

Stand: 20.11.2018

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



*Brücke
zu Europa*

Stadt Breisach Breisgau-Hochschwarzwald

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Zwischen den Wegen“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	EINLEITUNG	3
1.1	Anlass der Aufstellung	3
1.2	Art des Bebauungsplans	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung	11
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	12
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	13
5.	PLANUNGSKONZEPT	13
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	13
6.1	Bebauung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.3	Bauweise	14
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
6.5	Höchstzahl der Wohnungen	14
6.6	Verkehr	15
6.7	Technische Infrastruktur	15
6.8	Schutz, Pflege und Entwicklung	16
6.9	Umweltbelange	16
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	18
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7.2	Anzahl der Stellplätze	18
8.	AUSWIRKUNGEN	19
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
8.2	Verkehr	19
8.3	Ver- und Entsorgung	19
8.4	Natur Landschaft Umwelt	19
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	19
9.1	Bodenordnung	19
9.2	Entschädigungen	19
9.3	Kosten und Finanzierung	19
10.	FLÄCHENBILANZ	20
11.	RECHTSGRUNDLAGEN	20

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Für das private Grundstück (Flst.Nr. 2423) in Breisach OT Grezhausen, wird der ca. 1.200 m² große Hausgarten einer Bebauung zugeführt. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses im sog. Außenbereich (vgl. §35 BauGB).

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „Zwischen den Wegen“ 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 der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das Allgemeine Wohngebiet (WA) beschlossen.

Das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an drei Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m² Grundfläche umfassen (Geltungsbereich 1.208 m²),
- lediglich die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen (ausgewiesen wird ein WA gemäß §4 BauNVO),
- die Fläche muss sich an den bereits bebauten Ortsrand anschließen (durch die bestehende Bebauung an der Möhlinstraße, schließt das geplante Wohngebiet im Norden an).

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 18.12.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen den Wegen“ gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.11.2018 wird vom 24.01.2019 bis zum 25.02.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Offenlage werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 17.01.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.11.2018 aufgefordert.

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

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 und Studenten haben es schwer angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Unterbringung der hohen Zahl von Flüchtlingen stellt die Städte und Gemeinden zusätzlich vor große Probleme.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Pläne mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen sich an Ortsteile anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 4. Mai 2017 ist ein neues Verfahren eröffnet worden, welches im Außenbereich eine Bebauung zulässt.

In Anlehnung an die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahre 2006 durch den § 13a BauGB wird durch den § 13b BauGB nun die Möglichkeit geschaffen, Flächen im Außenbereich ebenfalls ohne Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu müssen, zu entwickeln.

Die geplante Baulandgewinnung im Ortskern erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit den Ortsteilkern städtebaulich zu komplettieren, was für den Ortskern und seinen Bewohnern nur von Vorteil sein kann.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes soll geprüft werden, ob bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zur Beurteilung der Betroffenheit wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen (Roland Klink Büro für Landschaftsökologie in Freiburg im Breisgau).

Im Rahmen einer Übersichtsbegehung wurden die Habitatstrukturen erfasst. Hierbei wurde festgestellt, dass das Plangebiet anthropogen geprägt ist.

Beim Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um ein als Hausgarten genutztes Grundstück. Der Garten weist vorwiegend Zierrasen mit einzelnen jüngeren Obstbäumen (Stammdurchmesser maximal ca. 15 -20 cm) auf. Diese stehen vornehmlich im Randbereich der Rasenfläche.

Im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Fahrsilo. Diese Fläche weist einen Trittrasenbestand auf.

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind auf Grund der Nutzung nicht zu vermerken.



Abbildung 1 - Gartenbereich, Blick Richtung Norden



Abbildung 2 - Fahrsilo, Blick Richtung Süden

Auch ein Vorkommen streng geschützter bzw. besonders geschützter Tierarten ist auf Grund der vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Strukturen, die auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren schließen lassen, zu verzeichnen. Auch für geschützte Käferarten ist das Plangebiet nicht relevant.

Das Plangebiet weist nach fachlicher Einschätzung aufgrund der Nutzung eine geringe Vogelartenvielfalt auf.

Für Zaun- und Mauereidechsen ist der Lebensraum nicht attraktiv. Negativ wirkt sich hierbei auch die angrenzende ackerbauliche Nutzung aus. Darüber hinaus ist die Gefahr durch jagende Hauskatzen im Plangebiet sehr hoch.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der geschützten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach §44 führt, ist nicht gegeben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

Zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz geschützter Arten (CEF-Maßnahme) sind nicht notwendig. Generell ist jedoch strengstens darauf zu achten, dass Rodungsarbeiten an Gehölzen in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotsbestände zu vermeiden.

Naturdenkmal

Im Plangebiet ist entsprechend den Angaben der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (RIPS) ein als Naturdenkmal geschützter Baum eingetragen. Gemäß dem Datenauswertungsbogen handelt es sich um eine Winterlinde, verordnet 1964.

Neben der Winterlinde im Plangebiet weist die Kartierung und der Datenerhebungsbogen eine zweite geschützte Linde auf dem südlich angrenzenden öffentlichen Grundstück auf.

Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes steht bzw. stand jedoch keine Winterlinde. Bei dem im Luftbild erkennbaren Baum handelt es sich um einen Nussbaum. Dieser Nussbaum wurde mittlerweile auf Grund von Fäulnis gefällt.

Im Bereich des südlich angrenzenden öffentlichen Grundstücks stehen zwei jedoch noch relativ junge Winterlinden (Stammdurchmesser ca. 20 bis 30 cm).

Dieser Sachverhalt lässt vermuten, dass die ehemaligen als Naturdenkmal kartierten Linden eventuell durch Nachpflanzung ersetzt wurden. Der genaue Standort der als Naturdenkmale ausgewiesenen Linden lässt sich nicht mehr nachvollziehen.

2.3 Hochwasserschutz

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

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

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Grezhausen hat eine Größe von etwa 0,11 ha (1.147 m²) und wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: Wohnbebauung
- im Süden: Gartenfläche
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche

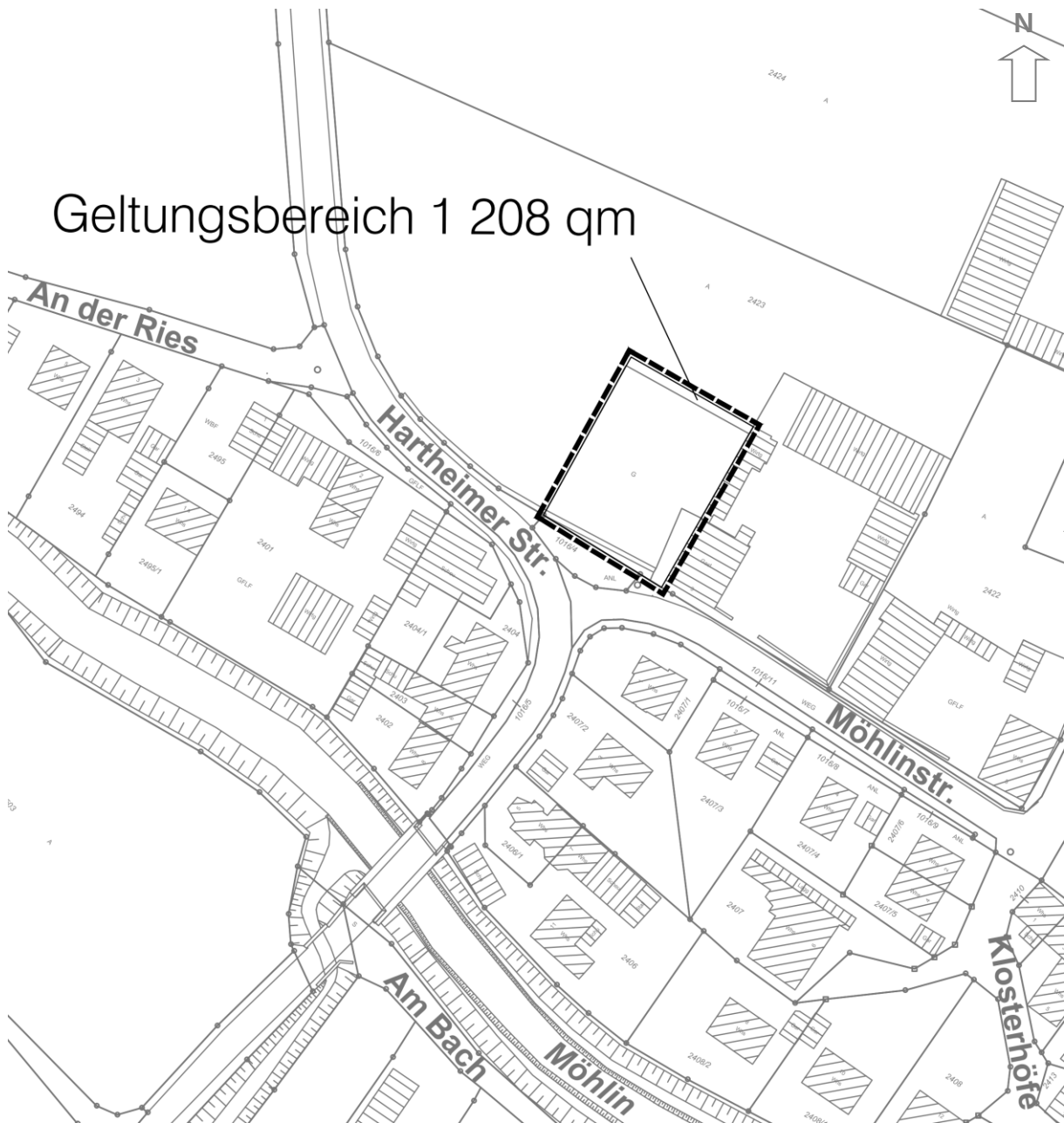


Abbildung 3 – Flurkarte mit Geltungsbereich

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich etwa 10 km in südlicher Richtung vom Stadtkern Breisach entfernt im Ortsteil Grezhausen. Die Zuwegung erfolgt über die Möhlinstraße.



Abbildung 4 – Luftbild mit Flurkarte (Geltungsbereich schematischer Darstellung)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Teilgrundstück (Flst.Nr. 2423) wird derzeit als Hausgarten genutzt.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im privaten Eigentum.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet und liegt im Mittel bei 199,90 m+NN.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

3.2.6 Erschließung

Über die Möhlinstraße im Süden ist das Plangebiet bereits angebunden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Möhlinstraße verlegt. An diesen Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, regional bedeutsame Biotope, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Insgesamt ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Naturparks „Schwarzwald Mitte/Nord“.

Waldflächen oder auch FFH-Mähwiesen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen.

3.2.9 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

3.2.10 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

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

Die landwirtschaftlichen Flächen befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

Schall

Die Bundesstraße 31 oder Bundesautobahn 5 haben keinen Einfluss auf das Plangebiet.

3.2.11 Störfallbetriebe

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

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

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

4.2 Raumordnung

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



Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit 22.09.2017 (Auszug)

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Durch die Ausweisung des regionalen Grünzuges ist die Entwicklung des Ortsteils stark eingeschränkt.

Durch die Zielsetzung der Stadt Breisach die Wohnraumentwicklung zu fördern und zu stärken, wird der Ortskern in Richtung Wersingen um ein Baugrundstück erweitert.

Alle vorhandenen Baugrundstücke im Ortsteil Grezhausen sind bereits verkauft und neuer Wohnraum bzw. weitere Wohnbaugrundstücke stehen nicht zur Verfügung.

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein, Ziffer 2.4.1.2, wird die Stadt Breisach als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen eingestuft. In diesem Sinne wird der Ortsteilrand erweitert, um der Siedlungsentwicklung nachzukommen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 6 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach - Merdingen - Ihringen (Auszug)

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

Im rechtswirksamen FNP ist für den Planbereich keine Wohnnutzung dargestellt. Vorgehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem besonderen Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine Fortentwicklung der umgebenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes im OT Grezhausen auszuschöpfen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung einer Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden.

Von den gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben, werden die genannten Nutzungen allgemein unzulässig sein. Im Fokus des Verfahrens gem. §13b BauGB ist die Errichtung von Baugebieten die der Wohnnutzung dienen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

Grundfläche (GR)

Die festgesetzte Grundfläche wird auf 200 m² begrenzt (GR=200 m²). Durch die Lage im Ortsteil und der vorgesehenen Bebauung als Einzelhauses, wird durch die Begrenzung der Grundfläche eine adäquate Fortentwicklung des Ortseilrandes gewährleistet.

Vollgeschosse (Z)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf umgebungstypische zwei (II) festgesetzt. Dadurch kann im Dachgeschoss ein weiteres nicht anrechenbares Vollgeschoss entstehen. Die Bebauung wird sich durch die Parameter in die Umgebungsstruktur einfügen.

Höhe baulicher Anlagen

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

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Nutzungsschablone eine Gebäudehöhe (GH) von 209,0 m+NN festgesetzt (entspricht ca. 9 m über bestehenden Gelände). Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

6.3 Bauweise

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Durch die Lage im Ortsgebiet und der beabsichtigten Bebauung wird eine Bebauung mit Doppel- oder Reihenhäusern ausgeschlossen. Durch das ausgewiesene Baufenster (25 x 19 m) kann eine Länge von 50 m nicht erreicht werden. Eine weitere Einschränkung ist daher nicht notwendig.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

Durch die Ausweisung der Grundfläche von 200 m², sind für Nebenanlagen, Garagen usw. eine Versiegelung bis zu weiteren 100 m² möglich (50% der GR).

6.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zwei je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel im Ortsteil Grezhausen ist es, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.6 Verkehr

6.6.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die Möhlinstraße im Süden und von dort an das überörtliche Straßenverkehrsnetz in Richtung B 31.

6.6.2 Inneres Erschließungssystem

Auf dem privaten Grundstück wird eine private Straßenverkehrsfläche (134 m²) festgesetzt. Diese ermöglicht die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

6.7 Technische Infrastruktur

6.7.1 Energieversorgung

Das Plangebiet wird über die bestehenden Leitungen im Süden mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

6.7.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Stadt Breisach bzw. dem Ortsteil Grezhau- sen ist ausreichend dimensioniert. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Eintra- gung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

6.7.3 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem und wird an die bestehende Re- genwasserleitung in der Möhlinstraße angebunden.

Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Schmutzwasser wird dem öffentlichen Abwasserkanalsystem in der Möhlinstraße zugeführt.

Ableitung der Oberflächenabflüsse

Unverschmutztes Oberflächenwasser wird über eine belebte Bodenschicht in Richtung Wes- ten abgeleitet und auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht.

Behandlung der Oberflächenabflüsse

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Bau- gebietes als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

6.7.4 Telekommunikation

Das Plangebiet kann an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Wohnbaugrundstücks mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom Technik GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebau- ungsplanverfahren eingebunden.

6.7.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.8 Schutz, Pflege und Entwicklung

6.8.1 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.

6.8.2 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. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

6.9 Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13b BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden.

Begründung

Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort keine besondere Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung oder für den Klimaschutz zukommt, so dass auch hierfür keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch die Errichtung von Wohngebäuden werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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.

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.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen.

7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft des Ortsteils weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht.

Zulässig sind geneigte Dachformen mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad. Glasierte oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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

Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere moderne Baustoffe möglich.

7.2 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze wird in Anlehnung an die rechtskräftige Stellplatzverordnung der Stadt Breisach auch für den Bebauungsplan übernommen.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit ab 50 m² festgesetzt. Für Wohneinheiten unter 50 m² wird 1,0 Stellplätze festgesetzt. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden. Ergibt sich bei der Berechnung der Anzahl der notwendigen Stellplätze ein Kommawert, so wird aufgerundet. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinanderliegend angeordnet werden.

8. Auswirkungen

8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Gartennutzung im Teilbereich entfallen.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht eingeschränkt.

8.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngrundstück wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits in der südlich angrenzenden Straße vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

8.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13b 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 i. V. m § 13b BauGB somit nicht erforderlich. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Die Einleitung eines förmlichen Umlenkungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist nicht notwendig. Die Bildung des neuen Flurstücks wird durch eine Teilungsvermessung erfolgen.

9.2 Entschädigungen

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

9.3 Kosten und Finanzierung

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

10. Flächenbilanz

Bruttobauland	0,12 ha	100,0%
Private Verkehrsfläche	etwa 0,01 ha	8,3%
Nettobauland	etwa 0,11 ha	91,7%

11. Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 4) Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- 5) Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Breisach,

.....
Oliver Rein
Bürgermeister

Lauf, 20.11.2018 Jä-kös

zink
INGENIEURE

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

Planverfasser

Anhang



Abbildung 7 - Bebauungsplan „Zwischen den Wegen“ (Auszug) o. M.