Stand: **26.10.2021** **Anlage Nr. 3**

Fassung: **Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB**

Stadt Breisach am Rhein
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Steingässle“ in Gündlingen

Begründung

Die Änderungen im Vergleich zur Offenlage sind markiert.

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Aufstellungsverfahren 5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG 6
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 6
   2.2 Artenschutz 6
   2.3 Hochwasserschutz 7
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 7
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
   3.2 Ausgangssituation 9
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 13
   4.1 Raumordnung und Landesplanung 13
   4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 18
   4.3 Verhältnis zu anderen Planungen 18

TEIL B PLANUNGSBERICHT 20

5. PLANUNGSKONZEPT 20
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 20
   5.2 Städtebauliches Konzept 20
6. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 21
   6.1 Bebauung 21
   6.2 Verkehr 27
   6.3 Technische Infrastruktur 28
   6.4 Grünkonzept 30
   6.5 Belange des Klimaschutzes 31
   6.6 Umweltbelange 32
   6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht 33
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG | FOLGEVERFAHREN 35
   7.1 Bodenordnung 35
   7.2 Entschädigungen 35
   7.3 Erschließung 35
   7.4 Kosten und Finanzierung 35
   7.5 Planungsrecht 35
8. FLÄCHENBILANZ 36

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 04.12.2020; EIGENE DARSTELLUNG 7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG 9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 04.12.2020; EIGENE DARSTELLUNG 10
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER WASSERSCHUTZGEBIETE; QUELLE: LUBW, 04.12.2020; EIGENE DARSTELLUNG 11
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG 13
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BREISACH-MERDINGEN-IHRINGEN (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 07.06.2021; EIGENE DARSTELLUNG 18
ABBILDUNG 8: GELTUNGSBEREICH DER ABRUNDUNGSSATZUNG "GÜNDLINGEN" MIT SCHEMATISCHER EINTRAGUNG PLANGEBIET (EIGENE DARSTELLUNG) 19
ABBILDUNG 9: STÄDTEBAULICHER ENTWURF FÜR DAS BAUGEBIET „STEINGÄSSLE“; QUELLE: ZINK INGENIEURE, 25.05.2021 20
ABBILDUNG 10: VARIANTE „MEHRFAMILIENHÄUSER“ 21

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Ortsteil Gündlingen besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach Wohnraum. Zwar wurde im Jahr 2017 das Wohngebiet „Läger IV“ erschlossen, dieses ist inzwischen jedoch bereits bebaut bzw. die Baugrundstücke sind veräußert. Mit der Bereitstellung von Baugrundstücken, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, soll die Abwanderung junger Familien vermieden und die bestehende Infrastruktur im Ortsteil gestärkt werden.

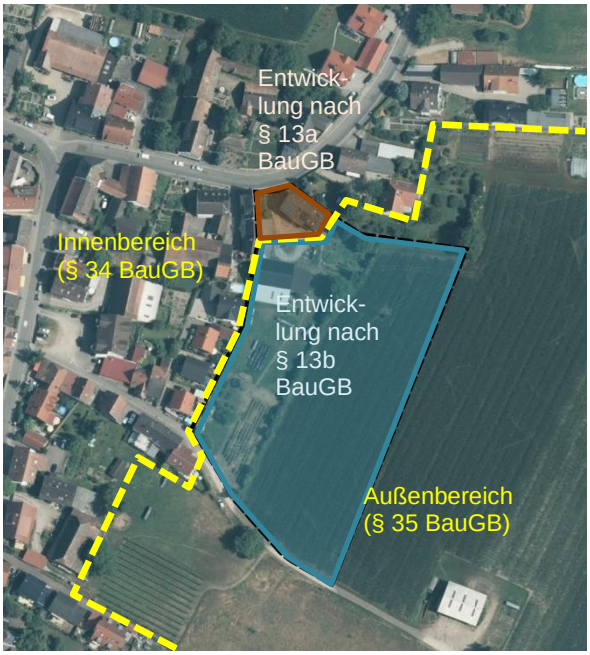
1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

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

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



Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13a BauGB		Vorgabe erfüllt?
Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Wohngebäude entlang der Salzhofstraße ist bereits dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen. Bei der Einbeziehung dieses Teilbereichs handelt es sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 500 qm x Grundflächenzahl 0,4 = 200 qm = Grundfläche 200 qm Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13b BauGB		Vorgabe erfüllt?
Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an? Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt und schließt sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.	Ja	Ja
Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet? Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²? Nettobauland 8.858 qm x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 3.543 qm Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

Prüfung der Voraussetzungskriterien für die Aufstellung gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB		Vorgabe erfüllt?
Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?	Nein	Ja

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.		
Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind? Das Plangebiet befindet sich nicht im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben.	Nein	Ja
Ergebnis: Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.		

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 17.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Steingässle“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB gefasst.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

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

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 27.07.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.07.2021 wurde vom 12.08.2021 bis zum 17.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 05.08.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden

kann, wurden mit Schreiben vom 05.08.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 15.07.2021 aufgefordert.

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

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen.

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Zwar werden hierdurch Ackerflächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist jedoch erforderlich, um die Bevölkerung von Breisach mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern vorgegeben, um eine für den Ortsteil Gündlingen angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Das Plangebiet wurde artenschutzrechtlich untersucht. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind nach der artenschutzrechtlichen Untersuchung folgende artenschutzrechtlich relevanten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Maßnahme CEF 1: Anbringen von Nistkästen (Avifauna)
  Zur Unterstützung der lokalen Populationen bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotenzials von innerhalb der Vorhabensfläche vorkommenden Vögeln sind im Umfeld der Vorhabensfläche Nistkästen für Haussperling, Hausrotschwanz, Star, Kohlmeise, Rotkehlchen und Zaunkönig anzubringen.
- Maßnahme CEF 2: Anbringen von Ersatzquartieren (Fledermäuse)
  Aufhängen von künstlichen Ersatzquartieren als Ausgleich für den potenziellen Verlust von Quartieren im Bereich der Scheune.

- Maßnahme CEF 3: Anlage einer temporären Leitstruktur (Fledermäuse)
  Bis zur vollen Funktionsfähigkeit der östlichen Randbegrünung des Baugebiets ist in diesem Bereich eine temporäre Leitstruktur (Zaun) abschnittsweise herzustellen.
- Maßnahme VF 1: Beschränkung Rodungszeitraum (Avifauna)
  Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Prüfung Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.
- Maßnahme VF 2: Beschränkung Rodungszeitraum (Fledermäuse)
  Zum Schutz von Fledermäusen in deren Tagesverstecken, Sommer- und/oder Winterquartieren dürfen Baumrodungen lediglich außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe bei warmer Witterung erfolgen. Der Abriss der Scheune sollte im Herbst/Winter bei warmer Witterung erfolgen.
- Maßnahme VF 3: Versetzen von Gehölzen (Holzkäfer)
  Hochstämme mit Hinweisen auf Holzkäfer sind als Baumpyramide an geeigneter Stelle auf Flst. 2681, Gemarkung Gündlingen, wieder aufzubauen.

~~Es ergeben sich verschiedene Maßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind.~~ Bei Umsetzung der Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

2.3 Hochwasserschutz

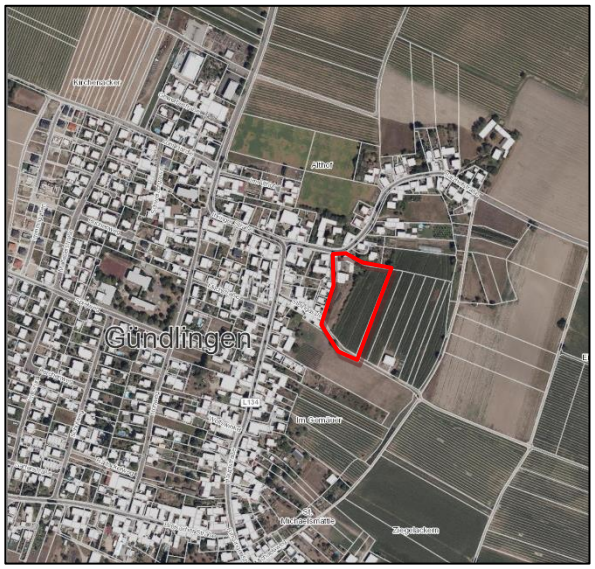


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 04.12.2020; eigene Darstellung

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

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

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 1,2 ha (11.690 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch die Salzhofstraße und das Baugrundstück „Salzhofstraße Nr. 10a“,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden durch das Steingässle,

- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung zwischen Salzhofstraße und Steingässle.

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

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gündlingen. Die Hauptstraße als zentraler Bereich von Gündlingen mit Ortsverwaltung, Bäckerei etc. beginnt etwa 150 m westlich des Plangebietes. Die sozialen Einrichtungen Kindergarten, Grundschule und Mehrzweckhalle befinden sich etwa 400 m westlich des Plangebietes und sind fußläufig erreichbar.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Im Norden des Pangebiets besteht ein Wohngebäude mit Nebenanlagen (Schuppen, Garagen). Nach Süden setzt sich die Gartenfläche des Anwesens fort. Eingegrenzt wird der Garten zur freien Feldflur nach Osten durch ein Feldgehölz. Die übrigen Flächen östlich des Feldgehölzes werden landwirtschaftlich genutzt.

Direkt nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung, nach Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an.

3.2.3 Natur | Landschaft | Umwelt

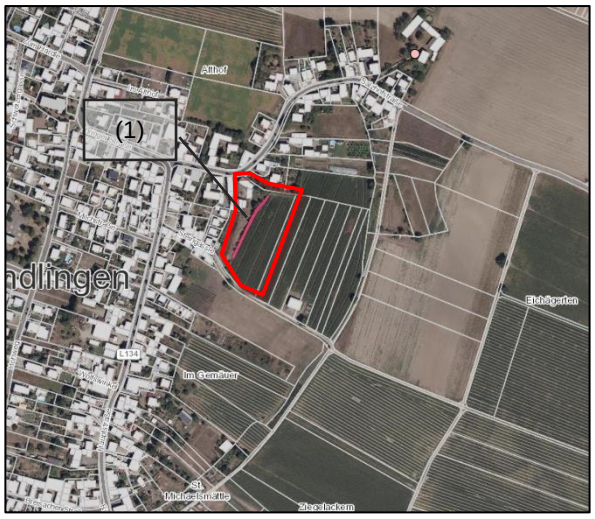


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 04.12.2020; eigene Darstellung

(1) Biotop „Feldhecke am Ortsrand von Gündlingen“

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

Allerdings befindet sich im Plangebiet eine gemäß § 32 Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) als Biotop geschützte Feldhecke. Durch die Bebauung wird das Biotop zerstört und muss ersetzt werden.

Als Ausgleich wird eine neue Feldhecke etwa 150 m östlich des Plangebietes entlang des Michaelweg entwickelt.

3.2.4 Kulturdenkmale

Nach der Kartierung des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich das Plangebiet im Bereich eines Gräberfeldes der Merowingerzeit. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden (Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG) zu rechnen. Das archäologische Kulturdenkmal umfasst den gesamten Geltungsbereich und wird nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die badenovaKonzept erwirbt im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Breisach im Hinblick auf die Entwicklung eine Fläche von 9.441 m².

3.2.6 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist weitgehend eben ausgebildet und liegt auf einer Höhe von etwa 194 m+NN bis 194,5 m+NN.

3.2.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Grundsätzlich steht nach dem Oberboden Kies an. Lediglich im Bereich der ehem. Kiesgrube im nordwestlichen Plangebiet sind Auffüllungen bis etwa 2,3 m unter Gelände zu erwarten.

Bodenbelastungen

Im Plangebiet sind keine Bodenbelastungen bekannt.

Nach den Ergebnissen der geotechnischen Untersuchung ist der Oberboden als Z0, die Auffüllungen als Z0*IIIA einzustufen. Die Schwarzdeckenprobe aus der Straße Steingässle ist unauffällig.

3.2.8 Gewässer

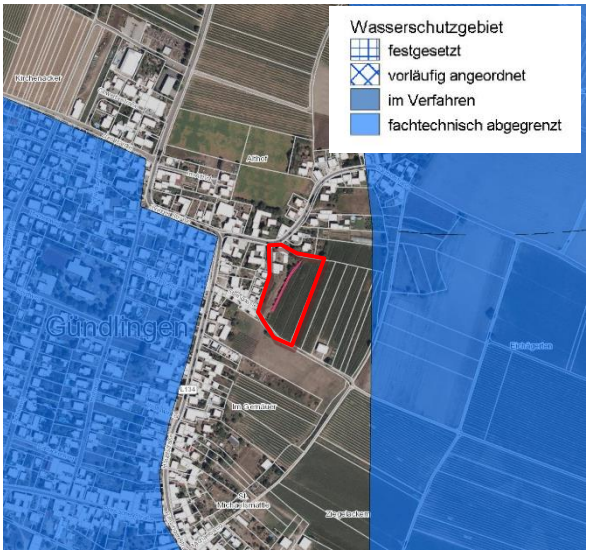
Oberflächengewässer

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand betrug zum Zeitpunkt der Feldarbeiten zur geotechnischen Untersuchung etwa 3 m. Der höchste bekannte Grundwasserstand (nach Ausbau des Oberrheins) im unmittelbaren Bereich des Plangebiets liegt gemäß Auswertung der nächstgelegenen Grundwasserpegel (108/019-4, 106/019-5) bei etwa 192,22 m + NN.

Wasserschutzgebiete



Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Abbildung 5: Übersicht der Wasserschutzgebiete;
Quelle: LUBW, 04.12.2020; eigene Darstellung

3.2.9 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Östlich und südlich grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an. Nach Osten hin wird durch den privaten Grünstreifen (~~5~~ 3 m Breite) ~~mit Anpflanzen einer Feldhecke~~ ein ausreichender Abstand zur Landwirtschaft eingehalten. Nach Süden ist das Plangebiet durch das Steingässle von den landwirtschaftlichen Flächen getrennt. Zwar ist von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Hofstellen (Winzerbetrieb) und dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr mit Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auszugehen. Diese sind jedoch als ortsüblich hinzunehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken wird daher kein Konflikt zwischen bestehender Landwirtschaft und neuen Wohnbaugrundstücken aufgeworfen, der das Rücksichtnahmegebot verletzen könnte.

Schall

Das Plangebiet ist von Schallimmissionen der Kreisstraße 4979 (Salzhofstraße) betroffen. Aufgrund des ausreichenden Abstands der neuen Bebauung zur Salzhofstraße wird davon ausgegangen, dass keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen im Plangebiet hervorgerufen werden.

Der verkehrliche Anschluss des Plangebietes erfolgt vorrangig an die leistungsfähige Kreisstraße 4979 (Salzhofstraße). Der Anschluss über das Steingässle stellt nur einen untergeordneten Verkehrsanschluss dar. Aus diesem Grund werden keine maßgeblichen Verkehrsbelastungen im Bereich der bestehenden Bebauung erwartet.

3.2.10 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

3.2.11 Verkehrliche Erschließung

Über die Salzhofstraße und das Steingässle ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Steingässle wird nach dem Ausbauende als unbefestigter Wirtschaftsweg fortgeführt, der nur für landwirtschaftlichen Verkehr freigegeben ist. Eine Wendemöglichkeit besteht nicht.

3.2.12 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Salzhofstraße und dem Steingässle.

Eine Freileitung quert das Plangebiet. Diese ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes zu verlegen.

Die bestehende Trafostation im Steingässle wird ebenfalls verlegt.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Raumordnung und Landesplanung

4.1.1 Festlegungen

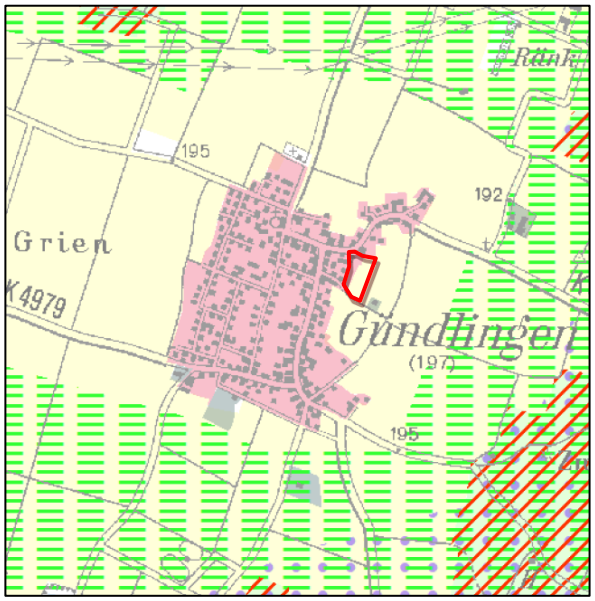


Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

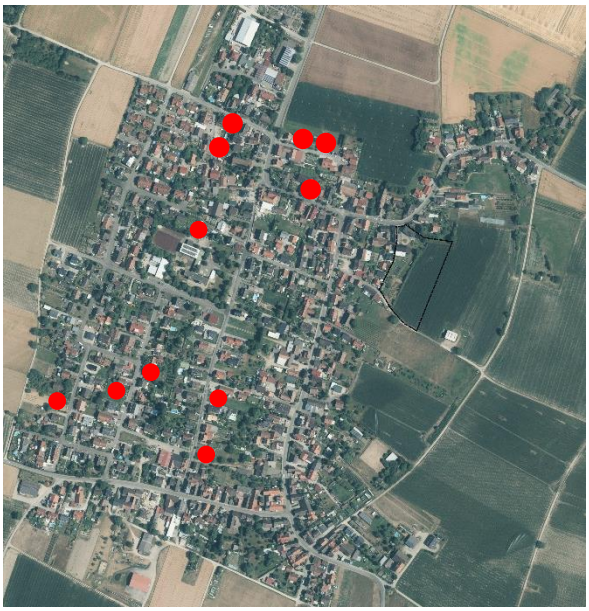
Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Die Stadt Breisach ist im Landesentwicklungsplan der Randzone um den Verdichtungsraum zugeordnet. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Stadt Breisach als Mittelzentrum sowie als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Außerdem befindet sich Breisach auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Bötzingen – Breisach am Rhein (– Colmar).

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den nördlichen und westlichen Planbereich „Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet“ nachrichtlich dargestellt. Für den restlichen Teil des Plangebiets ist „Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1“ nachrichtlich aus der digitalen Flurbilanz Baden-Württemberg dargestellt.

4.1.2 Baulücken im Bestand



~~Abbildung 7: Luftbild von Gündlingen mit Markierung der ermittelten Baulücken; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung~~

Die Stadt Breisach hat im Jahr 2015 die bestehenden Baulücken in der Gesamtstadt ~~in Gündlingen~~ ermittelt. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. ~~Insgesamt zeichnet sich der Ortsteil Gündlingen durch eine kompakte Siedlungsstruktur mit wenigen Baulücken aus.~~ So bestanden im Jahr 2015 ~~bestehen im Ortsteil Gündlingen~~in Breisach Baulücken ~~Wohnbauflächen~~ mit einer Fläche von etwa 21,4~~0,3~~ ha ~~als Baulücken~~. Angesetzt wird, dass seit dem Jahr 2015 (sechs Jahre) private Baulücken von 10 % (2,1 ha) entwickelt wurden. Somit ergibt sich im Jahr 2021 eine Fläche von 19,2 ha an bestehenden Baulücken.

Stadt~~Gemeinde~~eigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich in Privateigentum.
Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von etwa 15 Jahren wird hierzu in der Regel ein Ansatz von 25 % gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

- 25 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
- 8,3 % anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 19,2~~0,3~~ ha noch etwa 1,6~~0,03~~ ha als Baulücken im Bestand anzurechnen. ~~Aufgrund der geringen Flächengröße werden die Baulücken daher nicht berücksichtigt.~~

4.1.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Stadt hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 2. Quartal 2021 mit 15.560 Personen.
Die Stadt Breisach ist im Regionalplan als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.4.1.2 (1) Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,45 % pro Jahr zugrunde gelegt.
Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus wäre hierbei nach Vorgaben des Regionalplans innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren (Ziel der Raumordnung, Plansatz 2.1.4.2 (5)). Der Stadtteil Gündlingen ist nicht an den Schienenpersonennahverkehr angeschlossen. Aus diesem Grund wäre der Flächenbedarf lauf Regionalplanung im Stadtteil Gündlingen im Rahmen der Eigenentwicklung nachzuweisen. Hierbei soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden.
Da jedoch eines der großen Anliegen der Stadt die Bereitstellung von Wohnbaufläche insbesondere für Breisacher, in diesem Falle besonders für Gründlinger Familien mit starkem Ortsbezug ist, ist die hier angestrebte Entwicklung, direkt anschließend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und als sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes des Stadtteils Gündlingen, für die zukunftsfähige Entwicklung des Stadtteils sehr wichtig. Die Schaffung neuer Wohnbauflächen und damit die Deckung des Wohnbaubedarfs an anderer Stelle der Stadt Breisach, sei es in der Kernstadt oder innerhalb der anderen Stadtteile, ist aufgrund des bereits oben erwähnten Ortsbezuges vieler Familien und der weiteren zukunftsfähigen Entwicklung des Stadtteils nicht vorgesehen.

Gemäß Plansatz 2.1.4.2 des Regionalplans sind zur Umrechnung des Zuwachsfaktors für Mittelzentren als Bruttowohndichte 80 Einwohner pro Hektar zu Grunde zu legen. ~~Aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung des Ortsteils Gündlingen wird hiervon abweichend eine niedrigere Bruttowohndichte zu Grunde gelegt.~~

Einwohner (E)	15.560	
Zuwachsfaktor	0,45%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	70	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	350	
Bruttowohndichte	80 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		**4,4 ha**

Einwohner (E)	1.800	
Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	5	
Dauer der Aufsiedelung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	23	
Bruttowohndichte	60 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		**0,4 ha**
Geltungsbereich Bebauungsplan	11.674 m²	1,2 ha
- im FNP dargestellte Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs	1.600 m²	0,2 ha
= nicht aus dem FNP entwickelte Fläche des Bebauungsplanes		**1,0 ha**
- Baulücken im Bestand	800 m²	**0,1 ha**
Prüfung Einhaltung Wohnbauflächenbedarf		**-0,7 ha**

~~Durch das Pangebiet wird zwar ein etwas höherer Flächenbedarf generiert, als nach dem Bedarfsnachweis ermittelt wurde. Dieser ist jedoch vertretbar, um auch im Ortsteil Gündlingen ausreichend Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.~~

Insgesamt besteht aufgrund der Berechnungen ein Flächenbedarf für die Siedlungsentwicklung der Gesamtstadt Breisach von ca. 4,4 ha. Hierbei sind die momentanen Entwicklungen an Wohnbauflächen und auch die Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen.

Aufgrund der momentanen Situation des Baulandmarktes der Stadt mit der sehr begrenzten Verfügbarkeit von Baufläche wird nun jedoch ein verstärktes und besonderes Augenmerk auf diese Entwicklungen und die dadurch entstehenden Problematiken geworfen.

Die Stadt Breisach steht aktuell vor der Aufgabe, eine große Anzahl an Interessenten auf eine begrenzte Anzahl an verfügbaren Baugrundstücken zu verteilen. Diese sind frei zu vermarkten, weshalb alle Interessenten möglichst gleichermaßen zu berücksichtigen sind. So kommt es immer wieder dazu, dass bereits in Breisach verwurzelte, junge Familien keinen Wohnbauplatz in ihrer Stadt erhalten können. Die Vergabe von Bauplätzen ist an das europäische Recht gebunden, nachdem diese diskriminierungsfrei zu erfolgen hat. In unmittelbarer Folge kann eine Vergabe nicht nur an Gündlinger erfolgen. Dieses Diskriminierungsverbot muss in den Berechnungsvorgaben der Vergabeprozedur berücksichtigt werden.
Häufig möchten die Familien in ihren Stadtteilen ein eigenes Heim errichten, weshalb die Baugebiete in den einzelnen Stadtteilen eine so große Bedeutung für die Stadt und ihre weitere Entwicklung haben. Es ist wichtig, die einheimischen Familien in der Stadt halten zu können.

Schaut man sich die aktuellen Baugebiete in der Stadt an, so ist zu erwähnen, dass in dem hier behandelten Baugebiet „Steingässle“ in Gündlingen 137 Bewerber auf eine Anzahl von 17 frei zu vermarktenden Bauplätzen kommen. Davon sind 49 Interessenten aus der Stadt Breisach und ihren Stadtteilen. Diese Zahlen haben sich durch „Initiativbewerbungen“ ergeben. Es ist daher davon auszugehen, dass sich bei der öffentlichen Ausschreibung diese Zahl noch deutlich erhöhen wird.
Im parallel entwickelten Baugebiet „Wasserloch“ in Oberrimsingen kommen auf 15 frei zu

vermarktenden Bauplätzen insgesamt 252 Interessenten, davon 97 Interessenten aus der Stadt selbst.
Im Baugebiet „Gässle“ in Niederrimsingen sind bei bereits abgeschlossenem Vergabeverfahren bei 95 Bewerber 23 Bewerber aus der Stadt Breisach nicht zum Zuge gekommen. Diese sind weiterhin auf Bauflächen in der Stadt angewiesen. Bei fehlender Verfügbarkeit von Bauplätzen sind diese häufig gezwungen, die Stadt zu verlassen und in andere Kommunen abzuwandern.
Diesen Trend zu stoppen ist das Ziel der Stadt, um ein weiteres Abwandern der einheimischen Familien zu verhindern. Gerade diese Familien sind für die zukünftige Entwicklung und für die Identität der Stadt Breisach von enormer Bedeutung.

Insgesamt kommen im Stadtgebiet auf momentan 32 zu vergebende Bauplätze 389 Interessenten, wobei davon 146 dieser Interessenten bereits in Breisach ansässig sind. Viele von ihnen leben noch in ihren Elternhäusern, oder aufgrund von eigenem Nachwuchs in äußerts beengten Verhältnissen. Aufgrund der Vermarktungsvorgaben und der Gleichbehandlung der Interessenten werden auch hier wieder einige dieser in Breisach bereits ansässigen Interessenten bei der Vergabe nicht zum Zuge kommen.

Um diesem Trend entgegenzuwirken ist die Entwicklung neuer Baugebiete, auch in den einzelnen Stadtteilen ohne direkte Anbindung an den Schienenpersonenverkehr, von enormer Bedeutung für die Stadt. Hier sei jedoch gesagt, dass eine Busverbindung zum Bahnhof in Breisach besteht.

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied Anfang März 2013 (Az. C-197/11 und C-203/11), dass Gemeinden Bauland nicht bevorzugt an Käufer vergeben dürfen, die eine besondere Bindung zur Gemeinde haben.
Um deshalb eine gerechte Vergabe der verfügbaren Bauplätze sowohl an Breisacher/Gündlinger als auch an auswärtige Familien zu gewährleisten, hat die Stadt Breisach einen Vergabekatalog (Vergabe-Matrix), auch „Einheimischenmodell“ genannt, im Rahmen der neuen Leitlinie für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells der Bundesregierung, entwickelt.
Dieser setzt auf ein punktebasiertes Auswahlverfahren. Hierbei wird zuerst als Prüfung der Antragsberechtigung auf einen Bauplatz innerhalb der Stadt das Eigentum und das Einkommen des Bewerbers geprüft. Hierbei spielt auch der Hauptwohnsitz oder das Vorhandensein einer Arbeitsstelle in der Stadt eine Rolle.
Ist der Bewerber antragsberechtigt, werden im zweiten Schritt die Vergaberichtlinien (Bedürftigkeit nach Vermögen und Einkommen, Bedürftigkeit nach weiteren sozialen Kriterien und Ortsbezugskriterien) ausgewertet. Die sozialen Kriterien spielen ebenfalls eine große Rolle. Hierzu zählen die im Haushalt wohnenden Kinder, eine Schwerbehinderung oder Pflegebedürftigkeit, die Mitgliedschaft in einer Rettungsorganisation oder ein ehrenamtliches Engagement.
In diesem Vergabeverfahren können insgesamt pro Bewerbung 100 Punkte erreicht werden. Werden falsche Angaben bei der Bewerbung gemacht, wird der betroffene Bewerber aus dem Verfahren ausgeschlossen.
Um das Brachliegen der Grundstücke zu vermeiden, wird eine sogenannte Bauverpflichtung vertraglich gesichert. Somit wird gewährleistet, dass diese Grundstücke dann auch wirklich als Bauland genutzt werden.
Durch diesen Katalog und durch dieses Verfahren sollen die Bewerber ein gerechtes Vergabeverfahren erhalten.

Bei der Entwicklung von Bauland ist es selbstverständlich wichtig, auf flächensparende und flächenschonende Strategien (Innenentwicklung und sinnvolle Abrundungen mit direktem Anschluss an den Siedlungskörper und dessen Infrastruktur) zu achten, um keinen unnötigen Flächenverbrauch zu generieren. Jedoch ist eine reine Stützung auf den rechnerischen Bauflächenbedarf in dieser Situation des verschobenen Verhältnisses verfügbarer

Bauflächen zu vorhandenen Interessenten nicht zielführend für die zukunftsgerichtete Entwicklung der Stadt Breisach und insbesondere ihrer Stadtteile. Auch widerstrebt dieses Vorgehen den Zielen des Baulandmobilisierungsgesetz.

Die Entwicklung des hier behandelten Baugebietes „Steingässle“ ist aufgrund dieser aufgezeigten Situation ein wichtiger Schritt für die Entwicklung der Stadt und in diesem Falle besonders für den Stadtteil Gündlingen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

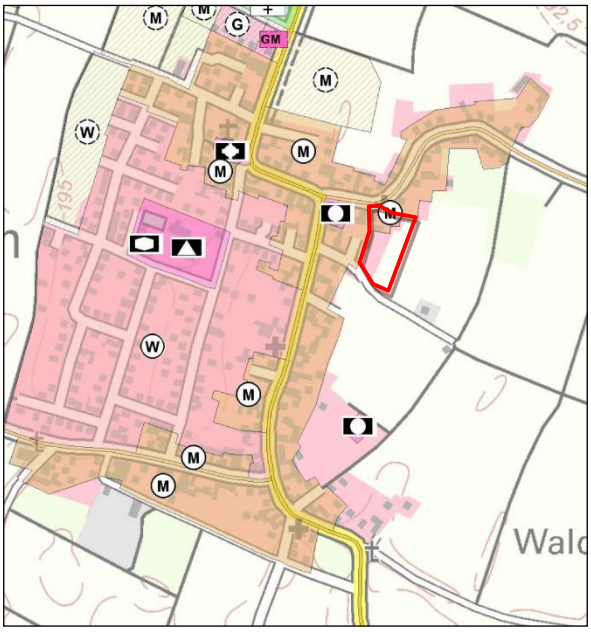


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Merdingen-Ihringen (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 07.06.2021; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich eine landwirtschaftliche Fläche bzw. für den einbezogenen Bestand teilweise eine Mischbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten.

Die nähere Umgebung wird überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorhandenen Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

4.3 Verhältnis zu anderen Planungen

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die rechtskräftigen Abrundungssatzung „Gündlingen“ (rechtswirksam am 26.06.1997) in einem Teilbereich überlagert. Nach dem allgemeinen Grundsatz, dass „das jüngere Gesetz das ältere Gesetz aufhebt“ („Lex posterior derogat legi priori“) wird die rechtsverbindliche Abrundungssatzung im Teilbereich der

Überlagerung nicht mehr anwendbar. Eine Aufhebung der Abrundungssatzung für diesen Teilbereich ist nicht erforderlich.

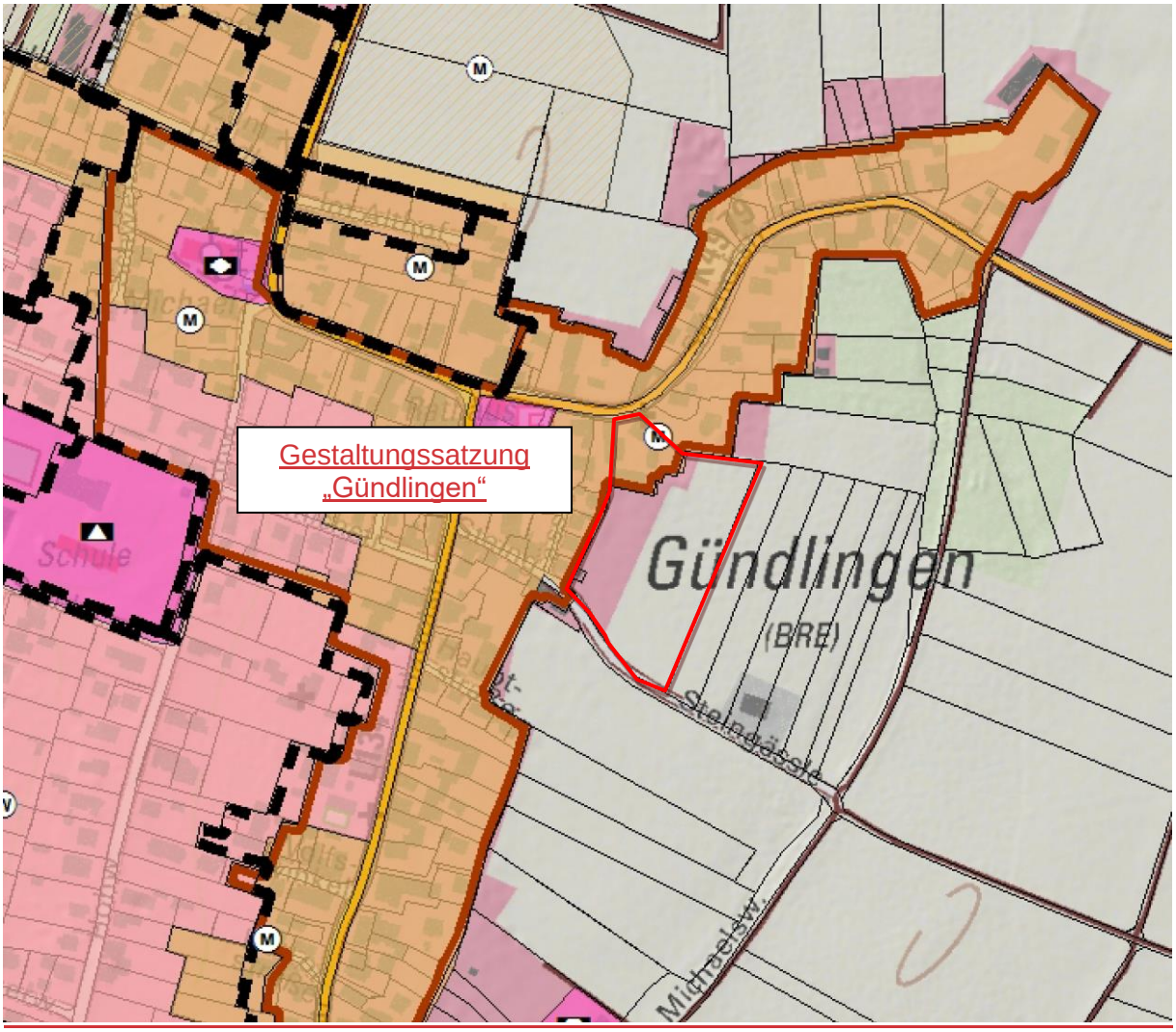


Abbildung 8: Geltungsbereich der Abrundungssatzung "Gündlingen" mit schematischer Eintragung Plangebiet (eigene Darstellung)

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken.
  Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Ausbilden des Siedlungsrands nach Osten.
  Zu diesem Zweck wird ein klarer Siedlungsrand definiert und die Wohnbebauung mit Bepflanzungen eingegrünt.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf für das Baugebiet „Steingässle“; Quelle: Zink Ingenieure, 25.05.2021

Die Bebauung soll zum Siedlungsrand klar strukturiert sein. So wird für die Gebäude am Ortsrand eine einheitliche Architektursprache vorgegeben und dadurch ein einheitlicher

Siedlungsrand definiert. Innerhalb des Plangebiets dagegen wird eine größere Baufreiheit möglich sein. Mit dem vorgesehenen Mehrfamilienhaus wird die etwas größere Bebauung entlang der Salzhofstraße aufgenommen und ins Plangebiet fortgeführt. Nach Süden wird die Bebauung dann kleinteiliger.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Verbindung zwischen Salzhofstraße und Steingässle.

Nach Osten zur freien Feldflur hin wird das Plangebiet durch private Eingrünungsmaßnahmen abgegrenzt.

5.2.2 Planungsalternativen

Abbildung 10: Variante „Mehrfamilienhäuser“

Als Variante wurde eine dichtere Bebauung mit einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus untersucht. Hierdurch kann zwar eine etwas höhere Dichte im Plangebiet erreicht werden. Allerdings wirkt das zweite Mehrfamilienhaus aufgrund der dann entstehenden Baumasse an dieser Stelle störend und deplatziert. Aus diesem Grund wird diese Variante nicht fortgeführt. Entsprechend wurde entschieden, entlang der nördlichen Erschließungsstraße die Möglichkeit zu eröffnen, ein zweites Mehrfamilienhaus zu errichten. Hier kann der Verkehr besser abgewickelt und die städtebauliche Grundstruktur beibehalten werden.

6. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

ausgeschlossen.

Demnach sind im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

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

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß Urteilen des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

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

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb bei 0,4 und entspricht den von § 17 Abs. 1 BauNVO ~~vorgegebenen Obergrenze~~vorgesehenen Orientierungswerten sowie einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

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

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

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

mitzurechnen.

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

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt.

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

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Sicherung des bestehenden Wohngebäudes vorgesehen.
  Die Traufhöhe wird dort mit 8,5 m, die Gebäudehöhe mit 11,5 m festgesetzt. Das Bestandsgebäude hat eine Traufhöhe von 5,8 m, eine Gebäudehöhe von 9,2 m, so dass grundsätzlich noch eine Aufstockung möglich ist, sofern dies von den Abstandsflächen zulässig ist.
- In der Baugebietsteilfläche WA2 ist die die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.
  Die Gebäudehöhe wird mit 12,5 m festgesetzt.
- Die Baugebietsteilfläche WA3 ist für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Aus städtebaulicher Sicht soll an dieser Stelle optional auch die Errichtung von Geschosswohnungsbau ermöglicht werden.
  Für diesen Bereich wird aus diesem Grund die Gebäudehöhe mit 11,5 m und zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt.
- In den Baugebietsteilflächen WA4 und WA5 ist die Errichtung von zweigeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern mit Pultdach bzw. relativ flach geneigtem Dach vorgesehen.
  Für diesen Bereich wird die Traufhöhe mit 8,5 m, die Gebäudehöhe mit 11,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss entstehen.
- In der Baugebietsteilfläche WA6 ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen vorgesehen.
  In diesem Bereich wird die Traufhöhe mit 8,5 m, die Gebäudehöhe mit 11,5 m

festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschossen entstehen.

Grundsätzlich sollen Gebäude mit Attikageschossen bzw. eingerückten Pultdächern ermöglicht werden, da diese eine attraktive und kostengünstige Bauform darstellen und im Volumen mit Satteldach-Gebäuden vergleichbar sind. Daher wurde eine Überschreitung der Traufhöhe bis zur Gebäudehöhe für Attikageschosse bei Flachdächern bzw. zurückspringenden Geschossen bei Pultdächern festgesetzt. Damit hierdurch nicht größere und negativ in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, wurde ein Rücksprung von 2,5 m an der Pultoberseite bzw. an einer beliebigen Seite bei Flachdächern festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit darf auch dann nicht überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt:

- Für den in der Baugebietsteilfläche WA2 vorgesehenen und in der Baugebietsteilfläche WA3 optionalen Geschosswohnungsbau wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen errichtet werden.
- Für die Baugebietsteilflächen WA1, WA4 bis WA6 wird festgesetzt, dass Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen errichtet werden müssen.

Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Grundstücksflächen mit mehr als eingeschossigen Gebäuden bebaut werden. Hierdurch soll ein Beitrag zur angemessenen Nutzung von Grund und Boden geleistet werden. Darüber hinaus soll die Bebauung mit eingeschossigen Gebäuden vermieden werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1	0,4	2	0,8
WA2, WA3	0,4	3	1,2
WA4-WA6	0,4	2	0,8

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

6.1.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird grundsätzlich offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird diese offene Bauweise in Teilbereichen noch weiter eingeschränkt:
In der Baugebietsteilfläche WA4 ist ausschließlich die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen und wird daher entsprechend festgesetzt. In den Baugebietsteilflächen WA5 und WA6 ist dagegen die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen. Auf diesen Baugrundstücken werden hierbei daher ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Eine weitere Verdichtung erscheint auf diesen Baugrundstücken nicht vertretbar.

In der Baugebietsteilfläche WA3 soll die Möglichkeit bestehen, Ein- und Zweifamilienhäuser oder wahlweise ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Da für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses üblicherweise andere Bedürfnisse bestehen, werden insbesondere die Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen in der Baugebietsteilfläche WA3 unterschiedlich gehandhabt. Bei der Errichtung eines Gebäudes mit mindestens sechs Wohneinheiten gelten demnach die Regelungen der für ein Mehrfamilienhaus vorgesehenen Baugebietsteilfläche WA2.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt. Überwiegend werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Einzelbaufenster auf den Baugrundstücken vorgegeben. Hierdurch ergibt sich eine eindeutige Anordnung der Hauptgebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück. Einzig auf den Baugrundstücken nordöstlich der Planstraße 1 wird ein durchgehendes Baufenster vorgegeben. In diesem Bereich ist nach dem städtebaulichen Entwurf die Errichtung von drei Einzelhäusern vorgesehen, wobei jedoch auch die Errichtung eines größeren Wohngebäudes mit mehreren Wohneinheiten möglich sein soll.

Das bestehende Gebäude wird mit einem eng gezogenen Baufenster bestimmt. Lediglich eine sehr geringe Erweiterungsmöglichkeit wird nach Süden vorgesehen.

Die festgesetzten Baufenster weisen ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung ein, auch außerhalb des Plangebiets.

Für die Baufenster für die Einzel- sowie Doppelhäuser wird eine Tiefe von maximal 13 m abgestrebt, um eine ausreichende Bebauungstiefe zu ermöglichen. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist dagegen ein größeres Baufenster erforderlich.

Zur abschließenden Klärung der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen werden untergeordnet Bauteile und Vorbauten in einem an die Abstandsregel der Landesbauordnung angelehnten Umfang geregelt. Geregelt wird außerdem, dass die Baugrenzen mit nicht überdachten Terrassen überschritten werden darf. Hierdurch soll eine angemessene Freiraumnutzung der Baugrundstücke ermöglicht werden. Zudem wird im Erdgeschoss eine Überschreitung durch größtenteils verglaste und dadurch „leichten“ Wintergärten ermöglicht.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

<u>Nebenanlagen</u>

Die Baugrundstücke sollen in den Gartenbereichen nur untergeordnet hochbaulich genutzt werden. Aus diesem Grund werden Nebengebäude nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 m³ zugelassen und deren Höhe begrenzt. Zusätzlich sind Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) nur hinter der straßenseitigen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig. Ziel dieser Festsetzung ist, die Vorgartenbereiche von Nebengebäuden freizuhalten, damit diese baulichen Anlagen in den Gartenbereichen untergebracht werden. Hiervon ausgenommen werden Einfriedungen, Hinweisschilder sowie Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder. Diese baulichen Anlagen sind sinnvollerweise in den Vorgartenbereichen zu errichten und werden deshalb zugelassen.

Um den besonderen Bedürfnissen des Geschosswohnungsbaus Rechnung zu tragen, sind die Nebengebäude im Bereich des Mehrfamilienhauses (Baugebietsteilfläche WA2) mit mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt sowie geringerem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Diese Festsetzung zur Zulässigkeit größerer Nebengebäude gilt entsprechend auch in der Baugebietsteilfläche WA3, sofern dort ein Gebäude mit mindestens sechs Wohneinheiten errichtet wird.

Stellplätze und Garagen

Die Regelungen zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sollen zum einen eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen und zum anderen wertvolle Frei- und Grünbereiche auf den Baugrundstücken ermöglichen. Insbesondere im Bereich zwischen Straße und Gebäude werden häufig großflächige Versiegelungen vorgenommen, die sowohl aus ortsgestalterischer als auch ökologischer Sicht zu hinterfragen sind.

Garagen müssen hierbei einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, sofern sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hierdurch wird mit allen größeren Gebäuden ein ausreichender Mindestabstand zur Straße eingehalten. Überdachte Stellplätze (Carports) und Fahrradstellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Dieser geringere Abstand als bei Garagen erscheint angemessen, da überdachte Stellplätze als an mindestens drei Seiten offen definiert werden.

Mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus in der Baugebietsteilfläche WA2 sowie bei Umsetzung eines Mehrfamilienhauses in der Baugebietsteilfläche WA3 dürfen bis zur umgesetzten straßenseitigen Bauflucht maximal zwei Stellplätze als offener oder überdachter Stellplatz errichtet werden. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Vorgartenbereiche mit einem hohen Grünflächenanteil hergestellt werden und der Straßenraum nicht durch Gebäude eingeengt werden. Ergänzend hierzu wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt, dass in den Baugebietsteilflächen WA4 bis WA6 maximal 50 % der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Straße versiegelt werden darf.

Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig, werden voraussichtlich jedoch nur in den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 zu realisieren sein. Damit Tiefgaragen den Straßenraum nicht zu stark prägen, wird deren Höhe auf maximal 0,8 m über der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der beabsichtigten Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist, in den Baugebietsteilflächen WA5 und WA6 die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. In der Baugebietsteilfläche WA4 ist die Errichtung von Doppelhäusern verpflichtend vorgeben. Einliegerwohnungen sollen aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht ermöglicht werden. Für diese Baugebietsteilfläche wird die Zahl der Wohneinheiten daher auf eine festgesetzt. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf zwei bzw. eine je Wohngebäude sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

In der Baugebietsteilfläche WA2 ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau beabsichtigt. In der Baugebietsteilfläche WA3 sollen verschiedene Bauformen möglich sein, auch die Errichtung von Wohngebäuden mit mehreren Wohneinheiten. Aus diesem Grund wird für diese Bereiche keine Vorgabe der Höchstzahl der Wohnungen vorgenommen. In der Baugebietsteilfläche WA1 befindet sich das bestehende Wohngebäude. Für diesen Bereich wird ebenfalls keine Höchstzahl der Wohnungen vorgegeben. Hierdurch werden insbesondere Umnutzungen im Bestand ermöglicht. Aufgrund der Lage dieser Baugebietsteilfläche ist eine Nachverdichtung städtebaulich vertretbar.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebiets sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Wohneinheiten (WE)			33
Einwohner (E)	2,2	E/WE	73
Anzahl der Wege	3,3	Wege pro E und Tag	240
Anteil MIV	70%	Anteil der Kfz-Fahrten	168
Pkw-Besetzungsgrad	1,3	Personen/Pkw	129
Kfz-Aufkommen Einwohner			**129**

Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	18
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	7
Kfz-Aufkommen gesamt			**158**

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	9
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde	Fahrten	16

Das Steingässle ist aufgrund der bestehenden Fahrbahnbreiten von etwa 4,0 m bis 7,0 m sowie der Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich in die Hauptstraße für die Aufnahme größerer Verkehrsaufkommen nicht geeignet. Aus diesem Grund erfolgt die Hauptzufahrt des Plangebietes an die Salzhofstraße im Norden. Hierdurch ist eine ausreichende Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Das Plangebiet wird durch eine Ringverbindung von der Salzhofstraße zum Steingässle erschlossen.

Die Planstraße 1 im nördlichen Abschnitt wird hierbei mit einer Fahrbahnbreite von 5,5 m sowie einem straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,5 m ausgebildet. Die Gesamtbreite der Planstraße 1 beträgt demnach 7,0 m. Im nordwestlichen Abschnitt wird die Planstraße 1 mit einem beidseitigen Gehweg ausgebildet. Hierdurch ist ein ungefährliches Queren der Planstraße 1 auf einer längeren Strecke möglich.

Die Planstraße 2 und Planstraße 3 werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Hierbei wird die Planstraße 2 mit einer Breite von 6,0 m, die Planstraße 3 mit einer Breite von 3,5 m ausgebildet. In der Planstraße 2 werden punktuell Parkplätze angelegt, um die

Fahrbahnbreite in diesen Bereichen einzuengen. Ziel ist, dass zum einen die erforderlichen öffentlichen Parkplätze angelegt werden.
Zum anderen soll hierdurch die tatsächlich gefahrene Geschwindigkeit niedrig gehalten werden. Die Mindestdurchfahrtsbreite von 3,5 m ist in allen Engstellen gegeben.

Die Planstraße 3 wird als Stichstraße mit einer Breite von 3,5 m ausgebildet. Eine Begegnung von zwei Pkw ist in dieser Straße daher nicht möglich. Durch diese Straße werden allerdings nur vier Baugrundstücke erschlossen und die Straße muss nur zur Erschließung von zwei Baugrundstücken in voller Länge befahren werden. Daher wird nur in sehr seltenen Fällen ein Begegnungsverkehr stattfinden. Eine Ausbaubreite der Straße von 3,50 m ist in diesem Fall ausreichend. ~~sodass diese geringe Straßenbreite ausreicht.~~

6.2.3 Ruhender Verkehr

In der Planstraße 2 werden insgesamt sieben öffentliche Parkplätze hergestellt. Diese werden im Straßenraum vorgesehen und bilden Engstellen im Straßenraum. Die Engstellen sollen das Ansinnen einer Verkehrsberuhigung durch baulich begleitende Ausprägung unterstützen.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 250 m westlich des Plangebietes in der Hauptstraße. Von dort bestehen tagsüber mindestens stündlich Verbindungen in Richtung Breisach und Freiburg.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze mit Erdgas versorgt werden.

Das Plangebiet soll über die Salzhofstraße und die Straße „Steingässle“ mit Strom versorgt werden. Die elektrischen Hausanschluss- und Straßenbeleuchtungsleitungen sollen in diesem Gebiet verkabelt werden.

Für die elektrische Versorgung des Plangebiets ist die Errichtung einer Umspannstation erforderlich. Der Standort ist am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Hierzu wird für diesen Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 Versorgungsfläche festgesetzt.

6.3.2 Wasser

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

Es kann eine Löschwassermenge {Grundschutz) von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden. Löschwasserbedarf für den Objektschutz wird nicht bereitgestellt.

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird über neu zu bauende Freispiegelkanäle in das bestehende städtische Schmutzwasserkanalnetz in der Salzhofstraße und der Straße „Steingässle“ abgeleitet.

Für die Regenwasserableitung ist eine Kombination aus dezentraler Versickerung des Oberflächenwassers im Baugebiet und gedrosselter Einleitung in das bestehende städtische Kanalnetz vorgesehen. Die Planung sieht vor, dass in die bestehende Ortskanalisation nur die Wassermenge eingeleitet wird, die im Bestand bereits heute schon aus dem Areal zufließt.

Das Baugebiet erhält eine Verkehrsanbindung an die Salzhofstraße im Norden (Achse 1) und an die Straße „Steingässle“ im Süden. Dabei soll das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche der Achse 1 gedrosselt mit entsprechender Rückhaltung in den Bestand in der Salzhofstraße eingeleitet werden. In der Straße „Steingässle“ soll nach dem gleichen Prinzip verfahren werden.

Das Oberflächenwasser der als Nord-Südverbindung fungierenden öffentlichen Erschließungsstraße soll in einer etwa 2 m breiten straßenbegleitenden Mulde über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

Das Oberflächenwasser der einzelnen Privatgrundstück soll auf dem jeweiligen Grundstück ebenfalls zur Versickerung gebracht werden. Dazu wurden nachfolgende Festsetzungen formuliert:

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Außenanlagen ist auf den Grundstücken dezentral in offenen Versickerungsmulden über eine belebte Bodenschicht (k_f = 1,0 x 10^{-5} m/s) mit einer Mindestdicke von 30 cm zu versickern.
Unterhalb einer 0,5 m bis 0,7 m starken Oberbodenschicht stehen die Rheinkiese an.
Die erforderliche Sickerfläche beträgt 13 m²/ 100 m² angeschlossener, undurchlässiger Fläche. Die erforderliche Tiefe beträgt 0,5 m.
Die Bemessung und die bauliche Umsetzung hat nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen und ist mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen.

Sollten keine offenen Versickerungsmulden hergestellt werden können, ist der Einbau eines Rigolen-Systems mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsanlage (Filtersystem, entsprechendes Substrat) herzustellen. Es dürfen nur Systeme und Anlagen mit bauaufsichtlichen Zulassungen des Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) verwendet werden. Die Bemessung und die bauliche Umsetzung hat nach dem DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen und ist mit dem Entwässerungsgesuch einzureichen.

Auf den privaten Grundstücken sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und die Stellplätze selbst, soweit dort nicht mit Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeintrag zu rechnen ist, in wasserdurchlässigen Belägen, wie z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, o. ä. mit einem mittleren Abflussbeiwert nach DWA-A 117 und ATV-DVWK-M153 von 0,25 auszuführen.

Durch den Ausschluss von Blechdächern werden auch kupfer-, blei- oder zinkgedeckte Dächer ausgeschlossen. Eine Kontamination des Bodens oder des Grundwassers durch diese Metalle ist daher ausgeschlossen.

Das Entwässerungskonzept entstand in Abhängigkeit der Ergebnisse des vorliegenden Bodengutachten. Danach stehen direkt unter dem Oberboden flächendeckend Bodenschichten an, die für eine Versickerung sehr gut geeignet sind. Der Grundwasserflurabstand wurde zum Zeitpunkt der Feldarbeiten (15.02.2021) mit ca. 3,00 m ermittelt. Der für eine Versickerung maßgebende Wert für den MHW wurde vom Bodengutachter mit 190,90 m ü NN

ermittelt. Das entspricht einem Flurabstand von durchschnittlich 2,90 m. Die angetroffenen Oberbodenschichten und Auffüllungen entsprechen dem Zuordnungswert Z0 und Z0*III A.

6.3.4 Telekommunikation

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

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünkonzept

Das Plangebiet soll durch eine private Grünfläche zur freien Landschaft nach Osten abgegrenzt werden. Innerhalb des Plangebietes wird die Durchgrünung durch Straßenbäume, Bäume auf den Baugrundstücken und Versickerungsmulden erreicht. Auf eine Ausbildung weiterer öffentlicher Grünflächen wird verzichtet, da durch die angestrebte Siedlungsstruktur mit einer überwiegenden Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern noch ausreichend Freiräume auf den Baugrundstücken bestehen.

6.4.2 Private Grünflächen

Nach Osten wird private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung das Anpflanzen einer mindestens 3 m breiten Hecken aus standorttypischen Gehölzen vorgeschrieben.

6.4.3 Eingriff und Ausgleich

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

6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung

<u>Versiegelung</u>

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung mit einem mittleren Abflussbeiwert nach DWA-A 117 und ATV-DVWK-M153 von 0,25 auszuführen sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, werden Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen bzw. Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, von dieser Verpflichtung ausgenommen.

<u>Beleuchtung</u>

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten,

vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird das Anpflanzen eines Baumes je angefangener 250 m² Grundstücksfläche sowie im Straßenraum festgesetzt. Die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen dient der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Darüber hinaus absorbieren Bäume Schadstoffe und Feinstaub aus der Luft und leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Luftqualität. Feinstaub fängt sich in Ästen, Zweigen, Blättern und Samen. Gasförmige Schadstoffe wie Stickoxid werden von den Blättern aufgenommen und eingelagert. CO2 wird im Rahmen der Photosynthese aufgenommen und Sauerstoff abgegeben.

6.4.6 Artenschutz

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind überwiegend externe Maßnahmen erforderlich, die vor einem Eingriff durchgeführt werden müssen. Die Maßnahmen sind im Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zusammengestellt.

6.5 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Gündlingen. Relevante Kaltluftströme bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Darüber hinaus kann durch die Pflanzungen das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinseleffekt reduziert werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

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

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Vorgaben

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

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

6.6.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nur im nördlichen Bereich bebaut. Der größte Teil des Plangebiets ist noch unversiegelt und wird als Hausgarten bzw. landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich eine als Biotop geschützte Feldhecke.

6.6.3 Mensch

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand von Gündlingen und wird landwirtschaftlich bzw. als Hausgarten genutzt. Weitere Strukturen, die für den Menschen von Bedeutung sind, sind momentan im Plangebiet nicht bekannt und ersichtlich. Auch bestehen keine wichtigen Wegeverbindungen innerhalb des Plangebietes.

6.6.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan noch unversiegelt. Durch die Bebauung des Gebietes wird eine großteilige Versiegelung des Bodens vorgenommen. Hierdurch wird ein Teil der Bodenfunktion verloren gehen.

Durch die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt nur eine geringe Auswirkung auf die Grundwasserneubildung.

6.6.5 Tier und Pflanzen

Die geplante Bebauung führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere. Auswirkungen ergeben sich hierbei vor allem durch den Verlust von Flächen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden jedoch nicht ausgelöst.

6.6.6 Klima und Luft

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Gündlingen. Relevante Kaltluftströme bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

6.6.7 Kultur- und Sachgüter

Nach der Kartierung des Landesamtes für Denkmalpflege befindet sich im Bereich des Plangebietes ein Gräberfeld der Merowingerzeit.

6.6.8 Landschaftsbild und Erholung

Durch den im Osten von Gündlingen wenig ausgeprägten Siedlungsrand hat das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung auf das Landschaftsbild. Eine allgemeine Erholungsfunktion hat das Plangebiet nicht.

6.6.9 Abwägung der Umweltbelange

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand bestehen vor allem durch den Verlust der Bodenfunktionen sowie die Beseitigung des Biotops. Durch die vorgenommenen Maßnahmen (Versickerung von Oberflächenwasser, Ersatz des Biotops) können diese Funktionsverluste jedoch minimiert bzw. ausgeglichen werden.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zu Dachformen, Dachneigung und Dachaufbauten und – einschnitten getroffen, wobei die Dachform nur in der Baugebietsteilfläche WA4 verbindlich vorgegeben wird. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist, ein breites Spektrum an Dachformen zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird für die Baugebietsteilflächen WA1 bis WA3, WA5 und WA6 keine verbindliche Dachform vorgeschrieben. Hierdurch kann eine abwechslungsreiche Dachlandschaft entstehen. In der Baugebietsteilfläche WA4 wird dagegen die Ausbildung als Pultdach mit einer Dachneigung von 15° und Steigungsrichtung nach Osten verbindlich vorgegeben. Ziel dieser Vorschrift ist, die Doppelhäuser am Ortsrand einheitlich auszubilden. In der Baugebietsteilfläche WA5 ist keine Dachform vorgeschrieben, jedoch die Dachneigung mit 10° bis 20°, um die Dachlandschaft der nördlich angrenzenden Doppelhäuser zumindest teilweise fortzusetzen.

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

Die Dachlandschaft von Gündlingen wird durch die Farbtöne rot bis rotbraun oder von grau bis anthrazit geprägt. Diese Farbtöne werden auch im Plangebiet vorgegeben, um zu vermeiden, dass die Dachlandschaft des Plangebietes einen Fremdkörper im Gesamtbild von Gündlingen darstellt. Darüber hinaus wird die Dachlandschaft in Gündlingen durch Dächer mit Dachziegeln bestimmt. Diese Art der Dacheindeckung soll auch im Plangebiet fortgeführt werden, so dass Blecheindeckungen ausgeschlossen werden. Sofern bei geringen Dachneigungen keine Ziegel verwendet werden können, steht als Dacheindeckung eine Dachbegrünung zur Verfügung.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind zulässig, müssen jedoch aus gestalterischen Gründen in die Dachfläche integriert oder parallel dazu angeordnet werden. Hierdurch wird eine Aufwertung der Dachlandschaft erreicht. Bei Flachdächern ist eine Aufständerung bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, um auch auf diesen Dächern eine solare Nutzung zu ermöglichen. Klargestellt wird, dass die Aufständerung nicht auf die zulässige Gebäudehöhe angerechnet wird. Hierdurch wird auf Flachdächern die Errichtung von Solaranlagen noch besser ermöglicht.

Dachaufbauten und –einschnitte werden im Plangebiet in Umfang, Lage und Neigung beschränkt. Insgesamt dienen die Festsetzungen zur Gestaltung einer harmonischen

Dachlandschaft. In den Baugebietsteilflächen WA4 und WA5 sind aufgrund der geringen Dachneigungen Dachgauben ausgeschlossen.

6.7.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke aus Gründen der Praktikabilität als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihrer wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion als Gegenpart zu den besonders in Gewerbegebieten großflächigen Versiegelungen nicht mehr wahrnehmen. Daher soll neben der bereits in § 9 Abs. 1 LBO formulierten Verpflichtung zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind damit nicht zulässig. Zusätzlich wird vorgeschrieben, dass in den Baugebietsteilflächen WA4 bis WA6 maximal 50% der Fläche zwischen gebauter Bauflucht und Straße versiegelt werden darf. Auch mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass auch in den Erschließungsbereichen der Baugrundstücke Grün- und Gartenflächen entstehen und keine Vollversiegelung der Vorgärten erfolgt.

Um möglicherweise auftretende Höhenunterschiede abzumildern, werden zwischen den Grundstücken ein maximaler Böschungswinkel und eine maximal zulässige Abstützung festgesetzt.

6.7.3 Einfriedungen

Um ein grünes Erscheinungsbild zu fördern und eine optische Einengung des Straßenraumes auszuschließen, werden Einfriedigungen entlang von öffentlichen Straßen und Wegen in ihrer Höhe beschränkt. Hiermit zählen sowohl Einfriedungen direkt am Straßengrundstück bzw. solche in einem gewissen Abstand dazu.

Hierbei wurde auf die Bedürfnisse nach Privatsphäre hinreichend Rücksicht genommen. Tote Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig, wobei Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen sind. Hecken sind jedoch bis zu 1,80 m (Sichthöhe) zulässig.

6.7.4 Abschirmung von Mülltonnenplätzen, Abfallplätzen und Lagerplätzen

Zur Gestaltung des Straßenraums und um Belästigungen durch Geruchsbildung zu mindern, werden Abschirmungen und Begrünungen von typischen Nebenanlagen in der Nähe des Straßenraums festgesetzt.

6.7.5 Freileitungen

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

6.7.6 Anzahl der Stellplätze

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 2,0 Stellplätze erhöht. Diese Erhöhung wird vorgenommen, um der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage des Plangebietes gerecht werden zu können. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte. Hinzu kommt, dass im Stadtteil Gündlingen der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist.

Für Mehrfamilienhäuser bzw. Gebäude mit drei Wohneinheiten und mehr kommen die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Breisach mit 1,5 Stellplätzen für Wohnungen über 50 m² und einem Stellplatz für kleinere Wohnungen zur Anwendung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

7.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Stadt Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bzw. mit den Grundstückseigentümern entsprechende städtebauliche Verträge geschlossen werden. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Erschließung

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der badenovaKONZEPT, Freiburg im Breisgau., wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen. Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2022 durchgeführt werden.

7.4 Kosten und Finanzierung

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

7.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist Wege der Berichtigung anzupassen.

8. Flächenbilanz

Bruttobauland		**11.674 qm**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	1.682 qm	14,4%
Entsorgungsflächen: Versickerung	etwa	181 qm	1,6%
Versorgungsflächen: Trafostation	etwa	28 qm	0,2%
Private Grünflächen: Feldgehölz	etwa	453 qm	3,9%
Nettobauland	**etwa**	**9.358 qm**	**80,2%**

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser	13	Bauplätze	20 WE
Doppelhäuser	6	Bauplätze	6 WE
Mehrfamilienhäuser	1	Bauplatz	6 WE
Bestand	1	Bauplatz	1 WE
Gesamt		**etwa**	**33 WE**

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

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,3 E/WE	**etwa**	**75 E**

Siedlungsdichte

Nettowohndichte (E/ha Nettobauland)	etwa	80 E/ha
Bruttowohndichte (E/ha Bruttobauland)	**etwa**	**64 E/ha**

Breisach am Rhein, ...

.....
Oliver Rein
Bürgermeister

Lauf, 26.10.2021 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser