

## **Beratungsvorlage**

**für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates**  
**am 18.05.2021**

### **TOP 3\_1**

**Bebauungsplan "Oberer Winkel" mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

- Behandlung der Stellungnahmen aus der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- Satzungsbeschluss**

### **Sachverhalt**

Der Gemeinderat fasste in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2020 den Beschluss, für den Bereich „Oberer Winkel“ einen Bebauungsplan aufzustellen. In gleicher Sitzung wurde der vom Planungsbüro FSP Stadtplanung vorgestellte Planentwurf gebilligt und der Beschluss der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gilt es, in der Gemeinderatssitzung zu behandeln und dabei die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Der Entwurf des Bauleitplans wurde nach den Verfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB auf Wunsch des Vorhabenträgers nochmals geringfügig geändert. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde verlängert und der öffentliche Gehweg entsprechend verkürzt. Dahingehend wurde den Betroffenen im Rahmen einer eingeschränkten erneuten Beteiligung erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4a (3) BauGB gegeben.

### **Bewertung**

Die eingegangenen Stellungnahmen führen zu keinen wesentlichen Planänderungen. Es ist deshalb keine weitere öffentliche Auslegung erforderlich. Auf die beiliegende Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung wird verwiesen.

Alle im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB Beteiligten haben eine Einverständniserklärung abgegeben.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend der Zusammenstellung des Planungsbüros FSP Stadtplanung vom 18.05.2021 berücksichtigt.**
- 2. Der Bebauungsplan „Oberer Winkel“ in der Fassung vom 18.05.2021 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) als Satzung beschlossen.**
- 3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“ in der Fassung vom 18.05.2021 werden gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) i.V.m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.**

### **Anlagen:**

- 3\_2 Anl. Cover mit Satzungen
- 3\_3 Anl. Planzeichnung
- 3\_4 Anl. Bebauungsvorschriften
- 3\_5 Anl. Begründung
- 3\_6 Anl. Belange des Umweltschutzes
- 3\_7 Anl. Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung/ Prüfung
- 3\_8 Anl. Abwägungssynopse zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und TÖB-Beteiligung

Georg Späth, Telefon: 07634/402-18

Az.: 621.41; 022.31



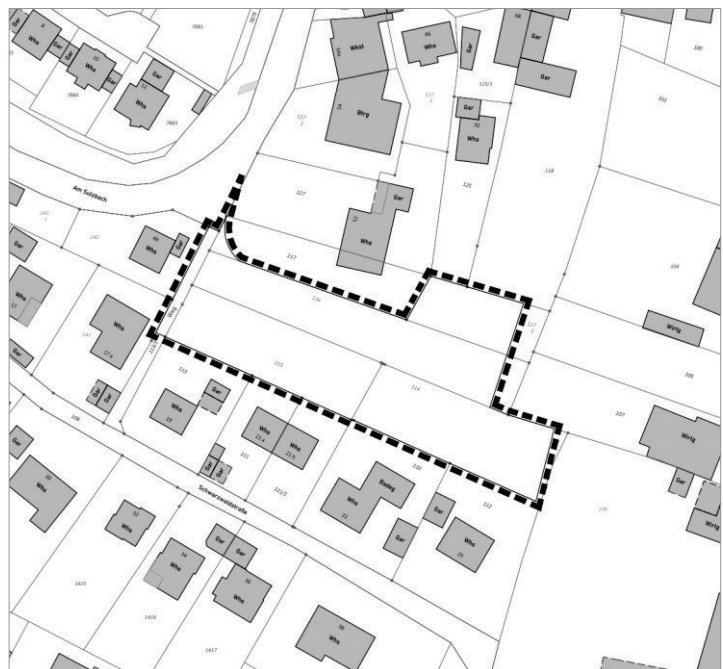
# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Oberer Winkel“

Satzungen  
Planzeichnung  
Bebauungsvorschriften  
Begründung  
Belange des Umweltschutzes  
Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung/Prüfung

Stand: 18.05.2021

Fassung: Satzung

gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB





## **SATZUNGEN**

### **der Stadt Heitersheim über**

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und**  
**b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“**  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Heitersheim hat am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ und  
b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom 18.05.2021).

## § 2

### Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:
  - a) dem zeichnerischen Teil, M 1:500 in der Fassung vom 18.05.2021
  - b) dem textlichen Teil – Bebauungsvorschriften – in der Fassung vom 18.05.2021
  
2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
  - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.05.2021
  - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 18.05.2021
  
3. Beigefügt ist:
  - a) die gemeinsame Begründung in der Fassung vom 18.05.2021
  - b) die Belange des Umweltschutzes  
Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Eschbach, vom 18.05.2021
  - c) die Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung/Prüfung  
Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Eschbach, vom 27.04.2021

## § 3

### Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## § 4

### Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Oberer Winkel“ treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

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.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

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

Christoph Zachow  
Bürgermeister





Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen.

### **1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.3.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen.
- 1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen gilt die in der Planzeichnung je Baufenster festgesetzte Bezugshöhe.
- 1.3.3 Die maximale Traufhöhe für Hauptgebäude wird bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut gemessen.

- 1.3.4 Die maximale Firsthöhe für Hauptgebäude wird bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern an der oberen Dachbegrenzungskante (First) gemessen.
- 1.3.5 Die maximale Gebäudehöhe für Hauptgebäude wird bei Zelt-, Pult- und versetzten Pultdächern an der oberen Dachbegrenzungskante gemessen.
- 1.3.6 Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 3,0 m zulässig, wenn die Attikageschosse an mindestens zwei Gebäudeseiten jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m ausgeführt werden.
- 1.3.7 Bei Hauptgebäuden mit Pultdächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe zur Errichtung von Attikageschossen um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Attikageschosse an mindestens zwei Gebäudeseiten jeweils mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m ausgeführt werden.
- 1.3.8 Bei Hauptgebäuden mit (versetztem) Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.3.9 Die Traufe von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dacherkern sowie Zwerchhäusern darf die zulässige Traufhöhe um maximal 2,0 m überschreiten.
- 1.3.10 Die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports wird auf 3,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist die im dazugehörigen Baufenster festgesetzte Bezugshöhe.
- 1.4 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)  
Es gilt die in der Planzeichnung je Baufenster eingetragene Bauweise.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche); maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5.3 Dachvorsprünge bis 0,5 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten, jedoch nicht über die Grundstücksgrenze hinaus.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der jeweils hierfür festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzone (GA/CP/ST) sowie der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.
- 1.6.2 Garagen und Carports müssen zur Erschließungsstraße, senkrecht vor der Garagen-/Carporteinfahrt gemessen, einen Mindestabstand von min. 5,0 m einhalten.
- 1.6.3 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6.4 Garagen und Carports müssen zu allen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.

**1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebengebäude nach § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m<sup>3</sup> sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzone (GA/CP/ST) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m<sup>3</sup>, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.7.2 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

**1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)**

1.8.1 Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und vier standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.

**Hinweis:**

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

**1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1.9.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind wie die privaten Straßenverkehrsflächen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastenden Flächen zur Versickerung des Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

**1.10 Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Entsprechend des Planeintrags ist die Fläche R1 mit einem Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten.

**Hinweis:**

Eine dingliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Grundbuch ist zuzätzlich erforderlich.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GBl. S. 259)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, (versetztes) Pult-, Zelt- oder Flachdach herzustellen.
- 2.1.2 Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 45° herzustellen.
- 2.1.3 Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 5° bis maximal 15° herzustellen.
- 2.1.4 Zeltdächer sind mit einer Neigung von 5° bis maximal 25° herzustellen.
- 2.1.5 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von 0° bis < 5° herzustellen.
- 2.1.6 Flachdächer sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten, die solare Energiegewinnung sowie für Dachterrassen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.7 Als Dacheindeckung sind nur rote bis braune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien sowie Gründächer zulässig.
- 2.1.8 Die Dachneigung benachbarter Doppelhauseinheiten ist anzugleichen, d. h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind die Dächer mit einem Satteldach mit 40° Dachneigung herzustellen. Ein Versatz der Firstlinie ist nicht zulässig.
- 2.1.9 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.
- 2.1.10 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.11 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- 2.1.12 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.13 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet.

### **2.2 Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Für die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dachneigungen von 0° bis 45° zulässig. Bei einer Dachneigung von 10° bis 45° sind die Dächer in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dacheindeckung herzustellen

oder zu begrünen. Bei einer Dachneigung unter 10° sind ausschließlich Gründächer zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 7 cm betragen.

**2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.

**2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.4.2 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein.

**2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.5.1 Pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte ist nur eine sichtbare Antenne oder eine Satellitenantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig.

2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

2.7.1 Die Anzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen beträgt 1,5 Stellplätze je Wohneinheit.

2.7.2 Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste ganze Stellplatzzahl aufzurunden.

**2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

2.8.1 Um die Abwasseranlagen zu entlasten und den Wasserhaushalt zu schonen, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen und mit einem Notüberlauf in den Regenwasserkanal (Flst. 113/1 mit Anschluss an die Straße Am Sulzbach) anzuschließen.

2.8.2 Alternativ ist auch eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen zulässig. Die Einleitung des überschüssigen Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation hat mit einem Notüberlauf gedrosselt zu erfolgen.

2.8.3 Die Anlagen der Versickerungsflächen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

#### Hochwassergefahrenkarten (HWGK)

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für den westlichen Teilbereich des Plangebiets eine Überflutungsgefahr beim Versagen von Schutzeinrichtungen („geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes  $HQ_{\text{extrem}}$ ). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ab 05.01.2018 das neue Hochwasserschutzgesetz in Kraft treten ist.

Die Flächen des  $HQ_{\text{extrem}}$  werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Nach § 78c ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in diesen Risikogebieten verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Sofern der Bau einer Heizölverbraucheranlage vorgesehen ist, ist diese der Unteren Wasserbehörde sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen und Nachweisen anzuzeigen.

Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

### **4.3 Brandschutzbestimmungen**

4.3.1 Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei einem Allgemeinen Wohngebiet mit einer GFZ < 0,7 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

4.3.2 Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

4.3.3 Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO). Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

### **4.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

### **4.5 Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.6 Bodenschutz und Altlasten**

Das o.g. Vorhaben befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe > Z 2 (Deponieklasse) einzuordnen sind.

Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den ermittelten Schwermetallgehalten fallen insbesondere die erhöhten Bleigehalte des Bodens auf.

Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub innerhalb des Bauvorhabens jedoch möglich.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.

Nach Ziffer 6 (3) der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007) ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technischen Bauwerken möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0\* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden.

##### Allgemeine Bestimmungen:

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw.



werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

#### **4.7 Überflutungsschutz**

Bei einem möglichen Starkregenereignis ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist. Zudem muss gewährleistet sein, dass das Hangwasser über die maßgebenden Grundstücke ohne Benachteiligung Dritter breitflächig abfließen kann.

#### **4.8 Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Verkehren und Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Lärm kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### **4.9 Artenschutzmaßnahmen am Haus**

Siedlungsgebundene Vögel und Fledermäuse könnten von den Baumaßnahmen profitieren. Daher wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäuden Brutstrukturen für die genannten Arten und zudem ausreichend große und nahe gelegene Nah-

runghabitate zu etablieren. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<http://www.artenschutz-am-haus.de/>) hingewiesen, sowie eine insektenfreundliche Gestaltung der privaten Grünflächen mit gebietsheimischen und blütenreichen Gehölzen empfohlen.

#### **4.10 Artenschutz**

Vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung und Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Pflanzen- oder Tierarten vor.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

##### Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt bzw. abgerissen werden.

Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

##### Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/ Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die bestehenden Gebäude (Gartenhäuschen) und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt werden.

Sollten Gebäudeabrissarbeiten oder Abrissarbeiten von Gebäudeteilen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe Reptilien sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

Stadt Heitersheim, den

**fsp.stadtplanung**

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

Christoph Zachow  
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

Christoph Zachow  
Bürgermeister

Christoph Zachow  
Bürgermeister

## **ANHANG: PFLANZENLISTE- EMPFEHLUNG**

### **Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

### **Artenempfehlung:**

- **Standortgerechte, heimische Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Ulmus minor	Feldulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- **Solitärgehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus – Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien

Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec .	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Planungsanlass und Ziel .....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets .....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	3
2.1	Regionalplan Südlicher Oberrhein.....	3
2.2	Flächennutzungsplan .....	3
3	PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF .....	4
3.1	Verfahrenswahl .....	4
3.2	Verfahrensablauf.....	5
4	KONZEPTION DER PLANUNG .....	6
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept .....	6
4.2	Nutzungen.....	6
5	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen.....	7
5.3	Bauweise .....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster .....	9
5.5	Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen .....	9
5.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
5.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	10
6	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
6.1	Dächer .....	11
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	11
6.3	Einfriedungen und Stützmauern .....	11
6.4	Außenantennen / Niederspannungsfreileitungen.....	12
6.5	Stellplatzverpflichtung .....	12
7	VER- UND ENTSORGUNG .....	13
7.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	13
7.2	Regenwasser .....	13
8	HOCHWASSER.....	13
9	UMWELTBELANGE .....	14
9.1	Umweltbelange .....	14
9.2	Artenschutz .....	15
10	KOSTEN.....	15
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	15

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Planungsanlass und Ziel**

Die Nachfrage nach Wohnraum hält in der Stadt Heimersheim nach wie vor unvermindert an. Um dieser gerecht werden zu können, kommt der Entwicklung innerörtlicher Flächenpotenziale im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs eine zentrale Bedeutung zu. Dies gilt in besonderer Weise für innenstadtnahe Flächen.

Hierzu zählt auch das Areal zwischen Schwarzwaldstraße, Am Sulzbach und Honiggasse. Das Karree weist bereits einen hohen Anteil an (Wohn-)Bebauung auf, es gibt jedoch noch einige unbebaute Grundstücke. Das Innenentwicklungspotenzial ergibt sich dabei zum einen aus den beiden Flst. Nrn. 115 und 116, die unmittelbar an den öffentlichen Weg zwischen Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach angrenzen sowie den zwei östlich daran anschließenden Fst. Nrn. 114 und 117/1. Alle Grundstücke sind bislang unbebaut und werden als private Grünfläche genutzt.

Zum Zweck der vorgesehenen Innenentwicklung und der damit einhergehenden angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden und verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“),
- sinnvolle Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale,
- maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion,
- Schaffung von Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs und
- Definition gestalterischer Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung.

### **1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Heimersheim und umfasst eine Größe von 3.574 m<sup>2</sup>.

- Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den öffentlichen Fußweg, der die Schwarzwaldstraße im Süden mit der Straße Am Sulzbach im Norden verbindet.
- Im Norden befinden sich ein Wohngebäude und die Privatgärten zweier ebenfalls nördlich gelegener Wohngebäude.
- Östlich des Plangebiets in Richtung Honiggasse befinden sich weitere private Grünflächen.
- Die Grundstücke im Süden werden wiederum wohnbaulich genutzt.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Die Lage des Plangebiets kann als recht zentrumsnah und gut erschlossen bezeichnet werden. Bis zur Hauptstraße und dem am westlichen Ende davon gelegenen Lindenplatz sind es rund 700 m und zehn Minuten Gehzeit. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Katholischen Kirche. Diese befindet sich rund 300 m nördlich des Plangebiets an der Johanniterstraße und ist somit in rund vier Minuten ebenfalls problemlos fußläufig erreichbar.

Das Plangebiet selbst ist bislang unbebaut und wird als private Grünfläche genutzt, ohne gärtnerisch angelegt zu sein. Der südliche Teilbereich ist mit fünf größeren Einzelbäumen teilweise baumbestanden. Am nordöstlichen Gebietsrand befindet sich ein weiterer größerer Einzelbaum



Ungefähre Lage des Plangebietes im Luftbild, ohne Maßstab (Datengrundlage: Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald (BürgerGIS))

## 2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Für die Stadt Heitersheim sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Aufgrund seiner zentralen Lage im Stadtgefüge der Kernstadt ergeben sich für den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen des wirksamen Regionalplans.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet zum einen eine Wohnbaufläche, zum anderen eine Fläche für Landwirtschaft dar. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten sowie der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans liegt ein Ausformungsspielraum vor, von dem in diesem Fall Gebrauch gemacht wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und somit im Sinne des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.





Ungefähre Lage des Plangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan der VVG Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach, ohne Maßstab

### 3 PLANUNGSVERFAHREN / VERFAHRENSABLAUF

#### 3.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Winkel“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bereits besiedelten Bereichs und dient der Schaffung von Wohnraum. Durch die Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld ist das Gebiet bereits baulich vorgeprägt. Der Bebauungsplan kann somit als Maßnahme der Innenentwicklung verstanden werden.

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt 3.574 m<sup>2</sup> auf, sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

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

ne Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall gibt es außerdem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

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.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Gleiches gilt für die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung. Auf diese kann ebenfalls verzichtet werden.

### **3.2 Verfahrensablauf**

28.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Oberer Winkel“ gem. § 2 (1) BauGB, billigt den Bebauungsplangentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
31.08.2020 bis 02.10.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 10.08.2020 mit Frist bis 02.10.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
Anschreiben vom 20.10.2020	Durchführung einer eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a (3) BauGB. Beteiligt wurden die direkten Angrenzer des bestehenden Wegeflurstücks (Flst.-Nr. 113/1).
_____._____._____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Oberer Winkel“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

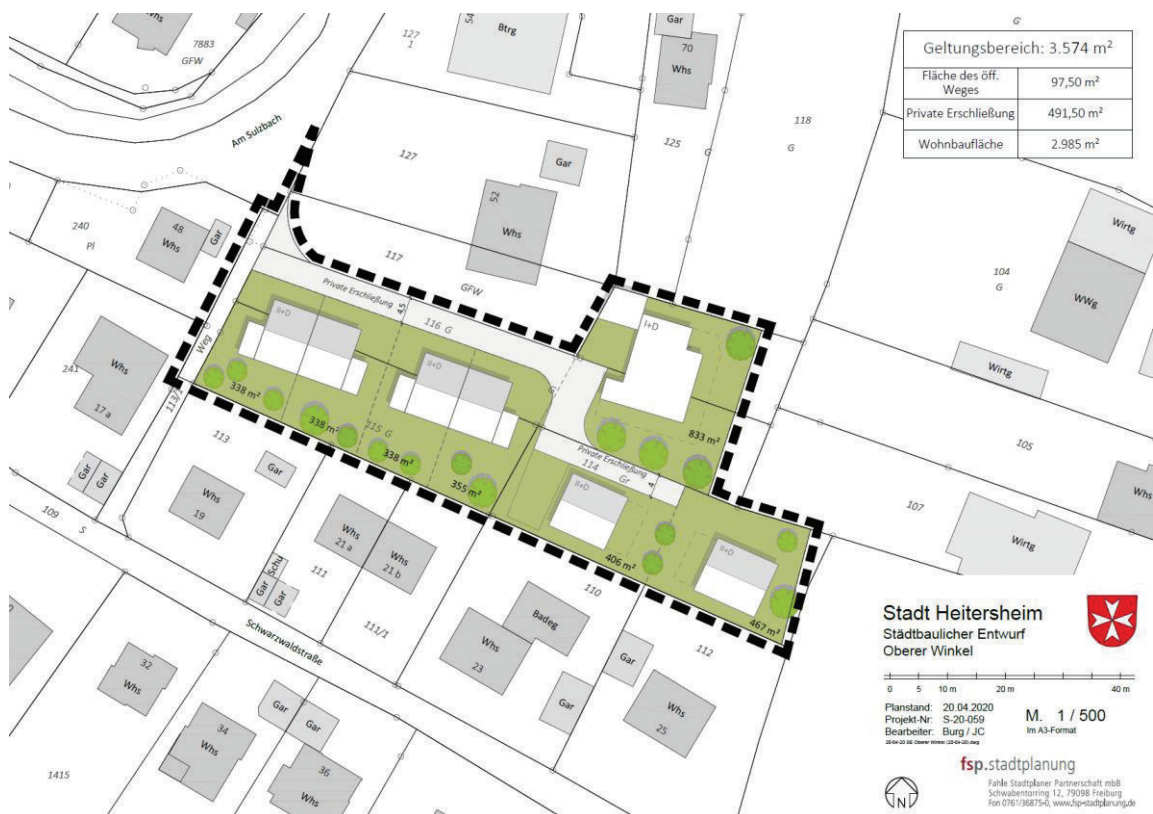
## 4 KONZEPTION DER PLANUNG

### 4.1 Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine Nachverdichtung der Grundstücke mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen. Wo möglich, sind die privaten Gärten im Plangebiet Richtung Süden orientiert. Dies ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation aber nicht immer möglich. Im östlichen Teilbereich ist die Ausrichtung der Gartenflächen daher in Ost-West-Richtung und somit zueinander hin orientiert.

Erschlossen wird das Plangebiet von Westen aus, da hier ein Anschluss an die Straße Am Sulzbach besteht. Da das Gebiet allerdings keinen vollumfänglichen Anschluss an die Straße aufweist, wird der öffentliche Weg zwischen der Schwarzwaldstraße und der Straße Am Sulzbach zu Erschließungszwecken genutzt. Innerhalb des Plangebiets selbst muss die Erschließung über eine private Verkehrsfläche bzw. entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt werden.

Auf Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Entwurfs könnten auf diese Weise drei Einzelhäuser und zwei Doppelhäuser entstehen. Alternativ wären aber beispielsweise auch fünf Einzelhäuser möglich. Abhängig ist dies von den späteren konkreten Bauabsichten. Die notwendigen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücken unterzubringen.



Gestaltungsvorschlag Plangebiet „Oberer Winkel“, Stand April 2020

### 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet dient vor allem dem Wohnen. Diese Nutzung entspricht voll und ganz dem Entwicklungsziel der Stadt Heitersheim und deckt sich außerdem mit der umgebenden Wohnbebauung.

## **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplans, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, wird für den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Um das Plangebiet nicht durch zusätzlichen Verkehr zu belasten und eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten, werden Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind zudem Anlagen für sportliche Zwecke i.S.d. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO. Der Grund für den Ausschluss ist der Platzbedarf, der an dieser Stelle nicht gewährleistet werden kann und darüber hinaus mit der angestrebten Gebietscharakteristik nicht vereinbar ist.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind außerdem die gemäß § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht genehmigungsfähig. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Festsetzung wurde vorgenommen, um sicherzustellen, dass keine flächenintensiven Nutzungen, die städtebaulich an dieser Stelle des Ortsgefüges nicht sinnvoll erscheinen, entstehen können. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen wird zudem Nutzungskonflikten durch lärmintensive Besucherverkehre vorgebeugt.

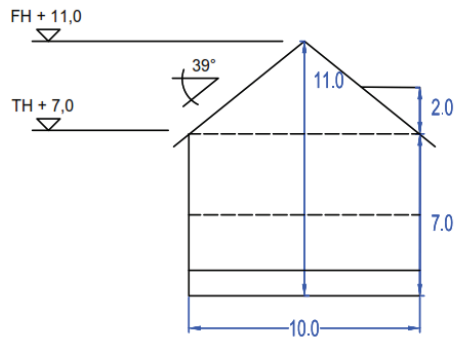
### **5.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhe bestimmt.

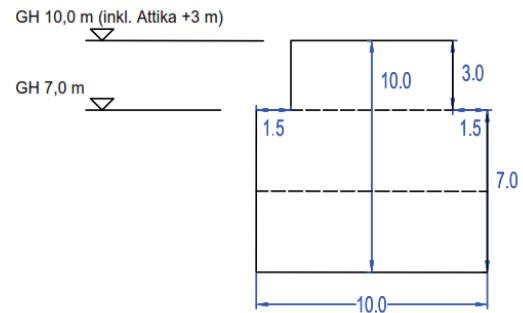
Um eine angemessen verdichtete Wohnbebauung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl im Plangebiet berücksichtigt damit die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung, sowie die Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Freiflächenanteile.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt und entspricht somit der Zulässigkeit einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II). Die zweigeschossige Bebauung fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein.

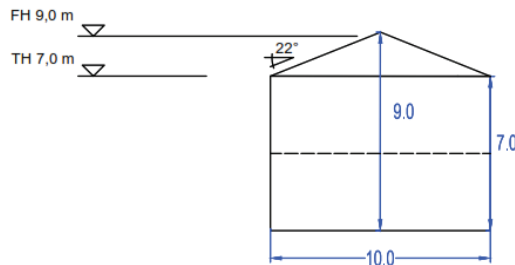
Die festgesetzten Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen entsprechen dabei der angestrebten Zweigeschossigkeit. Die Traufhöhe bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern ist dementsprechend auf maximal 7,0 m begrenzt. Bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern ist zudem eine Firsthöhe von bis zu 11,0 m zulässig. Die Gebäudehöhe von Zeltdächern ist aufgrund der geringeren Dachneigung auf maximal 9,0 m begrenzt. Maximal 7,0 m darf wiederum die Gebäudehöhe bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern betragen. Gebäude mit (versetztem) Pultdach können bis 8,5 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 an mindestens zwei Gebäudeseiten einen Rücksprung von mindestens 1,5 m aufweisen.



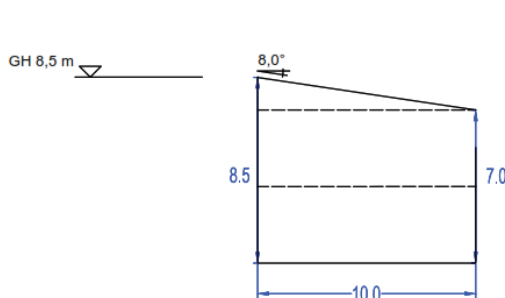
Satteldach / Walmdach / Krüppelwalmdach



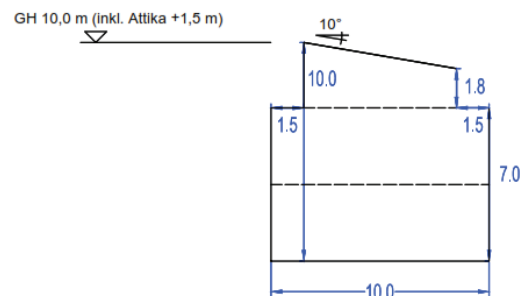
Flachdach



Zeltdach



Pulldach



Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalnull (m. ü. NN). Aufgrund der vorliegenden Straßenplanung und der geplanten Straßenhöhen werden die gewählten Bezugshöhen als ausreichend bestimmt angesehen. Gleichzeitig bieten die gewählten Bezugshöhen die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser) und der damit einhergehenden Anzahl der Gebäude innerhalb des westlich gelegenen Baufensters. Ein Gebäude, welches die Knödellinie überschreitet, muss, zumindest im jeweiligen Gebäudeteil, die jeweils festgesetzte Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe auf der Grundlage der in diesem Teil geltenden unteren Bezugshöhe einhalten.

Damit Garagen und Carports nicht zu massiv in Erscheinung treten, wird die Gesamthöhe dieser Anlagen im Plangebiet auf maximal 3,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für Garagen und Carports gilt die im dazugehörigen Baufenster festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalnull (m. ü. NN).

Für 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.

### **5.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise mit Einzel- (E) und Doppelhäusern (D) entspricht der ortstypischen Bauweise, sodass sich die Neubebauung harmonisch in die Umgebung einfügt.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenster – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und städtebauliche Struktur des Hauptgebäudes bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die Baugrenzen sind so gewählt, dass sie einen individuell ausreichenden Abstand zur Verkehrsfläche einhalten. Zum Schutz der Nachbarschaft sind bei grundstücksübergreifenden Baufenstern grundsätzlich die nach LBO zulässigen Mindestgrenzabstände einzuhalten. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Zudem wird sichergestellt, dass gute zusammenhängende Freibereiche offengehalten werden.

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 Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten auf einer Breite von bis zu 5,0 m um bis zu 1,5 m zulässig sind, wenn sie über das jeweilige Baugebiet nicht hinausragen (z. B. in die Verkehrsfläche). Maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt, z. B. die Außenkante der Dachrinne. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,5 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.

### **5.5 Garagen, Carports und Stellplätze / Nebenanlagen**

Um die Zahl der notwendigen Stellplätze innerhalb der Grundstücke anlegen und nachweisen zu können und eine geordnete städtebauliche Anordnung sowie unversiegelte Gartenflächen zu sichern, werden Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen festgesetzt. Da Fahrradstellplätze ohne Überdachung weniger in Erscheinung treten, sind offene Fahrradstellplätze im gesamten Baugebiet 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.

Zum Schutz vor zu großer Versiegelung der Grünbereiche wird außerdem festgesetzt, dass Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m<sup>3</sup> nur innerhalb der Baufenster sowie der festgesetzten Garagen-, Carport- und Stellplatzzonen zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m<sup>3</sup>, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Um jedoch Geräteschuppen zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern, Spielzeugen und -geräten etc. zuzulassen, wird bestimmt, dass Nebengebäude bis 40 m<sup>3</sup>

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.

#### **5.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Eingrünung der privaten Grundstücksfläche sind pro angefangene 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Baum und vier Sträucher zu pflanzen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung sind der Pflanzenliste zu entnehmen.

Um die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers zu ermöglichen und um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen sowohl die Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten als auch die privaten Straßenverkehrsflächen und die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belastenden Flächen mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

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, so dass 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.

#### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche (R1) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger zu belasten. Hierdurch sollen die Begehbarkeit, Befahrbarkeit und Erschließung einzelner Grundstücke und Grundstücksteile bereits auf Bauleitplanungsebene gesichert und kenntlich gemacht werden.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 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 20° bis 45° ausgestaltet sein, (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 15°, Zeltdächer mit einer Neigung von 5° bis 25° und Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis < 5°. Diese Dachformen und -neigungen ermöglichen eine größere Flexibilität in den Baumformen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel in roten bis braunen 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.

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 Ortsgängen 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.

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 sind – mit Ausnahme der Bereiche für technische Dachaufbauten, die solare Energiegewinnung und für Dachterrassen – ausschließlich als Gründächer herzustellen.

### **6.2 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 sogenannten 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.

### **6.3 Einfriedungen und Stützmauern**

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 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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.



Einfriedungen sind Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

#### **6.4 Außenantennen / 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.

#### **6.5 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 VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung wird durch die im Bereich der geplanten privaten Straßenverkehrsfläche sowie den mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen neu zu verlegenden Leitungen mit Anschluss an den bestehenden Kanal, der sich in dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Weg (Flst. Nr. 113/1) befindet, sichergestellt.

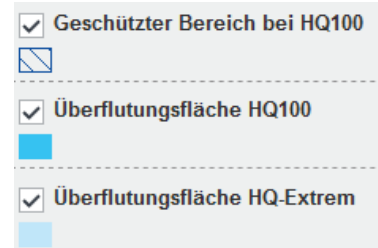
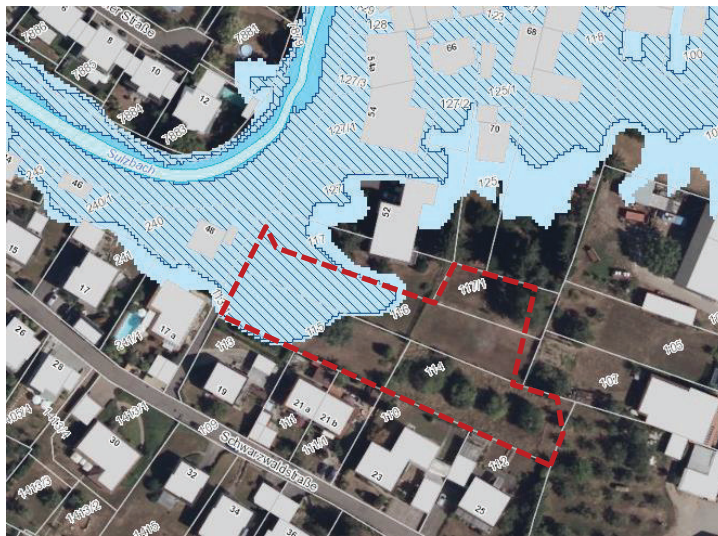
### **7.2 Regenwasser**

Das auf den privaten Baugrundstücken (d. h. auf den Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw.) anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll – voraussichtlich über eine Sickermulde – auf dem Grundstück versickert werden. Die Größe der jeweiligen Mulde wird mit dem Bauantrag der einzelnen Gebäude eingereicht, da diese von der Gebäudegröße sowie der Größe der u. U. zu begründenden Dachflächen abhängt. Die Herstellung, Unterhaltung und Bemessung der Versickerungsflächen hat dabei nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Eine Beeinträchtigung für Dritte darf durch die Versickerung nicht entstehen. Um sicherzustellen, dass das Wasser auch bei Starkregenereignissen abgeleitet wird, ist ein Notüberlauf in den Regenwasserkanal (Flst. Nr. 113/1 mit Anschluss an die Straße Am Sulzbach) vorzusehen. Alternativ zur Versickerung kann eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen vorgenommen werden.

Zur Versickerung des auf der privaten Straßenverkehrsfläche und den mit einem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass diese in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen sind. Vorgesehen ist die Verwendung eines entsprechenden Sickerpflasters (20/20/8), sodass bei Normalregen kein Wasser in den Regenwasserkanal (Stahlbetonrohr DN 300) abgegeben wird. Bei Bedarf ist die Zuleitung in den Kanal aber auch ohne Überlastung des Kanalnetzes gegeben, da dieser laut Geoportal der Stadt Heitersheim nach ca. 250 m direkt in den Sulzbach entwässert und bislang lediglich ein Straßeneinlauf sowie ein Privatgebäude angeschlossen sind.

## **8 HOCHWASSER**

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ<sub>100</sub>-Konflikte vor. Die westlichen Flächen des Plangebiets werden jedoch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ<sub>extrem</sub>) teilweise überflutet. Dieselben Grundstücksteile liegen außerdem in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d. h. im geschützten Bereich bei HQ<sub>100</sub>. Dies bedeutet, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses minimiert wurde, sodass hier entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet entsprechend eines HQ<sub>extrem</sub> zu bewerten ist.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung) und Darstellung der Hochwassergefahrenkarte (ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de (Stand Juni 2020)

Bei einer Neubebauung sollte auf eine hochwasserangepasste Bauweise geachtet werden. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Eigenverantwortung des Bauherrn. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, sind insbesondere die Überflutungstiefen zu berücksichtigen. Diese liegen im Plangebiet für das HQ<sub>extrem</sub> Ereignis überwiegend bei 0,25 m bis 1,0 m. In den Randbereichen liegen die Überflutungstiefen auch darunter (> 0 - 0,25 m).

Insgesamt kann durch geeignete Maßnahmen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden erreicht werden.

## 9 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl wurden die Umweltbelange und die Belange des Artenschutzes durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth ermittelt und in den der vorliegenden Begründung angehängten Gutachten dargestellt.

### 9.1 Umweltbelange

Die Untersuchung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt zu folgendem Ergebnis:

Durch die Planung entstehen insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten/Biotop. Es müssen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch die Planung werden geringwertige Böden innerhalb des Siedlungsbereichs versiegelt. Hierdurch entsteht ein niedriger Eingriff in den Umweltbelang Geologie/Boden. Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich handelt sind geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

Durch die geringe Flächenbeanspruchung und Bebauung entsteht für den Umweltbelang Klima/Luft allenfalls eine sehr geringe Beeinträchtigung. Im Untersuchungsgebiet

liegen keine Oberflächengewässer. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Durch die Planung entstehen für die Umweltbelange Landschaftsbild- und Ortsbild sowie landschaftsbezogene Erholung geringe Beeinträchtigungen. Es entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den Umweltbelang Mensch/Wohnen. Während der Bauphase sind für die Umweltbelange landschaftsbezogene Erholung und Mensch/Wohnen Beeinträchtigungen durch Emissionen möglich.

Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## 9.2 Artenschutz

Vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung und Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Pflanzen- oder Tierarten vor.

Grundsätzlich werden die im Rahmen der Planung wegfallenden Gehölze und die bestehenden Gebäude als potenzielle Brutstätten für Vögel eingestuft. Als Vermeidungsmaßnahme der Verbotstatbestände ist für Vögel die zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen und beim Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu beachten. Andernfalls ist eine Begutachtung durch eine artenschutz-sachverständige Person erforderlich.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gebäude und Gebäudeteile im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar abgerissen werden, andernfalls ist eine artenschutz-sachverständige Person hinzuzuziehen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

## 10 KOSTEN

Durch den Bebauungsplan „Oberer Winkel“ entstehen der Stadt Heitersheim keine Planungskosten. Die Kosten der Planung und die Erschließungskosten werden von den Planungsbegünstigten übernommen.

## 11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.182 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 68 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	ca. 294 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Gehweg	ca. 30 m <sup>2</sup>
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca. 3.574 m<sup>2</sup></b>

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

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.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

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

Christoph Zachow  
Bürgermeister

# Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

## Bebauungsplan „Oberer Winkel“ Stadt Heitersheim

Fassung: Satzung

Stand 18.05.2021

Verfasser:



Freiraum- und LandschaftsArchitektur  
**Ralf Wermuth** Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach  
Tel. 07634/694841-0 - buero@fla-wermuth.de - www.flu-wermuth.de

Bearbeitet:

28.04.2021

*Retzko*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBELANGE .....</b>	<b>4</b>
2.1	Arten / Biotope und biologische Vielfalt .....	4
2.2	Geologie / Boden.....	7
2.3	Fläche .....	8
2.4	Klima / Luft.....	8
2.5	Wasser .....	9
2.5.1	Grundwasser .....	9
2.5.2	Oberflächenwasser .....	10
2.6	Landschafts- und Ortsbild .....	10
2.7	Landschaftsbezogene Erholung.....	11
2.8	Mensch / Wohnen .....	11
2.9	Kultur- und Sachgüter .....	12
2.10	Sparsame Energienutzung .....	12
2.11	Umweltgerechte Ver- und Entsorgung.....	12
<b>3</b>	<b>WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN UMWELTBELANGEN .....</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>LITERATUR.....</b>	<b>15</b>

## 1 Einleitung

Der vorliegende Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan „Oberer Winkel“ der Stadt Heitersheim und wird diesem angehängt.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §§ 6 Abs. 5 Satz 3 und 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.



**Abb. 1:** Übersichtslageplan des Gebietes mit Luftbild und Geltungsbereich (gelb umrandet)



## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltbelange

### 2.1 Arten / Biotop und biologische Vielfalt

#### Vorbemerkung:

Nachfolgend erfolgt die Auswertung der vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Bau-  
gebiet, wie z.B. der Biotopkartierung nach § 30 BNatSchG oder vorhandener Untersuchungen  
zu Naturschutzgebieten und Ähnlichem.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer  
natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vor-  
dergrund.

#### Schutzgebiete:

Im Plangebiet sind Flächen und Biotop mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura  
2000, LSG oder NSG) nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete befinden sich  
3,5 km süd-östlich („Kastelberg“, Schutzgebiets-Nr. 3.097) und 5,0 km nord-westlich („Flug-  
platz Bremgarten“, Schutzgebiets-Nr. 3.250) des Plangebiets. Westlich in 2,4 km Entfernung  
beginnt das Vogelschutzgebiet „Bremgarten“ (Schutzgebiets-Nr. 8011441).

Folgende weitere Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets. In  
1,1 km süd-östlicher Entfernung grenzt der Naturpark „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-  
Nr. 6) an. In Anlehnung an den „Fachplan Landesweiter Biotopverbund“ befinden sich Kern-  
flächen und -räume sowie Suchräume des Biotopverbunds trockener Standorte (ca. 160 m  
südlich) und des Biotopverbunds mittlerer Standorte (ca. 200 m südlich). Das geschützte Bio-  
top „Hohlweg im Gewann Buck“ (Biotop-Nr. 181123150340) liegt ebenfalls 200 m südlich.

Aufgrund der Distanz und räumlichen Trennung durch versiegelte Flächen und Strukturen,  
Wohnungsflächen sowie Straßen ist **kein** negativer Einfluss auf die Schutzgebiete zu erwarten.

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt am süd-östlichen Teil der Stadt Heimersheim. Es handelt sich um ein na-  
turschutzfachlich mittelwertiges, gleichzeitig kleineres und überwiegend unbebautes Gebiet,  
welches größtenteils durch artenarme **Fettwiesen mittlerer Standorte** und einige **Einzelbäu-  
men** charakterisiert werden kann. Auf der Fläche bestehen außerdem zwei erst kürzlich auf-  
gestellte Holzgartenhäuser mit je ca. 10 m<sup>2</sup> Fläche.

Auffällig in der östlichen Hälfte des Plangebiets ist der **Einzelbaum** einer Stieleiche (*Quercus  
robur*) mit einem Stammumfang von etwa 200 cm, der allerdings keine einsichtbaren Höhlen  
oder Rindenspalten aufweist. Unter der Eiche wachsen zahlreiche Kratzbeere (*Rubus caesius*)  
sowie am Zaun und den dazugehörigen Stein-Strukturen, die ein potenzielles Biotop der Zau-  
neidechse (*Lacerta agilis*) darstellen (s. Anlage 1).

Angrenzend besteht auf dem Flurstück 116 eine **Fettwiese mittlerer Standorte**, die augen-  
scheinlich oft gemäht wird (Zeiger für verdichtete Böden). Daher lassen sich keine Altgras-

bestände finden, nur entlang des Zaunes, der die Flurstücke 116 und 177 trennt, bestehen davon einige wenige Bereiche. Die Fettwiese hat insgesamt eine lockere Grasdeckung und weist häufige Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*) auf. Vereinzelt und magerere Bereiche sind vom Gewöhnlichen Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) besiedelt. Entlang des Zaunes befinden sich Altgrasbestände. Teilweise wachsen Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*) und Kratzbeeren im Zaun sowie mehrere Sträucher des Roten Hartriegels (*Cornus sanguinea*). Zudem finden sich hier auch teilweise stark vermooste Bereiche vor.

Im westlichen Teilbereich, der v.a. vom Flurstück 114 eingenommen wird, bestehen zwei kleinere **Obstbäume** der Zierpflaume (*Prunus cerasifera*), wobei zwei Stubben von bereits gerodeten und ähnlich großen Zierpflaumen erkennbar sind. Unten den Zierpflaumen, die von Efeu (*Hedera helix*) bewachsen sind, treten ruderalisierte Bereiche mit Sonnenwend-Wolfsmilch (*Euphorbia helioscopia*), Echter Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Spitzwegerich, Wiesen-Löwenzahn (agg. *Taraxacum officinale*) und Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*) auf. Um diese Flächen wachsen vereinzelt Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Jakobs-Greiskraut und Wiesenklees.

Am Zaun, der die Flurstücke 114 und 115 trennt, bestehen zwei einzelne Sträucher der Salweide (*Salix caprea*). Kurz hinter dem Zaun Richtung Osten wächst ein Strauch der Gemeinen Hasel (*Corylus avellana*) mit einigen Stockausschlägen.

Die **Fettwiese mittlerer Standorte** im Flurstück 115 besitzt eine ähnliche Artenzusammensetzung wie die vom Flurstück 116, wobei hier eine deutliche dichtere Grasnarbe mit weiteren Arten wie Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*), Moschus-Malve (*Malva moschata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und Wiesenklees (*Trifolium pratense*) beobachtet werden kann.

#### Bewertung:

Die bestehende Grünlandfläche ist im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ Blatt Süd – September 2013) im Bereich ohne Bewertung als Siedlungsfläche dargestellt. Dementsprechend ist die Fläche weitgehend naturfern und hat daher keine Bedeutung für die Sicherung als Offenlandbiotop.

Insgesamt ist das Plangebiet mit den bestehenden Nutzungsstrukturen, den erfassten Grünflächen und Gehölzen von mittlerer ökologischer Bedeutung.

#### Artenschutz:

Für das Plangebiet wurde vom Büro für Freiraum- und LandschaftsArchitektur Wermuth eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung im Hinblick auf schützenswerte Arten und Biotope sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Artengruppe der Reptilien

durchgeführt, auf die hiermit verwiesen wird (vgl. Anlage 1). Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Folgenden kurz vorgestellt.

Für die Artengruppe **Vögel** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie alle Gebäude (einschließlich Gartenhäuschen) ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden. Dies gilt für den gesamten Eingriffsbereich.

Sollten Gebäudeabbrissarbeiten/Gehölzrodungen zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Für die Artengruppe **Fledermäuse** sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gebäude (einschließlich der Gartenhäuschen) ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden. Sollten Abrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Für die Artengruppen **Reptilien** sind keine Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Durch die vorliegenden Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) ist ein Vorkommen von Reptilien – insbesondere der Zauneidechse – im Plangebiet sehr wahrscheinlich auszuschließen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind daher nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) kann sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung sind insgesamt **mittlere** Auswirkungen auf den Umweltbelang Arten / Biotope und biologische Vielfalt durch den kleinflächigen Verlust einer artenarmen und genutzten Grünlandfläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit und wenigen Gehölzen zu erwarten. Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Für Reptilien bzw. die Zauneidechse sind keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

## **2.2 Geologie / Boden**

### Bestand:

*Geologie:* Nach der digitalen Geologischen Karte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) kommt im Untersuchungsgebiet die Geologische Einheit „Auenlehm“ vor.

*Boden:* Nach der digitalen Bodenkarte Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) kommt im Untersuchungsgebiet die Bodenkundliche Einheit „Siedlung“ vor.

### Vorbelastung:

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets in den ehemaligen Auen- und Überflutungsgebieten des Sulzbachs ist mit anthropogener und geologisch bedingter Schwermetallbelastung zu rechnen. In den natürlich anstehenden Bodenschichten bestehen erhöhte Gehalte von Blei und Arsen (vgl. Karte „Schwermetallbelastung von Böden in Folge des historischen Bergbaus“, [breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Landkreis+\\_Politik/Buerger-GIS.html](http://breisgau-hochschwarzwald.de/pb/Breisgau-Hochschwarzwald/Start/Landkreis+_Politik/Buerger-GIS.html)).

### Bewertung:

Nach der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebiets um anthropogen stark veränderte bzw. beeinträchtigte Böden im Bereich von Siedlungen. In solchen Fällen ist es zulässig, die Böden in Bezug auf deren Funktionserfüllung, Funktion im Wasserkreislauf, Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, als Standort für Kulturpflanzen und Standort für die natürliche Vegetation, pauschal der Bewertungsklasse „1“ (gering) zuzuordnen (siehe Kapitel 4.1 in „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“, LUBW 2012).

Im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ Blatt Süd – September 2013) ist das Plangebiet als Bereich mit keiner bis sehr geringen Bedeutung ausgewiesen. Solche Bereiche sind ohne Funktionserfüllung für das Schutzgut Boden (versiegelte Flächen).

### Auswirkungen:

Durch die Planung werden geringwertige Böden (vorbelastete Siedlungsböden) versiegelt. Hierdurch entstehen minimale Eingriffe in den Umweltbelang Boden mit allenfalls **geringen** Auswirkungen durch zusätzliche Flächenversiegelung in innerstädtischer Lage.

## 2.3 Fläche

### Bestand:

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum Markgräfler Hügelland (Nr. 201) und in der Großlandschaft Südliches Oberrhein-Tiefland (Nr. 15). Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flurstück-Nrn. 113/1, 114, 115, 116 und 117/1. Alle Grundstücke sind bislang unbebaut und werden als private Grünfläche genutzt. Das Baukonzept sieht eine Nachverdichtung der Grundstücke mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ca. 0,357 ha große Fläche am süd-östlichen Stadtkern von Heitersheim, welche im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach zum einen als eine Wohnbaufläche, zum anderen als eine Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Nach derzeitigem Planungsstand wird von einer GRZ von 0,4 ausgegangen.

### Auswirkungen:

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich handelt, sind **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Durch die Bebauungsplanänderung bzw. Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Wohngebiete besteht dadurch ein geringer Nutzungskonflikt.

## 2.4 Klima / Luft

### Bestand:

Der Untersuchungsraum liegt auf ca. 254 m ü. NHN zählt zu den sonnigsten Gebieten Deutschlands (1750 – 1800 Std./Jahr). Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9,8°C. Im Sommer tritt bei austauscharmen Wetterlagen in Kombination mit hohen Temperaturen und hoher relativer Luftfeuchtigkeit eine Wärmebelastung im Plangebiet auf. In den kalten Jahreszeiten sind bei Hochdruckwetterlagen häufig Temperaturinversionen zu beobachten.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 640 – 670 mm. Die Hauptwindströme kommen aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung.

Lokale Berg-Talwind-Systeme sind im Bearbeitungsgebiet von Heitersheim noch gegeben.

### Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet zum einen im Bereich von Siedlungsflächen mit erhöhten Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken (vgl. REKLISO Zielsetzung A2 – niedrige Priorität), zum anderen im Bereich mit zusätzlichen Luft- und/oder Wärmebelastungsrisiken durch potenziell luftaustauscharme Bereiche (vgl. REKLISO Zielsetzung B3 und C3).

### Auswirkungen:

Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs innerhalb von Siedlungsflächen sind **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft zu erwarten. Der Verlust der bestehenden Grünfläche kann durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemindert werden.

## **2.5 Wasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Quellenschutzgebiets „Thermalquelle IV Bad Krozingen“ (QSG-Nr-Amt: 315.025).

Gemäß der aktuellen Hochwasserrisikobewertungskarte der LUBW liegen Teilflächen im Westen des Plangebiets in einem Hochwasserrisiko von  $HQ_{\text{Extrem}}$  (seltener als alle 100 Jahre). Dabei liegen dieselben Flächen außerdem in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b Abs. 1 WHG) und somit bei  $HQ_{100}$  im geschützten Bereich. Dies sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutzanlagen (z.B. Deichen) liegen, die auf ein  $HQ_{100}$  ausgerichtet sind. Die dahinter liegenden geschützten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem  $HQ_{100}$  überflutet werden. Somit ist das Risiko durch Schutzmaßnahmen eines Hochwasserereignisses minimiert, sodass entsprechende Ereignisse statistisch seltener zu erwarten sind und das Gebiet insgesamt entsprechend eines  $HQ_{\text{Extrem}}$  zu bewerten ist.

### **2.5.1 Grundwasser**

#### Bestand:

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird im Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Laut der digitalen Bodenkarte von Baden-Württemberg (Maßstab 1:50.000) findet sich die hydrogeologische Einheit „Altwasserablagerung“ vor, die Deckschichten mit sehr geringer Porendurchlässigkeit bildet.

Die Verringerung der Grundwasserneubildung hängt im Wesentlichen vom Grad der Versiegelung ab.

#### Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Grundwasser“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich ohne Bewertung.

#### Auswirkungen:

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den

Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind allenfalls **geringe** Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

### 2.5.2 Oberflächenwasser

#### Bestand:

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Angrenzend in etwa 30 m Entfernung nordwestlich der Fläche fließt der Sulzbach (Gewässer-ID 11421).

#### Bewertung:

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer.

#### Auswirkungen:

Da im Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, sind **keine negativen** Auswirkungen auf den Umweltbelang Oberflächenwasser zu erwarten.

### 2.6 Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand:

Das Plangebiet ist räumlich in der Region Südlicher Oberrhein verortet und schließt sich im Süden und Norden an bestehende Wohnbebauung und Privatgärten an. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an den öffentlichen Fußweg, der die „Schwarzwaldstraße“ im Süden mit der Straße „Am Sulzbach“ im Norden verbindet. Das Plangebiet selbst ist vor allem durch die Stieleiche als markantestes Strukturelement neben weiteren kleineren Gehölzgruppen gekennzeichnet.

#### Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich ohne Bewertung.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung geht eine unbebaute Freifläche in der süd-westlichen Ortsmitte von Heitersheim verloren. Direkte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind allenfalls in **sehr geringem** Ausmaß zu erwarten und können durch eine angepasste Eingrünung der neuen Bebauung gemindert werden.

## 2.7 Landschaftsbezogene Erholung

### Bestand:

Das Plangebiet liegt im Bereich besiedelter Flächen mit Privatgärten, daher nimmt das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung eine untergeordnete Rolle ein.

### Bewertung:

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Siedlungsbereich ohne Bewertung.

### Auswirkungen:

Ein geringer Konflikt besteht für die landschaftsbezogene Erholung in der Bebauung und der damit verbundenen Beeinträchtigung eines unbebauten siedlungsnahen Freiraums. Anlage bedingte Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholung sind durch die Planung nicht zu erwarten. Unabhängig vom Plangebiet bestehen sowohl Gebiete mit mittlerer und hoher kleinräumiger Erlebnisqualität in der näheren Umgebung, somit wird die Erholungsfunktion im Einzugsgebiet nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Während der Bauphase ist mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Diese sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte und visuelle Störungen.

Durch die Planung sind insgesamt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut landschaftsbezogene Erholung zu erwarten.

## 2.8 Mensch / Wohnen

### Bestand:

Das Plangebiet schließt sich im Süden und Norden an bestehende Wohnbebauung und Privatgärten an. Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an einen öffentlichen Fußweg an. Für das Plangebiet selbst bestehen durch die Nähe zur westlich durch Heitersheim verlaufende B 3 Lärmbelastungen.

### Bewertung:

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Landschaftsbezogene Erholung und Landschaftserleben“ Blatt Süd – September 2013) im Siedlungsbereich ohne Bewertung. Die B 3 verläuft ca. 1 km westlich durch Heitersheim, jedoch ist das Plangebiet aber laut Landschaftsrahmenplan nicht in einem Lärmkorridor gelegen.

Entsprechend der Lärmkartierung von 2017 der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist für das Plangebiet ebenfalls nicht mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.



Auswirkungen:

Während der temporären Bauphase ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies ist in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

Durch die Planung ist insgesamt mit **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wohnen zu erwarten.

## 2.9 Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt. Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Boden“ Blatt Süd – September 2013) liegen ca. 400 m östlich des Plangebiets Bereiche mit einem archäologischen Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§ 12 DSchG) und einem Grabungsschutzgebiet (§ 22 DschG) sowie ca. 350 m nördlich des Plangebiets ein archäologisches Kulturdenkmal (§ 2 DSchG).

Auswirkungen:

Durch die Planung sind **keine** Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 2.10 Sparsame Energienutzung

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und werden ausdrücklich befürwortet. Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2.11 Umweltgerechte Ver- und Entsorgung

An das bestehende Leitungsnetz (Wasserver- und Abwasserentsorgung) kann angeschlossen werden. Details sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### 3 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	-	Grundwasser als Brauchwasser-lieferant und ggf. zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas. Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum
Tiere/Pflanzen	Störungen und Verdrängen von Arten, Trittbelastung und Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen, Standort und Lebensmedium für höhere Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna, Einfluss auf die Bodengeneese		Einflussfaktor für die Bodengeneese	Einflussfaktor für die Bodengeneese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeinträge, Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	Einflussfaktor für das Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas z. B. durch Beschattung	Einfluss auf das Mikroklima	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung, Veränderung der Eigenart	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief	-	Landschaftsbildner über die Ablagerung von z. B. Löß	

Wechselwirkungsbeziehungen der Umweltbelange (nach SCHRÖDTER 2004, verändert)

#### 4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

#### 5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung („Nullvariante“) wäre eine Weiterführung der bisherigen Nutzung am wahrscheinlichsten. Dabei würden die meisten Umweltbelange kaum verändert.

#### 6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

#### 7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Planung entstehen insgesamt **mittlere** Beeinträchtigungen für das Schutzgut **Arten/Biotop**. Es müssen artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Durch die Planung werden geringwertige Böden innerhalb des Siedlungsbereichs versiegelt. Hierdurch entsteht ein niedriger Eingriff in den Umweltbelang **Geologie/Boden**. Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich handelt sind geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang **Fläche** zu erwarten.

Durch die geringe Flächenbeanspruchung und Bebauung entsteht für den Umweltbelang **Klima/Luft** allenfalls eine sehr geringe Beeinträchtigung. Im Untersuchungsgebiet liegen keine **Oberflächengewässer**. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen.

Durch die Planung entstehen für die Umweltbelange **Landschaftsbild- und Ortsbild** sowie **landschaftsbezogene Erholung** geringe Beeinträchtigungen. Es entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den Umweltbelang **Mensch/Wohnen**. Während der Bauphase sind für die Umweltbelange landschaftsbezogene Erholung und Mensch/Wohnen Beeinträchtigungen durch Emissionen möglich. Im Gebiet sind keine **Kultur- und Sachgüter** bekannt.

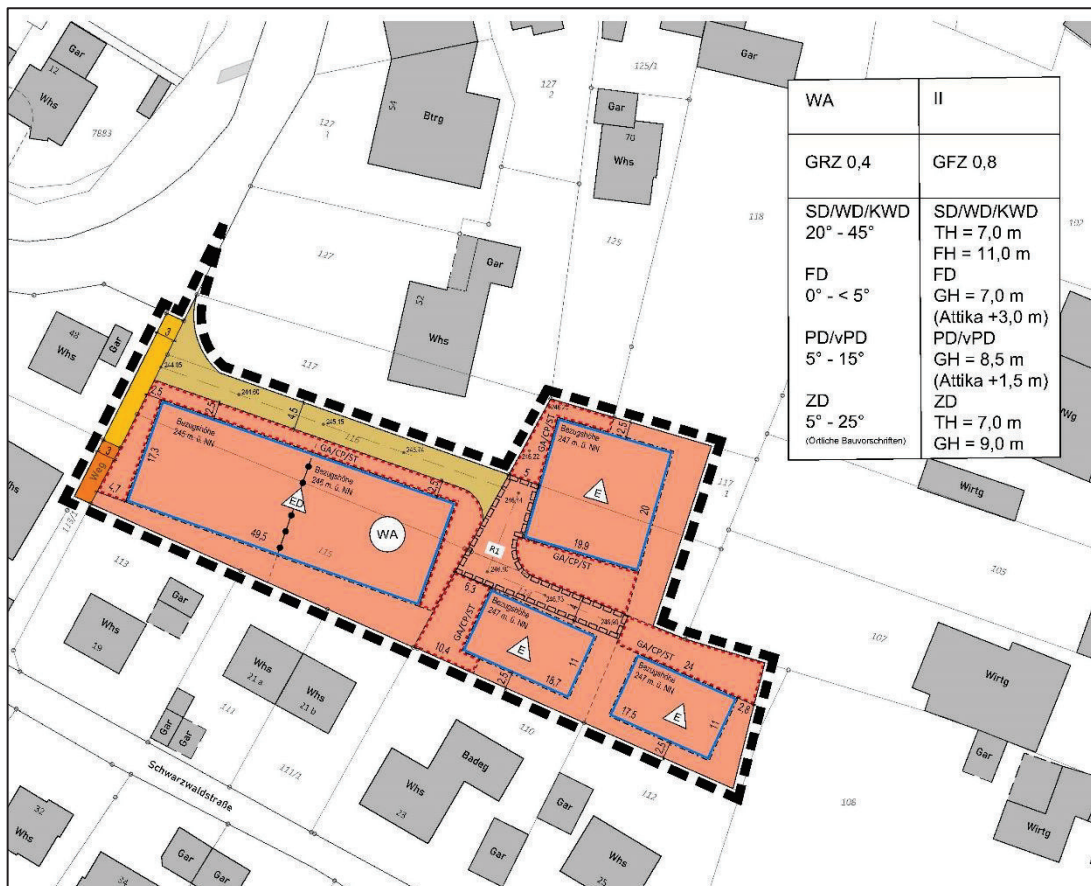
## 8 Literatur

- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2020): Digitale Bodenkarte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU (LGRB) (2020): Digitale Geologische Karte von Baden-Württemberg Maßstab 1:50.000.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2010): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung: Bodenschutz 24. Arbeitshilfe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- ÖKOKONTOVERORDNUNG (ÖKVO) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Fassung vom 19.12.2010.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2006): Regionale Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO).
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2013): Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein.
- REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN (Hrsg.) (2017): Regionalplan Südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0.
- SCHRÖDTER W. (2004). Umweltbericht in der Bauleitplanung (Bd. 1. Auflage). Bonn: Dt. Volkshemstättenwerk
- TRINATIONALE ARBEITSGEMEINSCHAFT REKLIP (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte – Süd, Atlas und Textband.

# Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung/Prüfung schützenswerter Arten und Biotope

## Bebauungsplan „Oberer Winkel“ Stadt Heimersheim

Stand 27.04.2021



Verfasser:



Freiraum- und Landschaftsarchitektur  
**Ralf Wermuth** Dipl.-Ing. (FH)

Gewerbepark Breisgau - Hartheimer Straße 20 - 79427 Eschbach  
Tel. 076 34/69 48 41-0 - buero@fla-wermuth.de - www.fla-wermuth.de

Bearbeitet:

Wiedermann

27.04.2021

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung.....	3
1.1.	Anlass.....	3
1.2.	Gebietsbeschreibung.....	4
1.3.	Schutzgebiete .....	5
2.	Gesetzliche Grundlagen .....	6
3.	Methoden.....	6
4.	Ergebnisse .....	7
4.1.	Vögel.....	7
4.2.	Fledermäuse.....	7
4.3.	Reptilien .....	8
5.	Maßnahmen .....	9
5.1.	Vögel.....	9
5.2.	Fledermäuse.....	10
5.3.	Reptilien .....	10
6.	Gutachterliches Fazit.....	10
7.	Literatur.....	11

## 1. Einleitung

### 1.1. Anlass

Die Stadt Heitersheim beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Oberer Winkel“ im Areal zwischen „Schwarzwaldstraße“, „Am Sulzbach“ und „Honiggasse“ das Innenentwicklungspotenzial, welches sich zum einen aus den beiden Flst. Nrn. 115 und 116 sowie den Fst. Nrn. 114 und 117/1 ergibt, auszuschöpfen. Alle Grundstücke sind bislang unbebaut und werden als private Grünfläche genutzt. Zum Zweck der vorgesehenen Innenentwicklung und der damit einhergehenden angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es jedoch der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dieser soll im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Hinsichtlich der Erfordernisse, der Ziele und dem Zwecke der Planung sowie der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das vorliegende Gutachten dient dazu, die Auswirkungen der Planung auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen.



**Abb. 1:** Geltungsbereich des Plangebiets (gelb umrandet).

## 1.2. Gebietsbeschreibung

Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Heitersheim. Grundsätzlich handelt es sich um eine verbliebene Freifläche zwischen „Schwarzwaldstraße“, „Am Sulzbach“ und „Honiggasse“ auf den Flst. Nrn. 114, 115, 116 und 117/1. Das Gebiet wird großflächig von Wiesen- und Zierrasenflächen eingenommen, welche teilweise mit einzelnen Gehölzen bestockt sind, nur im westlichen Bereich wird das Plangebiet kleinflächig von einem asphaltierten Fußweg eingenommen. Grundsätzlich kann dem Gebiet eine mittelwertige Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zugesprochen werden. Die vom Eingriff betroffenen Bereiche/Biotopstrukturen werden im folgenden Abschnitt genauer beschrieben.

Die Wiesenflächen, welche das Plangebiet charakterisieren, sind im nördlichen und südlichen Teil etwas unterschiedlich ausgebildet, wobei es sich grundsätzlich um artenarme Fettwiesen mittlerer Standorte handelt. Die Wiese im nördlichen Bereich wird offensichtlich oft gemäht und weist dafür typische Arten wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*) und Schnittlauch (*Allium schoenoprasum*) auf. Vereinzelt und etwas magerere Bereiche sind vom Gewöhnlichen Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) besiedelt.

Südlich an diesen Grünlandbereich anschließend ist ein Zaun angelegt. Entlang des Zauns befinden sich Altgrasbestände, teilweise wachsen Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*), Kratzbeere (*Rubus caesius*) sowie Ausschläge des Roten Hartriegels (*Cornus sanguinea*). Zudem finden sich hier auch teilweise stark vermooste Bereiche vor. Im Bereich der Kratzbeere finden sich Offenbodenstellen, außerdem ist in diesem Bereich auch eine Betonmauer ausgebildet (Abb. 2). Die südlich angrenzende Wiese weist eine ähnliche Artenzusammensetzung auf, wie die im Norden, wobei hier eine deutliche dichtere Grasnarbe und weitere Arten wie z. B. Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Jakobs-Greiskraut (*Jacobaea vulgaris*), Moschus-Malve (*Malva moschata*) und Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*) beobachtet werden kann. Auf der Wiese stockt eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von etwa 200 cm.

Im westlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets bestehen zwei kleinere Obstbäume der Zierpflaume (*Prunus cerasifera*), wobei zwei Stubben von bereits gerodeten und ähnlich großen Zierpflaumen erkennbar sind. Diese Bäume wurden augenscheinlich vor etwa zwei Jahren gerodet. Die Baumscheiben sind von Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Kriechendem Fingerkraut (*Potentilla reptans*) bewachsen. Am Zaun, der die Flst. Nr. 114 und 115 trennt, stocken zwei einzelne Sträucher der Sal-Weide (*Salix caprea*), kurz hinter dem Zaun Richtung Osten wächst ein Hasel-Strauch (*Corylus avellana*) mit einigen Stockausschlägen.

Alle betrachteten und wegfallenden Gehölze wiesen bei der gutachterlichen Inaugenscheinnahme keine Höhlen und keine für Fledermäuse als Tagesversteck nutzbaren Risse oder Spalten auf.



Im Herbst 2020 wurden im östlichen Bereich des Plangebiets zwei Gartenhäuschen gebaut, die allerdings kaum wertgebenden Habitatstrukturen aufweisen.



**Abb. 2:** Gartenzaun mit Mauerwerk, Kratzbeere und unter dem Laub vorzufindenden Offenbodenstellen.

### 1.3. Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete. Folgende Schutzgebiete befinden sich in der Umgebung des Plangebiets:

**Natura 2000-Gebiete:** Etwa 4 km südöstlich des Plangebiets erstrecken sich die Flächen des FFH-Gebiets Nr. 8211-341 „Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen“. Im Abstand von ca. 2,7 km liegt westlich des Plangebiets das Vogelschutzgebiet Nr. 8011-441 „Bremgarten“.

**Naturschutzgebiete:** Die nächsten Naturschutzgebiete liegen südwestlich des Plangebiets in ca. 3,5 km Entfernung (Schutzgebiets-Nr. 3.097 „Kastelberg“) sowie nordwestlich in etwa 100 m Entfernung (Schutzgebiets-Nr. 3.250 „Flugplatz Bremgarten“).

**§ 30-BNatSchG-Biotop:** Südöstlich des Plangebiets befindet sich in etwa 150 m Entfernung das geschützte Biotop Nr. 181123150340 „Hohlweg im Gewinn Buck“.

Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 BNatSchG gelten folgende Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Verletzungs- und Tötungsverbot**),
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot**),
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Schädigungsverbot**).

Die Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote – insbesondere solche nach § 44 BNatSchG – entgegenstehen, setzt eine ausreichende Ermittlung und Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen geschützten Arten voraus. Bestandserfassungen sind daher erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes ist auch durch die Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen für die geschützten Arten rechtssicher möglich (Potenzialabschätzung). In der Folge ist jedoch für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer Betroffenheit auszugehen (worst-case-Betrachtung).

## 3. Methoden

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange in Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt wurde aufgrund der übersichtlichen Habitatausstattung als artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Dabei wurde das Plangebiet im Rahmen von gutachterlichen Inaugenscheinnahmen am 26.05.2020, 09.01.2021 und am 16.02.2021 durch den Verfasser flächendeckend hinsichtlich relevanter Habitatstrukturen untersucht. Die vorkommenden Habitatstrukturen veranlassen dazu, das potenzielle Vorkommen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien anzunehmen. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde im Hinblick auf Reptilien an vier Terminen das Plangebiet durch Begehungen auf Reptilienvorkommen, insbesondere Zauneidechsenvorkommen, untersucht:

Aufgrund der kleinflächigen potenziellen Habitateignung des Untersuchungsgebiets – insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) – wurde nach Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zunächst eine worst-case-Betrachtung modelliert und später, nach Absprache mit dem Auftraggeber, im Frühjahr 2021 eine

Bestandserfassung durchgeführt. Da Sichtbeobachtungen für Eidechsen die am besten geeignete Nachweismethode sind (HACHTEL et al. 2009), wurde diese Untersuchungsmethode auch für die Erhebung im Plangebiet herangezogen. Bereits am 26.05.2020 wurde ebenfalls eine methodisch korrekte Begehung durchgeführt, die ebenfalls in den Ergebnissen berücksichtigt wird.

#### **4. Ergebnisse**

##### **4.1. Vögel**

Als Lebensstätte kommt das betrachtete Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlung mit hoher Wahrscheinlichkeit ausschließlich für siedlungsfolgende, weitverbreitete Vogelarten mit geringem Störungsempfinden in Frage. Entsprechende Arten könnten die wenigen wegfallenden Gehölzstrukturen zum Nestbau nutzen, allerdings konnten keine (Alt-) Nester bei der Inaugenscheinnahme des Plangebiets erfasst werden. Die durch die Planung entfallenden potenziellen Brutstätten für buschbrütende Vogelarten können in der direkten funktionsräumlichen Umgebung des Plangebiets gleich- oder höherwertig kompensiert werden.

Für kronenbrütende Arten ist lediglich die Stiel-Eiche im Westen von Relevanz, allerdings konnten keine Altnester von entsprechenden Arten erfasst werden.

Die Biotopstrukturen an den neu errichteten Gartenhäuschen bieten kaum bis keine Habitatstrukturen für gebäudebrütende Arten. Brutstätten von gebäudebrütenden Arten können vom Gutachter zukünftig dennoch nicht sicher ausgeschlossen werden; vor diesem Hintergrund dürfen ggf. anfallende Abrissarbeiten am Gebäude bzw. von Gebäudeteilen sowie Gehölzrundungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (01.10. – 28./29.02) oder nach Begutachtung durch einen Experten durchgeführt werden.

Die Beseitigung von Nahrungsräumen fällt nur dann unter die Verbotstatbestände, wenn es sich um essenzielle Nahrungshabitate handelt. Bei dem betrachteten Gebiet ist dies mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht der Fall, da es sich im Vergleich zu den Gärten und Grünflächen in der Umgebung um eine verhältnismäßig strukturarme Gartenfläche sowie kleinflächig um gepflasterte Flächen und zwei Gartenhäuschen handelt. Im direkten Umfeld sind höherwertige Nahrungshabitate für Vögel verfügbar. Diese Hypothese hat sich auch im Rahmen der Reptilienbegehungen erhärtet.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastungen in der Umgebung des Plangebiets nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.1).

##### **4.2. Fledermäuse**

Grundsätzlich ist ein Vorhandensein von bedeutenden Fledermausquartieren (Winterquartiere, Wochenstuben etc.) im Untersuchungsgebiet nicht bekannt, des Weiteren fehlen auch die dafür notwendigen Habitatstrukturen (z. B. Höhlen). Auch Winterquartiere von Einzeltieren können im Plangebiet ausgeschlossen werden, da sich auch in den wenigen Gehölzstrukturen keine geeigneten frostfreien Habitatstrukturen vorfinden. Des Weiteren kann anhand der im

Plangebiet verfügbaren Gehölzstrukturen mit großer Wahrscheinlichkeit auch ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Gehölze im Sommerhalbjahr als Tagesversteck nutzen.

Lediglich für die neu errichteten Gartenhäuschen kann nicht ganz sicher ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Gebäudestrukturen im Sommer zukünftig als Tagesversteck nutzen. Deshalb dürfen Abrissarbeiten der bestehenden Gebäude bzw. von Gebäudeteilen ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar verwirklicht werden. Sollten Gebäudeabriss oder Abriss von Gebäudeteilen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, müssen die betroffenen Gebäude/Gebäudeteile vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die an den Gartenhäuschen potenziell vorhandenen Einzelquartieren (Tagesverstecke) kann davon ausgegangen werden, dass es für die Tiere leicht möglich ist, in der Umgebung weitere adäquate Habitatstrukturen zu finden. Im vorliegenden Fall könnten ggf. betroffene Einzeltiere in benachbarte Gebäudequartiere (z. B. unter Ziegeln) ausweichen.

Die Beseitigung von Nahrungsräumen fällt nur dann unter die Verbotstatbestände, wenn es sich um essenzielle Nahrungshabitate handelt. Bei dem betrachteten Gebiet ist dies mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht der Fall, da es sich im Vergleich zu den Gärten und Grünflächen in der Umgebung um eine verhältnismäßig strukturarme Gartenfläche sowie kleinflächig um gepflasterte Flächen und zwei Gartenhäuschen handelt. Im direkten Umfeld sind höherwertige Nahrungshabitate für Fledermäuse verfügbar.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastungen in der Umgebung des Plangebiets nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen auszuschließen, müssen Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden (vgl. Kap. 5.2).

### **4.3. Reptilien**

Im Hinblick auf geeignete Habitatstrukturen für Reptilienarten bietet das begutachtete Gebiet kaum Potenzial, allerdings eignen sich bei einer „worst-case-Betrachtung“ im Bereich des Kratzbeerengestrüpps mit Mauerwerk, Altgrasbestand und grabbarem Substrat (vgl. Abb. 2) ca. 150 m<sup>2</sup> des Plangebiets als Lebensraum für die Zauneidechse, was in etwa der Reviergröße eines männlichen Adulttieres entspricht.

#### **Verbreitung, Vorkommen und Lebensraumsprüche der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)**

Das Verbreitungsgebiet der Zauneidechse erstreckt sich von der Osthälfte Frankreichs ostwärts bis ins Altaigebirge in Zentralasien. Europaweit liegen die nördlichsten Vorkommen in Südschweden, Estland und in der Umgebung von St. Petersburg, die südlichsten Vorkommen sind aus den Ostpyrenäen bzw. aus Nordgriechenland und Südbulgarien bekannt. In Deutschland ist die Zauneidechse weit verbreitet und fehlt nur in den höheren Gebirgslagen sowie teilweise an der Nordseeküste.

Als Lebensraum bevorzugt die Zauneidechse unter anderem Gärten und Parkanlagen, Mauern, naturnahe Waldränder und -lichtungen, Halbtrocken- und Trockenrasen, besonnte Böschungen, Dämme, Feldraine, Wegränder, Schotterbänke, Felsen, Ränder von Feuchtwiesen oder Niedermooren, Mauern, extensiv genutzte Wiesen und Weiden, Brachen, gestörte Rohbodenflächen, Steinbrüche und Abgrabungsflächen.

Grundsätzlich zeichnet sich das Habitat der Zauneidechse durch ein Mosaik aus trockenwarmen, gut besonnten, strukturreichen Elementen mit ausgeprägter Vegetationsschicht und sich schnell erwärmenden Substraten auf engstem Raum aus. Als Jagdhabitate nutzt die Zauneidechse Stellen mit niedriger Vegetation, während sich die Tiere auf Offenbodenbereichen, Steinen und Totholz sonnen. Dichte Vegetationsstrukturen werden zur Deckung genutzt.

Alternativ zur „worst-case-Betrachtung“ wurde vom Verfasser im Februar 2021 empfohlen, das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung mit mindestens drei Begehungen ab Ende März 2021 genauer zu untersuchen sowie eine im letzten Sommer durchgeführte Begehung mit zu berücksichtigen.

Bei allen durchgeführten Begehungen konnten keine Individuen der Zauneidechse nachgewiesen werden (s. Tabelle 1). Es ergaben sich im Rahmen der Untersuchungen auch keine Hinweise bzw. Verdachtsfälle auf das Vorhandensein von anderen Reptilienarten.

**Tabelle 1:** Datum, Zeitspanne und Witterungsbedingungen während den Begehungen.

Datum	Zeitspanne	Witterung		
26.05.2020	11:00 – 11:30 Uhr	18°C	sonnig	leichter Wind
29.03.2021	15:30 – 16:15 Uhr	18°C	sonnig	leichter Wind
07.04.2021	12:30 – 13.00 Uhr	13°C	heiter	windstill
23.04.2021	12:00 – 12:30 Uhr	16°C	sonnig	leichter Wind

Durch die vorliegenden Ergebnisse der Begehungen und der nur suboptimalen Habitatausstattung ist ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet sehr wahrscheinlich auszuschließen.

Anlage, bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind aufgrund der Vorbelastung nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen kann sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

## **5. Maßnahmen**

### **5.1. Vögel**

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./ 29.02.), entfernt bzw. abgerissen werden.

Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

## 5.2. Fledermäuse

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die bestehenden Gebäude (Gartenhäuschen) und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt werden.

Sollten Gebäudeabrissarbeiten oder Abrissarbeiten von Gebäudeteilen zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Abriss durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Abrissarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

## 5.3. Reptilien

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

## 6. Gutachterliches Fazit

Das betrachtete Untersuchungsgebiet liegt im Südosten der Stadt Heitersheim.

Nach derzeitigem Planungsstand liegen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Pflanzen- oder Tierarten vor.

Grundsätzlich werden die im Rahmen der Planung wegfallenden Gehölze und die bestehenden Gebäude als potenzielle Brutstätten für Vögel eingestuft. Als Vermeidungsmaßnahme der Verbotstatbestände ist für Vögel die zeitliche Beschränkung bei Gehölzrodungen und beim Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu beachten. Andernfalls ist eine Begutachtung durch eine artenschutz-sachverständige Person erforderlich.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gebäude und Gebäudeteile im Planungsgebiet **ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar** abgerissen werden, andernfalls ist eine artenschutz-sachverständige Person hinzuzuziehen.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

## 7. Literatur

- ALBRECHT K., HÖR T., HENNING F.-W., TÖPFER-HOFMANN G. & GRÜNFELDER C. (2014): Leistungsbeschreibungen für faunistische Untersuchungen im Zusammenhang mit landschaftsplanerischen Fachbeiträgen und Artenschutzbeitrag. Forschungs- und Entwicklungsvorhaben FE 02.0332/2011/LRB im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Schlussbericht 2014.
- BAUER H.-G., BOSCHERT M., FÖRSCHLER M. I., HÖLZINGER J., KRAMER M. & MAHLER U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.
- BRAUN M. & DIETERLEN F. (Hrsg.) (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Band I, Allgemeiner Teil Fledermäuse (Chiroptera). Eugen Ulmer GmbH & Co., Stuttgart, Deutschland.
- BRAUN M., DIETZ C., NORMANN F. & KRETSCHMAR F. (2005): Fledermäuse-faszinierende Flugakrobaten. Hrsg.: Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg.–Karlsruhe.
- BREUNIG T. & DEMUTH S. (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg.) (2016): Schutz gebäudebewohnender Tierarten vor dem Hintergrund energetischer Gebäudesanierung in Städten und Gemeinden. Hintergründe, Argumente, Positionen. Bonn.
- HACHTEL M., SCHMIDT P., BROCKSIEPER, U. & RÖDER C. (2009): Erfassung von Reptilien – eine Übersicht über den Einsatz künstlicher Verstecke (KV) und die Kombination mit anderen Methoden. In: M. Hachtel, M. Schlüpmann, B. Thiesmeier und K. Weddeling: Methoden der Feldherpetologie. *Zeitschrift für Feldherpetologie*, 15, 85-134.
- KÜPFER C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell). StadtLandFluss Wolfschlugen. Im Auftrag der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, Referat 25. Karlsruhe.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund. Arbeitshilfe. Karlsruhe.
- LAUFER H. (1999): Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. Naturschutz Landschaftspflege Bad.Württ. Bd. 73.
- LAUFER H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. Naturschutz und Landschaftspflege in Baden-Württemberg 77: 93-142.
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU (Hrsg.) (2019): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben. Handlungsleitfaden für die am Planen und Bauen Beteiligten. Stuttgart.
- SCHMID M. (2014): Vermutete Populationsänderungen von Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) und Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Kanton Thurgau und deren mögliche Ursachen. Masterarbeit an der Pädagogischen Hochschule St. Gallen.

A	STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	2
A.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz .....	2
A.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz .....	6
A.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten .....	7
A.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz.....	10
A.5	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft .....	10
A.6	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger .....	11
A.7	Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.....	12
A.8	Regionalverband Südlicher Oberrhein.....	14
A.9	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein.....	14
A.10	bnNETZE GmbH .....	14
B	KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE .....	15
B.1	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz .....	15
B.2	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht.....	15
B.3	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation.....	15
B.4	Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneueordnung und Landentwicklung .	15
B.5	terranets bw GmbH .....	15
B.6	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal .....	15
B.7	Abwasserzweckverband Sulzbach .....	15
B.8	Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege .....	15
B.9	Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen .....	15
B.10	Deutsche Telekom Technik GmbH .....	15
C	PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN .....	15
C.1	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V. ....	15



**A STELLUNGNAHMEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 410 Baurecht und Denkmalschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)	
A.1.1	<p>Unter Punkt 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird nur ein Negativkatalog mit den unzulässigen Nutzungen festgesetzt. Wir regen an, auch noch die gemäß § 4 BauNVO verbleibenden allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen positiv festzusetzen.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Mit der Festsetzung eines Baugebietes gemäß BauNVO wird der dort festgelegte Nutzungskatalog automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes. Auf Grund dieser in der BauNVO für die jeweiligen Nutzungstypen hinterlegten Nutzungskataloge, erscheint eine Positivlistung innerhalb von Bebauungsplänen entbehrlich. In ihr sind die generell und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten genannt und für Jedermann frei zugänglich nachlesbar.</p> <p>Die Rechtssystematik sieht daher vor, dass die Gemeinde in ihrer Planung aus dem vorgegebenen Positivkatalog nur die Nutzungen benennt, die <b>nicht</b> Bestandteil des Bebauungsplanes sein sollen.</p> <p>Ausgehend davon, dass in der Folge der vom LRA angeregte Positivkatalog zukünftig auf alle Gebietstypen der BauNVO und alle neu aufzustellenden und zu ändernden Bebauungspläne angewendet werden soll, wird darauf hingewiesen, dass sich die Nutzungskataloge in einzelnen Gebietstypen – als Beispiele seien hier nur das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO sowie das Kerngebiet nach § 7 BauNVO genannt – lang und umfangreich gestalten. Das dann notwendig werdende, zusätzlich zu den Nutzungsausschlüssen erfolgende, Heraussuchen der zulässigen Nutzungsarten aus der BauNVO und Übertragen in die jeweiligen Bebauungsvorschriften erscheint aus Sicht der Gemeinde und des Planverfassers in der Praxis als zu fehleranfällig und schwer anwendbar. Anstatt der gewünschten Klarstellung und eventuell besseren Lesbarkeit könnten durch die zusätzliche Positivlistung bei der späteren Anwendung der Bebauungsvorschriften mehr Hindernisse geschaffen als überwunden werden, sollten etwaige Fehler im Positivkatalog nicht innerhalb des Verfahrens erkannt werden.</p> <p>Im Ergebnis der Abwägung wird der Anregung daher nicht entsprochen und es werden im Bebauungsplan, wie bisher, nur die nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt.</p>
A.1.2	<p>Die Höhenfestsetzungen erfolgen abhängig von der Dachform sehr differenziert. So ist beispielsweise die zulässige Gebäudehöhe beim Zeltdach lediglich 9,0 m, während die zulässige Firsthöhe beim</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Differenzierung der Gebäudehöhen abhängig von der Dachform, resultiert aus den unterschiedlichen, der Dachform entsprechenden Dachneigungen</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Satteldach 11,0 m beträgt, bei Pult- und Flachdächern ist wiederum eine Gebäudehöhe (abhängig von der Attikaausbildung) bis zu 10,0 m zulässig. In der Begründung sollten noch die städtebaulichen Gründe für die konkreten unterschiedlichen Festsetzungen der First-/Gebäudehöhen in Bezug auf die jeweilige Dachform ausgeführt werden.</p>	<p>gen und ist den Gebäudeschnitten in der Begründung zu entnehmen. In der Begründung wird darüber hinaus beispielsweise die geringere Gebäudehöhe für Zeltdächer mit einer geringeren Dachneigung begründet.</p>
A.1.3	<p>Gemäß Punkt 1.3.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird die als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe von Garagen und Carports auf das natürliche Gelände bezogen. Auch wenn die maximale Traufhöhe mit 3,5 m gegenüber den Höhen der Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein wird und dadurch eine gewisse Varianz weniger ins Gewicht fallen dürfte, weisen wir dennoch auf das Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 09.05.2019 (Az. 5 S 2015/17, juris) hin. Danach stellt die vorhandene oder natürliche Geländeoberfläche keinen hinreichend bestimmten Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 Absatz 1 BauNVO dar, wenn die Höhenlage im Plan nicht näher bestimmt ist. Wir regen daher an, die Höhenlage des vorhandenen Geländes in der Planzeichnung festzuhalten oder aber einen anderen unteren Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen zu wählen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Zu hinreichenden Bestimmtheit des Bezugspunkts für die Höhenfestsetzung von Garagen und Carports wird hierfür die im dazugehörigen Baufenster festgesetzte Bezugshöhe in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgesetzt.</p> <p>Die Höhenlage des vorhandenen Geländes (Vermessung des Ingenieurbüros für Vermessung GbR Ortman, Stand: 03.07.2019) wird zur Verdeutlichung in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
A.1.4	<p>Das in der Planzeichnung festgesetzte westliche Baufenster wird etwa mittig durch das Planzeichen 15.14. der PlanzV (sog. „Knödellinie“) geteilt. In den beiden Teilen gelten jeweils unterschiedliche untere Bezugshöhen für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die konkrete Lage bzw. der konkrete Verlauf der Knödellinie sollte in der Planzeichnung noch entsprechend vermaßt werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Eine entsprechende Vermaßung der Knödellinie wird in die Planzeichnung aufgenommen.</p>
A.1.5	<p>Wir weisen zudem darauf hin, dass die getroffenen Festsetzungen grundsätzlich auch ein Gebäude zulassen, welches sich beidseitig der Knödellinie befindet. Daher sollte noch eindeutig bestimmt werden, welche untere Bezugshöhe dann Anwendung finden soll.</p>	<p>Die Feststellung, dass auch Gebäude, die die Knödellinie überschreiten, zulässig sind, ist korrekt. Die Ansicht, dass die Festsetzung der unteren Bezugshöhe in einem solchen Fall nicht eindeutig sei, wird jedoch nicht geteilt. Ein Gebäude, welches die Knödellinie überschreitet, muss, zumindest im jeweiligen Gebäudeteil, die jeweils festgesetzte Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe auf der Grundlage der in diesem Teil geltenden unteren Bezugshöhe einhalten. Zur Klarstellung wird die Begründung entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
A.1.6	<p>Zu den unter Punkt 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen und in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts weisen wir auf die erforderliche ergänzende dingliche Sicherung hin.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis auf die erforderliche dingliche Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im Grundbuch wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A.1.7	<p>Unter Punkt 2.4.1 der örtlichen Bauvorschriften wird in Satz 1 die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit maximal 0,8 m geregelt. Hierzu sollte noch klargestellt werden, bis zu welchem Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche diese Regelung gelten soll.</p> <p>Zudem wird in Satz 2 geregelt, dass Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig sind. Im Kontext mit Satz 1 ist der Geltungsbereich dieser Regelung lediglich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verstehen. Die Ausführungen unter Punkt 6.3 der Begründung lassen jedoch eher vermuten, dass die Regelung im gesamten Wohngebiet Anwendung finden sollte. Wir regen daher an zu prüfen, ob die Regelung der erforderlichen Heckenhinterpflanzung nur im Bereich des öffentlichen Gehwegs greifen soll. Regelung und Begründung sollten sodann in Übereinstimmung gebracht werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Einfriedungen sind Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Daher erscheint es nicht erforderlich, die Formulierung „Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen“ in Bezug auf den Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu ergänzen.</p> <p>In die Begründung wird die Definition von Einfriedungen ebenfalls klarstellend aufgenommen.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen werden zur Klarstellung wie folgt formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.</li> <li>- Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 0,8 m sein.</li> </ul>
A.1.8	<p>Unter Punkt 6.1 der Begründung (Dächer) wird im vorletzten Absatz ausgeführt, dass die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten im Plangebiet ausdrücklich gefördert werden sollen und diese aus blendfreiem Material herzustellen sind. In den örtlichen Bauvorschriften findet sich eine entsprechende Regelung zur Materialgestaltung bisher jedoch nicht. Wir regen an dies zu prüfen. Die örtlichen Bauvorschriften wären ggf. zu ergänzen oder aber die entsprechende Begründung sollte gestrichen werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung zur Materialgestaltung der Dachaufbauten zur Energiegewinnung wird herausgenommen.</p>
A.1.9	<p>Zum möglichen Nutzungskonflikt zwischen der künftigen Wohnnutzung und den bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen verweisen wir auf die Stellungnahme des Fachbereichs 580 (Landwirtschaft).</p> <p>Es sollte daher zwingend geprüft werden, ob im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen zwischen den künftigen Bewohnern des geplanten Wohngebiets und den bestehenden Landwirtschaftsbetrieben</p>	<p>Dies wird zu Kenntnis genommen. Siehe A.5 und C.1.</p> <p>Der nachfolgende Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Verkehren und Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Lärm kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>evtl. Nutzungskonflikte entstehen könnten. In die Abwägung wäre zudem einzustellen, ob bzw. welche Festsetzungen ggf. zu treffen wären, um Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und emittierenden Nutzungen planerisch zu bewältigen.</p>	
A.1.10	<p>Die Begründung ist zu gegebener Zeit auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses zu bringen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Begründung wird auf den Stand der endgültigen Planung unter Berücksichtigung des Abwägungsergebnisses gebracht.</p>
A.1.11	<p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und zu gegebener Zeit um Übermittlung einer Ergebnismitteilung zu den von uns ggf. vorgetragenen Anregungen. Sofern zur Offenlage noch Anregungen oder Einwendungen eingegangen sind, sollten die Absender über das Ergebnis der Behandlung ihrer Anregungen im Rahmen der Abwägung schriftlich möglichst unmittelbar nach dem Satzungsbeschluss unterrichtet werden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt. Die Ergebnismitteilung wird nach Verfahrensabschluss übermittelt.</p>
A.1.12	<p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um Übersendung einer ausgefertigten Planfassung des Bebauungsplanes. Dabei sollten alle Bestandteile des Planes ausgefertigt sein, sofern diese nicht zu einer Urkunde verbunden sind.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Nach Abschluss des Verfahrens wird eine ausgefertigte Planfassung übersandt.</p>
A.1.13	<p>Zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald bitten wir um Übersendung der Planunterlagen in digitaler Form möglichst im Raster- (tif, tfw und pdf) als auch in Vektorformat (bevorzugt: shape; alternativ: dxf, dwg) an die E-Mail-Adresse <a href="mailto:gis@lkbh.de">gis@lkbh.de</a>.</p> <p>Die digitalen Datensätze benötigen wir erst nach Eintritt der Rechtswirksamkeit der Pläne und immer ergänzend (!) zur Papierfassung. Die digitalen Unterlagen sollten mindestens das Datum der Ausfertigung und der Rechtswirksamkeit, das Papierformat immer auch noch die Unterschrift des Bürgermeisters enthalten. Zur Möglichkeit die Pläne einzuscannen verweisen wir auf unser Schreiben vom 30.06.2014.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt. Die Planunterlagen werden in digitaler Form übersandt.</p>
A.1.14	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden nach § 6 LGeoZG (Umsetzung der Richtlinie 2007/2/EG vom 14. März 2007 des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung einer Geodateninfrastruktur in der Europäischen</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt strebt eine Abgabe der Bebauungsplanunterlagen im Standard „XPlanung“ mittelfristig an. Derzeit besteht jedoch hinsichtlich der konkreten Umsetzung des Standards noch Klärungsbedarf auf Landesebene.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Gemeinschaft (INSPIRE)) verpflichtet sind, die Bebauungspläne, die bei den Gemeinden in elektronischer Form vorliegen, auch als Geodaten bereitzustellen. Für die Bereitstellung ist das einheitliche Datenformat "XPlanung" zu verwenden.</p>	
A.1.15	<p>Eine Mehrfertigung des Planes (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder sonstige Satzung) ist nach Abschluss auch dem Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstraße 7, D - 79114 Freiburg i. Br. (z.H. Herrn Dipl. - Geol. Peter Schneider Tel.: 208 -4692) zu übersenden.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.                      Eine Mehrfertigung des Planes wird nach Abschluss an das Raumordnungskataster beim Regierungspräsidium Freiburg (Referat 21) übersandt.</p>
<b>A.2</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 420 Naturschutz</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)</p>	
A.2.1	<p>Gemäß den vorliegenden Unterlagen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert bzw. neu aufgestellt. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist für die mit diesen Änderungen erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Die naturschutzrechtlichen Belange sind dennoch in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen, soweit sie der Abwägung zugänglich sind. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände sind weiterhin zu beachten insbesondere das Thema Artenschutz:</p> <p>Den Antragsunterlagen ist keine artenschutzrechtliche Beurteilung beigefügt. Aus dem Luftbild lässt sich jedoch schließen, dass es sich bei dem überplanten Bereich um locker mit Einzelbäumen bestandenes Grünland handelt, welches bisher als private Grünfläche genutzt, jedoch nicht gärtnerisch angelegt war. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine solche wohl eher extensiv genutzte Grünfläche ein wichtiges Nahrungshabitat für Siedlungsbewohner (verschiedene Vogel- und Fledermausarten) darstellt. Nach Information durch unseren Naturschutzbeauftragten wurde der im Luftbild noch ersichtliche Baumbestand bereits gefällt.</p> <p>Durch die schleichende, aber stetig zunehmende Versiegelung extensiv genutzter Grünflächen innerhalb und nahe von Siedlungsflächen verringert sich sukzessive das Nahrungsangebot für Arten, welche im Siedlungsbereich brüten bzw. ihre</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Umweltbelange waren Teil des Abwägungsvorgangs. Vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht. Das Fachgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde eine Artenschutzfachliche Potenzialabschätzung und Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Das Fachgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.</p> <p>Eine „worst-case Betrachtung“ im Hinblick auf die Zauneidechse im Rahmen einer Potenzialabschätzung wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sowie alternativ auch eine methodische Untersuchung. Schlussendlich wurde das Gutachten für Reptilien auf Basis einer Untersuchung (saP) erstellt.</p> <p>Das vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Im Rahmen der gutachterlichen Inaugenscheinnahmen sowie während der Reptilienerhebungen im Gelände wurde festgestellt, dass die bestehenden Grünflächen keine Bedeutung als essenzielles Nahrungshabitat (Lebensstätte) haben.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Jungen großziehen. Es ist daher im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zu prüfen, welche Bedeutung die zu versiegelnden Grünflächen als Lebensstätte (insbesondere Nahrungshabitat) für Siedlungsarten haben und wie die Eingriffe vermieden, minimiert und ausgeglichen werden können.</p>	
A.2.2	<p>Wir möchten außerdem auf die Belange von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen hinweisen. Wir regen an im Rahmen der architektonischen Planung zu prüfen, inwieweit Nisthilfen für Gebäudebewohner angebracht werden können. Eine geeignete Hilfestellung bietet die Internetseite <a href="http://www.artenschutz-am-haus.de">www.artenschutz-am-haus.de</a>.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der nachfolgende Hinweis zu Artenschutzmaßnahmen am Haus wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><i>„Siedlungsgebundene Vögel und Fledermäuse könnten von den Baumaßnahmen profitieren. Daher wird angeregt, bei neu zu errichtenden Gebäuden Brutstrukturen für die genannten Arten und zudem ausreichend große und nahe gelegene Nahrungshabitate zu etablieren. Hierzu wird auf die Broschüre „Artenschutzmaßnahmen am Haus“ für Vögel und Fledermäuse (<a href="http://www.artenschutz-am-haus.de/">http://www.artenschutz-am-haus.de/</a>) hingewiesen, sowie eine insektenfreundliche Gestaltung der privaten Grünflächen mit gebietsheimischen und blütenreichen Gehölzen empfohlen.“</i></p>
A.3	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 430/440 Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten</b>                      (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)</p>	
A.3.1	<p><b>Bodenschutz / Altlasten</b></p>	
A.3.1.1	<p><u>Hinweis:</u></p> <p>Das o.g. Vorhaben befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe &gt; Z 2 (Deponiekategorie) einzuordnen sind.</p> <p>Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den ermittelten Schwermetallgehalten fallen insbesondere die erhöhten Bleigehalte des Bodens auf.</p> <p>Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist eine</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der nachfolgende Hinweis zum Bodenschutz und Altlasten wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Das o.g. Vorhaben befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Eine vom Landratsamt in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich der Planung hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007) in die Qualitätsstufe &gt; Z 2 (Deponiekategorie) einzuordnen sind.</p> <p>Diese sind durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Bei den ermittelten Schwermetallgehalten fallen insbesondere die erhöhten Bleigehalte des Bodens auf.</p> <p>Aufgrund der hier vorgefundenen (geogenen) Schwermetallbelastung ist eine Verwertung von anfallendem Erdaushub innerhalb des Bauvorha-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>Verwertung von anfallendem Erdaushub innerhalb des Bauvorhabens jedoch möglich.</p> <p>Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.</p> <p>Nach Ziffer 6 (3) der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007) ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technischen Bauwerken möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch den Fachbereich 440 -Wasser und Boden (Herr Tibi, Durchwahl -4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).</p>	<p>bens jedoch möglich.</p> <p>Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach der Ziffer 5 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (2007). Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist eine Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig.</p> <p>Nach Ziffer 6 (3) der VwV Bodenverwertung Baden-Württemberg (2007) ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technischen Bauwerken möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden.</p>
<p>A.3.1.2</p>	<p><u>Allgemeine Bestimmungen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.</li> <li>2. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.</li> <li>3. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.</li> <li>4. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterbo-</li> </ol>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>den des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.</p> <p>5. Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.</p> <p>6. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.</p> <p>7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.</p>	
<p>A.3.1.3</p>	<p><u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:</u></p> <p>1. Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).</p> <p>2. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.</p> <p>3. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.</p> <p>4. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zum Bodenschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>



Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>5. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen. Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merckblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).</p>	
A.3.2	<p><b>Oberflächengewässer / Gewässerökologie / Hochwasserschutz</b></p> <p>Den Ausführungen bzgl. der Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG in Ziffer 3 der örtlichen Bauvorschriften ist nichts hinzuzufügen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.4</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 520 Brand- u. Katastrophenschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)</p>	
A.4.1	<p>Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zu Brandschutzbestimmungen.</p>
A.4.2	<p>Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zu Brandschutzbestimmungen.</p>
A.4.3	<p>Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis zu Brandschutzbestimmungen.</p>
<b>A.5</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 580 Landwirtschaft</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)</p>	
A.5.1	<p>Die innerörtlichen Flste. 114, 115, 116 und 117/1 sollen mit der vorliegenden Planung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Aktuell ist für die Planfläche mit 0,3574 ha kein landwirtschaftlicher Bewirtschafter bekannt.</p> <p>Direkt bzw. in geringer Entfernung von der östlichen Plangrenze (Flste. 114, 116</p>	<p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Die Belange der Landwirtschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Entfernung von ca. 55 m und der vergleichsweise geringen Anzahl an Tieren ist eine Wohnnutzung in dem Planbereich mit den landwirtschaftlichen Belangen vereinbar.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>und 117/1) liegen die Betriebssitze von drei Landwirten (Flste. 108, 107 und 104) im ausgewiesenen Dorfgebiet. Zwei dieser Landwirtschaftsbetriebe werden im Haupterwerb (Winzer, Abgeber) betrieben z.T. mit Tierhaltung (5 Ziegen, 15 Hühner).</p> <p>Der Abstand der landwirtschaftlichen Gebäude des Tierhalters zur Plangrenze beträgt ca. 55 m.</p> <p>Auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis entstehen durch die landwirtschaftliche Tätigkeit auf den umliegenden Hofstellen Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm. Dies ist im Rahmen der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen und von den künftigen Bewohnern im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden.</p>	<p>Zudem wird der nachfolgende Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Verkehren und Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Lärm kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.</p>
A.5.2	<p>Aktuell sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich, sollten sich im weiteren Planungsverlauf diesbezüglich Änderungen ergeben, gelten § 15 (3) BNatSchG (Berücksichtigung agrarstruktureller Belange) und § 15 (6) NatSchG (frühzeitige Einbindung der zuständigen Landwirtschaftsbehörde bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen). Insbesondere die Inanspruchnahme hochwertiger landwirtschaftlicher Produktionsflächen ist zu vermeiden</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>A.6</b>	<p><b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 650/660 Untere Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)</b></p>	
A.6.1	<p>Das Baugebiet soll über einen Privatweg mit einer Breite von 4,50 m erschlossen werden. Aufgrund des vorgesehenen Stellplatzfaktors von 1,5 je Wohneinheit ist bei ländlichen Wohngebieten damit zu rechnen, dass Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum geparkt werden, da die Stellplätze auf den Grundstücken nicht ausreichen. Sofern die Fahrzeuge im Bereich der Privatstraße geparkt werden, könnte die erforderliche Restfahrbahnbreite von mind. 3 m nicht aufrechterhalten werden. Ein Durchkommen für Rettungsfahrzeuge wäre nachfolgend nicht möglich.</p> <p>Der Privatweg besitzt keine geeignete Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge. Selbst Fahrzeuge der Post- und Briefzusteller hätten Schwierigkeiten und</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Vermeidung von parkenden Fahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum wird der Stellplatzschlüssel bewusst auf 1,5 Stpl./WE erhöht. Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Sollten Probleme durch parkende Autos entstehen, so könnte durch ein Parkverbot innerhalb der Privatstraße entsprechend reagiert werden.</p> <p>Die Einrichtung einer Wendemöglichkeit am Ende der Zuwegung wurde geprüft. Aufgrund der geringen Anzahl an neu geplanten Gebäuden und der engen Platzverhältnisse erscheint eine Wendean-</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	<p>müssten die Strecke rückwärts befahren, Fahrzeuge der Abfallwirtschaft eingeschlossen. Für diese gibt es gleichzeitig eine Maximalgrenze für Strecken die Rückwärts befahren werden dürfen. Da gleichzeitig kein Gehweg vorhanden ist und Fußgänger die Fahrbahn benutzen müssen, sind Gefährdungen für zu Fußgehende nicht ausgeschlossen. Gegebenenfalls wäre ein Sammelplatz für Müllcontainer vorzusehen.</p> <p>Wir regen an, die Möglichkeit zu prüfen, einen Wendehammer oder eine entsprechende Wendemöglichkeit am Ende der Zuwegung einzurichten.</p> <p>Wir verweisen auf die Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).</p>	<p>lage in der Privatstraße jedoch nicht zwingend erforderlich. Den Grundstückseigentümern ist bewusst, dass die Müllabfuhr die Privatstraße aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht befahren wird und der Müll dementsprechend im öffentlichen Straßenbereich bereit zu stellen ist. Die öffentliche Verkehrsfläche ist in dem Kurvenbereich großzügig bemessen, sodass dies auch ohne explizit ausgewiesenen Müllsammelplatz möglich ist.</p>
<b>A.7</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</b> (Schreiben vom 28.09.2020)	
A.7.1	<b>Geotechnik</b>	
	<p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dies wird berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis zur Geotechnik wird im Bebauungsplan wie folgt ergänzt:</p> <p>Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet holozäner Auenlehm unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.</p> <p>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	ne Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
A.7.2	<p><b>Boden</b></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.3	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.4	<p><b>Grundwasser</b></p> <p>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung des LGRB zu hydrogeologischen Themen statt. Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise, Anregungen oder Bedenken sind aus hydrogeologischer Sicht zum innerstädtischen Planungsvorhaben nicht vorzubringen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.5	<p><b>Bergbau</b></p> <p>Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.6	<p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.7.7	<p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
<b>A.8</b>	<b>Regionalverband Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 14.09.2020)	
A.8.1	<p>Der Bebauungsplan entwickelt sich nach Ziffer 2.2 der Begründung aus dem Flächennutzungsplan, wird nach § 13a BauGB aufgestellt, umfasst ca. 0,4 ha und setzt im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet WA fest.</p> <p>Wir begrüßen die Nachverdichtung im Bestand.</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Einwendungen.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
<b>A.9</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein</b> (Schreiben vom 22.09.2020)	
A.9.1	<p>Mit der Planung soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die mit der Planung verbundene Nachverdichtung im Innenbereich wird begrüßt. Zur Sicherstellung der Realisierung einer angemessenen Dichte wird angeregt, 2 Vollgeschosse als zwingend festzusetzen, auch für das nordöstliche neue Gebäude.</p>	<p>Dies wird nicht berücksichtigt.</p> <p>Zwei Vollgeschosse werden weiterhin als Höchstmaß festgesetzt. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung und aus Rücksicht auf die angrenzenden Bewohner soll auch eine eingeschossige Bebauung zulässig sein, um deren Beeinträchtigung möglichst gering zu halten. Von einer zwingenden Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird abgesehen.</p>
<b>A.10</b>	<b>bnNETZE GmbH</b> (Schreiben vom 24.08.2020)	
A.10.1	<p>Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.2	<p>Die Versorgung mit Strom, und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas, kann durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze in der Straße Am Sulzbach sichergestellt werden.</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.
A.10.3	<p>Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt.</p> <p>Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausrei-</p>	Dies wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen von	Beschlussvorschlag
	chend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	

**B KEINE BEDENKEN UND ANREGUNGEN DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

<b>B.1</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 320 Gesundheitsschutz</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)
<b>B.2</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 450 Gewerbeaufsicht</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)
<b>B.3</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 470 Vermessung und Geoinformation</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)
<b>B.4</b>	<b>Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald – FB 540 Flurneuordnung und Landentwicklung</b> (gemeinsames Schreiben vom 24.09.2020)
<b>B.5</b>	<b>terraneTS bw GmbH</b> (Schreiben vom 12.08.2020) – keine weitere Beteiligung
<b>B.6</b>	<b>Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal</b> (Schreiben vom 01.09.2020)
<b>B.7</b>	<b>Abwasserzweckverband Sulzbach</b> (Schreiben vom 17.08.2020)
<b>B.8</b>	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege</b>
<b>B.9</b>	<b>Regierungspräsidium Freiburg – Ref. 21 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</b>
<b>B.10</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>

**C PRIVATE STELLUNGNAHMEN VON BÜRGERINNEN UND BÜRGERN**

<b>C.1</b>	<b>Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.</b> (Schreiben vom 24.09.2020)	
	Wir zeigen die Vertretung unseres Mitglieds ██████████, ██████████ in Heitersheim, an. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird versichert.	Dies wird zur Kenntnis genommen.

<p>C.1.1 [REDACTED] ist Eigentümer des Grundstücks Flst. 107, das unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Er betreibt auf seinem Grundstück die Hofstelle seines Ackerbaubetriebs. Dabei kommt es neben Lärm und Gerüchen bzw. Abgasen von den Maschinen und Traktoren zwangsläufig auch zu Emissionen von Staub und Partikeln bei der Verladung und Behandlung des Ernteguts, wodurch das benachbarte Plangebiet erheblich belastet wird. Diese Belastungen treten auch nicht nur saisonal in der Erntezeit, sondern in unterschiedlicher Intensität während des gesamten Jahres auf. Diese Emissionen erfolgen dabei nicht nur tagsüber und unter der Woche, sondern müssen witterungsbedingt - und deshalb nicht planbar im Vorfeld - immer wieder auch nachts und am Wochenende vorgenommen werden. Diese Emissionen sind auch bei bester fachlicher Praxis nicht zu vermeiden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>C.1.2 Unser Mitglied befürchtet die Einschränkung des bisherigen Betriebs durch die näher rückende Wohnbebauung, insbesondere aber auch bei künftigen Betriebsumstellungen bzw. -erweiterungen. Aufgrund des massiven Strukturwandels in der Landwirtschaft ist unser Mitglied darauf angewiesen, hierauf durch unternehmerische Entscheidungen reagieren zu können, was ihm bei Realisierung des Bauvorhabens deutlich erschwert werden würde.</p> <p>Zudem wird die Nichteinhaltung einschlägiger Abstandsregelungen, sowohl allgemein nachbarrechtlicher als auch landwirtschaftsrechtlicher im Dorfgebiet, gerügt.</p> <p>Auf die Ihnen bekannte Rechtsprechung zu dieser Thematik wird verwiesen. Exemplarisch seien hier etwa VGH Mannheim, Urteil vom 25-07-1995 - 3 S 2123/93 oder VG München, Urteil vom 30.09.2008 - M 1 K 07.5469 genannt.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Belange wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Der landwirtschaftliche Betrieb auf Flurstück Nr. 107 liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. In der näheren Umgebung sind zwei weitere landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die im Haupterwerb als Winzer bzw. Abgeber z.T. mit Tierhaltung (5 Ziegen, 15 Hühner) betrieben werden. Der Abstand der landwirtschaftlichen Gebäude des Tierhalters zur Plangrenze beträgt ca. 55 m.</p> <p>Ansonsten dominiert in diesem Bereich (entlang der Honiggasse) die wohnbauliche Nutzung, so dass insgesamt von einem faktischen Dorfgebiet ausgegangen werden kann.</p> <p>Das vorliegende Bebauungsplangebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, welches im Osten an das faktische Dorfgebiet heranrückt.</p> <p>Grundsätzlich ist die Abfolge der Gebietskategorien Dorfgebiet / allgemeines Wohngebiet nichts Ungewöhnliches und mit den Belangen des Immissions-schutzes grundsätzlich vereinbar.</p> <p>Der Nachbarschutz richtet sich nach den Grundsätzen über das baurechtliche Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.</p> <p>Da im vorliegenden Fall relativ große Abstände zur Tierhaltung bestehen und es sich bei der Tierhaltung lediglich um 5 Ziegen und 15 Hühner handelt, wird insbesondere im Hinblick auf unzumutbare Gerüche kein Konflikt gesehen, der zu einer Betriebseinschränkung führen würde. Auch im Hin-</p>

	<p>blick auf den Ackerbaubetrieb, bei dem grundsätzlich Staub und Lärm problematisch sein können, wird aufgrund der Betriebsgröße und der bestehenden Abstände nicht mit so großen Beeinträchtigungen im Plangebiet gerechnet, dass diese zu einer Einschränkung des bestehenden Betriebs führen könnten.</p> <p>Die aufgeführte Rechtsprechung (VGH Mannheim, Urteil vom 25-07-1995 - 3 S 2123/93) bezieht sich auf einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung. Insbesondere Geruchsbelastungen waren bei der Entscheidung ausschlaggebend. Folglich ist das Urteil nur schwer mit dem angrenzenden Ackerbaubetrieb im vorliegenden Fall vergleichbar.</p>
<p>C.1.3 Der an das Grundstück unseres Mitglieds angrenzende östliche Planbereich ist nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Die gesamte östliche Hälfte des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und ist daher einer Wohnnutzung entzogen.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Heitersheim – Ballrechten-Dottingen – Eschbach stellt für das Plangebiet im westlichen Bereich eine Wohnbaufläche und im östlichen Bereich eine Fläche für Landwirtschaft dar. Aufgrund der vorliegenden Gegebenheiten sowie der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans liegt ein Ausformungsspielraum vor, von dem in diesem Fall Gebrauch gemacht wird. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht und somit im Sinne des § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Dies wird auch vom Landratsamt mitgetragen.</p> <p>Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird, könnte dieser trotz abweichenden Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder berichtigt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan wäre im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>
<p>C.1.4 Unser Mitglied tritt einer Überplanung und Bebauung insgesamt entgegen. Hilfsweise fordert er, den Bestand seines Betriebes durch geeignete öffentlich- und privatrechtliche Maßnahmen zu schützen.</p>	<p>Dies wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>Der nachfolgende Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Verkehren und Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Lärm kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.“</i></p> <p>Darüber hinaus richtet sich der Nachbarschutz nach den Grundsätzen über das baurechtliche</p>



	<p>Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Eine wie auch immer ausgestaltete öffentlich-rechtliche Sicherung erscheint daher nicht erforderlich. Privatrechtliche Vereinbarungen sind jederzeit möglich und werden vom Bebauungsplan nicht tangiert.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------