgebiets werden Flächen überbaut oder durch befestigte Beläge versiegelt. In diesen Bereichen gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Große Erdbewegungen im Bereich der Grünflächen sind nicht zu erwarten, da das Gelände eben ist.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation:

- Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Terrassen- und Wegeflächen;
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften.

Die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind zu berücksichtigen.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

7.5 Eingriffsregelung

Für die Eingriffsregelungen gemäß § 13b BauGB gelten die Vorgaben des § 13a BauGB entsprechend. 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, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

Ziel ist ein weitgehender Schutz der natürlichen Ressourcen und ein damit verbundenes hochwertiges Erscheinungsbild des Plangebiets. Hierzu sollen neben allgemeinen Vorgaben (etwa LED-Beleuchtung, Dachbeschichtung, Gestaltung der Freianlagen) weitere Bausteine zur Anwendung kommen:

Grüne Vorgärten

Durch Regelungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen mit Carports und Garagen, dem Ausschluss von Schottergärten, der Begrünung von Nebenanlagen und der Gestaltung von Einfriedungen soll ein maximal möglicher grüner Vorbereich erreicht werden.

Durchgrünung des Gebiets

Um die zahlreichen ökologischen Vorteile einer Bepflanzung mit Bäumen auch im Gesamtgebiet zu erreichen, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Direkt im Anschluss an das Plangebiet beginnt die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential.

7.6 Fazit: Umweltbeitrag und Grünordnerische Festsetzungen:

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und Belange des Menschen, den Tieren und Pflanzen und Boden, zu erwarten.

Der Umweltbeitrag wurde erstellt durch:

Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Alfred Winski Mittelstraße 28 -
79331 Teningen

Stand: 01.07.2021

Fortgeschrieben durch:

Kappis Ingenieure GmbH, Europastraße 3, 77933 Lahr

Stand: 08.03.2022

8. Artenschutzrechtliche Abschätzung

8.1 Anlass und Aufgabenstellung

Viele Tierarten Deutschlands sind besonders geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG. Darüber hinaus sind einige Arten auch europarechtlich geschützt und werden in den Anhängen der FFH-Richtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie genannt.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Die vorliegende artenschutzfachliche Prüfung dient der Einschätzung, ob die Verbote des § 44 (1) 1-3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG der Realisierung der Planung zur Bebauung / des Bauvorhabens entgegenstehen.

8.2 Methodik zur Erfassung der Vögel

Die Fläche wurde im Frühjahr 2020 bei fünf Morgenbegehungen (03.04.2020, 19.04.2020, 16.05.2020, 02.06.2020, 20.06.2020) im Zeitraum Mitte März bis Ende Juni in Bezug auf dort brütende Vogelarten begutachtet. Diese erweiterte Einschätzung ermöglichte eine Erfassung der auf der beplanten Fläche und der im erweiterten Umkreis vorhandenen Vogelreviere. Die Vorgehensweise lehnte sich an die anerkannten Methoden an (BIBBY et al. 1995, SÜDBECK et al. 2005). Die Erfassungen fanden nur an Tagen mit günstigen Wetterbedingungen, ohne Regen oder stärkeren Wind statt.

8.3 Methodik zur Erfassung der Reptilienfauna

Der Eingriffsraum und seine Umgebung wurden im Frühjahr und Sommer 2020 zwischen April und September auf das Vorkommen von Reptilien überprüft. Bei insgesamt fünf Begängen (03.04.2020, 19.04.2020, 16.05.2020, 02.06.2020, 02.09.2020) wurden die Kleingärten und die für Reptilien geeigneten Bereiche an den Rändern des Untersuchungsgebietes sowie das Umfeld der angrenzenden Gebäude begutachtet und abgesucht. Die Qualität des Eingriffsraumes als Lebensraum für die Herpetofauna wurde anhand der vorhandenen Habitatstrukturen beurteilt. Ein Vorkommen von Amphibien wurde ausgeschlossen, da es für sie keine geeigneten Habitate im Untersuchungsgebiet gibt.

8.4 Zusammenfassung Ergebnisse Vögel

In der Brutperiode 2020 wurden im Untersuchungsgebiet am Ortsrand von Oberrimsingen bei den fünf Begehungen insgesamt 24 Vogelarten registriert (Verweis Artenschutzbeitrag Tab.1). Davon waren 15 Arten Brutvögel, 8 Arten waren Nahrungsgäste und 1 Art trat als Durchzügler auf. Insgesamt besaß die Avifauna in der Untersuchungsfläche relativ geringe Siedlungsdichten, da der größte Teil des Untersuchungsgebietes aus Acker bestand. Das Arteninventar ist typisch für die Häuser, Kleingartenbereiche und Ortsrandlagen der Gemeinden in der Oberrheinebene. Seltene oder bedrohte Vogelarten wurden nicht nachgewiesen.

8.5 Ergebnisse Reptilien

Insgesamt zeigten die Beobachtungen, dass Zauneidechsen im Eingriffsraum vorkommen. Sie wurden allerdings nur an wenigen Stellen nachgewiesen und auch dort nur in geringer Zahl. Vermutlich befindet sich der Reproduktionsraum der Tiere bereits außerhalb des Untersuchungsgebietes. Trotz gezielter Nachsuche konnten keine anderen Reptilienarten nachgewiesen werden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

8.6 Zu erwartende baubedingte Auswirkungen auf die Fauna

Die Bauphase ist verbunden mit Störungen durch Maschinen und der Veränderung des Lebensraumes der Vögel und Reptilien. Das ist vor allem der Verlust von Strukturen, die zur Nahrungssuche, zum Übernachten und zur Brut bzw. Reproduktion genutzt werden. Während der gesamten Bauzeit ist der direkte Eingriffsraum als Lebensraum nicht nutzbar. Dies betrifft die Vögel und Reptilien, die unmittelbar am und um das Baufeld Territorien besetzen.

8.7 Wirkungsprognosen und Ermittlung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Avi- und Herpetofauna

8.7.1 Verbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG:

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

8.7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Um ein Erfüllen der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 BNatSchG während der Bauphase zu vermeiden, besteht eine Bauzeitenbeschränkung. Die den Bauarbeiten vorausgehenden Rodungsarbeiten dürfen nicht während der Vegetationszeit vom 01.03 bis 30.09 (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchg.) durchgeführt werden. Bei einer Einhaltung der genannten Zeitbeschränkungen ist davon auszugehen, dass die Jungvögel nach Ende Juni die Nester bereits verlassen haben. Die adulten Vögel sind aufgrund ihrer Mobilität in der Lage Tötungsgefahren durch Baumaßnahmen zu entgehen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme wird prognostiziert, dass es zu keiner vermeidbaren Tötung oder Verletzung von Individuen oder Entwicklungsstadien kommt. Alternativ kann durch die rechtzeitige Entfernung der Gehölze vor der Fortpflanzungszeit bis Ende März, als teilweise vorgezogene Baustelleneinrichtung, ein Verstoß gegen § 44 (1) 1 BNatSchG wirksam verhindert werden. Für die Gebäudebrüter müssen dann vor der Brutzeit sämtliche Nistmöglichkeiten entfernt oder verschlossen werden.

Für die Zauneidechsen sollten Vergrämnungsmaßnahmen wie die Entfernung von Holzstapeln oder anderen Versteckmöglichkeiten am Rand des Baugebietes während der Vegetationsperiode zwischen April und September stattfinden. Dabei gefundene Tiere können aus dem eigentlichen Eingriffsraum herausgebracht und in der Umgebung ausgesetzt werden. Bei einer rechtzeitigen Vergrämung ist damit zu rechnen, dass die Tiere größtenteils abwandern und nicht versehentlich im Zuge der Bauarbeiten getötet werden.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

8.7.3 Ausgleich

Gerodete Bäume werden durch Heisterpflanzungen in der Nähe von Grünflächen ersetzt. Verlorene Grünflächen werden durch die Anlage neuer Grünflächen ersetzt, die nach Möglichkeit mit Wildsaaten eingesät werden. Für Höhlen- und Nischenbrüter werden nach Abschluss der Bautätigkeiten neue Nistmöglichkeiten angeboten. Pro Gebäude sind mindestens 3 Nistmöglichkeiten für Halbhöhlenbrüter anzubringen. Darüber hinaus sollten 5 Nistkästen für Höhlenbrüter in den neu angelegten Gärten angeboten werden. Zur Kompensierung der negativen Eingriffsfolgen für die Zauneidechsen wird ein neuer Eidechsenbiotop am Rand des Eingriffsraumes für die Tiere angelegt. Die Einrichtung dieses neuen Biotops sollte vor Beginn der mit dem Eingriff in Zusammenhang stehenden Bauarbeiten erfolgen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind von einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen.

Anlage eines Zauneidechsenersatzlebensraums (gemäß OEGN 2022).

Die gesamten Saumstrukturen entlang dem am östlichen Rand des Plangebietes „Wasserloch“ verlaufenden Retentionsraum sind zur Modellierung eines Ersatzlebensraumes zu nutzen (ca. 200 -300 m²). Folgende Habitatelemente sind entlang dem Retentionsbecken vorzusehen (vgl. OEGN 2022):

- **Sandlinsen:** Gleichmäßig verteilt sind 3 Sandlinsen auf der Länge des Grabens und einer am südwestlichen Ende des Retentionsbeckens anzulegen. Hierfür ist der obere Bereich der Wegböschung zur Ackerseite hin (Ostexposition) vorzusehen. Die Sandlinsen sind ggf. durch Holzbalken, Steinriegel oder Gabionen vor einem Abrutschen gesichert werden. Bei nur schwacher Neigung der Böschung ist dies nicht nötig. Die Sandlinsen müssen jeweils ca. 1m lang sein und etwa 50-70 cm tief sein.
- **Steinriegel:** Es ist das Substrat ca. 1 m tief auszukoffern. Die Größe der Steine muss zwischen ca. 20 und 40 cm liegen. Eine halbmondförmige Anlage (z.B. am südwestlichen Ende des Retentionsbeckens) ist anzustreben, entlang der schmalen Wegböschungen und an der Oberkante des Retentionsgrabens sind jedoch auch lineare Steinriegel möglich. Wo Stützelemente zur Sicherung von Böschungen nötig sind, können Gabionen gesetzt werden und, sofern sie mit Erdreich hinterfüllt sind, auch als Steinriegel angerechnet werden. Zudem sollten größere Grenzsteine entlang der Böschungsgrenze zur Ackerfläche gesetzt werden.
- **Dorngebüsche:** Es sind heimische Gebüsche wie z.B. (Wild-/Hecken-)Rosen, Schlehen, Hartriegel und Schneeball zu pflanzen, die gut auf Rückschnitt reagieren und keine zu starke Durchwurzelung des Retentionsbeckens oder der angrenzenden Ackerflächen hervorrufen. Die Gebüsche sind mit ca. 50-100 cm Wuchshöhe zu setzen. In jeder der vier „Kernzonen“ ist mindestens eine Gruppe dieser Gebüsche entlang der Steinriegel vorzusehen. In den übrigen Bereichen können die Büsche linear in Gruppen entlang dem Unterhaltungsweg und an der Oberkante des Retentionsgrabens als Trittsteinelemente gesetzt werden.
- **Zaunelement:** Zaunelemente sind entlang der Steinschüttungen und Sandlinsen zu setzen.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Vorzusehen sind ringsum geschlossene Stahlmatten-Zaunelemente, die jeweils die Kernzone des Habitats (Sandlinse mit Steinschüttung und 2-3 Gebüsch) umgeben. Sollte auch zur Ackerseite keine rundum schließende Zäunung möglich sein, sind dennoch wenigstens Zaunklammern vorzusehen.

- **Ruderalvegetation:** Alle Bereiche des Retentionsbeckens, der Unterhaltungsweg und die Böschung zum Acker hin sollten keinen Mutterbodenauftrag erhalten. Es sind kiesig-magere Bodenverhältnisse anzustreben, auf denen eine spontan aufkommende Ruderalvegetation zu fördern ist. Ggf. kann mit einer Blümmischung abgestimmt auf diese Voraussetzungen die Funktionalität schneller hergestellt werden. Die Bereiche außerhalb der Kernhabitats sind 1x jährlich im Herbst (Anf. Oktober) zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren und ein Balkenmäher zu verwenden.
- **Reisighaufen:** Als Trittsteine zwischen den Sandlinsen mit Steinriegeln, den neu gepflanzten Büschen sind Reisighaufen anzulegen. Sie sind oberflächlich auf die fertig modellierten Böschungsbereiche und als Schutz um die neu gepflanzten Gebüsch aufzubringen. Je nach Böschungsneigung sollten sie durch senkrechte Stützpflocke vor einem Abrutschen gesichert werden. Es können alle bei der Rodung des Streuobstbestandes im Plangebiet angefallenen Baumstubben, Äste und Zweige genutzt werden. Überwiegend und besonders als oberste Schicht sind dünne Zweige und Reisig zu verwenden. Zudem sollte auch eine Art Wall aus Reisig am Fuß der Böschung zum Acker hin angelegt werden.

Die „Kernzonen“ des Habitats sind nur bei zu starker Beschattung der Sandlinsen und Steinriegel manuell im Winterhalbjahr ca. alle 2-3 Jahre freigestellt bzw. die Gebüsch zurückzuschneiden. Mäßiger Bewuchs durch krautige Pflanzen, Brombeeren und kleine Gebüsch ist zu tolerieren. Die Ruderalvegetation um die Kernzonen herum ist einmal jährlich Anfang Oktober zu mähen, weitere Pflegeschritte zur Erhaltung der Abflussfunktionalität des Retentionsbeckens z.B. in der Grabensohle oder am Abflussrohr sind zusätzlich möglich. Mäharbeiten sind immer in den frühen Morgenstunden oder bei kalter, nasser Witterung durchgeführt werden.

Der Unterhaltungsweg ist als Wiesenweg anzulegen. Ist dies aus Stabilitätsgründen nicht umsetzbar, ist eine möglichst grobgeschotterte Fahrbahn anzustreben, auf der sich lockere Ruderalvegetation etablieren kann. Eine Mahd des Weges zur Freihaltung für Wartungsfahrzeuge ist 1-3x jährlich möglich.

Der Artenschutzbeitrag wurde erstellt durch:
Planungsbüro Dr. F. Hohfeld Charlottenburger Str. 5, 79114 Freiburg
Stand: September 2020

Die Ergänzung der Ausgleichsmaßnahmen wurde erstellt durch:
Büro für Ökologische Gutachten und Naturschutz, Dipl.-Biol. Franziska Kurz
Habichtweg 1, 79110 Freiburg

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen auch Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Für die Wohngebiete WA1, WA2, WA3 und WA4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgelegt. Aus GRZ und Geschossigkeit ergibt sich im Plangebiet eine maximal erreichbare Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,2 im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Die Grenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 werden damit eingehalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen damit die Forderung des BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung und der Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

9.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen soll im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung WA1, WA2 und WA 3 eine zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,00 m ermöglicht werden. Im Bereich WA 3 und WA 4 sollen Gebäude mit Attikageschossen ermöglicht werden, da diese grundsätzlich eine attraktive und kostengünstige Bauform darstellen und im Volumen mit Satteldach-Gebäuden vergleichbar sind. Daher wurde eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 3 m für Attikageschosse bei Pultdächern und Flachdächern festgesetzt. Damit hierdurch nicht größere und negativ in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, wurde ein Rücksprung von einseitig 2,50 m auf einer der langen und mindestens 0,50 m auf den übrigen Gebäudeseiten festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit darf auch dann nicht überschritten werden.

Um einen räumlich wirksamen Ortsrand nach Osten und Norden (entlang des „Schneckenwegs“ auszubilden, wird für den Bereich WA 1 und WA 2 zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch werden städtebaulich negativ in Erscheinung tretende Geschossabweichungen und -sprünge innerhalb einer Bauzeile vermieden.

Im Bereich WA 4 (Geschosswohnungsbau) soll durch eine Firsthöhe von 12,50 m eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Dadurch soll Wohnraum in angemessenem Umfang gefördert werden.

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Es werden Bereiche mit ausschließlich Einzelhäusern (E) und Bereiche mit Doppelhäusern (D) ausgewiesen. Damit kann auf den konkreten Bedarf Rücksicht genommen werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind verschiedene Bauformen vorstellbar, die über eine offene Bauweise erfasst werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und sonstige abstandsflächenprivilegierte Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Aus städtebaulichen Gründen wird jedoch die Zulässigkeit dieser Anlagen räumlich eingeschränkt. Insbesondere die vorgartenzonen vor der straßenseitigen Bauflucht soll hierdurch vor überbordender Bebauung geschützt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Die Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser, sowie der Mehrfamilienhäuser wurden großzügig bemessen. Die vorgegebene GRZ von 0,4 schränkt die Nutzung der Baufenster ein, sodass eine verträgliche Baudichte gesichert ist.

Zur Ausbildung eines homogenen Straßenrandes zum „Schneckenweg“ wird im Bereich WA1 eine bindende Hauptfirstrichtung und Gebäudestellung festgesetzt. Ebenso wird zur Vermeidung gegenläufiger Firstrichtungen innerhalb eines Doppelhauses in den Bereichen, in denen Doppelhäuser möglich sind, eine Firstrichtung festgesetzt.

9.4 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

Aus diesen Gründen sollen offene Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen nur zwischen Straße und hinterer Baufensterflucht zulässig sein. Dabei müssen Garagen einen Abstand zur Straße von 5 m, Carports einen Abstand von 1 m einhalten. Liegen Baufenster näher als 5 m zur Straßenbegrenzungskante kann die Garage (oder Nebengebäude, s.u.) auch innerhalb des Baufensters errichtet werden, sodass mit allen größeren Gebäuden ein Mindestabstand zur Straße gewährleistet wird. Für einzelne Grundstücke kann sich dadurch die Notwendigkeit ergeben, zur freiflächenoptimierten Positionierung der Garagen diese ins Hauptgebäude zu integrieren oder stattdessen einen Carport zu errichten. Der geringere Abstand für Carports erscheint angemessen, da diese als an mindestens 3 Seiten offen definiert werden.

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“

Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

Nebengebäude sind nur bis 30 m³ Brutto-Rauminhalt, bis zu einer Gesamthöhe von 3 m bei Flachdachgebäuden und 4 m bei geneigten Dächern und ab 5 m hinter der Straßenbegrenzungskante zulässig. Ausgenommen hiervon sind die im Bereich des Geschosswohnungsbaus erforderlichen Nebengebäude für Müll, welche in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen realisiert werden können. Diese Festsetzung berücksichtigt die besonderen Bedürfnisse von Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

9.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung geregelt (WA1, WA2 und WA 3). Es werden maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaus festgesetzt. Damit soll einerseits eine zu hohe Dichte durch gebietsuntypische Mehrfamilienhäuser verhindert und andererseits eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit (sowohl als vertikal gegliederte Nutzungseinheiten als auch als Einliegerwohnungen in kleinerem Umfang) ermöglicht werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus WA 4 erfolgt eine Steuerung über konkrete Konzepte.

9.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um eine freie Anfahrtsicht bei ausfahrendem Kfz-Verkehr zu gewährleisten, sind im Kreuzungsbereich zur K4999 entsprechende Sichtflächen zu berücksichtigen. Diese müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen. Zur Sicherung der Wenderadien größerer Fahrzeuge wie Müllfahrzeuge ist zudem im Bereich der Wendeanlagen ein schmaler Bereich von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten (Freihaltezone).

10. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.1 Grundwasserschutz

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

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

10.2 Versiegelung

Festgesetzt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, dass auf den Baugrundstücken die Befestigung von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig ist. Ziel dieser Festsetzung ist, 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 befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Als versickerungsfähiger Belag wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen ‚Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen‘ der FGSV werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben.

10.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und Fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe und einem insektenfreundlichen Spektralbereich um 590 nm (z. B. LED-Lampen) zu verwenden sind.

Hintergrund ist, dass sowohl die Insekten, wie 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 Himmelskörpers („Lichtverschmutzung“). Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Es wird empfohlen, bei der privaten Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Außenschalter zu einzusetzen.

10.4 Pflanzgebote

Um die zahlreichen ökologischen Vorteile einer Bepflanzung mit Bäumen auch im Gesamtgebiet zu erreichen, ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

11 Verkehr

11.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die „Bundesstraße“ (Kreisstraße K4999) im Westen und den „Schneckenweg“ im Norden.

11.2 Inneres Erschließungssystem

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind.

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und –einschnitte

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden aus ortsgestalterischen Gründen differenzierte Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Dabei wird wie bereits dargelegt zwischen Ortsrand, Kernbereich und Geschosswohnungsbau unterschieden.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 werden als Straßenrandbebauung zum „Schneckenweg“ im städtebaulichen Kontext, zur Dachgestaltung zwingend Satteldächer mit 40 Grad Dachneigung und Festlegung der Firstrichtung, sowie zwingend 2 Vollgeschosse festgelegt.

Im WA2 werden zur Ausgestaltung eines dörflichen Ortsrands Dächer mit Dachneigungen von zwingend 20 Grad und zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Der zentrale Bereich mit Einzelhausbebauung WA 3 kann sich innerhalb der zulässigen Geschossigkeit und Höhenfestsetzungen frei bewegen. Attikageschosse sollen ermöglicht werden.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus WA 4 werden keine Festlegungen getroffen. Hier werden die Qualitäten über die Vergabe an ein konkretes Konzept gesichert.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts, des Mikroklimas, zur Gestaltung des Wohngebiets und zur Durchgrünung müssen die Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung bis 15° extensiv begrünt werden.

Die Farbe der Dacheindeckung wird auf Farben beschränkt, welche die Dachlandschaft Oberrimsingens prägen. Dies sind Farbtöne von rot bis rotbraun oder von grau bis anthrazit. Dadurch soll verhindert werden, dass vom Gesamtbild abweichende Dächer das Gesamtbild dominieren. Solaranlagen sind zulässig, sollen jedoch aus optischen Gründen entweder in die Dachfläche integriert oder parallel dazu angeordnet werden. Bei Flachdächern ist eine Aufständigung der Anlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dies stellt bei den heutigen Modulen mit breitem Wirkungsspektrum kaum eine Einschränkung dar und wertet die Dachlandschaft deutlich auf.

Dachaufbauten und –einschnitte werden mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus WA 4 in Umfang, Lage und Neigung beschränkt. Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Gestaltung einer harmonischen Dachlandschaft. Dachaufbauten und -einschnitte sind auf das Dach aufgesetzt und bilden einen Teil der Dachlandschaft. Einen anderen Charakter haben Zwerchiebeln und Wiederkehren, die gestalterisch der Fassade zuzuordnen sind. Sie sind gestalterisch durch die festgesetzte maximale Traufhöhe hier ausreichend bestimmt (dagegen gelten die Traufen von Dachgauben über weniger als 50% der Dachfläche nicht als Gebäudetraufe). Insofern besteht für Zwerchiebel und Wiederkehren kein zusätzlicher Regelungsbedarf.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

12.2 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind nicht zulässig. Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihre wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen nicht mehr wahrnehmen. Neben der bereits in § 9 (1) LBO formulierten Verpflichtung, zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen soll festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

12.3 Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Zur Harmonisierung im Straßenraum und Gestaltung des Wohnumfeldes, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe beschränkt. Hiermit zählen sowohl Einfriedungen direkt am Straßengrundstück bzw. solche in einem gewissen Abstand dazu. Dabei wurde auf die Bedürfnisse nach Privatsphäre hinreichend Rücksicht genommen. Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, wobei Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Hecken sind jedoch bis zu 1,80 m (Sichthöhe) zulässig.

Standflächen für Müllbehälter Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

12.4 Freileitungen

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebausträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür in jedem Fall eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

12.5 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird im Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung auf 2,0 Stellplätze erhöht, um der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht werden zu können. In Oberrimsingen wird der öffentliche Nahverkehr lediglich durch die Busverbindung der Linie 31 (Breisach-Freiburg) gewährleistet. Im aktuellen Mobilitätssystem werden auf dem Land für 60 Prozent aller Strecken Pkws oder andere Kraftfahrzeuge verwendet, also der motorisierte Individualverkehr. Demgegenüber wird der öffentliche Personennahverkehr durch eine geringe Taktung, eingeschränkte Bedienzeiten und unzureichende Gebietsabdeckung in

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

ländlichen Räumen zunehmend unattraktiv. Es ist festzustellen, dass zur Aufrechterhaltung der Mobilität im ländlichen Raum die Haushalte vermehrt über 2 Fahrzeuge verfügen. Durch die Erhöhung der nachzuweisenden Stellplätze im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser auf 2,0 je Wohneinheit kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte.

Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Breisach mit 1,5 Stellplätzen für Wohnungen größer 50 qm und 1 Stellplatz für Wohnungen bis 50 qm angewendet.

In der Addition der Stellplätze werden ungerade Zahlen auf eine volle Zahl aufgerundet.

12.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 1 m² zulässig. Durch die Festsetzung von Größe und Lage der Werbeanlagen sichert die Gemeinde die gestalterische Unterordnung von Werbeanlagen in einem durch überwiegend durch Wohnnutzung geprägtem Gebiet. Die Standortfestlegung der Vorschrift „an der Stätte der Leistung“ sichert eine gezielte Zuordnung der Werbung und vermeidet die mehrfache Anordnung gleicher Werbeanlagen innerhalb eines Quartiers.

13. Auswirkungen

13.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung im Plangebiet verdrängt. Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Bevölkerungsentwicklung,
- veränderte Wohnformen,
- Bedarforientiertes Angebot der unterschiedlichen Wohnformen,
- gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

13.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzende „Bundesstraße“ und der „Schneckenweg“ den Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

13.3 Ver- und Entsorgung

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

13.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB somit nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

14. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die Grundstücke befinden zu 97 % in privatem Eigentum. Die Bildung der neuen Flurstücke wird durch ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erfolgen.

15. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten liegen noch nicht vor.

16. Städtebauliche Kennziffern

Allgemeines Wohngebiet	19.140 m ²	67 %
Öffentliche Verkehrsflächen	4.433 m ²	16 %
Öffentliche Grünfläche	4.982 m ²	17 %
Summe / Geltungsbereich	28.555 m ²	100 %

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Wasserloch“
Entwurf zur Wiederholung des Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs.1 und § 214 Abs. 4 BauGB**

17 Verfahrensablauf:

- | | |
|------------|--|
| 17.12.2019 | Aufstellungsbeschluss |
| 28.09.2021 | Beschluss der Offenlage

Durchführung der Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 15.10.2021 bis 17.11.2021 |
| 24.01.2023 | Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Wiederholung des Beschluss über die eingegangene Stellungnahmen und Satzungsbeschluss |

Breisach, den 20.06.2023
Bürgermeister Oliver Rein



Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach a.Rh. übereinstimmen.

Breisach, den 04.07.2023
Bürgermeister Oliver Rein



Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 01.02.2023

Breisach, den
Bürgermeister Oliver Rein



Öffentliche Bekanntmachung
Der Bebauungsplan tritt laut Bekanntmachung rückwirkend zum 01.02.2023 in Kraft.

Breisach, den
Oliver Rein, Bürgermeister

