

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Planungsanlass und Ziel	3
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
3	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF	6
3.1	Verfahrenswahl	6
3.2	Verfahrensablauf.....	7
3.3	Überlagerung bestehender Bebauungsplan	7
4	BEDARFSERMITTLUNG.....	8
4.1	Ausgangssituation.....	8
4.2	Regionalplanerische und demografische Rahmenbedingungen	9
4.3	Flächenbedarfsberechnung gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	9
4.4	Wohnbauflächenbedarf gemäß Hinweispapier vom 15.02.2017	10
4.5	Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan	11
4.6	Anrechnung von Innenentwicklungspotenzialen	12
4.7	Zusammenfassung.....	12
5	KONZEPTION DER PLANUNG	13
5.1	Städtebau.....	13
5.2	Nutzungen.....	14
5.3	Erschließung / Parkierung	14
5.4	Belange des Immissionsschutzes	15
5.4.1	Spritzmittelabdrift	15
5.4.2	Schallschutz	16
5.5	Ver- und Entsorgung	16
5.5.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	16
5.5.2	Löschwasserversorgung	16
5.5.3	Regenwasser	16
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3	Bauweise	18
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster.....	18
6.5	Stellung der baulichen Anlagen.....	19
6.6	Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze	19
6.7	Nebenanlagen.....	19
6.8	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
6.9	Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20

6.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
6.11	Leitungsrechte.....	20
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	21
7.1	Dächer	21
7.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	21
7.3	Einfriedungen.....	22
7.4	Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen	22
7.5	Stellplatzverpflichtung	22
7.6	Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser	22
8	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	22
9	KOSTEN.....	23
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	23

1 ALLGEMEINES

1.1 Planungsanlass und Ziel

Die Stadt Heimersheim ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Dies zeigt sich u. a. an einem konstanten Bevölkerungswachstum in den vergangenen Jahren. Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Stadt Heimersheim daher die Entwicklung eines neuen Wohngebiets an.

Hintergrund dieser Entwicklung ist, dass eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken besteht. Hinzu kommt, dass ein kurzfristig aktivierbares Potenzial an Innenentwicklungsflächen nicht in ausreichender Form zur Verfügung steht, um den akuten Bedarf an Wohnbauland zu befriedigen.

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1,0 ha befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Für die Entwicklung dieses Gebiets sprechen die bereits vorhandene Erschließungssituation durch die Hattsteinstraße, die in diesem Teilabschnitt bislang teilweise nur einseitig bebaut ist, die Flächenverfügbarkeit sowie die räumliche Nähe zur Ortsmitte.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Wohngebiets am Ortsrand
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Berücksichtigung angrenzender für Rebkulturen genutzte landwirtschaftliche Flächen (Spritzmittelabdrift)

Der Gemeinderat hat daher beschlossen, für diesen Bereich den Bebauungsplan „Erbrain IV“ im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufzustellen. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 1,0 ha auf und liegt am südlichen Siedlungsrand der Kernstadt. Es setzt sich aus den Flurstücken mit den Nummern 6368, 6369, 6392, 6393, 6394, 6395 sowie Teilen der Flurstücke mit den Nummern 6380 und 8094 zusammen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet wird im Norden teilweise durch die Hattsteinstraße und teilweise durch eine Wohnbebauung begrenzt. Durch die Lage des Plangebiets bildet eben diese Wohnbebauung in Teilen auch im Westen die Gebietsgrenze. In Teilen schließen sich im Westen aber auch ein Wirtschaftsweg und landwirtschaftlich genutzt Flächen (Reben) an das Plangebiet an. Auch im Süden und Osten befinden sich Rebflächen.

Im Plangebiet selbst befinden sich derzeit ebenfalls landwirtschaftliche Flächen in Form von Wiesen und Reben sowie einige vereinzelte Gehölzbestände.

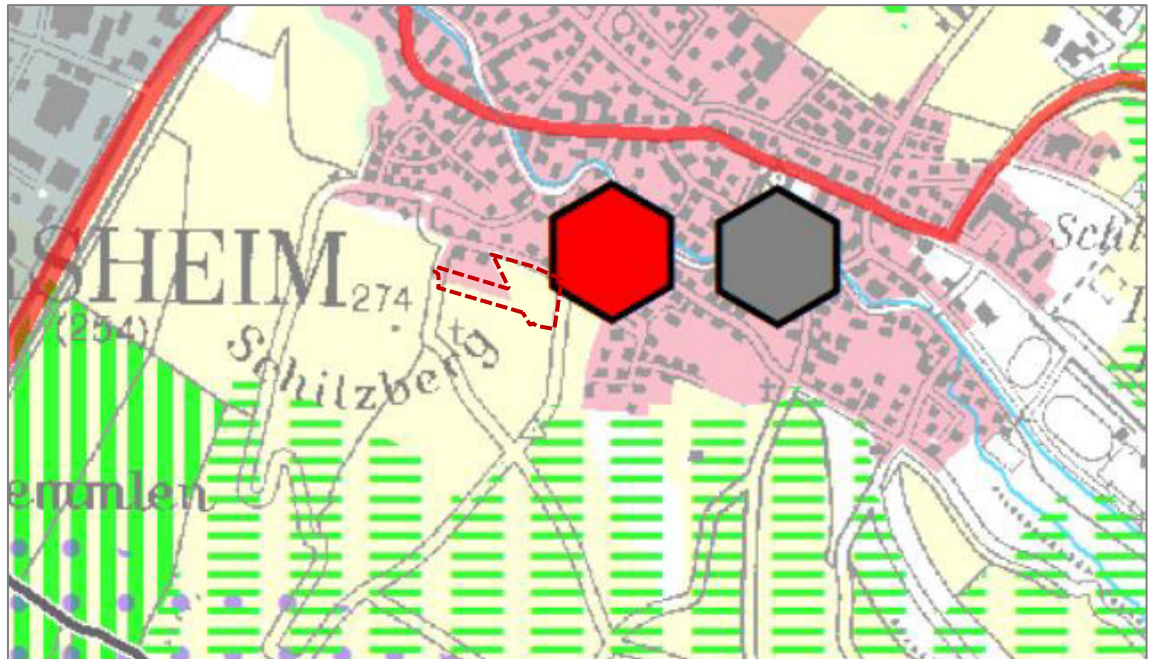


Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild (Datengrundlage: LKBR, Stand 10.08.2018)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

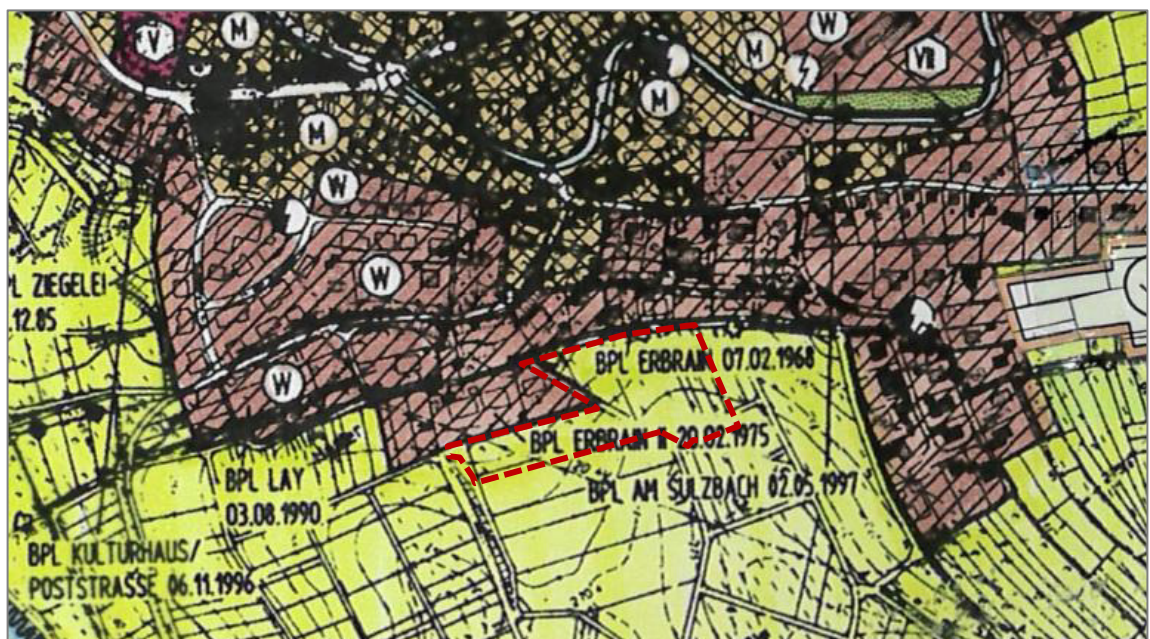
Für die Stadt Heitersheim sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein (ohne Kapitel 4.2.1 Windenergie) ist am 8.12.2016 als Satzung beschlossen und am 26.06.2017 vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg genehmigt worden. Er ist seit 22.09.2017 verbindlich. Für den betreffenden Bereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans. Allerdings stellt der Regionalplan im Planbereich landwirtschaftliche Flächen der Vorrangflur 1 dar. Für die geplante bauliche Nutzung müssen diese dementsprechend umgewandelt werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Der Verlust der für Rebkulturen genutzten landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit ungefährender Markierung des Plangebiets, ohne Maßstab

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet Flächen für Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan entspricht damit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Ungefähre Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist nicht der Fall, da

die bereits bestehende Wohnbebauung an der Hattsteinstraße baulich ergänzt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Sinne der Berichtigung nach § 13a (2) Satz 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt.

3 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

3.1 Verfahrenswahl

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches (BauGB) vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde der § 13b BauGB neu eingeführt. Er ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an Siedlungsbereiche unmittelbar anschließen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.490 m² deutlich unterschritten. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB umfasst ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie die zugehörigen privaten Grünflächen und notwendigen Erschließungsstraßen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet. Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb sind insbesondere eine Prüfung des Artenschutzes und die Darstellung der Umweltbelange notwendig. Die Grundlagen wurden durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wemuth (Eschbach) durch eine Bewertung der Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB behandelt.

Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung ver-

zichtet werden. Die frühzeitige Beteiligung wird im vorliegenden Fall auf freiwilliger Basis dennoch durchgeführt, um sowohl den Angrenzern als auch den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits in einem frühen Planungsstadium die Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

3.2 Verfahrensablauf

25.09.2018	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erbrain IV“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Erbrain IV“ und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
12.11.2018 bis 14.12.2018	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 08.11.2018 mit Frist bis 14.12.2018	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___. __. ____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Erbrain IV“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
___. __. ____ bis ___. __. ____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ___. __. ____ mit Frist bis ___. __. ____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
___. __. ____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Erbrain IV“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3.3 Überlagerung bestehender Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erbrain IV“ überlagert einen untergeordneten Teilbereich des am 13.02.1976 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Erbrain II“. In diesem Überlagerungsbereich sind zum einen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und zum anderen ein Teil Gehweg und Fahrbahn festgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden bei Satzungsbeschluss diese zeichnerischen Festsetzungen bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch das im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) überlagert. Siehe auch Kapitel 5.3.

Bei dem überlagerten Teilbereich des Bebauungsplans „Erbrain II“ handelt es sich de facto um einen im öffentlichen Eigentum befindlichen Wirtschaftsweg, der allerdings nicht als Weg gewidmet ist. Das unmittelbar westlich an den Weg angrenzende Bestandsgebäude muss demzufolge die lt. LBO 1972 vorgeschriebenen Grenzabstände von mind. 3,0 m einhalten, sodass das im Bebauungsplan „Erbrain II“ festgesetzte Baufenster bereits heute nicht voll ausgenutzt werden kann. Durch den Bebauungsplan „Erbrain IV“ werden demzufolge die Erweiterungsmöglichkeiten des bereits vorhandenen Wohngebäudes nicht eingeschränkt.

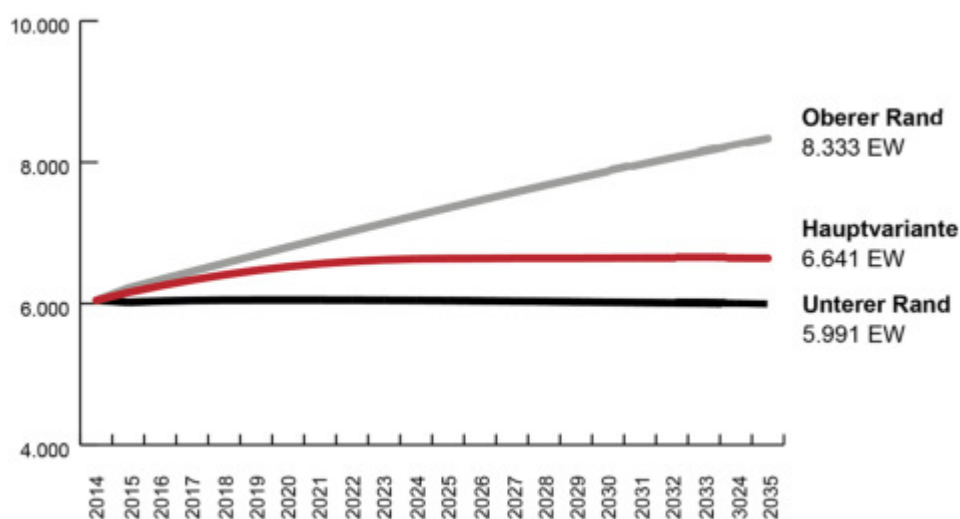
4 BEDARFSERMITTLUNG

Zwar ist es im vorliegenden Fall ausreichend den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen; gleichwohl ist der Bedarf an zusätzlicher Wohnbaufläche nachzuweisen.

4.1 Ausgangssituation

Die Stadt Heitersheim mit derzeit 6.275 Einwohnern (Stand 31.12.2017, Stadt Heitersheim) liegt rund 20 km südwestlich des Oberzentrums Freiburg. Durch den Autobahnanschluss Hartheim/Heitersheim an der A 5 sowie den Bahnhof Heitersheim, der die Stadt mit den Oberzentren Freiburg und Basel verbindet, verfügt die Stadt über eine gute (über-)regionale Verkehrsanbindung. Perspektivisch könnte der Anschluss an den Bahnverkehr noch weiter verbessert werden, da das Land Baden-Württemberg auf der Strecke zwischen Offenburg und Basel für aufkommensstarke Haltepunkte wie Heitersheim sogenannte Expresshalte in Aussicht gestellt hat. Ergänzt wird dieses Angebot durch die B 3, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung quert, sowie das innerörtliche Straßennetz mit Anschluss an die Nachbargemeinden. Die Bevölkerung in Heitersheim hat sich in den letzten Jahren aufgrund eines durchweg positiven Wanderungssaldos stetig entwickelt. Dieser Trend spiegelt sich auch in den Prognosen wider.

Als amtliche und auf Ebene der Bauleitplanung erste Anlaufstelle möglicher Bevölkerungsentwicklungen dienen die Prognosen des Statistischen Landesamts Baden-Württembergs. Im Juli 2014 wurden die aktualisierten Bevölkerungsvorausrechnungen auf Gemeindeebene veröffentlicht. Ende 2015 wurde aktuell eine Prognose veröffentlicht, in der insbesondere Annahmen zu Wanderungen über die Landesgrenze hinweg zu Flüchtlingen und zur Geburtenrate angepasst wurden. Entgegen der bisherigen Vorgehensweise des Landesamts, wird dabei ein Bereich wahrscheinlicher Entwicklungen aufgezeigt. Ergänzend zu einer Hauptvariante wird dieser Entwicklungskorridor durch einen oberen und unteren Rand begrenzt. Für die Stadt Heitersheim wird die Prognose wie folgt dargestellt:



Prognose Heitersheim (Daten: Statistisches Landesamt; eigene Darstellung)

Bei genauer Betrachtung der laut Statistischem Landesamt prognostizierten Bevölkerungsentwicklung fällt auf, dass die für das Jahr 2017 prognostizierten Einwohnerzahlen (6.334 EW) geringfügig über den amtlichen Zahlen der Stadt Heitersheim lagen (6.275 EW). Aufgrund der nur leichten Abweichung von insgesamt 59 Personen wird

jedoch davon ausgegangen, dass in der Stadt Heitersheim aufgrund ihrer Lage in der Wachstumsregion Freiburg, der sehr guten Verkehrsanbindung an die beiden Oberzentren Freiburg und Basel sowie der damit einhergehenden hohen Attraktivität der Stadt als Wohnstandort auch in den nächsten Jahren mit einem Bevölkerungswachstum durch Zuzug und einer damit einhergehenden Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum zu rechnen ist, sodass die für vom Statistischen Landesamt für das Jahr 2022 in der Hauptvariante prognostizierte Bevölkerungszahl (6.596 EW) mit hoher Wahrscheinlichkeit erreicht, wenn nicht sogar überschritten wird. Für Heitersheim lässt dies den Schluss zu, dass in Zukunft der bereits heute spürbare Druck auf den Wohnungsmarkt weiter steigen wird. Sollte dieser hohen Nachfrage kein angemessenes Angebot eröffnet werden, ist damit zu rechnen, dass sich die heutigen Bauland-, Wohnungs- und Mietpreise noch deutlicher nach oben entwickeln werden, was wiederum negative Folgen insbesondere für die sozial schwächere Bevölkerungsschicht hätte.

4.2 Regionalplanerische und demografische Rahmenbedingungen

Der im Juni 2017 von der Obersten Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde genehmigte Regionalplan „Südlicher Oberrhein“, hat die Stadt Heitersheim als zentralen Ort in Form eines Kleinzentrums der Region festgelegt. Dieses liegt im „ländlichen Raum im engeren Sinne“. Laut Landesentwicklungsplan (LEP) liegt die Stadt auf der Landesentwicklungsachse Freiburg im Breisgau – Bad Krozingen/Staufen im Breisgau – Heitersheim – Müllheim (– Lörrach/Weil am Rhein), die als Netz leistungsfähiger, gebündelter Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur das zentralörtliche System ergänzen und durch die Förderung der räumlichen Verflechtungen und des Leistungsaustauschs zur Festigung der dezentralen Siedlungsstruktur und zu einer ausgewogenen Raumentwicklung beitragen soll. Darüber hinaus sieht der Regionalplan die Stadt Heitersheim als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen“ vor.

Die folgenden Berechnungen beziehen sich im Hinblick auf die Bebauungsplanaufstellung auf eine kurzfristige, für den dringlichen Bedarf relevante Variante mit dem Zieljahr 2022.

4.3 Flächenbedarfsberechnung gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein

Der aktuell fortgeschriebene Regionalplan Südlicher Oberrhein, der am 22.09.2017 Rechtskraft erlangte, gibt als Grundsatz der Raumordnung folgende Methode der Bedarfsberechnung vor:

Für alle Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit kann als Grundsatz ein Zuwachsfaktor von bis zu 0,45 % pro Jahr und Einwohner zugrunde gelegt werden. Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (2): „Zur Bestimmung des Flächenbedarfs der Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen soll als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor (einschließlich der Eigenentwicklung) in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden.“

Als Ziel zur Umrechnung des Zuwachsfaktors für Kleinzentren ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern (EW) pro Hektar (ha) zugrunde zu legen. Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (3): „Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind die folgenden Bruttowohndichten zugrunde zu legen:

In Kleinzentren und den weiteren Gemeinden 50 Einwohner pro Hektar.“

Im Gegensatz zum Ansatz des Hinweispapiers geht der Regionalverband vereinfachend von einer linearen Bevölkerungsentwicklung aus. Dieser Pauschalansatz kann jedoch gemäß Begründung den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden:

Hierzu heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (4): „In begründeten Fällen können für Ober-, Mittel- und Unterzentren oder deren Ortsteile ausnahmsweise niedrigere Bruttowohndichten zugrunde gelegt werden, wenn eine entsprechende siedlungsstrukturelle Prägung besteht.“

Ergänzend heißt es in Ziffer 2.4.1.2 (5): „Die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus ist innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren.“

Für das Zieljahr 2022 ergibt sich rein rechnerisch folgender Flächenbedarf:

Voraussichtlicher Flächenbedarf (Siedlungsbereich Wohnen) gem. Regionalplan „Südlicher Oberrhein“		
Amtliche Bevölkerungszahl (31.12.2017, Stadt Heitersheim)		6.275 EW
Zuwachs pro Jahr	$6.275 \text{ EW} \times 0,45 \% =$	28 EW
Zuwachs in 5 Jahren	$28 \text{ EW} \times 5 \text{ Jahre} =$	140 EW
Wohnbauflächenbedarf insgesamt	$140 \text{ EW} / 50 \text{ EW/ha} =$	2,80 ha

Flächenbedarfsprognose 5 Jahre (Zieljahr 2022) (gemäß Regionalplan „Südlicher Oberrhein“)

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich gemäß Regionalplan um einen Orientierungswert handelt, bei dem die aktuellen Flüchtlingszahlen nicht berücksichtigt sind.

4.4 Wohnbauflächenbedarf gemäß Hinweispapier vom 15.02.2017

Aktuelle Grundlage für die behördenverbindliche Flächenbedarfsberechnung ist das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg zur „Plausibilitätsprüfung der Flächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB und nach § 10 (2) BauGB“ vom 15.02.2017.

Die Bedarfsberechnung setzt sich zusammen aus einem Faktor für den Rückgang der Belegungsdichte, der über einen fiktiven Einwohnerzuwachs berechnet wird (0,3 % pro Jahr), und der prognostizierten Einwohnerentwicklung im Planungszeitraum, wofür in der Regel die Prognosen des statistischen Landesamtes heranzuziehen sind.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die amtliche Bevölkerungszahl der Stadt Heitersheim zum Stichtag 31.12.2017 mit 6.275 Einwohnern insgesamt 59 Personen unter der vom Statistischen Landesamt prognostizierten Einwohnerzahl lag. Aus diesem Grund ist in den nachfolgenden Berechnungen auch nicht von der prognostizierten, sondern von der amtliche Einwohnerzahl der Stadt Heitersheim ausgegangen worden. Die Einwohnerdichte im Bereich der Siedlungsflächen beträgt für „Kleinzentren“, zu denen auch Heitersheim zählt, 60 Einwohner je Hektar.

Für das Zieljahr 2022 ergibt sich folgende Prognose:

Voraussichtlicher Flächenbedarf gem. Hinweispapier		Zuwachs
Hauptvariante 2017 Regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014)	6.334 EW	
Hauptvariante 2022 Regionalen Bevölkerungsvorausrechnung (Basis 2014)	6.596 EW	+ 262 EW
Entwicklungskorridor 2022 unterer Rand	6.049 EW	- 285 EW
Entwicklungskorridor 2022 oberer Rand	7.025 EW	+ 691 EW
Hauptvariante 2017-2022 Jährlicher Zuwachs (Basis 2014)	0,828 % p.a.	
Amtliche Bevölkerungszahl (31.12.2017, Stadt Heitersheim)	6.275 EW	
Bevölkerungszuwachs pro Jahr in Einwohnergleichwerten	6.275 EW x 0,828 %	52 EW
Bevölkerungszuwachs Zielzeitraum (5 Jahre) in Einwohnergleichwerten	52 EW x 5 Jahre	260 EW
Flächenzuwachs aus Bevölkerungszuwachs bei 60 EW/ha	260 EW / 60 EW/ha	4,33 ha
Innerer Bedarf (Rückgang der Belegungsdichte)		
Amtliche Bevölkerungszahl (31.12.2017, Stadt Heitersheim)	6.275 EW	
Innerer Bedarf pro Jahr in Einwohnergleichwerten	6.275 EW x 0,3 %	19 EW
Innerer Bedarf Zielzeitraum (5 Jahre) in Einwohnergleichwerten	19 EW x 5 Jahre	95 EW
Innerer Bedarf	95 EW / 60 EW/ha	1,58 ha
Wohnbauflächenbedarf insgesamt		5,91 ha

Flächenbedarfsprognose 5 Jahre (Zieljahr 2022) (gemäß Hinweispapier)

4.5 Flächenpotenziale im wirksamen Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP sind noch rund 4,8 ha Wohnbauflächenpotenziale dargestellt. Für den Bereich „Staad III“ besteht für rund 1,2 ha der insgesamt 1,9 ha allerdings bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bauplätze sind überwiegend vergeben. Die verbleibenden rund 0,7 ha werden nach aktuellem Kenntnisstand noch längerfristig in der Bestandsnutzung verbleiben und stehen für eine (Neu-)Entwicklung somit ebenfalls nicht zur Verfügung. Aus diesen Gründen wird der Bereich „Staad III“ den Innenentwicklungspotenzialen auch nicht hinzugerechnet. Bei weiteren rund 2,6 ha handelt es sich um das Gebiets „Hirschmatten II“, eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen dem Wohngebiet Hirschmatten und dem Gewerbegebiet. Die Gebietsentwicklung soll mithilfe einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfolgen. Um diese vorzubereiten, ist im Jahr 2015 die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 (4) BauGB beschlossen worden. Im Januar 2016 ist dieser Be-

schluss dann öffentlich bekanntgemacht und die Beteiligung der Behörden durchgeführt worden. Allerdings können die potenziellen Bauflächen nur teilweise erworben werden, sodass die Entwicklung des Gesamtgebiets maximal schrittweise erfolgen wird. Ein abschließender Zeitplan ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass das geplante Wohngebiet „Hirschmatten II“ aufgrund seiner integrierten Lage vor allem einer verdichteten Bauweise mit Geschosswohnungsbau zugeführt werden soll. Die o. g. Entwicklung des Gebiets „Staadten III“ hat jedoch gezeigt, dass auch großer Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern besteht. Diese könnten aufgrund der Lage am Siedlungsrand wiederum im Gebiet „Erbrain IV“ entstehen. Neben diesen zwei größeren Flächenpotenzialen für den Wohnungsbau befindet sich westlich des Bebauungsplans „Erbrain II“ eine rund 0,25 ha große Fläche, die im FNP ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt ist. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse steht diese allerdings in absehbarer Zeit für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Über die ca. **2,9 ha im wirksamen Flächennutzungsplan noch vorhandenen Flächenpotenziale** hinaus sind keine weiteren Flächen dargestellt, die einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden könnten.

4.6 Anrechnung von Innenentwicklungspotenzialen

Für die Stadt Heitersheim wurden parallel zur Erarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzeptes im Jahr 2018 die Innenentwicklungspotenziale erhoben. Zu diesem Zeitpunkt bestanden in Heitersheim Innenentwicklungspotenziale für das Wohnen von ca. 2,5 ha. Es handelt sich dabei größtenteils um Baulücken in älteren Bebauungsplänen oder langfristig ungenutzte Flächen im unbepflanzten Innenbereich, sodass von einer durchschnittlichen Aktivierungsrate von 25 % in dem Planungszeitraum von 15 Jahren (bzw. 8,3 % in 5 Jahren) ausgegangen werden kann. Demnach ergibt sich ein **Innenentwicklungspotential durch vorhandene Baulücken von: 2,5 ha x 8,3 % = 0,21 ha**

4.7 Zusammenfassung

Nach den derzeitigen Prognosen ist mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs in der Region, insbesondere in Freiburg selber und seinem näheren räumlichen Umfeld zu rechnen. Hierzu zählt auch das in einer Landesentwicklungsachse gelegene und sehr gut an das regionale und überregionale Schienen- und Straßennetz angebundene Kleinzentrum Heitersheim. Es ist folglich davon auszugehen, dass auch hier in den nächsten Jahren bzw. innerhalb eines Betrachtungszeitraums von 5 Jahren weiterhin ein entsprechender Bevölkerungszuwachs stattfinden wird.

Während sich nach der Bedarfsberechnung des Regionalplans für das Zieljahr 2022 ein Flächenbedarf von rund **2,8 ha** errechnet, ist gemäß des Hinweisepapiers des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg für diesen Zeitraum unter Berücksichtigung der an die amtlichen Zahlen der Stadt Heitersheim angepassten Hauptvariante mit einem Bedarf von rund **5,9 ha** zu rechnen. Damit wird deutlich, dass die derzeit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan und in Form von Baulücken noch zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale voraussichtlich nicht ausreichen werden, um den zukünftig weiterhin hohen Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, ohne dass dies zu einer verschärften Konkurrenzsituation auf dem lokalen Wohnungsmarkt führt. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass sowohl die im FNP dargestellten als auch aus den Innenentwicklungspotenzialen resultierenden Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht vollumfänglich und vor allem nicht zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können. Dass allerdings gerade hier Bedarf besteht, hat sich u. a. im Baugebiet „Staadten III“ gezeigt. In diesem Zusammenhang er-

scheint die Entwicklung des Wohngebiets „Erbrain IV“ mit einer Fläche von insgesamt rund 1,0 ha als angemessen.

5 KONZEPTION DER PLANUNG

5.1 Städtebau

Um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und gleichzeitig der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand der Kernstadt von Heitersheim Rechnung zu tragen, wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft.

Mit Rücksicht auf die eher kleinteilige Bebauung im vorhandenen Wohnumfeld wurde Geschosswohnungsbau an dieser Stelle grundsätzlich verworfen und eine kleinteiligere Lösung gesucht. Diese wird nicht nur der Gebietscharakteristik gerecht, sondern kommt auch dem hohen Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern nach, der sich bei der Veräußerung der Grundstücke im Baugebiet „Staadten III“ deutlich gezeigt hat.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde erkannt, dass sich das Verhältnis zwischen der Anzahl der möglichen Bauplätze und der für die Erschließung notwendigen Flächenversiegelung bei einer dreireihigen Bebauung aufgrund des Flächenzuschnitts als recht ungünstig erweist. Am günstigsten hat sich dieses Verhältnis in der nachfolgenden Variante erwiesen, sodass diese dem Bebauungsplan als präferierte Variante zugrunde liegt.



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Erbrain IV“, Stand April 2018

Die Bautypologien ermöglicht in dieser Variante die Errichtung von acht Einzelhäusern und sechs Doppelhäusern, d. h. zwölf Doppelhaushälften, sodass insgesamt 20 Bauplätze entstehen würden.

Die Gebäudestellung greift die traufständige Ausrichtung der Gebäude zur Hattsteinstraße auf und orientiert die Gärten so zueinander, dass in den rückwärtigen Bereichen geschützte private Räume entstehen können.

Der Vorkaufsrechtssatzung der Stadt Heimersheim ist zu entnehmen, dass ursprünglich ein anderer Flächenzuschnitt für eine Bebauung präferiert wurde. Darin ist vorgesehen, einen Lückenschluss zwischen den fünf Wohnhäusern im Westen und der rund 200 m weiter östliche gelegenen Wohnbebauung an der Vogesenstraße herzustellen. Dieser Lückenschluss sollte in Form einer einseitigen Bebauung südlich der Hattsteinstraße erfolgen. Da die in der Vorkaufsrechtssatzung gelisteten Grundstücke allerdings nicht vollumfänglich erworben werden können, ist die Konzeption des Bebauungsplans aufgrund der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum entsprechend der derzeitigen Flächenverfügbarkeit angepasst worden.

Die Lage der geplanten Erschließungsstraße wiederum erklärt sich daraus, dass es für die bestehenden Wohngebäude südlich der Hattsteinstraße als vorteilhaft angesehen wird, die Straße nicht unmittelbar südlich der bereits vorhandenen privaten Gärten anzuordnen, sondern vielmehr die jeweiligen Gartenflächen einander zuzuwenden.

Für die Weiterentwicklung des geplanten Wohngebiets in Richtung Süden gibt es bislang keine konkreten Absichten. Sofern die Flächen verfügbar sind und der Gemeinderat der Stadt Heimersheim diesem Vorhaben zustimmt, könnte die Erschließungsstraße zukünftig aber auch auf der Südseite mit einer Gebäudereihe bebaut werden.

5.2 Nutzungen

Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt Heimersheim und deckt sich außerdem mit der umgebenden Wohnbebauung. Darüber hinaus ist diese Nutzungsbestimmung Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB. Siehe hierzu auch Kapitel 3.1.

5.3 Erschließung / Parkierung

Die Erschließung der nördlich gelegenen Wohngebäude erfolgt von der bereits bestehenden Hattsteinstraße. Die in zweiter Reihe entstehenden Gebäude werden durch eine als Stich mit Wendeanlage ausgebildete neue Erschließungsstraße angebunden. Diese sieht aktuell einen Querschnitt von 5,0 m vor und soll als verkehrsberuhigter Bereich, das heißt als Mischfläche ausgebildet werden. Es gilt grundsätzlich die Gleichberechtigung von Autofahrern, Fußgängern und Radfahrern, wobei für den Kfz-Verkehr Schrittgeschwindigkeit gilt. Die endgültige Entscheidung über die Ausweisung obliegt allerdings der Straßenverkehrsbehörde und ist in einem separaten verfahren zu beantragen.

Zu beachten ist außerdem, dass die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Rebflächen weiterhin erschlossen und für den landwirtschaftlichen Verkehr gut erreichbar sein müssen. Aus diesem Grund bleiben die vorhandenen (Wirtschafts-)Wege weitestgehend erhalten. Lediglich auf den unmittelbar südlich der bestehenden Wohnbebauung verlaufenden Wegabschnitt (Flst.-Nr. 6368) und einen östlich davon verlaufenden Teilabschnitt des dortigen Wirtschaftswegs (Flst.-Nr. 6380) wird im Zuge der Gebietsentwicklung verzichtet, da diese für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zwingend benötigt werden. Die Zufahrt zu den Rebflächen erfolgt demnach entweder über den westlich oder den etwas weiter östlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweg. Darüber hinaus ist die geplante Erschließungsstraße mit der Wendeanlage so geplant, dass auch hier der Wegeanschluss gewahrt ist und bei Bedarf hergestellt werden könnte.

Private Stellplätze und Besucherparkplätze sind in ausreichender Zahl auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Ansonsten ist das Parken in der gültigen Straßenverkehrsordnung geregelt.

5.4 Belange des Immissionsschutzes

5.4.1 Spritzmittelabdrift

In unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet befinden sich größere Rebflächen. Aufgrund der für Rebkulturen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2,0 m und in Raumkulturen (Obst, Wein, Hopfen) ein Abstand von 5,0 m nicht unterschritten werden. Darüber hinaus gehende Abstände sind lediglich „Empfehlungen zur Vermeidung von nachbarschaftlichen Konflikten“. Hier werden Mindestabstände von 10,0 m bei Ackerkulturen und 20,0 m bei Raumkulturen empfohlen. Mithilfe einer Bepflanzung in Form einer vor abdriftenden Spritzmitteln schützenden Hecke sind laut der Empfehlung jedoch auch deutlich geringere Abstände als die genannten 10,0 m bzw. 20,0 m möglich.

Beim vorliegenden Vorhaben werden verschiedene Maßnahmen kombiniert, um das geplante Wohngebiet vor einer Spritzmittelabdrift zu schützen. Zum einen wird der gesetzliche Mindestabstand durch die Festsetzung einer 5,0 m breiten privaten Grünfläche zwischen der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets und den Rebflächen sichergestellt. Zum anderen ist diese private Grünfläche mit einem Pflanzgebot für eine dichte, dreireihige und mindestens 3,0 m hohe Hecke belegt. Neben der festgesetzten Mindesthöhe und -dichte zum Schutz vor der Abdrift, wird durch das Pflanzgebot vor allem aber das Betreten bzw. Nutzen der Fläche verhindert. Eine weitere Heckenpflanzung erfolgt auf öffentlicher Fläche südlich der geplanten Erschließungsstraße. Diese ist als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,0 m geplant, sodass der gesetzliche Mindestabstand eingehalten wäre. Die zusätzliche Pflanzung wird allerdings ergänzend dazu vorgenommen, um der vorherrschenden Windrichtung aus Süd-West Rechnung zu tragen und so den nördlich gelegenen Grundstücken einen zusätzlichen Schutz vor der Spritzmittelabdrift zu bieten. Der Eigentümer der südlich gelegenen Rebflächen ergreift außerdem eine weitere Schutzmaßnahme, indem er sich bereiterklärt, nur sogenannte Recyclingspritzgeräte zu verwenden. Diese Geräte fangen die Spritzmittel unmittelbar auf, sodass quasi keine Abdrift mehr entsteht. Um diese auf freiwilliger Basis stattfindende Maßnahme rechtlich zu fixieren, wird eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Heitersheim eingetragen, die dann auch von möglichen Pächtern der Flächen vertraglich (schuldrechtlich) übernommen wird.

Der geforderte Schutzabstand von mindestens 5,0 m ist somit in allen Bereichen eingehalten. Um das Schutzniveau für das Gebiet noch zu erhöhen, sind außerdem ergänzende Heckenpflanzungen und auf den südlich angrenzenden Rebflächen die verpflichtende Nutzung von Recyclingspritzgeräten vorgesehen. Es wird daher davon ausgegangen, dass das Plangebiet ausreichend vor Spritzmittelabdriften geschützt ist und keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

5.4.2 Schallschutz

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Kernorts mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen. Die bestehenden Verkehrsmengen der Hattsteinstraße nördlich des Plangebiets lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Auch mit Ausweisung des Plangebiets als Wohngebiet und einer Zunahme von rund 20 Bauplätzen werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass Emissionspegel auf Änderungen der Verkehrsbelastungen relativ unsensibel reagieren. Eine Steigerung des täglichen Verkehrs um 10 % bewirkt beispielsweise bei ansonsten gleichen Randbedingungen nur eine Steigerung der Emissionspegel um ca. 0,4 dB(A). Weitere Lärmquellen wie z. B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Die Bundesstraße B3 liegt ca. 700 m westlich des Plangebiets, sodass von dieser ebenfalls keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5.5 Ver- und Entsorgung

5.5.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird teilweise durch den Anschluss an bestehende und im Bereich der geplanten Erschließungsstraße neu zu verlegende Leitungen sichergestellt. Darüber hinaus wird in der privaten Grünfläche ein Leitungsrecht zugunsten der Wasserver- und Abwasserentsorgung festgesetzt. Siehe hierzu auch Kapitel 6.11. Allerdings liegt der Wasserdruck im Plangebiet nur knapp über dem Mindestwasserdruck im 1. OG. Jedes neue Gebäude benötigt daher eine private Druckerhöhungsanlage.

5.5.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung bedarf es aufgrund des geringen Wasserdrucks eines unterirdischen Löschwasserspeichers.

5.5.3 Regenwasser

Die Baugrunduntersuchung hat ergeben, dass der anstehende Boden so schlecht durchlässig ist, dass eine Versickerung von Regenwasser auf den Privatgrundstücken nicht möglich ist. Somit ist sämtliches oberflächlich abfließende Regenwasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und dem Regenwasser-Kanal in der Straße gedrosselt zuzuleiten.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Stadt Heitersheim stehen momentan kaum freie Wohnbaugrundstücke zur Vermarktung zur Verfügung. Um dieser Situation entgegenzuwirken, soll das Neubaugebiet vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausgeschlossen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke i.S.d. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO. Diese Anlagen sollten sich in zentralen Lagen befinden, damit sie für alle Personen gut erreichbar sind. Ein weiterer Grund für den Ausschluss ist der Platzbedarf, insbesondere der Anlagen für sportliche Zwecke, der an dieser Stelle nicht gewährleistet werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiete sind die gemäß § 4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewer-

bes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um die Wohnbauflächen in Heitersheim vorrangig für die vorgesehene Nutzung Wohnen zu reservieren. Damit ist außerdem sichergestellt, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Ortsgefüges nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist zudem vorgebeugt, dass Nutzungskonflikte durch lärmintensive Besucherverkehre entstehen können.

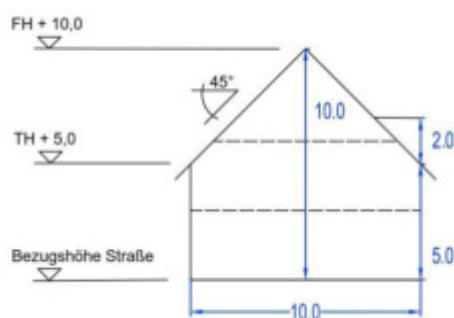
6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung. Für alle Wohnbauflächen werden die gleiche Grundflächenzahl (GRZ), die gleiche Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die gleichen Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen (TH, FH) bzw. Gebäudehöhen (GH) entsprechen der jeweiligen Dachform.

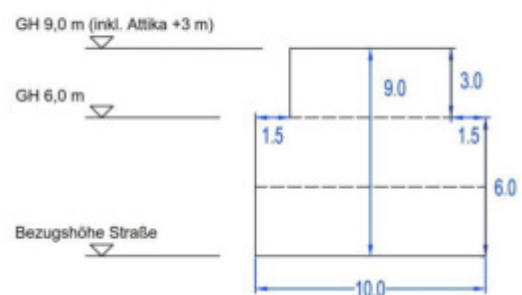
Zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von $GRZ = 0,3$ festgesetzt. Damit wird dem vorherrschenden Charakter der bereits bestehenden Wohnbebauung am Siedlungsrand entsprochen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit $GFZ = 0,6$ festgesetzt und entspricht somit der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II), um dem hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt gerecht zu werden.

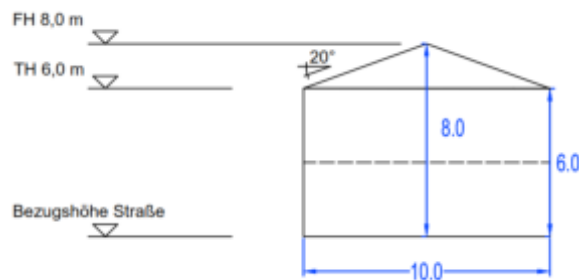
Die festgesetzten Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen entsprechen der angestrebten Zweigeschossigkeit. So ist bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern eine Firsthöhe von bis zu 10,0 m zulässig. Allerdings wurde die Traufhöhe auf maximal 5,0 m festgesetzt, um nicht allzu hohe Wandhöhen zu ermöglichen. Aus demselben Grund sind bei Gebäuden mit einem Zeltdach eine Gebäudehöhe von maximal 8,0 m und eine Traufhöhe von maximal 6,0 m festgesetzt. Ebenfalls maximal 6,0 m darf die Gebäudehöhe bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern betragen. Gebäude mit (versetztem) Pultdach können wiederum bis 7,5 m Gebäudehöhe betragen, um die zulässige Zweigeschossigkeit effektiv nutzen zu können. Eingeräumt werden Gebäuden mit flachen bzw. flachgeneigten Dächern sowie (versetzten) Pultdächern zudem Überschreitungsmöglichkeiten der zulässigen Gebäudehöhen zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 1,5 m (Pultdächer) bzw. 3,0 m (Flachdächer). Damit diese Attikageschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten, müssen sie sowohl zur Vorderseite (Richtung Erschließungsstraße) als auch zur gegenüberliegenden Rückseite (Richtung Nachbarbebauung) einen Rücksprung von mindestens 1,5 m aufweisen.



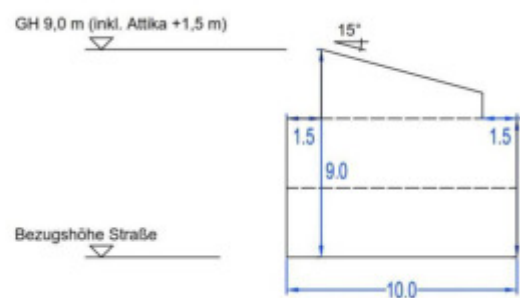
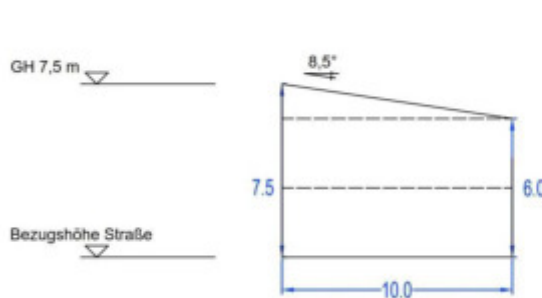
Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach



Flachdach



Zeltdach



Pultdach / versetztes Pultdach

Für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe entlang der Hattsteinstraße gilt als unterer Bezugspunkt die bestehende Höhe der Fahrbahn in der Fahrbahnmitte, gemessen an der Mitte des Gebäudes senkrecht zur Straße. Für die Gebäude an der geplanten Erschließungsstraße wiederum gilt als unterer Bezugspunkt die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenhöhe, ebenfalls gemessen an der Mitte des Gebäudes. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

Für die Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser wurde festgesetzt, dass diese die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten dürfen. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den gestalterischen Vorgaben in den örtlichen Bauvorschriften zu sehen.

6.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise mit Einzelhäusern (E) und Doppelhäusern (D) je Baufenster festgesetzt (s. Planeinschrieb). Durch diese Festsetzung wird eine aufgelockerte städtebauliche Struktur am Ortsrand generiert, sodass sich die neuen Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen können.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt.

Die Baugrenzen sind in der Regel so gewählt, dass zu den seitlichen Baugrenzen ein Mindestabstand von 2,5 bzw. 3,0 m eingehalten wird. Damit ergeben sich ausreichende Nachbarschaftsabstände und die Möglichkeit zum Bau einer Garage zwischen Grundstücksgrenze und Gebäude.

Um Interpretationsmöglichkeiten und spätere Befreiungen zu verhindern sowie die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln, wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Terrassen und Erker auf einer Breite von bis zu 5,0 m um bis zu 1,5 m zulässig sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,6 m überschreiten. Alle weitergehenden Überschreitungen sind somit abweichend von § 23 (5) Nr. 2 BauNVO auch dann unzulässig, wenn diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Stellung der baulichen Anlagen wird getroffen, um eine einheitliche Gebäudestellung parallel zur Erschließungsstraße hin zu erreichen. Lediglich die drei Einzelhäuser im Südosten treten somit von der Erschließungsstraße aus giebelständig in Erscheinung, da diese sich am Kopf der Wendeanlage befinden bzw. über einen zusätzlichen Stich erschlossen werden. Durch die Vorgabe der Traufe in Ost-West-Richtung fügen sie sich jedoch harmonisch in die Umgebungsbebauung ein. Mit der Festsetzung der Traufrichtung soll vermieden werden, dass sich die Gebäude innerhalb der Grundstücke eindrehen. Diese Vorgaben wirken sich positiv auf das Straßenbild und das Ortsbild insgesamt aus.

6.6 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze

Garagen, Stellplätze und Carports sind auf den Grundstücken auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze, die maximal an einer Seite geschlossen sind) müssen zur Erschließungsstraße aus Gründen der Verkehrssicherheit und Gestaltung einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Aus demselben Grund ist mit Garagen und Carports zu allen Erschließungsstraßen ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Um die Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten sowie die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu gestalten, dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den Teilen des Grundstücks errichtet werden, die zwischen der Erschließungsstraße und der hinteren Gebäudeflucht liegen. Für die nördlichen Grundstücke wird die Hattsteinstraße, für die südlichen und südöstlichen Grundstücke die geplante Erschließungsstraße als Erschließungsstraße definiert.

6.7 Nebenanlagen

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Um jedoch kleinere Geräteschuppen oder Gartenlauben etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zulässig sind. Für Grenzgebäude gelten entsprechend die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

6.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen kleinen Wohnungen zu verhindern und um die Anzahl der notwendigen Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude beschränkt. In den Einzelhäusern und den Doppelhaushälften sind jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6.9 Grünflächen / Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die private Grünfläche dient zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als 5,0 m breiter Schutzstreifen gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen (Rebkulturen) und der damit verbundenen Spritzmittelabdrift. Aufgrund ihrer Funktion als Schutzstreifen müssen in der privaten Grünfläche zwingend die Pflanzgebote befolgt werden. Die private Grünfläche dient gleichzeitig aber auch als landschaftspflegerische Gestaltungsmaßnahme zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft. Außerdem übernimmt sie eine Artenschutzfunktion und kann als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in das Plangebiet angesehen werden.

Die öffentliche Grünfläche dient vor allem zum Schutz gegen Spritzmittelabdrift. Aus diesem Grund wird explizit eine Heckenpflanzung festgesetzt. Da durch die öffentliche Verkehrsfläche der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 5,0 m zu den Rebflächen bereits gewährleistet ist, kann die Hecke als einreihige Hecke ohne Staudensaum gepflanzt werden.

In den neu entstehenden Wohnflächen sind zur Eingrünung im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum und vier Sträucher zu pflanzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

6.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wird zum Schutz nachtaktiver Insekten festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich (UV-anteilarm) herzustellen ist. Aus gleichen Gründen sind die Leuchten staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, d. h. der Anteil an Streulicht soll minimiert werden.

6.11 Leitungsrechte

Zum Anschluss der am östlichen Gebietsrand befindlichen Gebäude an das städtische Kanal- und Wassernetz und somit zugunsten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, wird ein Leitungsrecht (siehe LR1 in der Planzeichnung) festgesetzt.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

7.1 Dächer

Für Dächer von Hauptgebäuden werden variable Dachformen (Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, (versetztes) Pult-, Zelt- und Flachdach) mit verschiedenen Dachneigungen festgesetzt: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer dürfen mit einer Dachneigung von 30° bis 45° ausgestaltet sein, (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 6° bis 15°, Zeltdächer mit einer Neigung von 6° bis 22° und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Diese Dachformen und -neigungen ermöglichen eine größere Flexibilität in den Baumformen. Durch diese Festsetzungen sind neben den bislang in der Umgebung vorherrschenden Dachformen wie Sattel- und Walmdach auch moderne Dachformen wie Flach- und Zeltdächer zulässig.

Als Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis rotbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig und die Gestaltung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dacherkern sowie Zwerchhäusern ist genau definiert. Diese Festsetzungen ermöglichen eine Neubebauung entsprechend der Ortscharakteristik. Flache bzw. flachgeneigte Dächer sind nur mit einer extensiven Begrünung zulässig. Hierbei muss die Substrathöhe mindestens 10 cm betragen.

Zur Herstellung einer harmonischen Dachlandschaft müssen die Dachflächen von Doppelhäusern angeglichen werden. Sollte eine Angleichung nicht sichergestellt sein, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung herzustellen.

Um die Harmonie der Dachfläche und die Proportion der Hauptgebäude nicht zu stören, wurde die Gesamtbreite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachkerker sowie Zwerchhäuser auf 50 % der zugehörigen Gebäudelänge beschränkt. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich. Aus demselben Grund wurden festgesetzt, dass pro Dachfläche nur eine Gaubenform zulässig ist und Mindestabstände zu Ortgängen und First eingehalten werden müssen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen, da sie die gestalterische Qualität sowohl des jeweiligen Wohngebäudes als auch des Quartiers negativ beeinträchtigen würden.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solaranlagen etc.) sollen im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.

Zur besseren Einbindung der untergeordneten Gebäude in das Siedlungsgefüge werden Bauvorschriften für Garagen, Carports und Nebenanlagen erlassen. Deren Dächer sind bei einer Dachneigung von 10° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen oder zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° sind ausschließlich als Gründächer herzustellen.

7.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch ökologischen oder klimatischen Beitrag leisten, wurde zusätzlich präzisiert, dass mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen nicht zulässig sind.

7.3 Einfriedungen

Aufgrund der negativen visuellen Wirkung werden Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wiederum wird als wohngebiets-untypisches Material gänzlich ausgeschlossen. Weiterhin wird die Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin auf 0,8 m begrenzt, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Gleichzeitig bleibt auf diese Weise das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt.

7.4 Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Die sogenannten „Satellitenschüsseln“ sind außerdem farblich an die dahinterliegende Gebäudefläche bzw. Dachfläche anzupassen sind.

Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wie in den 1950er und 1960er Jahren noch üblich und leider auch heute wieder von einigen Versorgungsträgern aus ökonomischen Gründen angedacht, wurde festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig, und daher unterirdisch zu verlegen sind.

7.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Pkw-Stellplatzbedarf verbunden, der auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des stark gestiegenen Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Pkw-Stellplatz je Wohnung nicht aus. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit auf 1,5 Pkw-Stellplätze festgesetzt. Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

7.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Um die Abwasseranlagen zu entlasten sind daher auf den privaten Grundstücken geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Hierzu ist das abfließende Niederschlagswassers in Retentionszisternen zurück zu halten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden.

8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes ermittelt. Durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Ralf Wermuth (Eschbach) wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der die geforderten Inhalte darlegt. Die artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Kunz Ga-LaPlan (Todnauberg) ist diesem als Anlage beigefügt. Der Eingriff in eine FFH-Mähwiese im Planungsgebiet wird durch die Anlage einer art- und wertgleichen Grünlandfläche außerhalb des Planungsgebiets kompensiert. Der Übersichtslageplan der Ersatzmaßnahme ist dem Umweltbeitrag ebenfalls als Anlage beigefügt.

9 KOSTEN

Es entstehen der Stadt Heitersheim Erschließungskosten (Straßen- und Kanalbau, Wasserleitungen, Tiefbau, Breitband und Beleuchtung) im Umfang von rd. 1.200.000 €. Die Stadt trägt zusätzlich die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	8.314 m ²
Private Grünfläche	ca.	516 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	174 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	1.198 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	10.201 m²

Stadt Heitersheim, den

fsp.stadtplanung

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

Martin Löffler
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Stadt Heitersheim, den

Stadt Heitersheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

Martin Löffler
Bürgermeister