

Gemeinde Schallstadt



## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Weiermatten“

Begründung

Stand: 18.12.2018

Fassung: Satzung

§ 10 (1) BauGB

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Bedarf.....	5
1.3	Lage des Plangebiets .....	6
1.4	Flächennutzungsplan .....	7
1.5	Bestehende Bebauungspläne .....	7
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>9</b>
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB .....	9
2.2	Verfahrensablauf .....	10
<b>3</b>	<b>PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
3.1	Allgemeines städtebauliches Ziel .....	12
3.2	Städtebauliches Konzept.....	12
3.3	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.4	Trauf- und Gebäudehöhen .....	15
3.5	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	16
3.6	Bauweise .....	17
3.7	Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen .....	17
3.8	Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten.....	17
3.9	Verkehrsflächen.....	18
3.10	Garagen, Carports und Stellplätze .....	18
3.11	Nebenanlagen .....	19
3.12	Führung von Versorgungsleitungen.....	19
3.13	Abgrabungen und Aufschüttungen.....	19
3.14	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	20
3.15	Anpflanzung von Bäumen .....	21
3.16	Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen .....	21
3.17	Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände .....	22
3.18	Firstrichtung.....	23
3.19	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	23
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>23</b>
4.1	Dächer von Hauptgebäuden.....	23

---

4.2	Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports .....	24
4.3	Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke .....	25
4.4	Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im allgemeinen Wohngebiet WA und im urbanen Gebiet MU 2 .....	25
4.5	Mobilitätskonzept .....	26
4.6	Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser .....	26
4.7	Außenantennen .....	26
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>27</b>
5.1	Schutzgebiete und Schutzkategorien .....	27
5.2	Bestandsituation .....	30
5.3	Umweltauswirkungen .....	34
5.4	Grünordnung .....	36
5.5	Anlagen zu den Umweltbelange und Artenschutz .....	37
<b>6</b>	<b>KLIMASCHUTZ</b> .....	<b>37</b>
<b>7</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b> .....	<b>37</b>
<b>8</b>	<b>GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ</b> .....	<b>38</b>
<b>9</b>	<b>HOCHWASSERSCHUTZ</b> .....	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>OBERFLÄCHENGEWÄSSER</b> .....	<b>41</b>
<b>11</b>	<b>ERSCHLIEßUNG</b> .....	<b>41</b>
<b>12</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>42</b>
12.1	Entwässerungskonzept .....	42
12.2	Wasserversorgung .....	42
<b>13</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>43</b>
<b>14</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>43</b>
<b>15</b>	<b>BODENORDNUNG</b> .....	<b>43</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Gemeinde Schallstadt beabsichtigt an der Nahtstelle zwischen den ehemaligen Ortsteilen Schallstadt und Wolfenweiler im Bereich „Weiermatten“ ein neues, zukunftsweisendes Wohngebiet bzw. urbanes Gebiet zu entwickeln.

Anlass für diese Planung ist, dass in Schallstadt derzeit eine große Nachfrage insbesondere nach Wohnraum besteht. Hinzu kommt, dass die bestehenden Baugebiete zu großen Teilen bereits bebaut sind und ein kurzfristig aktivierbares Potential an Innenentwicklungsflächen in einem nur sehr begrenzten Umfang vorhanden ist.

Das in einer Gemengelage liegende Gebiet grenzt im Südwesten an das Gelände der „Binzenmühle“, im Süden und Südosten an Wohnbebauung, im Westen an Sportanlagen und im Norden bzw. Nordosten an das Gewerbegebiet „Wüste Erlen“, an und bildet so den baulichen Lückenschluss in diesem Bereich von Schallstadt. Durch das geplante Wohngebiet bzw. urbanes Gebiet wird diese Gemengelage noch verstärkt. Hierbei sind insbesondere die Lärmeinwirkungen der Sport- und Gewerbenutzungen zu betrachten und bei der städtebaulichen Konzeption zu berücksichtigen.

Das Gebiet weist ein großes Standortpotenzial auf, da Infrastruktur- und Freizeiteinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Geschäfte, der Bahnhof und Sportanlagen sowie Naherholungsbereiche fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen sind.

Vorgesehen ist, die Erschließung und Grundstücksangelegenheiten durch einen privaten Erschließungsträger abzuwickeln. Hierzu werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Weiermatten“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Waldseemüller Straße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Norden des Plangebiets
- Bewältigung der Lärmkonflikte mit den angrenzenden Nutzungen
- Schaffung eines Quartiers insbesondere für junge Familien
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

Insgesamt soll der Entwicklungsbereich insbesondere unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und ökologischer Gesichtspunkte neu geordnet und einer hochwertigen Wohn-/Mischbebauung in Form eines allgemeinen Wohngebietes und eines urbanen Gebietes auch unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte zugeführt werden.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt (vgl. 2.1). Bei diesem Verfahren muss zwar nur ein Anhörungsschritt, nämlich die Offenlage durchgeführt werden. Aufgrund der Komplexität wurde jedoch zuerst eine Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt.

## **1.2 Bedarf**

Die Gemeinde Schallstadt legt schon seit Jahren im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein großes Augenmerk insbesondere auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich.

Hierzu hat die Gemeinde Schallstadt im Jahr 2007 an dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung bezuschussten Projekt „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg)“ und an dem anschließenden Programm PFIF (Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg) teilgenommen. Im Rahmen dieser Projekte wurde für die Gemeinde u.a. ein Baulückenkataster erstellt. Im weiteren Verlauf wurde in der Region eine Baulückenbörse errichtet, an der die Gemeinde Schallstadt auch teilgenommen hat. Von den ca. 60 Grundstücken, die eine potentielle Baulücke darstellen, haben lediglich 2 Grundstücksbesitzer an der Baulückenbörse teilgenommen. Beide Grundstücke sind mittlerweile verkauft. Die restlichen Grundstückseigentümer waren nicht bereit, ihre Grundstücke zum Verkauf bereit zu stellen oder in absehbarer Zeit zu bebauen.

Vor diesem Hintergrund und um dem hohen Druck nach Wohnraum gerecht zu werden, wurde in den letzten Jahren das Wohngebiet „Zwischen den Wegen I und II“ im Ortsteil Mengen entwickelt. Dieses Gebiet ist jedoch schon fast komplett aufgesiedelt, so dass keine freien Grundstücke mehr zur Verfügung stehen.

Aufgrund der nach wie vor großen Nachfrage nach Wohnraum (aktuell liegen ca. 400 Anfragen für Baugrundstücke vor), strebt die Gemeinde Schallstadt nun an, das Wohngebiet „Weiermatten“ für ca. 200 bis 250 Einwohner zu entwickeln.

Dieses Gebiet bietet sich in hervorragender Weise für die Entwicklung als Wohngebiet an, da dieses bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als potentielle Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt ist und sich im bebauten Innenbereich befindet. Zudem sind Infrastruktureinrichtungen fußläufig oder mit dem Rad sehr gut zu erreichen. Das Plangebiet ist auch im Zusammenhang mit der geplanten „Neuen gemeinsamen Ortsmitte“ mit dem neuen Rathaus, Dorfplatz und Sonderwohnen zu sehen, die in unmittelbarer räumlicher Nähe zeitnah entstehen sollen.

Dieser Bedarf spiegelt sich auch in der aktuellen Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes wieder. Vor dem Hintergrund aktueller Zuwanderungsraten kann davon ausgegangen werden, dass in der Region Freiburg und damit auch für die

Gemeinde Schallstadt der Bevölkerungsdruk in den nächsten Jahren weiter steigen wird.

Bedingt durch die besondere Ausgangslage in einer Wachstumsregion im erweiterten Umfeld von Freiburg und aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde insbesondere für junge Familien aber auch für ältere Menschen als Wohnstandort, kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in den nächsten Jahren einen deutlichen Anstieg verzeichnen wird. Sollte der hohen Nachfrage kein entsprechendes Angebot eröffnet werden, ist damit zu rechnen, dass sich die Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise noch deutlicher nach oben entwickeln werden, mit negativen Folgen insbesondere für die wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsschicht und damit einhergehend der langfristigen Gesamtentwicklung.

### 1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet „Weiermatten“ liegt auf der Gemarkung Wolfenweiler und weist eine Größe von ca. 2,89 ha auf. Es umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 5570, 5709 (Teil), 5716 bis 5718, 5718/1, 5718/2 und 5719 bis 5727, 5728 (Teil) sowie 5729 (Teil) und wird begrenzt: Im Norden durch das Straßengrundstück Flst. Nr. 5708 (Straße „Brandhof“); Im Osten durch das Grundstück Flst. Nr. 5715; Im Südosten bzw. Süden durch die Grundstücke Flst. Nrn. 5564 bis 5569 und 5571, sowie im Westen durch die Grundstücke Flst. Nrn. 5730, 5732 und 5734.

Die genaue Abgrenzung ist folgendem Abgrenzungsplan zu entnehmen (ohne Maßstab):



#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schallstadt-Ebringen-Pfaffenweiler, der im Jahr 2004 seine Rechtswirksamkeit erlangte, ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Vorgesehen ist nun, das Plangebiet im westlichen und im nördlichen Teilbereich als urbanes Gebiet MU und im übrigen Teilbereich allgemeines Wohngebiet WA festzusetzen. Damit entspricht die Festsetzung des Bebauungsplans als urbanes Gebiet im westlichen Teilbereich entlang der Waldseemüller-Straße und im nördlichen Teilbereich entlang der Straße „Brandhof“ nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan für die beiden Teilbereiche im Rahmen der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend angepasst. Durch diese Anpassung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets weiterhin gewährleistet und nicht beeinträchtigt.

Aktueller Flächennutzungsplanausschnitt ohne Maßstab

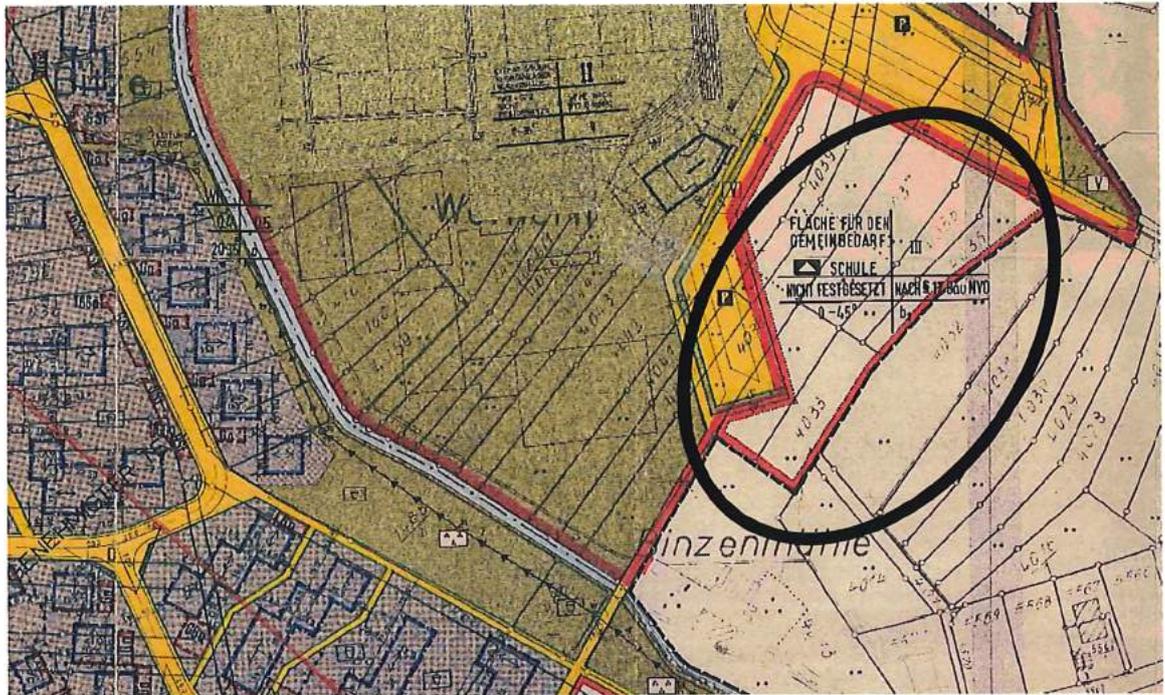


#### 1.5 Bestehende Bebauungspläne

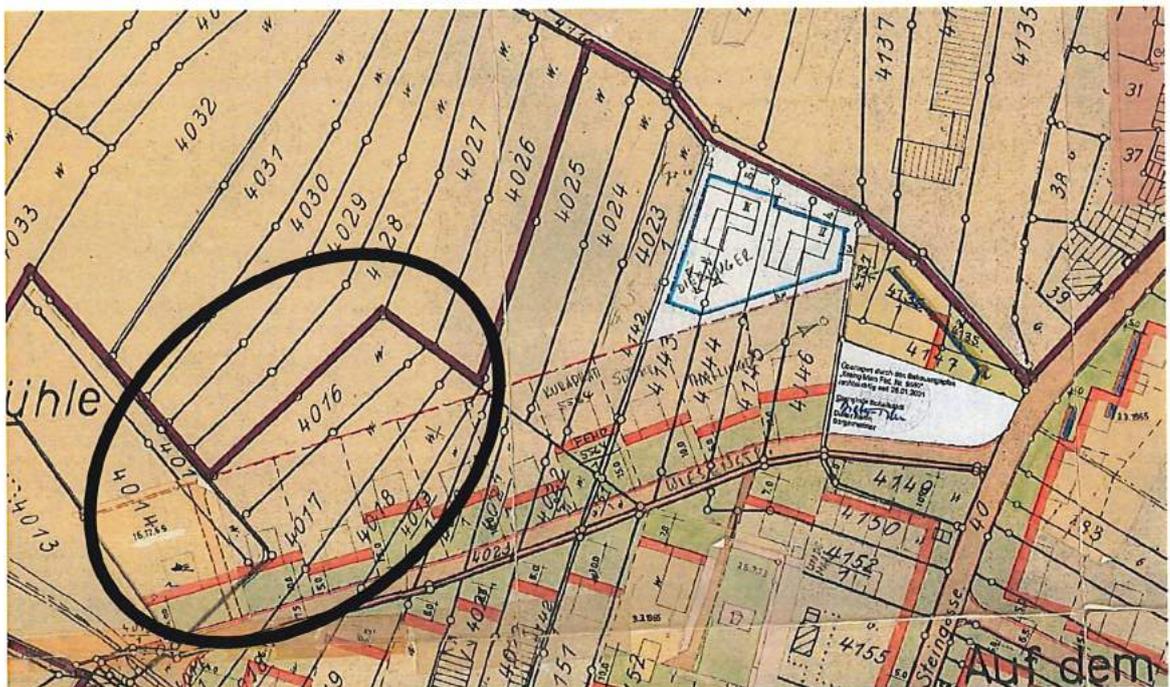
Der vorliegende Bebauungsplan überlagert im nordwestlichen Teilbereich den bestehenden Bebauungsplan „Ob der Hohlen – Hinterm Ziel“ (in Kraft seit 05.03.1976) in der Fassung der letzten Änderung und im südöstlichen Teilbereich den bestehenden Teilbebauungsplan für die Gewanne „Böttche, Steingärten, Auf dem Feldele, Brandhof, Oberdorf, Auf der Breite“ in der Fassung der letzten Änderung (in Kraft seit dem 05.03.1962).

Dies wird in der Bekanntmachung und der Satzung entsprechend berücksichtigt. Für die Überlagerungsbereiche wird zu gegebener Zeit ein neutrales Deckblatt ausgefertigt, welches auf den jeweiligen Bebauungsplan vorgeheftet wird.

Ausschnitt bestehender Bebauungsplan „Ob der Hohlen – Hinter dem Ziel“ ohne Maßstab (Quelle: BürgerGis)



Ausschnitt bestehender Bebauungsplan für die Gewanne „Böttche, Steingärten, Auf dem Feldele, Brandhof, Oberdorf, Auf der Breite“ ohne Maßstab (Quelle: BürgerGis)



## 2 VERFAHREN

### 2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Nach § 13 a BauGB können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs und dient der Schaffung bzw. Nachverdichtung von Wohnraum.

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich durch eine ehemalige Mühle mit Wohnhaus bereits baulich vorgeprägt. Im Osten und Süden grenzt bestehende Wohnbebauung, im Osten Sportanlagen mit Clubheim und Parkplätzen und im Norden gewerbliche Bebauung an.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird gewissermaßen ein Lückenschluss hergestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung i. S. des § 13a Abs. 1 BauGB zählen auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch größere Grünflächen in Betracht. Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Im vorliegenden Fall beträgt bei einer Größe des allgemeinen Wohngebiets WA von ca. 12.160 m<sup>2</sup> die maximal überbaubare Fläche mit einer GRZ von 0,4 ca. 4.864 m<sup>2</sup>, bei einer Größe des urbanen Gebiets MU 2 von 3.673 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,6 ca. 2.204 m<sup>2</sup> und bei einer Größe des urbanen Gebiets MU 1 von ca. 4.533 m<sup>2</sup> mit einer GRZ von 0,5 ca. 2.266 m<sup>2</sup>. Zusammengerechnet ergibt sich eine maximal überbaubare Grundfläche von 9.334 m<sup>2</sup>. Diese liegt damit im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem maßgebenden Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf die sogenannte Kumulationsregel war auch zu prüfen, ob der vorliegende Bebauungsplan in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung steht.

Der vor kurzem zur Satzung beschlossene Bebauungsplan „Gemeinsame Ortsmitte Schallstadt“ könnte in einem räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen. Dieser sieht neben einer Fläche für Gemeinbedarf (Kirche) in einem Teilbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor. Bei einer jeweiligen GRZ von 0,5 für beide Teilbereiche errechnet sich eine überbaubare Grundfläche von ca. 4.045 m<sup>2</sup>.

Zusammengerechnet ergibt sich für die beiden Baugebiete eine überbaubare Grundfläche von ca. 13.379 m<sup>2</sup>, welche noch deutlich unter dem o.g. Schwellenwert liegt.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung. Das Schutzgebiet Nr. 8012-341 „Breisgau“ (3.127 ha) befindet sich nördlich des Mühlbachs in einer Entfernung von ca. 0,8 km, das Vogelschutzgebiet VSN-17 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt innerhalb des o.g. FFH-Gebietes in einer Entfernung von ebenfalls ca. 0,8 km. Das Schutzgebiet Nr. 8012-342 „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ ist im Bereich „Dürrenberg“ mindestens 1,5 km entfernt.

Nach einer durchgeführten Prüfung des qualifizierten Fachbüros faktorgruen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks dieser Gebiete gegeben.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

## **2.2 Verfahrensablauf**

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 16.12.2014                 | Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt beschließt erneut die Aufstellung des Bebauungsplans „Weiermatten“ im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung.  |
| 16.12.2014                 | Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen. |
| 12.01.2015 –<br>12.02.2015 | Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.  |
| 20.06.2017                 | Der Gemeinderat behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Entwurf des  |

- Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wird gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.
- 03.07.2017 – 03.08.2017 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB.
- 03.07.2017 – 03.08.2017 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB.
- 20.02.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, eingeschränkte Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
- 05.03.2018 – 23.03.2018 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 05.03.2018 - 23.03.2018 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (2.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 17.07.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten (2.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, eingeschränkte (3.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
- 06.08.2018 - 31.08.2018 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (3.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 06.08.2018 - 31.08.2018 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (3.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 16.10.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten (3.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt aufgrund inhaltlicher Änderungen eine erneute, eingeschränkte (4.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB durchzuführen.
- 29.10.2018 - 16.11.2018 Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (4.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 29.10.2018 - 16.11.2018 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten, eingeschränkten (4.) Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
- 18.12.2018 Der Gemeinderat behandelt die in der erneuten (4.) Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtl. Bauvorschriften „Weiermatten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### **3 PLANUNG**

#### **3.1 Allgemeines städtebauliches Ziel**

Allgemeine städtebauliche Zielsetzung ist, das Gebiet „Weiermatten“ unter Berücksichtigung verkehrlicher, städtebaulicher, grünordnerischer und ökologischer Belange insbesondere einer hochwertigen Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen im Eigenheim- und Geschosswohnungsbau zuzuführen. Dabei sind die bestehenden Rahmenbedingungen insbesondere der angrenzenden Nutzungen (Gewerbe und Sport) im Hinblick auf Lärmemissionen zu berücksichtigen.

#### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Unter Berücksichtigung eines erforderlichen Lärmschutzes nach Norden zum bestehenden Gewerbegebiet, erfolgt die Verkehrserschließung des Plangebiets von Westen über eine verkehrsberuhigte Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die bestehende „Waldseemüller-Straße“, die als Hauptsammelstraße fungiert. Dadurch entsteht eine orientierungsleichte Erschließung, welche den Rahmen für eine klare städtebauliche Struktur vorgibt.

Hinsichtlich der Lärmsituation insbesondere im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gewerbegebiet im Norden und den Sportanlagen im Westen muss entsprechend reagiert werden. So ist im Norden zum Gewerbegebiet ein urbanes Gebiet mit einer viergeschossige Lärmschutzbebauung als geschlossener Riegel und im Westen zu den Sportanlagen ebenfalls ein urbanes Gebiet vorgesehen. Diese beiden Gebiete sind im engen räumlichen Zusammenhang zu sehen und sollen eine gewünschte städtebauliche Nutzungsvielfalt mit dem Schwerpunkt Wohnen auch im Zusammenhang mit der „Neuen Ortsmitte Schallstadt“ ermöglichen.

Um eine ausreichende Abschirmung zum Gewerbegebiet zu erreichen, muss die geplante Lärmschutzbebauung so nah wie möglich an die bestehende Straße „Brandhof“ herangerückt werden. D.h., dass der bestehende Graben nach Süden verlegt werden muss. In diesem Zusammenhang musste die unter Naturdenkmal stehende Schwarzpappel in diesem Bereich entfernt werden. Durch diese Maßnahme entsteht so ein zentraler, attraktiver Grünraum, der über Fußwege von allen Bereichen innerhalb des Plangebiets sehr gut erreichbar ist und insbesondere zum Verweilen bzw. Kinderspiel einladen soll.

Neben der Lärmschutzbebauung bilden entlang der internen Haupteerschließungsstraße von Norden erschlossene, nach Süden orientierte Hausgruppen den baulichen Schwerpunkt. Diese werden durch Einzel- und Doppelhausformen mit unterschiedlich großen Grundstücken ergänzt.

Sämtliche Dächer sind nach Südwesten und Südosten orientiert, mit allen Vorteilen für eine solargerechte (passive) Grundrissorganisation und eine (aktive) Energiegewinnung.

Die erforderlichen Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, Carports und Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für die geplante Lärmschutzbebauung ist neben oberirdischen Stellplätzen zusätzlich eine Tiefgarage vorgesehen.

Städtebauliches Konzept Stand: Frühzeitige Beteiligung (ohne Maßstab)



Perspektive von Südosten Stand: Frühzeitige Beteiligung (ohne Maßstab)



### **3.3 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den vorhandenen Rahmenbedingungen bzw. angrenzenden Nutzungen, wird für den nördlichen und westlichen Teilbereich entlang der Straße „Brandhof“ und der „Waldsee-Müller-Straße“ jeweils ein urbanes Gebiet (MU) und für den übrigen Teilbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die urbanen Gebiete sind in engem räumlichen Zusammenhang zu sehen und sollen eine gewünschte Durchmischung wie Wohnen, Gewerbe sowie soziale, kulturelle und sonstige Einrichtungen ermöglichen. Diese Gebietsausweisung wird im Hinblick auf die Gesamtkonzeption im Zusammenhang mit der „Neuen Ortsmitte Schallstadt“ an der Stelle, auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen (Sport, Gewerbe, Wohnen), städtebaulich als sinnvoll und angemessen erachtet. Zudem soll die Wohnnutzung als Hauptnutzung in diesen Bereichen gestärkt und gefördert werden.

In den urbanen Gebieten entlang der bestehenden Straßen „Brandhof“ und „Waldsee-Müller-Straße“ sollen im Zusammenhang mit der bestehenden gastronomischen Nutzung („Binzenmühle“) und der vorhandenen Erschließungssituation grundsätzlich Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein, um in diesen Bereichen eine gewünschte Belebung z.B. durch ein kleines Quartierscafe zu ermöglichen. Im geplanten Wohngebiet WA werden Schank- und Speisewirtschaften dagegen ausgeschlossen, da hier das Wohnen Vorrang haben soll und insbesondere Konflikte vor allem in den Nachtstunden (zu- und abfahrender KFZ-Verkehr) vermieden werden können.

Tankstellen werden im gesamten Plangebiet wegen der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel-, und Quellverkehr ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe sind im allgemeinen Wohngebiet WA wegen der für diesen Gesamtbereich untypischen Nutzung sowie dem großen Flächenbedarf nicht zulässig. Diese Nutzung widerspricht auch den Grundsätzen im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden im bebauten Innenbereich.

Ebenfalls wegen des großen Flächenbedarfs und möglichen Nutzungskonflikten werden Anlagen für sportliche Zwecke im geplanten Wohngebiet WA ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale, Nachtlokale aller Art, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind aus folgenden städtebaulichen Gründen in den urbanen Gebieten MU auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Sicherung der Gewerbeflächen für den dringenden Bedarf ortsansässiger Betriebe
- Vermeidung negativer sozialer Folgewirkungen insbesondere im Hinblick auf das bestehende und geplante Wohngebiet (Trading down-Effekt) sowie
- Vermeidung von zusätzlichem Ziel- und Quellverkehr insbesondere nachts mit den damit verbundenen Problemen.

Kleinere Einzelhandelsbetriebe z.B. für die Versorgung des täglichen Bedarfs sind im gesamten Plangebiet im Zusammenhang mit den südlich bzw. südöstlich angrenzenden Wohngebieten und der zukünftigen „Neuen Ortsmitte“, welche sich in

räumlicher Nähe befindet, ausdrücklich gewünscht und sinnvoll. Negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur insbesondere von Schallstadt werden hierbei nicht erwartet.

### **3.4 Trauf- und Gebäudehöhen**

Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen den einzelnen Gebietsbereichen differenziert. So soll die geplante Lärmschutzbebauung mit Pultdach im urbanen Gebiet MU 1 maximal vier Geschosse plus ein Galeriegeschoss erhalten. Die Gebäudehöhe wird aufgrund des langgestreckten Baukörpers und der nach Westen abfallenden Straße „Brandhof“ präzise auf 238,30 m über NN festgesetzt. Damit sollen Interpretationsspielräume vermieden werden. Diese entspricht in etwa einer Höhe von 16,60 m, gemessen über dem östlichen und ca. 17,70 m über dem westlichen Straßenniveau der Straße „Brandhof“. Neben dem Pultdach sollen zur Gliederung des Gebäudes auch Flachdächer zulässig sein. Aus gleichem Grund wird die maximale Höhe für diese Dachform ebenfalls auf 232,50 m über NN festgesetzt.

Die maximale Höhe für diese Dachform der Mindestgebäudehöhe von 10,0 m, welche aus Lärmschutzgründen nicht unterschritten werden darf.

Im allgemeinen Wohngebiet WA werden für Einzel- und Doppelhäuser bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m festgesetzt. Diese Traufhöhe soll auch für das geplante urbane Gebiet MU 2 gelten, wobei in diesem Gebietsteil drei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch soll in diesem Gebietsteil aufgrund der idealen Erschließungssituation der Geschossbau gefördert werden. Neben diesen Dachformen sollen grundsätzlich auch Gebäude mit Pultdach zulässig sein, wobei im allgemeinen Wohngebiet das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss und im urbanen Gebiet MU 2 das oberste Geschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Unabhängig hiervon ist an der nach Süden, Südwesten bzw. Südosten orientierten Längsseite des jeweiligen Gebäudes ein Rücksprung von mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

Die Gebäudehöhen werden in Abhängigkeit von der Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung festgesetzt. So beträgt diese bei Gebäuden mit Walm- und Zeltdächern maximal 10,50 m, bei Satteldächern, versetzten Satteldächern sowie Pultdächern maximal 11,50 m. Die jeweilige Gebäudehöhe wird grundsätzlich gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Pultdächern ist die höhere Dachseite (obere Traufhöhe) maßgebend.

Durch die Regelungen zu Gebäudehöhen im Zusammenhang mit den möglichen Dachformen, wird insgesamt eine einheitliche Höhenentwicklung im Zusammenhang mit den einzelnen Gebäudetypen im Plangebiet selber und der im Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung erreicht und zugleich Spielraum für eine individuelle Architektur ermöglicht.

Ergänzend zu den maximalen Höhen der Hauptgebäude, dürfen in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 mögliche Tiefgaragen maximal 0,5 m - gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße - hinausragen. Damit wird

erreicht, dass Tiefgaragen hochbaulich nicht zu sehr in Erscheinung treten, was sich negativ auf das gesamte Plangebiet auswirken würde. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass bei über das Straßen- bzw. Geländeniveau herausragenden Tiefgaragendächern entsprechende Abstandflächen gem. LBO zu Nachbargrenzen einzuhalten sind.

### **3.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche**

Im Plangebiet soll auch im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

So soll im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden für das Allgemeine Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl von 0,4, für das urbane Gebiet MU 1 eine Grundflächenzahl von 0,5 und für das urbane Gebiet MU 2 eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt werden.

Da die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA bei Hausgruppenmittelhäusern im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße meist nicht eingehalten werden kann, darf diese in diesen Fällen auf max. 0,5 erhöht werden. Dadurch wird zwar die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Die Überschreitung ist jedoch nach § 17 Abs. 2 BauNVO gerechtfertigt. Städtebaulicher Grund für die Überschreitung ist hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Zugleich wird dadurch eine angemessene Verdichtung erreicht. Durch diese Erhöhung werden gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und die städtebauliche Ordnung gewahrt. Zudem werden ausreichende, nicht versiegelte Freiflächen festgesetzt.

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfs im Zusammenhang mit der geplanten Lärmschutzbebauung im urbanen Gebiet MU 1 darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Eine solch hohe Ausnutzung erscheint insbesondere in diesem Gebietsbereich auch vor dem Hintergrund angemessen, da Grünbereiche in den rückwärtigen Grundstücksbereichen im Hinblick auf die Wohnruhe gesichert werden sollen und die Bebauung auf einer möglichst kompakten Fläche auch unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als städtebaulich sinnvoll erachtet wird. Zudem kann die unmittelbar angrenzende, öffentliche Grünfläche als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt werden.

Im Zusammenhang mit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse wird für die einzelnen Gebietsbereich zusätzlich eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Diese steht im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse und wird für das Allgemeine Wohngebiet WA auf 0,8; für das urbane Gebiet MU 2 auf 1,2 und für das urbane

Gebiet MU 1 auf 1,6 festgesetzt. Damit wird eine angemessene städtebauliche Dichte auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreicht.

### **3.6 Bauweise**

Aus Gründen des notwendigen Lärmschutzes zum bestehenden Gewerbegebiet darf die geplante Riegelbebauung im urbanen Gebiet MU 1 eine Gebäudelänge von über 50 m aufweisen. Aus diesem Grund wird für diesen Gebietsbereich eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In den übrigen Gebietsbereichen gilt die offene Bauweise (o) mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (siehe Planeinschrieb).

### **3.7 Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird hinsichtlich der überbaubaren Flächen zwischen den urbanen Gebieten MU 1 bzw. MU 2 und allgemeinen Wohngebiet WA differenziert. So soll im allgemeinen Wohngebiet WA die städtebauliche Ordnung durch klar zur Erschließungsstraße angeordnete Baufenster, auch im Hinblick auf beruhigte, hinterliegende Gartenbereiche gewährleistet werden.

Im urbanen Gebiet MU 1 soll als aktiver Lärmschutz ein geschlossener Gebäuderiegel entstehen. Insofern wird ein grundstücksbezogenes Baufenster entlang der Straße „Am Brandhof“ festgesetzt.

Im geplanten urbanen Gebiet MU 2 soll aufgrund der möglichen Nutzungen dagegen eine größere Flexibilität offengehalten werden. Aus diesem Grund werden die Baufenster etwas größer gefasst.

Um Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker auf einer maximalen Länge von 5,00 m um bis zu 1,50 m festgesetzt. Dachvorsprünge dürfen dagegen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten.

Um den solaren Energieeintrag zu fördern und auch die Wohnqualität zu verbessern, wird durch das sog. „Wintergartenprivileg“ bestimmt, dass Baugrenzen die nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen orientiert sind mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70 % verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen, um bis zu 2,0 m in voller Länge überschritten werden dürfen.

### **3.8 Beschränkung der Zahl von Wohneinheiten**

Während bei dem geplanten Lärmschutzriegel im urbanen Gebiet MU 1 aufgrund der besonderen Nutzung bzw. der angestrebten Verdichtung im Geschossbau bewusst auf die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten verzichtet wird, werden im allgemeinen Wohngebiet WA bei einer offenen Bauweise die Zahl der Wohneinheiten dahingehend beschränkt, dass pro Einzelhaus max. 3 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten und bei Hausgruppen pro Haus maximal 1 Wohneinheit zulässig sind. Im urbanen Gebiet MU 2 gelten die gleichen Beschränkungen jedoch nur für Doppelhäuser und für Hausgruppen. Für Einzelhäuser wird in diesem Gebietsteil keine

Beschränkung der Wohneinheiten für erforderlich gehalten, da aufgrund der idealen Erschließungssituation über die bestehende „Waldsee-Müller-Straße“, Gebäude im Geschossbau städtebaulich sinnvoll und erwünscht sind.

Gründe für die Beschränkung sind, dass insbesondere bei Doppelhäusern und bei Hausgruppen es zu erheblichen Problemen bei der Anordnung der Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück kommen kann. Zudem soll insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen und die damit einhergehenden verkehrlichen Probleme (Zu- und Abfahrt über Spielstraßen etc.) vermieden werden. Zur Klarstellung bezieht sich die Beschränkung der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 6 BauGB auf die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

### **3.9 Verkehrsflächen**

Vorgesehen ist, das Plangebiet an die bestehenden Straßenhöhen der „Waldseemüller-Straße“ anzubinden. Aufgrund der bestehenden Topografie und um das Plangebiet an die bestehende Kanalisation mit dem erforderlichen Gefälle sinnvoll anschließen zu können, wird die geplante Erschließungsstraße in Richtung Osten bis ca. 1,50 m über der derzeitigen Geländehöhe zu liegen kommen. Entsprechend werden die erforderlichen Böschungen im Bebauungsplan dargestellt.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung bzw. der Planeinschrieb maßgebend. Um eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass eine Abweichung der Straßenhöhen um +/- 20 cm zulässig ist.

### **3.10 Garagen, Carports und Stellplätze**

Zur Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den rückwärtigen Grundstücksbereichen wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet WA und im urbanen Gebiet MU 2 Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig sind, wobei diejenige Erschließungsstraße maßgebend ist, von der aus die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Um Gefährdungssituationen insbesondere bei ausfahrenden Autos zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, einen Mindestabstand von 5,0 m als Stauraum zur jeweiligen Straße bzw. Gehweg einhalten müssen. Das gleiche gilt für Carports. Jedoch müssen diese Anlagen nur einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten. Bei Garagen soll zudem gewährleistet werden, dass in der Regel vor jeder Garage ein Stellplatz bzw. eine ausreichende Garagenzufahrt vorhanden ist.

Im urbanen Gebiet MU 1 werden im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung bzw. der besonderen Situation im Hinblick auf die geplante Lärmschutzbebauung spezifische Regelungen zu Stellplätzen getroffen. So sind offene, nicht überdachte Stellplätze nur in den speziell festgesetzten Zonen (ST) zulässig.

Durch eine textliche Festsetzung wird darüber hinaus verdeutlicht, dass bei der geplanten Bebauung im Geschossbau sowohl im urbanen Gebiet MU 1 als auch im urbanen Gebiet MU 2 Tiefgaragen grundsätzlich zulässig sind, während diese im allgemeinen Wohngebiet WA ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet die erforderlichen Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken unterzubringen. Damit soll vermieden werden, dass die öffentlichen Erschließungsflächen als „private Parkzonen“ dienen.

### **3.11 Nebenanlagen**

Nebengebäude sollen sowohl im allgemeinen Wohngebiet WA als auch in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 grundsätzlich zulässig sein. Um jedoch insbesondere bei den geplanten Eigenheimformen die Vorgartenbereiche zu schützen und eine zu große Versiegelung der Grünbereiche zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Nebengebäude, die über 30 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt aufweisen, nur innerhalb der durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind. Die Nebengebäude sollen sich auch in der Höhe den Hauptgebäuden unterordnen bzw. nicht zu massiv in Erscheinung treten. Aus diesem Grund wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden auf 3,5 m begrenzt. Diese wird gemessen zwischen Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.

Ausgenommen von dieser Regelung ist im urbanen Gebiet MU 1 eine Überdachung im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt mit angeordneten, oberirdischen Stellplätzen und einem E-Lastenfahrrad-Verleih. Das Dach ist nach Süden geneigt und dient zusätzlich der solaren Energiegewinnung. Damit das Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung tritt, wird die Gebäudehöhe auf 227,50 m ü.NN beschränkt. Diese wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante und entspricht einer Höhe in Bezug auf die zugehörige Erschließungsstraße bzw. Gelände von ca. 6,5 m.

### **3.12 Führung von Versorgungsleitungen**

Die Gemeinde strebt aus städtebaulichen Gründen in sämtlichen neuen Baugebieten eine unterirdische Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen an, um die städtebaulich unattraktive Erscheinung von oberirdischen Leitungen und Masten sowie die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu vermeiden. Die Gemeinde verkennt zwar nicht, dass eine unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen für die zuständigen Versorgungsträger mit Mehrkosten verbunden ist. Zugleich berücksichtigt die Gemeinde aber die in § 68 Abs. 3 TKG zum Ausdruck kommende Wertung, wonach die unterirdische Verlegung von Versorgungsanlagen und -leitungen dem zuständigen Versorgungsträger in Neubaugebieten in der Regel zumutbar ist. Dies gilt nach dem Wortlaut von § 68 Abs. 3 TKG unterschiedslos für sämtliche Neubaugebiete. Unter Bezugnahme auf diese Wertung will die Gemeinde auch im hier zu entwickelnden Wohnbaugebiet eine städtebaulich attraktive Gestaltung erreichen.

Aus diesen Gründen sind die neuen Versorgungsanlagen und -leitungen unter den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

### **3.13 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind im allgemeinen Wohngebiet WA und urbanen Gebiet MU 2 Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m - gemessen über der geplanten Erschließungsstraße - zulässig.

Um im Plangebiet im Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsstraße, welche teilweise 1,50 m über dem jetzigen Geländeniveau zu liegen kommt, eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Grundstücke auch im Zusammenhang mit den geplanten Gebäuden zu gewährleisten, ist vorgesehen, dass Aufschüttungen jeweils auf dem gesamten Grundstück –vertikal gemessen- bis mindestens auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen sind. Dabei sind Höhensprünge zwischen privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünfläche F 1 sowie zu den angrenzenden, bestehenden Grundstücken ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung darf hierbei eine maximale Breite –horizontal gemessen- von 2,0 m nicht überschreiten. Bei Grundstücken die zwischen mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Höhe der Aufschüttung anzugleichen.

Zulässig sind jedoch im allgemeinen Wohngebiet WA und urbanen Gebiet MU 2 entsprechende Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen, welche bis zu 1,5 m - vertikal gemessen - unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m - horizontal gemessen - ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig sind.

Diese Regelung wird für den geplanten Geschosswohnungsbau in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 als nicht zielführend erachtet, da unter den Gebäuden in der Regel eine Tiefgarage entstehen soll. Aus diesem Grund sind das vollständige Abgraben von Untergeschossen und Tiefgaragen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in diesen Fällen nicht zulässig. Maßgebend ist hierbei die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.

### **3.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Neben den Festsetzungen zur Grünordnung wie die Anlage und Gestaltung von Grünbereichen, werden u.a. zum Schutz des Grundwassers verschiedene Regelungen erlassen.

Wegen der im Plangebiet vorkommenden, feinkörnigen und häufig auch organischen Deckschichten, welche eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht zulassen, muss das anfallende Niederschlagswasser von Wegen-, Hof und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in eine Retentionszisterne eingeleitet werden.

Damit der Boden nicht zusätzlich durch Metallionen kontaminiert wird, sind Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

Zum Schutz insbesondere nachtaktiver Insekten und Minderung der Fernwirkung ist bei der Straßenbeleuchtung nur die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zulässig.

Des Weiteren sind in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen grundsätzlich wasserdicht als sogenannte „Weiße Wanne“ auszuführen.

Zur Aufwertung des zu verlegenden Grabens ist dessen Randbereich mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der mit F 1 gekennzeichneten,

öffentlichen Grünfläche ist zudem ein unbefestigter Gehweg mit Spielmöglichkeiten zulässig. Damit soll neben den ökologischen Qualitäten in diesem Bereich eine angemessene Aufenthaltsqualität für das gesamte Quartier erreicht werden.

### **3.15 Anpflanzung von Bäumen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Straßen sowie privaten und öffentlichen Grünflächen dienen einer angemessenen Durchgrünung bzw. Gestaltung des Plangebiets und tragen so in positiver Weise zum Klimaschutz bei.

### **3.16 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, insbesondere zum Schutz vor dem Gewerbelärm des nördlich angrenzenden Gewerbegebiets ist im Bereich des urbanen Gebiets MU 1 auf die Anordnung von schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume, Kinderzimmer und Wohnräume) auf der lärmzugewandten Seite nach Norden hin, grundsätzlich zu verzichten.

Alternativ können auch auf der lärmzugewandten Seite schutzbedürftige Räume angeordnet werden, wenn die belasteten Fassaden der Riegelbebauung mit einer Festverglasung oder alternativ mit einer vorgehängten Fassade versehen werden. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 muss mindestens 46 dB betragen. Eine Ausnahme stellen Büroräume dar, für welche die Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der Raumart nach Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 angepasst werden können.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu korrigieren.

Als weitere Schallschutzmaßnahmen kommen in Betracht: Kippfenster mit automatischen Schließeinrichtungen, Prallscheiben von Balkonen und Loggien. Alle Maßnahmen, welche von einer Festverglasung abweichen, sind im Vorfeld des Bauantragsverfahrens mit der zuständigen Baurechtsbehörde abzustimmen.

Teil des Lärmschutzkonzepts sind auch Maßnahmen am Betrieb der Fa. Kaltenbach. Mit dieser Firma wird vor dem Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich die Firma zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- Die Fa. Kaltenbach wird sicherstellen, dass Fahrzeuge, die nicht sofort verladen werden können, weiter entfernt vom Betriebsgelände Kaltenbach auf Freigabe warten.
- Asphaltierung des Hofes der Fa. Kaltenbach.
- In der Nachtzeit werden die Fenster des Betriebsgebäudes der Fa. Kaltenbach geschlossen gehalten. Die Türen und Tore sind, soweit es die Ladetätigkeiten zulassen, geschlossen zu halten.

Der Fa. Kaltenbach entstehen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Plangebiets keine weiteren Kosten. Diese werden von der Gemeinde Schallstadt getragen.

Zur Abpufferung des von der benachbarten Sportanlage ausgehenden Lärms wird entlang der „Waldseemüller-Straße“ zwischen Sportanlagen und dem allgemeinen Wohngebiet WA ein urbanes Gebiet festgesetzt.

Südwestlich, außerhalb des Bebauungsplangebiets befindet sich die Gaststätte „Binzenmühle-Straße“. Eine Außenbewirtschaftung nach 22.00 Uhr ist nicht zulässig. Musikdarbietungen einschließlich Live-Musik im Freien sind nicht zulässig. Nach diesen Rahmenbedingungen werden in den benachbarten Einwirkungsorten die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Der zur Gaststätte gehörige Parkplatz stellt nach den vorgenannten Rahmenbedingungen die maßgebliche Schallquelle dar. Der zu erwartende Lärm des Zu- und Abgangsverkehr der Gaststätte führt auch in der Nachtzeit nicht zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bei den maßgeblichen benachbarten Immissionsorten im WA und im MU.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud verwiesen.

### **3.17 Unzulässigkeit baulicher Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

Im vorliegenden Fall beruht das Lärmschutzkonzept entscheidend darauf, dass zunächst die Lärmschutzbebauung im urbanen Gebiet MU 1 errichtet werden muss und erst dann die Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA. Da es sich bei einem Bebauungsplan grundsätzlich um eine sogenannte Angebotsplanung handelt, kann die geplante Reihenfolge der Bebauung nur durch eine sogenannte bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB erreicht werden.

Danach sind Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet WA solange unzulässig, bis im urbanen Gebiet MU 1 zum Zwecke des Lärmschutzes eine, die gesamte nördliche Baugrenze des MU 1 umfassende, durchgehend geschlossene Bebauung mit einer Höhe von mindestens 10 m errichtet worden ist.

Diese durchgehende Bebauung kann in der Weise ausgeführt werden, dass ein die gesamte nördliche Baugrenze des MU 1 umfassender, durchgehender mindestens 10 m hoher Gebäuderiegel errichtet wird. Die Maßnahme wird wirksam, sobald das Gebäude geschlossen ausgeführt ist (Rohbau).

Alternativ kann auch eine „Gebäude-Wand-Kombination“ ausgeführt werden: In diesem Fall sind mehrere mindestens 10 m hohe Einzelgebäude zu errichten. Zusätzlich sind die zwischen den Einzelgebäuden bestehenden Lücken durchgehend mit einer mindestens 10 m hohen Lärmschutzwand zu schließen.

Die Lärmschutzbebauung ist dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung wird aufgrund der in der Lärmprognose ermittelten erhöhten Lärmemissionen des benachbarten Gewerbegebietes erforderlich. Im Einzelnen wird auf die Lärmprognose des Ingenieurbüros für Umweltakustik verwiesen.

Zu diesem Thema wurde zwischen dem maßgebenden Lärmverursacher und der Gemeinde Schallstadt am 27.03. bzw. 07.04.2015 einvernehmlich ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **3.18 Firstrichtung**

Um eine städtebauliche Ordnung zu erhalten, wird im allgemeinen Wohngebiet WA und im urbanen Gebiet MU 2 eine Firstrichtung festgesetzt. Mit dieser Regelung wird auch gewährleistet, dass die Gebäude eine Süd-, Südost- bzw. Südwestorientierung erhalten und so eine optimale Nutzung von Sonnenenergie möglich ist.

### **3.19 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Im nördlichen Zufahrtsbereich zum Plangebiet soll auf das nördliche urbane Gebiet bzw. südliche urbane Gebiet MU 2 nicht zugefahren werden, da hier öffentliche Parkplätze geplant sind. In diesem Zusammenhang entsteht eine Fahrbahnverengung, so dass eine Zufahrt auf das südliche Grundstück nur eingeschränkt möglich ist. Aus diesen Gründen wird im zeichnerischen Teil ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer von Hauptgebäuden**

Bei der Gestaltung der Gebäude wird entsprechend den geplanten Bauformen bzw. Nutzungen zwischen den einzelnen Gebietsbereichen differenziert.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der maximal dreigeschossigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA und urbanen Gebiet MU 2 zu erhalten, soll bei Gebäuden mit Pultdach das oberste Geschoss grundsätzlich als Attika ausgebildet werden. D.h. dass ein Rücksprung von mindestens 2,0 m an der südlichen, südwestlichen bzw. südöstlichen Längsseite ausgeführt werden muss. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser, die bis zu einer Breite - horizontal gemessen - von 6,0 m zulässig sind. Die Dachneigung darf 5° bis 15° betragen. Diese Regelungen werden getroffen, damit die Gebäude nicht zu massiv in Erscheinung treten.

Bei der übrigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet WA und urbanen Gebiet MU 2 sollen die Dächer von Hauptgebäuden als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° bis 40° oder als Walmdach bzw. Zeltdach mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig sein. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, dass im Plangebiet eine möglichst einheitliche Dachlandschaft entsteht.

Aufgrund der spezifischen Situation (Lärmschutz) ist im urbanen Gebiet MU 1 nur ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15° und ein Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese beiden Dachneigungen werden entsprechend dem vorliegenden hochbaulichen Konzept gewählt, um eine angemessene Gliederung des langgestreckten Gebäudes zu erhalten.

Um eine harmonische Dachlandschaft auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, sind die Dächer der Hauptgebäude in den Farben rotbraun bis braun oder grau bis anthrazit auszuführen oder extensiv zu begrünen. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind jedoch nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Diese muss mindestens 80% betragen, wobei begehbare Terrassen insbesondere im urbanen Gebiet MU 1 von dieser Regelung ausgenommen sind. Die Substrathöhe bei einer Begrünung muss mindestens 8 cm betragen.

Der Ausbau von Dachgeschossen ist nur ab einer Dachneigung von 30° sinnvoll. Insofern sind Dachaufbauten wie Gauben nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gauben bzw. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel werden auf eine Länge von 2/3 der darunterliegenden Gebäudelänge beschränkt. Wobei Zwerchhäuser und Zwerchgiebel nur eine Einzelbreite von max. 5,0 m erreichen dürfen. Da durch diese Regelung eine höhere Traufhöhe entstehen kann, wird in diesem Zusammenhang festgesetzt, dass die Traufhöhe durch diese Bauteile um bis zu 2,0 m überschritten werden kann. Diese Regelung wird auch getroffen, da ein zu massiver Dachausbau die Dachlandschaft nachteilig beeinträchtigen würde. Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte und Negativgauben nicht zugelassen, da diese die Dachlandschaft ebenfalls negativ beeinträchtigen würden.

Grundsätzlich müssen diese Bauteile einen Abstand vom First von mindestens 0,5 m und vom Ortgang mindestens 1,0 m einhalten.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig. Diese dürfen jedoch die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Mit diesen Regelungen soll das Hauptdach im Sinne einer gestalterischen Homogenität klar ablesbar sein und nicht verunstaltet werden.

Um eine gestalterische Homogenität der Dachlandschaft zu erreichen, müssen die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist eine Abweichung von maximal 5° zulässig. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Pultdach mit einer Dachneigung von 15°.

Damit das oberste 3. Geschoss bei Gebäuden mit Pultdach im allgemeinen Wohngebiet WA und im urbanen Gebiet MU 2 nicht zu massiv in Erscheinung tritt, muss dieses zwingend als Attikageschoss ausgebildet werden, wobei an der nach Süden, Südwesten bzw. Südosten orientierten Längsseite des Gebäudes ein Rücksprung von mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen ist.

#### **4.2 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports**

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu verhindern, werden für Nebengebäude, Garagen und Carports gestalterische Vorgaben zur Dacheindeckung getroffen, die sich an den Festsetzungen zu Dächern der Hauptgebäude orientieren. Abweichend wurde jedoch festgesetzt, dass bei Nebengebäuden, Garagen und Carports auch Dachneigungen unter 5° zulässig sind.

Diese sind jedoch nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

#### **4.3 Einfriedigungen und unbebaute Flächen bebauter Grundstücke**

Um eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe auf max. 0,80 m zur beschränkt. Aufgrund der negativen visuellen Wirkung ist die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken nicht zulässig. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Um die positive grüngestalterische Gesamtwirkung insbesondere des Straßenraumes zu unterstützen wird festgesetzt, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

#### **4.4 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung im allgemeinen Wohngebiet WA und im urbanen Gebiet MU 2**

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meistens nicht aus. Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird daher für das Allgemeine Wohngebiet WA und das urbane Gebiet MU 2 gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung festgesetzt, und zwar auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Dabei werden Bruchteile einer Stellplatzzahl auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

##### Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen derzeit noch anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Auch wenn die Gemeinde Schallstadt an die Bahnstrecke Karlsruhe-Basel angebunden ist und über Buslinien in Richtung Freiburg und Bad Krozingen verfügt, so ist der ÖPNV nach Ausbauzustand und Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum derzeit nur schwer in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

##### Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Plangebiet selber, soll den zukünftigen Bewohnern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher mit Ausnahme von erforderlichen Besucherstellplätzen

nicht „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück in ausreichender Zahl erforderlich.

#### **4.5 Mobilitätskonzept**

Im urbanen Gebiet MU 1 wird auf eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung verzichtet. Gründe hierfür sind, dass es sich bei dem geplanten Gebäude um eine Sonderform (Lärmschutzriegel) im Geschossbau handelt. Hierzu wurde ein Konzept erarbeitet, welches einen Beitrag zur umweltfreundlichen Mobilität liefert.

Geplant sind optimal und gut erreichbare Fahrradabstellplätze, welche sich in ausreichender Anzahl im überdachten Eingangsbereich und in der Tiefgarage befinden. In Kooperation mit örtlichen und regionalen Unternehmen soll ein vernetztes, „intelligentes“, Smartphone-gestütztes und an die speziellen Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner Mobilitätskonzept entwickelt werden. Dies kann mit intelligentem E-Car-, E-Bike und Lastenfahrrad-Sharing umgesetzt werden. Der Strom hierfür wird aus den geplanten PV-Anlagen in Form von Ladestationen zur Verfügung gestellt. Auch Smartphone-gestützte Mitfahrgelegenheiten für Kurz- oder auch für Langstrecken werden gefördert. Durch die Nutzung eines Stellplatzpools kann die Nutzungskapazität der Stellplätze vergrößert werden.

Die derzeit geplante Stellplatzzahl beträgt ca. 79 Stellplätze. Davon sind ca. 36 Stellplätze in der Tiefgarage als Mittelgarage, 15 Stellplätze an der Tiefgaragenabfahrt und weitere 28 Stellplätze für Besucher, Bewohner und als Carsharingplätze vorgesehen. Die Tiefgaragenstellplätze, sowie die Fahrradabstellplätze, Abstell-, Wasch- und Trockenräume können direkt unter dem Gebäude im Keller platzsparend untergebracht werden. Dadurch kann die Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert werden.

#### **4.6 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der Grundwasserverhältnisse ist innerhalb des Plangebietes keine Versickerung auf den einzelnen Grundstücken möglich (siehe Ziffer 4.6 geotechnischer Bericht Ingenieurgruppe Geotechnik und Ziffer 8 dieser Begründung).

Vorgesehen ist daher, das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in die Regenwasserkanalisation mit Anschluss an die Vorflut abzuleiten.

Auf der im Nordteil gelegenen öffentlichen Grünfläche wird zur Ableitung des Niederschlagswassers der angrenzenden Bebauung ein Graben angelegt. Dieser wird mit standortgerechten Gehölzen, Hochstaudensaum und Röhrriech naturnah gestaltet.

#### **4.7 Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude jeweils nur eine dieser Anlagen

zulässig. Darüber hinaus müssen aus gleichen Gründen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

## **5 UMWELTBELANGE**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Menschen, Arten und Biotope, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Naturschutzrechtlich besteht bei Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB keine Ausgleichspflicht, wenn die zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ergibt sich aus § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB. Danach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon ist eine gesonderte Artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Die folgenden Ausführungen zu den Umweltbelangen wurden vom Büro faktorgrün in Freiburg erarbeitet und sind Bestandteil dieser Begründung bzw. des vorliegenden Bebauungsplanes.

### **5.1 Schutzgebiete und Schutzkategorien**

#### **5.1.1 Natura 2000**

Das Schutzgebiet Nr. 8012-341 „Breisgau“ (3.127 ha) befindet sich nördlich des Mühlbachs in einer Entfernung von ca. 0,8 km, das Vogelschutzgebiet VSN-17 „Mooswälder bei Freiburg“ liegt innerhalb des o.g. FFH-Gebietes in einer Entfernung von ebenfalls ca. 0,8 km. Das Schutzgebiet Nr. 8012-342 „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ ist im Bereich Dürrenberg mindestens 1,5 km entfernt.

Aufgrund der großen Entfernung zu den FFH-Gebieten und der entlang des Bachgrabens mittleren im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen mittleren - geringen Wertigkeit des Projektgebiets ist keine FFH-Erheblichkeitsabschätzung erforderlich.

Am Westrand des Planungsgebietes liegt eine Mähwiese, die möglicherweise als FFH-Lebensraum Flachlandmähwiese einzustufen ist. Nach Einschätzung sowohl der UNB als auch von faktorgruen erfüllt die Fläche jedoch wahrscheinlich nicht die strenger gewordenen Kriterien für Flachlandmähwiesen.

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde folgendes vereinbart: Um keine Zeit zu verlieren, wird der möglicherweise FFH-relevante Eingriff im Umfang von 0,254 ha ohne Kartierung flächengleich ausgeglichen.

**Ergebnis: Natura 2000 Lebensräume sind nicht betroffen!**

Wie bereits in Ziffer 2.1 ausgeführt steht einer Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB nichts entgegen.

#### 5.1.2 Geschützte Biotope

Bei der Biotopkartierung auf Landkreisebene (1990er Jahre) wurden keine innerörtlichen Biotope erfasst. Das Schilfröhricht entstand erst danach durch Aufgabe der extensiven Feuchtwiesennutzung. Nach fachlicher Beurteilung handelt es sich hierbei jedoch (de facto) um ein geschütztes Biotop. Der kurze Abschnitt des Bachgrabens, der zwischen zwei verrohrten Abschnitten liegt, wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls als Biotop eingestuft. Für die Überbauung bzw. Verlegung der beiden Biotope wird eine naturschutzrechtliche Befreiung beantragt.

#### 5.1.3 Artenschutz

**Artengruppe Vögel** (Fachgutachten Avifauna (u. Schmetterlinge) i. d. Anlage): Als Bruthabitate sind das Schilfröhricht und die grabenbegleitende Baumgruppe, sowie Ruderalfluren und Wiese von Bedeutung insbesondere für Rohrammer, Teichrohrsänger (7 Reviere), Stieglitz, Bachstelze, Girlitz, Haussperling. Nahrungsgäste sind Girlitz, Haussperling, Mehlschwalbe, Grünspecht, Mäusebussard, Weißstorch und Waldohreule. Aufgrund der Biotopausstattung und des Vogelbestandes wird das Plangebiet als lokal wertvoll eingestuft. Besonders wertgebend ist der Schilfröhrichtbestand. Dieser Lebensraumtyp ist deshalb in der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im Umfang als zusammenhängende Fläche von mindestens 0,3 ha herzustellen. Diese Mindestfläche ist durch flankierende grabenbegleitende Schilfgürtel auf insgesamt ca. 0,5 ha zu ergänzen.

Aufhängen von speziellen Nistkästen für die Mehlschwalbe am Ortsrand und für Kleiber/ Gartenbaumläufer am Baumbestand in der Randzone der Ausgleichsfläche. Diese Maßnahme erfolgt im Rahmen nach Fällung der Baumreihe mit der Schwarzpappel.

**Artengruppe Schmetterlinge** (Fachgutachten (Avifauna u.) Schmetterlinge i. d. Anlage): im Plangebiet sind potentielle Lebensräume für zwei streng geschützte Arten der FFH-RL vorhanden. Trotz mehrmaliger Nachsuche konnten jedoch keine Larven/ Imagines des Großen Feuerfalters nachgewiesen werden. Der Nachtkerzenschwärmer nutzt die Ruderalfluren im Gebiet möglicherweise als Fortpflanzungsstätte. Deshalb sind in der Ausgleichsfläche Saumstrukturen mit Weidenröschen und Nachtkerze anzulegen, sowie ein Wiesensaum mit großblättrigen Ampferarten.

**Artengruppe Fledermäuse** (Artenschutzbeitrag in der Anlage): Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde der Baumbestand überprüft. Dabei wurden keine Baumhöhlen festgestellt. Es besteht somit keine Quartiereignung für Fledermäuse im Plangebiet. Eine Nutzung des Gebiets als (Teil-)Jagdhabitat der Zwergfledermaus kann als wahrscheinlich angenommen werden. Durch die Bebauung des Plangebiets werden jedoch keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände geschaffen.

Im Zusammenhang mit der geplanten Fällung der Schwarzpappel im Winterhalbjahr 2017/2018, d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02., wurden zum Schutz der Fledermäuse und Vögel die vorhandenen Baumhöhlen am 07.02.2017 durch das Büro faktorgrün kontrolliert und mit Folien verschlossen. Diese verhindern, dass sich

während dem Frühjahr und dem Sommer Tiere dort einnisten und die Pappel ggf. im Herbst nicht gefällt werden kann. Siehe hierzu auch den Bericht von faktorgrün vom 08.02.2017 im Anhang.

**Artengruppe holzbewohnende Käfer** (Gutachten in der Anlage): Der im Zersetzungsstadium befindliche Stamm der als Naturdenkmal geschützten Schwarzpappel wurde untersucht. Danach kann ausgeschlossen werden, dass streng geschützte Arten betroffen sind. Der Käferstamm wird innerhalb des Ersatzbiotops (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) eingebaut.

#### 5.1.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden als CEF-Maßnahmen bezeichnet und sind mit einem ausreichenden zeitlichen Vorlauf von einem bis zu mehreren Jahren vor dem Eingriff durchzuführen, damit sich ein funktionsfähiges Ersatzbiotop entwickeln kann.

Es wurden 9 mögliche Ausgleichsflächen bewertet und in Abstimmung mit Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde das außerhalb des Plangebiets liegende Flst. Nr. 5771 (9.578 m<sup>2</sup>) als Ausgleichsfläche festgelegt.

Auf dem Flst. Nr. 5771 wurde bereits im Jahr 2015 die ehem. ruderalisierte Fettweide (Reitplatz) wie folgt umgestaltet: Anlage einer ca. 4.000 m<sup>2</sup> großen Schilfmulde, einer ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Extensivwiese und Anpflanzung von Schwarzpappeln, Silberweiden, Feldgehölzen, ca. 1.000 m<sup>2</sup> bachbegleitende Schilf- und Hochstaudenflur und ca. 500 m<sup>2</sup> Krautsaum insbesondere für Schmetterlinge. Ein vorhandenes Erlengehölz von ca. 1.280 m<sup>2</sup> wurde dabei erhalten.

Durch ein Monitoring soll die Erfolgskontrolle für die Besiedelung mit den geschützten Vogel- und Schmetterlingsarten, sowie durch eine Kontrolle und Anpassung der Pflege der dauerhafte Fortbestand der angelegten Biotoptypen und Tierlebensräume sichergestellt werden. Die ökologische Funktion wurde bereits durch die Untere Naturschutzbehörde anerkannt.

Durch Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wird der Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) vermieden.

Geplante und bereits realisierte artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme Büro faktorgrün in Freiburg (ohne Maßstab)



### 5.1.5 Maßnahmen zu Vermeidung und Minimierung

Die Freimachung des Baufeldes darf nur außerhalb der Vogelbrut von September bis Februar erfolgen.

Das Fällen des Baumbestandes darf nur im Zeitraum 01.11. – 28.02. erfolgen.

Aus Gründen des Artenschutzes wird das Verbringen des Stammes der Schwarzpappel in die Ausgleichsfläche (Käferbaum) geregelt.

### 5.1.6 Naturdenkmal

Die mächtige Schwarzpappel an der Brandhofstraße ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Wegen der im Punkt Baumerhalt dargelegten Begründung ist ihr Erhalt nicht möglich. Deshalb wurde mit positivem Bescheid, die Befreiung von der Naturdenkmalverordnung zur Fällung des Baumes beantragt. Die Fällgenehmigung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 30.11.2016 bereits erteilt. Die Pappel wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits gefällt. Eine Ersatzpflanzung von 5 autochthonen Schwarzpappeln wurde bereits durchgeführt. Diese Maßnahmen werden vor Satzungsbeschluss noch durch öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt.

## 5.2 **Bestandsituation**

### 5.2.1 Schutzgut Mensch

Derzeit gibt es im Geltungsbereich, außer der ehemaligen Mühle im Süden (Mischgebiet) keine Bebauung. Der südlich und östliche Gebietsrand grenzt an bestehende Wohnbebauung an, im Westen liegen bestehende Sportanlagen, im Norden das Gewerbegebiet.

Zur Ermittlung der zu erwartenden Lärmemissionen und zu deren Konfliktbewältigung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Hierin werden sowohl die Vorbelastung durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet, der im Westen angrenzenden Sportanlagen mit Parkplätzen, der im Plangebiet vorhandenen gastronomischen Nutzung (Binzenmühle) sowie den von den vorhandenen Straßen ausgehenden Straßenverkehrslärm ermittelt. Zusätzlich wurden die von der Erschließung des geplanten Wohngebietes ausgehenden Lärmemissionen prognostiziert (Erschließungsverkehr) und in die Berechnung eingestellt.

Im Einzelnen wird hierzu auf die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud verwiesen. Bei Berücksichtigung der dort genannten Lärmschutzmaßnahmen können im Plangebiet sämtliche Lärmwerte eingehalten werden.

### 5.2.2 Schutzgut Arten und Biotope

Die Vegetation besteht aus einer Baumgruppe entlang des nördlichen Bachgrabens und aufgegebenen Wiesen und Äcker auf feuchtem Standort. Hieraus hat sich nach Aufgabe der Nutzung ein Schilfröhricht und ruderale Brachegesellschaften entwickelt.

Biototypen: Siehe Bestandsplan in der Anlage.

Faunistische Ausstattung (Schwerpunkt Vögel) siehe unter dem Punkt Schutzgebiete, hier: Artenschutz und vorgezogene Ausgleichsmaßnahme.

#### **Baumbestand**

	<b>Art</b>	<b>Stamm- durchmesser</b>	<b>Kronen- durchmesser</b>	<b>Vitalität Note 1-4</b>
1	Schwarzpappel (Naturdenkmal)	250	20	1
2	Silberweide	120	15	2
3	Esche	50	12	2
4	Esche	70	14	2
5	Esche	90	16	2
6	Schwarzerle	3 x 40	9	2
7	Silberweiden-Gebüsch	15 x 10/15	7 x 15	2
8	Mirabellen-Gebüsch	5 x 10/15	6	3
9	Silberweiden-Gebüsch	3 x 15	5	2
10	Silberweiden-Gebüsch	3 x 20/30	8	2
11	Salweiden-Gebüsch	10 x 20	7 x 12	2
12	Schlehen-Gebüsch		6 x 10	2
13	Silberweiden-Gebüsch	2 x 20	6	2
14	Hybridpappel	60	15	2
15	Nussbaum	50	15	2

16	Hybridpappel	25	6	2
17	Birne	40	8	2
18	Obstbaum	30	6	2
19	Ufergehölze: Esche, Bergahorn, Nussbaum, Kirschkpflaume	15-30		

Der Flächennutzungsplan bewertet die Siedlungserweiterungsflächen mit ökologischen Steckbriefen. Für die „Weiermatten“ wird hierin der Erhalt der Gehölzkulisse entlang des Bachgrabens zwischen Gewerbegebiet und künftigem Baugebiet gefordert.

Dieselbe Fläche wird jedoch lt. Lärmgutachten für einen so nah wie möglich an der Lärmquelle (Lieferverkehr des Metzgereibetriebs in den frühen Morgenstunden) gelegenen baulichen Lärmschutz benötigt. Da das Plangebiet ohne diesen Lärmschutz nicht als Wohngebiet bebaut werden kann, ist ein Erhalt des gliedernden Baumbestandes nicht möglich.

Ein möglicher Erhalt des Naturdenkmals Schwarzpappel bei gleichzeitiger den Wurzel- und Kronenbereich bedrängender Bebauung mit Veränderung des Wasserhaushalts durch die geplanten Tiefgaragen wurde geprüft. Der Erhalt der Schwarzpappel lässt sich hierdurch allerdings nicht erreichen, da die Bebauung mit Tiefgarage längerfristig zu massiven Beeinträchtigungen des Naturdenkmals führen würde.

### 5.2.3 Schutzgut Boden

(Das Bodengutachten ist in der Anlage beigefügt)

Schichtung lt. Bodengutachten: Oberboden -0,3 m, Abschwemmmasse (Schluff, tonig, schwach sandig) – 1,0 m, Stillwassersedimente (geschichtete Ton-, Mude- und Torf-ablagerungen – 3,0/ 3, 5 m, Auesande - 5,3 m, Schluffig-sandige Kiese > 6,0 m.

### 5.2.4 Altlasten

Sind lt. Bodengutachten nicht bekannt, können jedoch in den Auffüllungen (Ziegelbruch) nicht ausgeschlossen werden.

### 5.2.5 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt aufgrund der Entfernung und Höhenlage außerhalb des Überschwemmungsbereichs der nördlich gelegenen Mühlbachniederung. Der Grundwasserstand wird von den Verhältnissen der Mühlbachaue geprägt. Es besteht eine Überlagerung mit gespannten Schichtwasserhorizonten der Vorbergzone: Das Grundwasser im Gebiet ist stark gespannt, bzw. artesisch gespannt.

Nach durchgeführten Grundwasserstandsmessungen ist im Ergebnis mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen, welche bis an die OK Gelände ansteigen können.

Die angetroffene Vegetation sagt aus, dass der Grundwasserflurabstand nach Norden zu abnimmt, die Messungen haben dies bestätigt.

Grundwasservorkommen: im Vorhabengebiet hoch; Grundwasserneubildungsrate: mittel

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verschmutzungen ist - bei Beseitigung der bindigen Deckschichten - in der Regel mittel. Das Gebiet liegt außerhalb der Wasserschutzgebiete FEW Hausen-Bad Krozingen, Zone III b und außerhalb der festgesetzten Zone III Tiefbrunnen Ebringen. Die Einstufung der Empfindlichkeit lautet: mittel.

Die Mühlbachniederung im Norden des Planungsgebiets besitzt gemäß Landschaftsplan eine Vorrangfunktion für den Grundwasserschutz.

Aus den ungeeigneten Bodenverhältnissen (bindige Decklage), sowie dem sehr hohen Grundwasserstand, ergeben sich massive Einschränkungen für eine schadlose Regenwasserversickerung. Sie kommt deshalb nicht in Betracht.

#### 5.2.6 Schutzgut Klima

Im Planungsgebiet überwiegen Wetterlagen mit turbulenten, südsüdwestlichen Windströmungen und instabilen feuchten Luftmassen. Lt. REKLISO (regionale Klimaanalyse südlicher Oberrhein) handelt es sich in Bezug auf die Durchlüftungssituation um eine Zone mit lokalem Kaltluftstrom mittlerer Volumenstromdichte.

Neben diesen austauschreichen treten auch strahlungsreiche, austauscharme Wetterlagen (Hochdrucklagen) auf, die aufgrund geringer bis fehlender übergeordneter Windströmungen zu stabilen Luftschichtungen führen, verbunden mit geringen, vertikalen und horizontalen Luftaustauschprozessen.

Diese Wetterlagen stellen meist bioklimatische und lufthygienische Belastungssituationen für den Menschen, als auch Risiken für einige landwirtschaftliche Kulturen dar. Folgende Wetterphänomene sind mit den strahlungsreichen, austauscharmen Wetterlagen verbunden:

Hohe Temperaturen im Sommer tagsüber und nur geringe Abkühlung nachts führen zur thermischen Belastung des menschlichen Organismus, mit 5 Wärmebelastungstagen im Juli besteht eine leicht erhöhte Wärmebelastung.

Inversionswetterlagen mit Anreicherung von Luftschadstoffen in den bodennahen Luftschichten bedingen lufthygienische Belastungen; damit im Zusammenhang stehend:

Bildung von Nebel, insbesondere im Winter und in den Übergangsjahreszeiten. Im Planungsgebiet der Breisgauer Bucht tritt an mehr als 40 Tagen im Jahr Strahlungsnebel (Hochnebel) auf, der sich bei Hochdruckwetterlagen kaum auflöst, sondern sich mit jedem zusätzlichen Hochdruckwettertag (geringfügig) flächenhaft ausbreitet. Allerdings ist der Geltungsbereich wegen der Beeinflussung durch ein Berg-Talwind-System und der Lage knapp außerhalb grundwassernaheer Niederungsstandorte geringfügig klimatisch bevorzugt.

Kaltluftproduktion findet auf den Rebflächen des Batzenbergs und in der Mühlbachniederung statt. Das Schneckental besitzt eine Funktion als Kaltluftleitbahn. Hindernisse durch Bebauung schwächen den Kaltluftfluss ab. Die geplante (niedrige) Bebauung der Weiermatten liegt im Randbereich dieser Strömungsbahn.

#### 5.2.7 Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsschutzgebiete und Grünzüge des Regionalplans sind nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt in einem grundwassergeprägten und deshalb zwischen den Orten Schallstadt und Wolfenweiler lange unbebauten gebliebenen Landschaftsteil. Mit der verstärkten Siedlungsentwicklung im Verdichtungsraum Freiburg und dem Zusammengehen der Ursprungsgemeinden füllt(e) sich diese Lücke in zeitlich gestaffelten Bebauungsplänen.

Es besteht keine Fernwirkung, da sich das künftige Wohngebiet in ebener Lage befindet und allseits umbaut ist. Es besteht aber eine sensible innere Blickbeziehung zwischen den Betrieben des Gewerbegebietes im Norden und der künftigen Wohnbebauung. Die vorhandene Baumkulisse bildet derzeit ein innerörtliches Gliederungselement.

Wegen ihrer guten fußläufigen Erreichbarkeit besitzen die nahegelegenen Gebiete Mühlematten und Mooswald überörtliche Bedeutung für die Erholung. Das Plangebiet selber ist eine naturnahe innerörtliche Grünfläche, weist jedoch außer dem mittlerweile zugewachsenen Pfad in der Gebietsmitte keine Nutzbarkeit für die Naherholung auf.

#### 5.2.8 Denkmalschutz und Kulturgüter:

Das Plangebiet überschneidet sich im östlichen Teilbereich mit dem archäologischen Kulturdenkmal Listen Nr. 1 „römische Siedlungsreste“. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich öffentliches Interesse. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurden im Plangebiet bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt und dokumentiert.

### 5.3 **Umweltauswirkungen**

#### 5.3.1 Lärmbelastung

Durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet kommt es zu erheblichen Lärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet. Weitere Lärmquellen sind das im Westen angrenzende Sportgelände mit Parkplätzen und die im Süden des Plangebiets bestehende Gaststätte. Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ing. Büro Heine + Jud erstellt. Hierauf sowie auf Ziffer 3.16 und 3.17 wird verwiesen.

#### 5.3.2 Mikroklima

Die Aufheizung durch zusätzliche Versiegelung kann bei der mittleren Größe des Gebiets zu einer graduellen nicht quantifizierbaren Erhöhung der Wärmebelastung führen.

Für eine nachteilige Veränderung der Kalt- und Frischluftströme besteht kein erhebliches ökologisches Risiko. Die Funktion des Kaltluftabflusses aus dem Schneckental und vom Batzenberg ist auch nach der geplanten Wohnbebauung gegeben.

#### 5.3.3 Boden

Versiegelung: Durch die Errichtung von Baukörpern, den Bau von Wegen, Hof- und Stellplätzen werden Bodenflächen im Umfang von ca. 1,4 ha zusätzlich versiegelt, wobei alle Bodenfunktionen verloren gehen.

Erdaushub während der Bauzeit ist mit Bodenabgrabungen/ -aufschüttungen und -Zwischenlagerung (Erdmieten) verbunden. Diese Maßnahmen führen zur nachteiligen Veränderungen der Bodenhorizontabfolge. U.a. werden Ober- und Unterboden vermischt, Bodenfunktionen werden beeinträchtigt.

Durch den Baubetrieb wird in niederschlagsreichen Perioden auf wassergesättigten Lehmlößböden die Oberbodenstruktur (durch Bodenverschlammung und Bodenverdichtung) nachteilig verändert.

#### 5.3.4 Wasser

Im Bereich versiegelter Böden kann keine Grundwasseranreicherung mehr stattfinden. Im Planungsgebiet besteht jedoch - aufgrund geringer Versickerungsfähigkeit des Lößlehms - ohnehin eine mittlere Grundwasserneubildung. Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion ist deshalb nicht erheblich.

An den Versiegelungsgrad des Planungsgebiets ist die Menge des Niederschlagsabflusses gekoppelt. Da der zukünftige Versiegelungsgrad deutlich über dem heutigen liegt, ergibt sich eine vorhabenbedingte Erhöhung des Niederschlagsabflusses im Planungsgebiet und damit eine Erhöhung des Hochwasserrisikos im betroffenen Einzugsgebiet.

Das anfallende Niederschlagswasser versiegelter Flächen von privaten Grundstücken wird gedrosselt unschädlich in den Vorfluter bzw. den neu zu verlegenden Graben abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Regenwasserkanalisation direkt in die Vorflut (Bezenbächle) abgeleitet.

#### 5.3.5 Arten und Biotope

Überbauung einer brachgefallenen landwirtschaftlichen Fläche mit Schilfbewuchs, randlichem Baumbestand (Naturdenkmal Schwarzpappel) und naturnahem Vogelbestand. Wegen des Verfahrens nach § 13 a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher, jedoch ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Insbesondere der Verlust des Schilfröhrichts mit dem Verlust der Brutstätte von Teichrohrsänger und Rohrammer erfordert eine umfangreiche Ausgleichsmaßnahme: Anlage von Landschilf in der Mühlbach-Niederung. Diese vorgezogene CEF-Maßnahme auf Flst. 5771 wurde bereits im Jahr 2015 durchgeführt. Die Erschließungsarbeiten sind frühestens im Spätjahr 2017 geplant, so dass eine

mindestens 2,5 jährige Entwicklungszeit gewährleistet ist. Diese Maßnahme wird abschließend noch durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

#### **5.4 Grünordnung**

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets getroffen:

- Einleitung des Niederschlagswassers von Wegen, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahren in eine Retentionszisterne.
- Im öffentlichen Straßenraum sind zur Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampf Lampen oder LED-Beleuchtungen zu verwenden.
- Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen stattfinden kann.
- Dächer von Tiefgaragen mit Ausnahme von Wegen und Terrassenflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 0,3 m betragen.
- Verlegung des Grabens und Aufwertung des Randstreifens mit Ufergehölzen. Etablierung einer Hochstaudenflur und Schaffung von extensiven Naturerlebnisbereichen sowie Spielbereich mit Wegen.
- Zum Schutz des Grundwassers sowie zum Schutz gegen Grundwasser sind die in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse und Tiefgaragen wasserdicht als „weiße Wanne“ in WU Beton und auftriebssicher auszuführen.
- Pflanzgebot für Bäume zur Gestaltung des Straßenraums sind Straßenbäume mit mittelgroßer Krone zu pflanzen. Stammumfang mindestens 18 cm. (Pflanzliste siehe Festsetzungen).
- Pflanzgebot für private Grundstücksflächen: Je Grundstück ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste in den Festsetzungen).
- Festsetzung/ Empfehlung von Regenwasserretentionszisternen.
- Die unbebauten Flächen privater Grundstücke sind als Gärten anzulegen und zu bepflanzen.
- Herstellen einer vorgezogenen Ausgleichmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf Flst. 5771. Die Sicherung der Maßnahme und deren fachgerechte Pflege während der folgenden 25 Jahre erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag.

## **5.5 Anlagen zu den Umweltbelange und Artenschutz**

- Biotoptypenkartierung (Bestand)
- Fachgutachten Artenschutz und Schmetterlinge der FFH-Richtlinie (ÖGN, 2011) mit Bestandskarte
- Artenschutzbeitrag Fledermäuse, faktorgruen, 06/ 2012
- Kurzbericht zur Nachsuche geschützter xylobionter Käfer, ABL 10/2014
- Lageplan und Maßnahmenbeschreibung der CEF-Maßnahme auf Flst. 5771

## **6 KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Schallstadt misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Konzept handelt es sich um eine sinnvolle Entwicklung eines Wohn-/Mischgebietes innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges in Schallstadt. Durch die nach Südwesten und Südosten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Anlage von Grünbereichen und der Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Zum Thema Lärmemissionen wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud in Stuttgart/Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersucht wurden mögliche Lärmauswirkungen durch das im Norden angrenzende Gewerbegebiet (hier insbesondere der bestehende Fleischereibetrieb), der im Westen angrenzenden Sportanlagen mit Parkplätzen und dem südlich gelegenen Gastronomiebetrieb (Straußwirtschaft).

### **Gewerbegebiet**

Ergebnis der Untersuchung ist, dass durch das Gewerbegebiet und hier insbesondere des Fleischereibetriebs die Orientierungswerte vor allem nachts deutlich überschritten werden. In diesem Zusammenhang wurde mit dem Betreiber ein Lärmschutzkonzept entwickelt. Dies sieht zum einen vor, dass die betrieblichen Abläufe im Nachtzeitraum deutlich eingeschränkt werden müssen. Zum anderen wird eine städtebauliche Lösung in Form einer Riegelbebauung vorgeschlagen.

Folgende Einzelmaßnahmen sind durchzuführen:

### **Bebauungsplangebiet**

- Realisierung einer durchgehenden 10 m hohen Lärmschutzbebauung zur Abschirmung des dahinterliegenden Baugebiets.

- Ausgestaltung nicht-schutzbedürftiger Räume wie Nebenräume (Abstellräume, Küchen, Bäder) und Treppenhäuser zur lärmzugewandten Seite. Ausbildung schutzbedürftiger Räume wie Schlaf- und Wohnräume zur lärmabgewandten Seite.
- Wirksame Fensterfestverglasung oder vorgehängte Fassade zur lärmzugewandten Seite. Das resultierende Schalldämmmaß muss dabei mindestens 45 dB betragen
- Es muss sichergestellt sein, dass die Lärmschutzbebauung vor der Realisierung des übrigen Baugebiets realisiert wird

Diese Maßnahmen werden als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan mitaufgenommen.

#### Fleischereibetrieb

- Keine wartenden Fahrzeuge auf der Straße „Brandhof“. Es muss sichergestellt sein, dass Fahrzeuge, welche nicht sofort verladen werden können, weiter entfernt auf Freigabe warten müssen
- Asphaltierung des maßgeblichen Hofbereiches
- Die Fenster des Betriebs müssen nachts geschlossen bleiben. Dasselbe gilt für Türen und Tore, sofern es die Ladetätigkeit zulässt.

Diese Maßnahmen werden durch einen entsprechenden Vertrag, der zwischen dem Betreiber des Fleischereibetriebs und der Gemeinde Schallstadt abgeschlossen wird, geregelt.

#### **Sportanlagen**

Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung zur Sportanlage hin, wird als Puffer ein urbanes Gebiet (MU 2) festgesetzt. D.h., dass durch diese Maßnahme die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete und Wohngebiete tags und nachts überall eingehalten werden können. Zudem wird die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums erfüllt.

#### **Gastronomiebetrieb**

Durch den bestehenden Gastronomiebetrieb („Binzenmühle“) werden keine Überschreitungen der TA Lärm auf das geplante Wohngebiet erwartet, wenn die bestehende Konzessionsbedingungen (z.B. Außenbewirtung bis 22.00 Uhr) eingehalten werden.

Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltakustik verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt wird.

### **8 GRUNDWASSER- UND BODENSCHUTZ**

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde durch das Ing. Büro solum eine geotechnische sowie hydrogeologische Untersuchung durchgeführt. Aufbauend auf dieser Untersuchung wurden durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten weitere,

umfangreiche Untersuchungen zum Baugrund durchgeführt, welche mit dem Fachbereich 430/440 abgestimmt wurden und wie folgt zusammenfassend dargestellt werden:

### **Gründung**

Im Plangebiet sind grundsätzlich Unterkellerungen und Tiefgaragen möglich. Die in das Erdreich einbindenden Bauteile sind jedoch gegen drückendes Wasser von außen abzudichten und auftriebssicher auszubilden, wobei grundsätzlich ein Bemessungswasserstand in Höhe der zukünftigen Geländeoberfläche anzusetzen ist. Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass die Gebäude tiefer geründet werden müssen, oder dass flächige Bodenverbesserungsmaßnahmen z.B. sog. CSV-Säulen erforderlich werden.

Bei unterkellerten Gebäuden ist ggf. insbesondere dann, wenn die Unterkante Bodenplatte ca. 1,0 m bis 1,5 m unter der derzeit vorhandenen Geländeoberfläche liegt, eine Flachgründung auf einer tragenden Bodenplatte möglich.

Zudem ist es aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse weiter erforderlich, dass bei Doppel- und Reihenhäusern unmittelbar angrenzende Gebäudeteile zeitgleich und auch in einer Art, d.h. mit oder ohne Keller gebaut werden müssen. Aus geotechnischer Sicht wird eine gemeinsame, durchlaufende Bodenplatte empfohlen.

### **Setzungsverhältnisse**

Ergänzend zu den geotechnischen Untersuchungen wurde aufgrund der setzungsweichen Böden insbesondere im Zusammenhang mit der geplanten Erschließungsstraße das Setzungsverhalten untersucht. Hierzu wurde im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraße eine sogenannte „Vorschüttung“ durchgeführt. Durch diese Vorschüttung sollen die Setzungen, welche im Bereich der Erschließungsstraße und vor allem auch im Bereich der geplanten Kanäle auftreten können, soweit als möglich vorweggenommen werden, damit zukünftige Setzungen möglichst keine Schäden an der Erschließungsstraße und den Kanälen verursacht. Die Aufschüttungen wurden im Mai/Juni 2017 durchgeführt und das Setzungsverhalten in regelmäßigen Abständen bis Mitte Juni 2018 gemessen.

Im Ergebnis wird aufgrund des vergleichsweise extrem setzungsempfindlichen Baugrunds empfohlen, die derzeit aufgebrachte Dammschüttung aus kiessandigen Erdstoffen bis auf das Niveau der früheren Geländeoberfläche vollständig zu entfernen, wodurch eine beträchtliche Aushubentlastung erreicht wird. Der neue Damm sollte mit Leichtbaustoffen gebaut werden, wobei sich Schaumglasschotter aufgrund seiner Eigenschaften hierfür in optimaler Weise eignet. Durch diese Maßnahme kann gewährleistet werden, dass über einen Zeitraum von ca. 100 Jahren keine größeren Kriechsetzungen stattfinden werden.

Diese Maßnahme hat jedoch zur Folge, dass die geplanten 8 Bäume im Bereich des Platzbereiches, Parkplatz und Erschließungsstich bzw. Weg im Osten zur öffentlichen Grünfläche nicht realisiert werden können.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert der Schicht bei Wassersättigung im Bereich zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  bis  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegt.

Da die bindigen Erdstoffe der Decklage nicht ausreichend wasserdurchlässig sind und außerdem das Grundwasser bis nahe der Geländeoberfläche ansteht, ist eine technische Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchungen des büros für boden + geologie (solum) in Freiburg sowie der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten verwiesen, welche dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt sind.

## **9 HOCHWASSERSCHUTZ**

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte, ist der nordöstliche Plangebietsbereich im sogenannten Extremfall (HQ Extrem) von einer Überschwemmung betroffen. Dieser ist jedoch bei einem rechtlich maßgeblichen 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) als geschützter Bereich gekennzeichnet. D.h., dass die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden im Plangebiet selber eine begrenzte Wirkung entfalten. Konkrete bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Hochwasser sind gemäß dem geltenden Wasserrecht im Plangebiet daher nicht erforderlich. Die Ausweisung eines Baugebietes erscheint daher den Belangen des Hochwasserschutzes nicht entgegen zu stehen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden sollen. Da im südlichen Teil das Plangebiet aufgrund der notwendigen Erschließungsmaßnahmen bis zu 1,5 m höher zu liegen kommt, werden in diesem Teilbereich im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz keine nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke erwartet.

Ausschnitt aktuelle Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab)



## 10 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Im Norden des Plangebiets ist ein Graben vorhanden, welcher lediglich als Entwässerungsgraben der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient und keinen Zulauf von einem anderen Gewässer aufweist. Im amtlichen, digitalen wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) ist dieser Graben nicht verzeichnet, so dass es sich im vorliegenden Fall um kein klassifiziertes Gewässer handelt. Insofern sind wasserwirtschaftliche Vorgaben im Zusammenhang mit dem aktuellen Wassergesetz (Gewässerrandstreifen) nicht zu beachten.

Geplant ist diesen Graben zu verlegen und weiterhin als Entwässerungsgraben der unmittelbar angrenzenden Grundstücke zu nutzen. Zudem soll entlang dieses Grabens eine Aufwertung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen.

## 11 ERSCHLIEßUNG

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Westen über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an die bestehende „Waldseemüller-Straße“, die als Hauptsammelstraße fungiert. Dadurch entsteht eine orientierungsleichte Erschließung, welche den Rahmen für eine klare städtebauliche Struktur vorgibt.

Die geplante Straße wird mit Aufpflasterungen an den Eingangsbereichen und im Bereich des geplanten Quartiersplatzes verkehrsberuhigt als Spielstraße gestaltet und erhält eine durchgehende Breite von 6,0 m. Öffentliche Stellplätze werden im nördlichen Eingangsbereich und südlich des geplanten Quartiersplatzes als sogenannte Längs- bzw. Senkrechtparker angeordnet. Zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen nach Erschließung der einzelnen Grundstücke, welche nachträglich markiert werden.

Von der geplanten Wohnstraße zweigen nach Norden zwei Gehwege ab, welche in die geplante, öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten führen. Nach Süden ist über das bereits vorhandene Wegegrundstück Flst. Nr. 5570 eine zusätzliche Fußwegeverbindung zur Wiesenstraße vorgesehen.

Ein weiterer straßenbegleitender Fußweg mit einer Breite von 1,50 m ist auf der Ostseite der bestehenden „Waldseemüller-Straße“ geplant, der eine Verbindung vom Plangebiet nach Norden zum bestehenden Gewerbegebiet und nach Süden zur „Neuen Ortsmitte“ herstellen soll.

Dieser Weg wird entlang der geplanten Lärmschutzbebauung bzw. parallel der Straße „Brandhof“ nach Osten auf dem zukünftig privaten Grundstück mit einer Breite von 2,50 m fortgeführt. Hierzu wird in der Planzeichnung ein entsprechendes Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Dieses Gehrecht ist zu gegebener Zeit grundbuchrechtlich zu sichern.

## **12 VER- UND ENTSORGUNG**

### **12.1 Entwässerungskonzept**

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde ein Entwässerungskonzept durch das Ing. Büro Raupach & Stangwald in Mengen erarbeitet. Da eine Versickerung aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet nicht möglich ist, ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich in Retentionszisternen zurückzuhalten und gedrosselt der Vorflut zuzuleiten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erfolgt die Entwässerung der privaten Grundstücke, welche an die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebiets angrenzen, über den geplanten, öffentlichen Graben, welcher weiter im Norden an die Vorflut (Bezenbächle) angeschlossen ist. Das anfallende Niederschlagswasser der südlich der nördlichen Erschließungsstraße liegenden Grundstücke, wird zuerst in die Regenwasserkanalisation eingeleitet und ebenfalls über das vorhandene Grabensystem dem „Bezenbächle“ zugeleitet.

Die Entwässerung der übrigen, südlich gelegenen Grundstücke erfolgt über die Regenwasserkanalisation ebenfalls mit Anschluss an das „Bezenbächle“.

Je angefangener 150 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein selbsttätig entleerendes Rückhaltevolumen des Regenspeichers von 5,25 m<sup>3</sup> und ein Drosselabfluss von 0,3 l/s zu berücksichtigen.

Mit diesen Regelungen wird dem Hochwasserschutz in ausreichender Weise Rechnung getragen.

### **12.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Leitungen der Gemeinde Schallstadt gewährleistet.

### 13 KOSTEN

Die überschlägigen Erschließungskosten betragen (brutto):

Entwässerung	ca. 880.000 €
Wasserversorgung	ca. 150.000 €
Straßenbau	ca. 570.000 €
Vorschüttung	ca. 308.000 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>ca. 1.908.000 €</b>

### 14 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 1,22 ha
Urbanes gebiet MU 2	ca. 0,37 ha
Urbanes Gebiet MU 1	ca. 0,46 ha
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Gehwege (Bestand)	ca. 0,21 ha
Öffentliche Verkehrsflächen incl. Gehwege (Planung)	ca. 0,29 ha
Öffentliche Grünflächen incl. Gehwege und Spiel	ca. 0,32 ha
<b>Gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>ca. 2,87 ha</b>

### 15 BODENORDNUNG

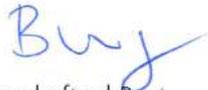
Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen notwendig. Das erforderliche Umlegungsverfahren wird auf freiwilliger Basis durchgeführt. Hierzu liegt zwischenzeitlich das Einverständnis sämtlicher Grundstückseigentümer vor.

Gemeinde Schallstadt, den

19. Dez. 2018

  
Der Bürgermeister  
Jörg Czybulka



fsp.stadtplanung   
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de  
Der Planverfasser

**Gemeinde Schallstadt**  
**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften**  
**„Weiermatten“**  
**Ausfertigung**

**Fassung: Satzung**

§ 10 (1) BauGB

Aufgrund von § 18 der Gemeindeordnung wird bestätigt, dass bei der Behandlung des Bebauungsplanes „Weiermatten“ keine Mitglieder des Gemeinderates Schallstadt beratend oder entscheidend mitgewirkt haben, bei denen die Entscheidung eine Angelegenheit betrifft, die ihnen oder ihren Angehörigen oder einer von ihnen vertretenen natürlichen oder juristischen Person unmittelbar einen Vorteil oder Nachteil bringt.

Schallstadt, 19. Dezember 2018

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Es wird bestätigt, dass der

- a) Bebauungsplan „Weiermatten“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiermatten“

in der Fassung vom 18. Dezember 2018 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt am 18. Dezember 2018 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Schallstadt, 19. Dezember 2018

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Weiermatten“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Weiermatten“ wurden im Mitteilungsblatt Nr. 01/02/2019 der Gemeinde Schallstadt am 11. Januar 2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Schallstadt, 14. Januar 2019

  
Jörg Czybulka  
Bürgermeister

