

## **INHALT**

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Planungsgebiet .....	2
1.2.1	Lage / Geltungsbereich .....	2
1.2.2	Bestandsnutzung .....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....	4
2.1	Regionalplan / Raumordnung.....	4
2.2	Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	5
2.4	Planungsverfahren .....	6
2.4.1	Verfahrenswahl .....	6
2.4.2	Verfahrensablauf.....	7
3	KONZEPTION DER PLANUNG .....	8
3.1	Städtebau.....	8
3.2	Erschließung .....	12
3.3	Ver- und Entsorgung .....	12
3.4	Baugrund/Altlasten.....	12
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
4.3	Bauweise .....	16
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster .....	16
4.5	Verkehrsflächen .....	17
4.6	Pkw-Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports.....	17
4.7	Nebenanlagen.....	17
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	18
4.9	Pflanzgebote .....	18
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	19
5.1	Dachgestaltung .....	19
5.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	19
5.3	Gestaltung von Einfriedungen .....	19
5.4	Umgang mit Außenantennen.....	20
5.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen .....	20
5.6	Anlagen zum Versickern .....	20
6	UMWELTBETRAG.....	21
6.1	Umweltbelange .....	21
6.2	Artenschutz .....	22
7	BODENORDNUNG.....	22
8	KOSTEN.....	23
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	23

## **1 ALLGEMEINES**

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

Die Stadt Heitersheim ist ein beliebter Wohnstandort im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Neben der Ausweisung von Baugebieten ist die Stadt Heitersheim im Hinblick auf den sparenden Umgang mit Grund und Boden auch bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben.

Auf dem Grundstück Anne-Frank-Straße 13 befindet sich eine ehemalige Weinkellerei. Es bestehen sowohl Wirtschaftsgebäude als auch Hauptgebäude mit Wohnnutzung. Es ist geplant, den vorderen Gebäudeteil zu erhalten und an diesen ein Gebäude anzubauen. Im westlichen Grundstücksteil sind zwei freistehende Wohngebäude geplant. Unter den drei Gebäuden soll eine gemeinsame Tiefgarage realisiert werden. Insgesamt sollen durch den Neubau der drei Gebäude 15 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Erschließung soll über die Anne-Frank-Straße erfolgen, da eine Mehrbelastung der Straße „Im Bremmengässle“ aufgrund der geringen Dimensionierung nicht gewünscht wird.

Für die baurechtliche Beurteilung maßgebend ist der Bebauungsplan „Bremmengässle“ aus dem Jahr 1977. Dieser sieht ein Winkelgebäude und ein freistehendes Bauwerk vor. Diese Planung deckt sich nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungswünschen.

Deshalb soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neu aufgestellt werden, der den bestehenden Bebauungsplan überlagert.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Maßvolle Nachverdichtung zur Stärkung der Wohnfunktion in Heitersheim
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- Definition gestalterischer Leitlinien für eine qualitätsvolle Innenentwicklung
- Kostensparende und intensive Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Anne-Frank-Straße)
- Vermeidung von Mehrverkehr auf der Straße „Im Bremmengässle“

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

### **1.2 Planungsgebiet**

#### **1.2.1 Lage / Geltungsbereich**

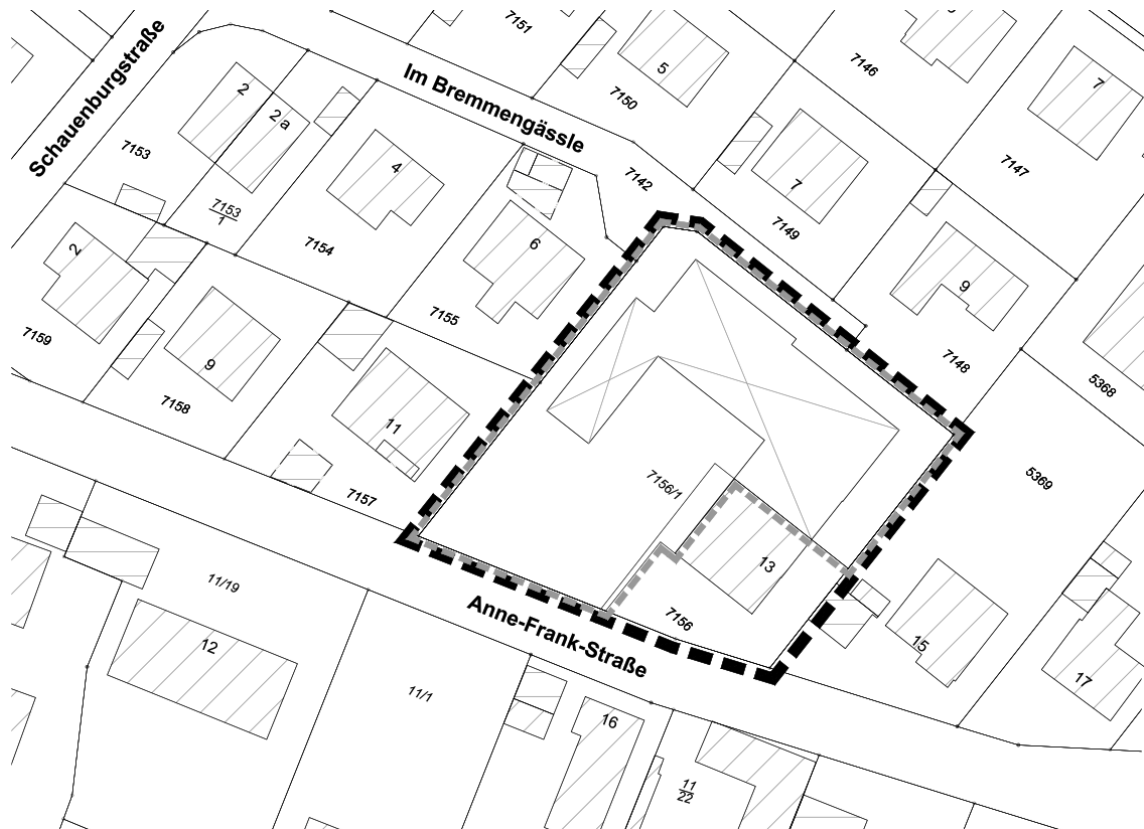
Das Plangebiet befindet sich im Nordosten von Heitersheim innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets.

Es umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 7156 und 7156/1 und hat eine Größe von circa 2.200 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

Darin ist zu erkennen, dass in den Bebauungsplan das gesamte Grundstück mit der Flurstücksnummer 7156 einbezogen wird. Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans

(VEP) sind jedoch nur die Teile des Flurstücks, auf denen unter- oder oberirdisch Baumaßnahmen geplant werden. Der Erhalt des bestehenden Gebäudeteils mit Untergeschoss ist nicht Teil des Vorhabens. Lediglich der Verbindungsbau zwischen der neuen Tiefgarage und dem vorhandenen Keller wird daher in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einbezogen.



Ausschnitt aus dem Kataster mit Umgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (schwarz) und Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (grau), Quelle: eigene Darstellung FSP Stadtplanung

### 1.2.2 Bestandsnutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein U-förmiges Gebäude, welches sich aus Haupt- und Wirtschaftsgebäuden zusammensetzt und eine ehemalige Weinkellerei sowie Wohnnutzung beinhaltet.

Der Innenhof öffnet sich zur Anne-Frank-Straße und wird durch Baumbestand geprägt. Entlang der Straße befinden sich gestaltete Gartenflächen.



Luftbildausschnitt mit Lage des Plangebietes (rot), Quelle: LUBW

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

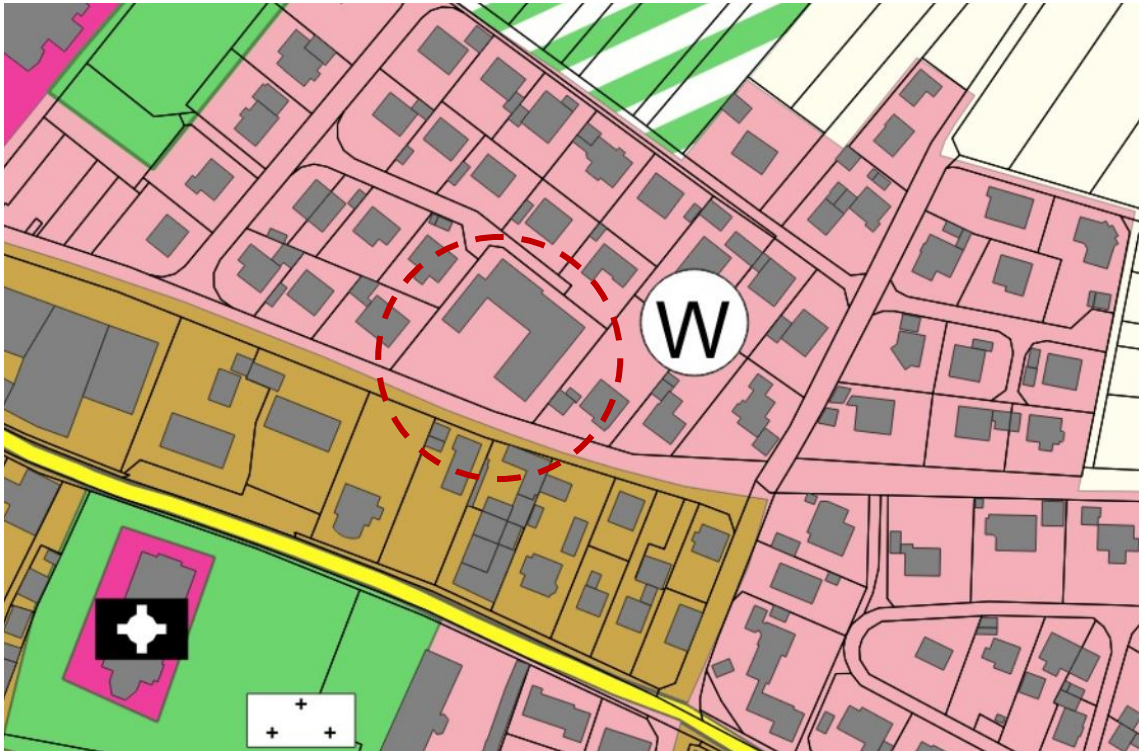
### **2.1 Regionalplan / Raumordnung**

Die Stadt Heitersheim ist Teil der Planungsregion Südlicher Oberrhein. Der Regionalplan Südlicher Oberrhein ist maßgebend für das Plangebiet und stellt dieses in der Raumnutzungskarte als Siedlungsfläche Bestand dar.

Folglich enthält der Regionalplan keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die einer Innenentwicklung zu Wohnzwecken entgegenstünden.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



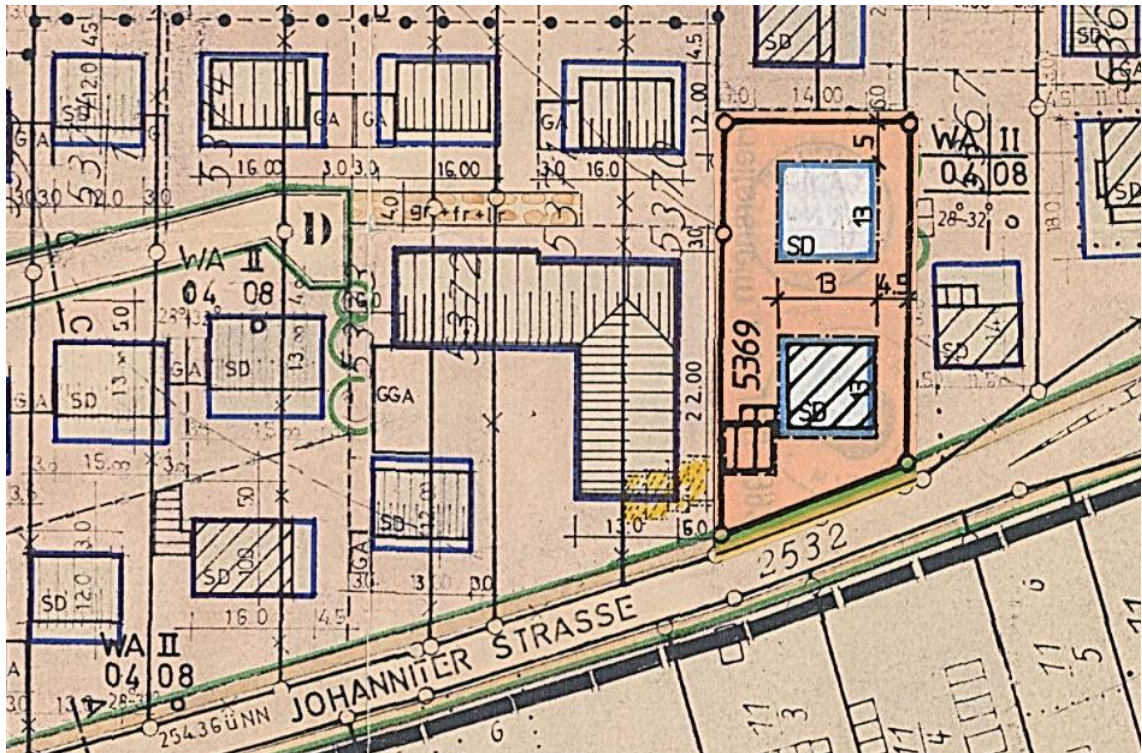
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des VVG Ballrechten-Dottingen, Heitersheim und Eschbach in digitalisierter Fassung (AROK-Daten) ohne Maßstab, Quelle: FSP Stadtplanung

### 2.3 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bremmengässle III“ gilt bislang der Bebauungsplan „Bremmengässle I“ aus dem Jahr 1977.

Dieser sieht ein Winkelgebäude und ein freistehendes Baufenster mit einer maximalen GRZ von 0,4 vor. Diese Planung deckt sich nicht mehr mit den aktuellen Entwicklungswünschen und soll daher durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden.

Ein weißes Deckblatt zur Überlagerung liegt bei.



Ausschnitt Bebauungsplan „Bremmengässle I“ (nicht genordet, ohne Maßstab)

## 2.4 Planungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bremmengässle III“ dient der Umnutzung und gleichzeitig qualitativ und quantitativ besseren Ausnutzung eines Baugrundstücks im Innenbereich, sodass das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren treffen auch auf die Grundfläche des Plangebietes zu. Diese liegt mit lediglich rund 2.200 m<sup>2</sup> für das Allgemeine Wohngebiet (WA) bei einer GRZ von 0,45 deutlich unter den im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sogenannte Kumulationsregel greift. Danach sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber möchte durch diese sogenannte „Kumulationsregel“ verhindern, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Im vorliegenden Fall liegen keine zusätzlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in der weiteren Umgebung vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogel-

schutzrichtlinie (Natura 2000). Innerhalb des Planungsgebiets liegen keine Schutzgebiete vor, die nächsten Schutzgebiete sind mehrere Kilometer entfernt. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung sowie eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Es handelt sich trotz der fehlenden Verkehrsflächen um einen qualifizierten Bebauungsplan. Die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen ist entbehrlich für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die „Baureifmachung“ und Sicherung der Erschließung nicht erforderlich ist. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall erfüllt.

#### **2.4.2 Verfahrensablauf**

- |   |   |
|---|---|
| 17.05.2022  | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bremmengässle III“ mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB.   |
| 17.05.2022  | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Bremmengässle III“ mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.              |
| 07.06.2022<br>bis 15.07.2022                        | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.   |
| Anschreiben vom 30.05.2022 mit Frist bis 15.07.2022 | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.  |
| 25.10.2022  | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bremmengässle III“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

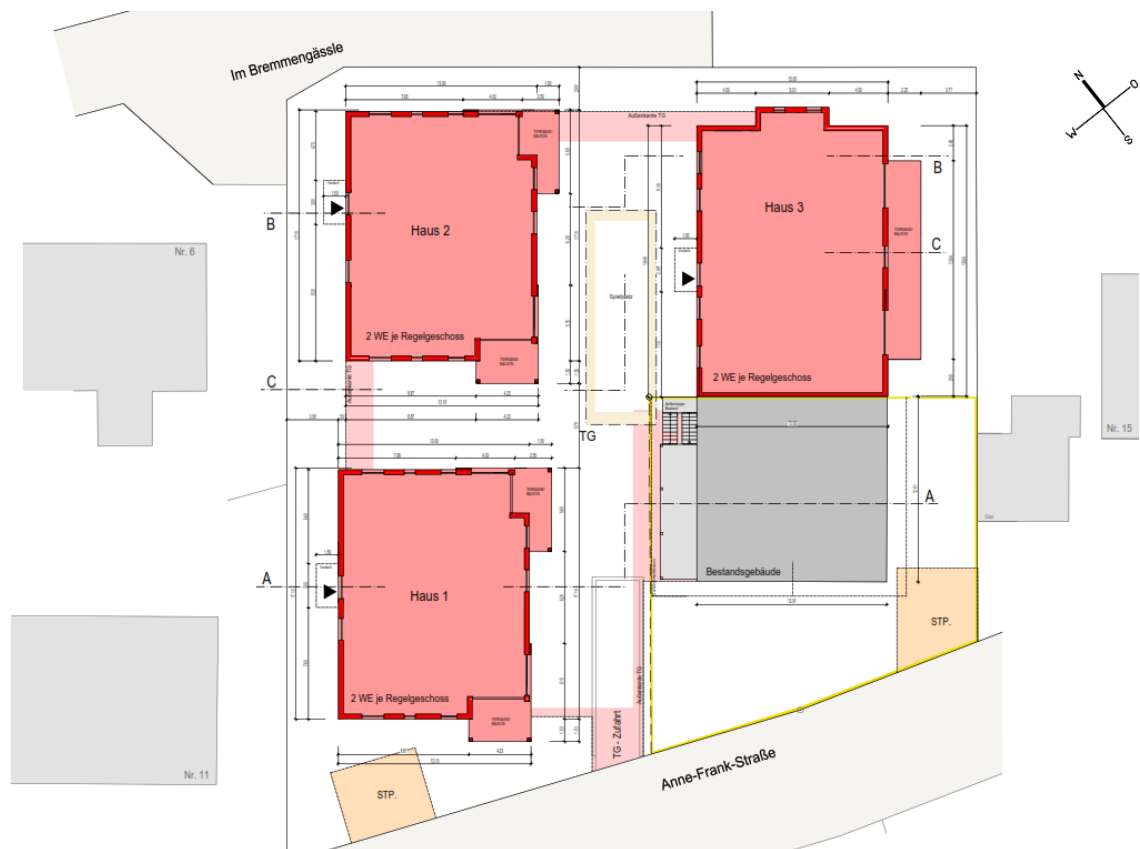
### 3 KONZEPTION DER PLANUNG

#### 3.1 Städtebau

Es ist geplant, den vorderen Gebäudeteil des Bestandsgebäudes zu erhalten und diesen nach Norden ein Gebäude anzubauen. Weiter soll im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Bausubstanz der gesamte Keller des Bestandsgebäudes, also auch im Bereich unterhalb des neuen angebauten Gebäudes, erhalten bleiben. Der angebaute Neubau, entsprechend dem Bestand, ein Satteldach aufweisen. Durch die Ausbildung von zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss stellt sich das Gebäude circa 2 m höher dar als der Bestand. Das Dachgeschoss weist einen Rücksprung gegenüber dem darunterliegenden Geschoss auf.

Im westlichen Grundstücksteil sind zwei freistehende Wohngebäude geplant. Diese sind mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss sowie begrünten Flachdächern vorgesehen.

Der Erhalt des Bestandsgebäudes, das neue angebaute Gebäude und die beiden freistehenden Neubauten sind Bestandteil des Bebauungsplans „Bremmengässle III“. Der Erhalt des Bestandsgebäudes liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans und ist somit nicht Umfang des Vorhabens.



Ausschnitt VEP, Grundflächenplan Regelgeschoss (nicht genordet, ohne Maßstab),  
Quelle: Gehri SF Bau GmbH, Architekturbüro Jacques Ross

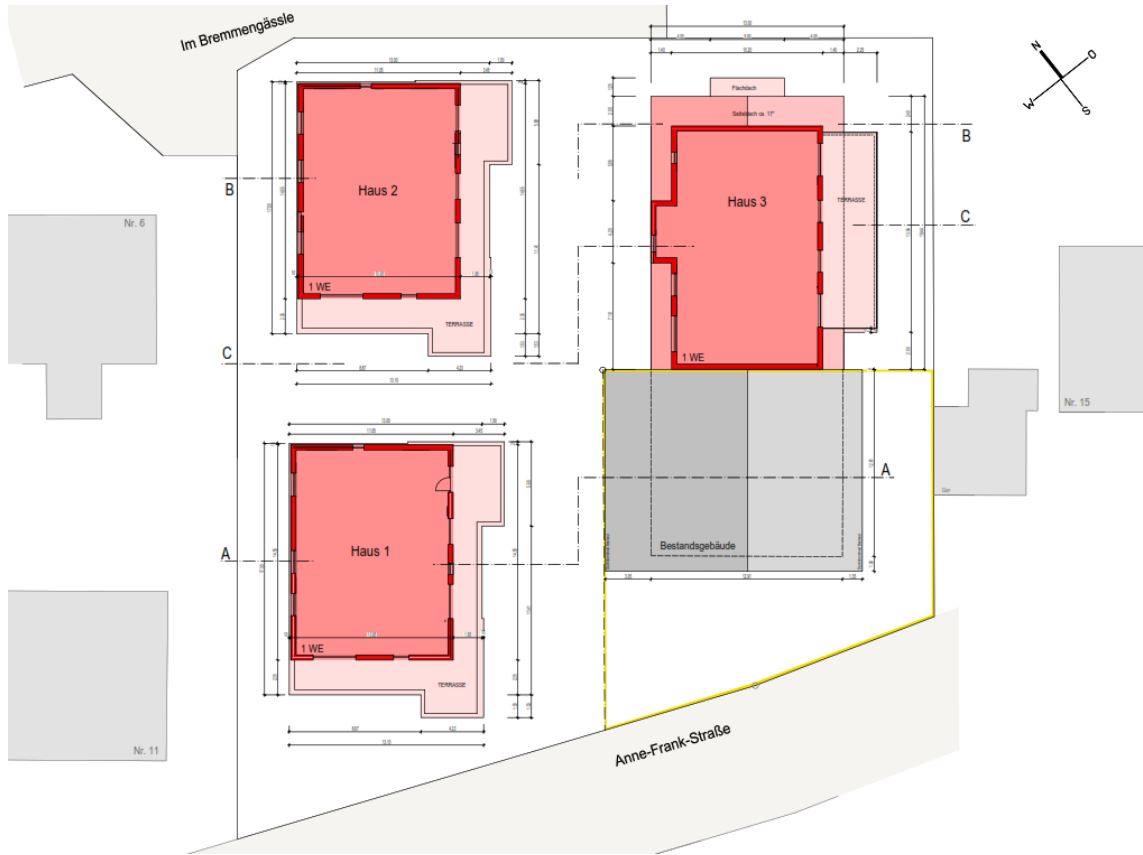




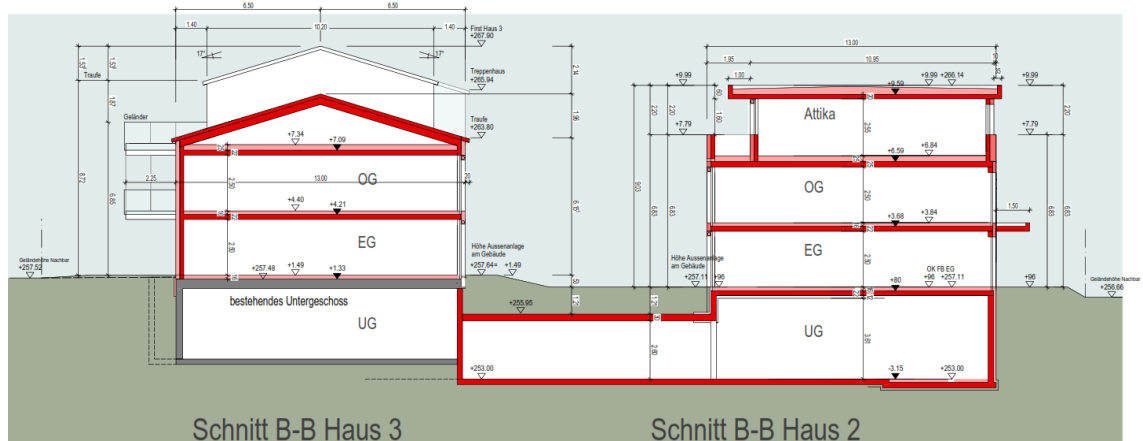
Ausschnitt VEP, Grundflächenplan Untergeschoss (nicht genodet, ohne Maßstab),  
Quelle: Gehri SF Bau GmbH, Architekturbüro Jacques Ross

Die Neubauten werden als Zweispänner konzipiert. Insgesamt sollen durch den Neubau der drei Gebäude 15 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 2 und 4 Zimmern geschaffen werden. Zusätzlich soll innerhalb des Bestandsgebäudes durch Umnutzung eine zusätzliche Wohneinheit zur bestehenden ermöglicht werden.

Die neuen Gebäudezugänge sind jeweils im Nordwesten vorgesehen. Jeder Wohnung wird nach Süden oder Osten eine Terrasse bzw. ein Balkon oder eine Dachterrasse zugeteilt. Im begrünten Innenbereich ist eine gemeinschaftliche Sitzecke mit Spielbereich vorgesehen.



Ausschnitt VEP, Grundflächenplan Attika (nicht genordet, ohne Maßstab),  
Quelle: Gehri SF Bau GmbH, Architekturbüro Jacques Ross



Ausschnitt VEP, Schnitt (ohne Maßstab),  
Quelle: Gehri SF Bau GmbH, Architekturbüro Jacques Ross



Ausschnitt VEP, Ansichten (ohne Maßstab),  
Quelle: Gehri SF Bau GmbH, Architekturbüro Jacques Ross

Der vollständige Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus den nachfolgenden Teilplänen, wird der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

- 1 Grundfläche Untergeschoss
- 2 Grundfläche Regelgesosse
- 3 Grundfläche Attika
- 4 Schnitte
- 5 Ansichten SW+NO
- 6 Ansichten SO+NW inkl. Schnitt TG-Rampe.
- 7 Außenanlagen: Entwurf Freiflächengestaltungsplan

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Grundstücks soll über die bestehende Anne-Frank-Straße von Süden erfolgen. Ein Anschluss im Norden über die Straße „Im Bremmengässle“ ist aufgrund der geringen Dimensionierung nicht angedacht.

Es ist vorgesehen, den ruhenden Verkehr in einer gemeinsamen Tiefgarage unterzubringen. Darin sollen 21 Stellplätze für die Neubauten entstehen. Die Tiefgarageneinfahrt ist im Süden von der Anne-Frank-Straße geplant, um den Verkehr am Gebietsrand abzufangen. Dort befinden sich weitere zwei oberirdische Stellplätze für das Vorhaben. Zusätzlich sind insgesamt 4 Stellplätze im Bereich des bestehenden Kellers unter dem Bestandsgebäude und zwei oberirdische Stellplätze für das zu erhaltende Bestandsgebäude außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, ist die Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Regenwasser, Trink- und Löschwasser, Strom, Telekommunikation) gesichert. Diese kann über den Anschluss an das bestehende Leitungs- und Kanalnetz erfolgen.

#### Trinkwasserversorgung:

Der Wasserdruck wurde durch den Wassermeister der Stadt Heitersheim geprüft und wird als ausreichend erachtet.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser kann ungedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kanals wurde geprüft. Dieser ist ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

#### Löschwassernachweis:

Der Löschwassernachweis wird bereits jetzt und auch zukünftig über das Ortsnetz und die vorhandenen Hydranten erbracht. Der für das Vorhaben notwendige Löschwassernachweis von 48 m<sup>3</sup>/h wurde durch den Wassermeister der Stadt Heitersheim geprüft und kann über die vorhandenen Hydranten erbracht werden.

#### Umgang mit Niederschlagswasser:

Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage und zur Entlastung der Kanalisation ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser durch Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragendecken zurückzuhalten und anschließend auf den privaten Grundstücken zu versickern. Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung, dass das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Die Versickerungsfähigkeit des Unterrunds wurde mit Hilfe eines Baugrundgutachtens nachgewiesen. Die hierfür notwendigen Flächen und Anlagen werden auf Baugenehmigungsebene gewährleistet.

### 3.4 Baugrund/Altlasten

Es wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH erstellt. Die Ergebnisse sind der Anlage zum Bebauungsplan zu entnehmen und können wie folgt zusammengefasst werden:

Es wurde der Löss nach VVV beprobt. Die Werte entsprechen Z0 und sind somit auch nach BBodSchV unbedenklich. Schwermetallbelastungen werden hauptsächlich erst im Schotterhorizont, also unterhalb der Lösslage vorgefunden.

In den aktuellen Planunterlagen ist die Oberkante Kellerfußboden bei rd. 253 m ü. NN angegeben (s. Anl. 4). Auf diesem Niveau steht überwiegend der sehr gut tragfähige Schwarzwaldschotter an. Die Gebäudelasten sollten bis in den anstehenden Schotter abgeleitet werden.

Am Sondiertag wurde im Bereich des Baufensters in keiner RKS Grundwasser ange-  
troffen. Demnach ist nicht mit Einfluss von Grundwasser auf das Gebäude zu rechnen.

Das Grundstück liegt nach der Karte der Grundwasserhöhengleichen der LUBW au-  
ßerhalb eines Grundwasserleiters.

Für das Baufenster liegen geringe Grundwasserdaten vor. Anhand der geringen Da-  
tenmenge unter Berücksichtigung der Aquifercharakteristik des Sulzbachaquifers, lässt  
sich dennoch für das Baufenster – mit einem zusätzlichen Sicherheitszuschlag – ein  
MHGW von rd. 249 m ü. NN interpolieren.

Aufgrund der oberflächlich anstehenden, schlecht durchlässigen, bindigen Böden ist mit  
aufstauendem Sickerwasser bis Geländeoberkante zu rechnen. Der Bemessungswas-  
serstand (HHW) ist demnach auf GOK anzusetzen.

Zur Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  wurde ein Siebversuch am Schotter  
durchgeführt. Die Siebanalyse ergab für den anstehenden Schotter einen  $k_f$ -Wert von  
 $7,2 \cdot 10^{-4}$  m/s und ist demnach für eine lokale Niederschlagsversickerung sehr gut ge-  
eignet. Zur Bemessung einer Versickerungsanlage sind die Vorgaben der DWA-A 138  
zugrunde zu legen.

## 4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bereits heute zum Teil zu wohnbaulichen Zwecken genutzt und auch bei den angrenzenden Gebäuden handelt es sich um eine Wohnbebauung. Um diesen Charakter des Gebiets beizubehalten, ist es u. a. Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene Wohnfunktion durch eine maßvolle Innenentwicklung (weiter) zu stärken und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Bereich des VEP nur diejenigen Nutzungsarten zulässig, die sich aus dem VEP bzw. dem Durchführungsvertrag ergeben, vorliegend also nur Wohnnutzung.

Die nachfolgenden Zulässigkeiten und Ausschlüsse beziehen sich auf den Bereich des Bebauungsplans, der nicht Teil des VEP ist (Altbestand). Dadurch wird sichergestellt, dass dem Ziel der Wohnraumschaffung ausreichend Rechnung getragen wird.

Entsprechend dieser Zielsetzung wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus sind neben dem Wohnen auch andere, nicht störende Nutzungen zulässig, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, aber auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Andere Nutzungen mit höherem Beeinträchtigungspotenzial, wie Anlagen für sportliche Zwecke sowie einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden ausgeschlossen, um den Charakter des Wohngebiets zu wahren.

Gerade Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund ihres erhöhten Flächenbedarfs, dem zu erwartenden Besucherverkehr und hinsichtlich ihrer zu erwartenden Emissionen in diesem Bereich kritisch gesehen.

Insgesamt soll das Plangebiet der Bevölkerung hauptsächlich für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden, um einen Beitrag zur Bedarfsdeckung an Wohnungen in der Stadt Heitersheim zu leisten. Diesbezüglich werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, da diese meist größere bauliche Einheiten bilden, die durch gemeinsame Räumlichkeiten und Einrichtungen sowie begleitende (Dienstleistungs-)Angebote charakterisiert sind. Sie werden ausgeschlossen, da das vorhandene Innenentwicklungspotenzial für die Schaffung von Wohnraum vorgehalten werden soll. Darüber hinaus entstehen durch Beherbergungsbetriebe oft erhöhte Anforderungen an die notwendigen Stellplätze, da vor allem kleinere Einheiten realisiert werden, die dann mehr Stellplätze benötigen, die auf dem Grundstück untergebracht werden müssen. Im Gegensatz zu Beherbergungsbetrieben, die ausgeschlossen sind, sind Ferienwohnungen jedoch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Plangebiet untergeordnet zulässig. Im Unterschied zu Beherbergungsbetrieben ermöglichen Ferienwohnungen grundsätzlich eine eigene, unabhängige Häuslichkeit, d.h. in der Regel mit Küche, einem separaten Eingang aber ohne begleitende (Dienstleistungs-)Angebote. Die Unterscheidung bei der Zulässigkeit ist durch die Stadt gewollt, werden einzelne Ferienwohnungen meist durch Privatpersonen betrieben und nur vereinzelt realisiert, während ganze Beherbergungsbetriebe große Flächenanteile

in Anspruch nehmen. So möchte die Stadt die Schaffung von Wohnraum fördern, die Entstehung von einzelnen Ferienwohnungen jedoch nicht verhindern.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max) bestimmt.

##### Gebäudehöhe und Geschossigkeit

Es werden maximal zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Zusätzlich ist ein Attika- bzw. Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss möglich. Diese Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechen dem Planungsziel einer angemessen dichten Bebauung. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig in die umgebende Bebauung ein, wo durch den bestehenden Bebauungsplan ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Ergänzend werden für die bestehenden und geplanten Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch können die neuen Gebäude circa 9,0 m bzw. 10,5 m mit Satteldach ab Eingangsfußbodenhöhe aus dem Gelände herausragen. Die unterschiedlichen zulässigen Gebäudehöhen resultieren aus der vorgesehenen Dachform und Höhenlage für die Neubauten im Plangebiet. Insgesamt fügen sich die neuen Gebäude mit dieser Höhenfestsetzung gut in die Bestandsbebauung ein.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird im Bebauungsplan exakt die Höhe des Bauvorhabens laut VEP festgesetzt. Der bereits vorhandene Gebäudeteil wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert und erhält geringfügige Spielräume nach oben.

Für technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen wurde bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe zugelassen. Diese Überschreitung ist in ihrer Höhe und Fläche beschränkt. Die Anlagen sollen von der Dachaußenkante eingerückt werden, um deren Erscheinung vom Straßenraum und der Nachbarschaft aus möglichst gering zu halten.

Ähnliches gilt für Anlagen der solaren Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik, Solar). Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe ebenfalls überschreiten, sind jedoch mit Ausnahme eines Abstands zur Außenwand auf der gesamten Dachfläche zulässig. Ziel ist, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und somit die nachhaltige Stadtentwicklung zu unterstützen, ohne das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu stören.

##### Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt den Anteil des Grundstücks, der überbaut werden darf. Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,45 festgesetzt und überschreitet den in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswert von 0,4 geringfügig.

Die Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen notwendig. Insbesondere der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang der Innenentwicklung zur Reduzierung der Außenentwicklung sind hier maßgebend. Weiter lässt sich die geringfügige Überschreitung aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs begründen.

Maßnahmen, durch die gesunde Wohnverhältnisse gesichert und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden sind zum einen die aufgelockerte Baukör-

perstruktur mit Freisitzen und guter Belichtung und die qualitätsvollen Freiräume auf den Grundstücken sowie die Nähe zum Ortsrand mit Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Naherholung). Weiter haben die grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Pflanzgebote) eine ausgleichende Wirkung.

Die zulässige Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO, wie Wege- und Hofflächen, Nebenanlagen sowie unterirdische Gebäudeteile (Tiefgarage) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die Überschreitung ergibt sich aus § 19 (4) Satz 3 BauNVO und kann wie folgt begründet werden. Durch die Überschreitungsmöglichkeit wird eine effiziente und zugleich ressourcenschonende Ausnutzung des Baugrundstücks gewährleistet. Die Unterbringung der privaten Stellplätze wird einen Großteil des Grundstücks einnehmen, insbesondere aufgrund der geplanten Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Dennoch ist eine Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken wesentliches Ziel der Planung, sodass der Straßenraum vom ruhenden Verkehr freigehalten werden kann. Aus städtebaulicher Sicht wird die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen befürwortet, da auf diese Weise die oberirdischen Freiflächen von Stellplätzen und Garagen weitgehend freigehalten und gärtnerisch angelegt werden können. Die Begrünung von nicht überbauten Grundstücksflächen und von Tiefgaragendecken sowie Dachflächen trägt dazu bei, dass die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl und die damit einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ausgeglichen werden. Zudem besteht ein Teil der Tiefgarage bereits heute durch die Unterkellerung der Bestandsgebäude. Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Bausubstanz soll der gesamte Keller des Bestandsgebäudes, also auch im Bereich unterhalb des neuen angebauten Gebäudes, erhalten bleiben und lediglich umgebaut werden, wodurch keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden entstehen.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl in Kombination mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Dennoch wird durch die oben genannten Festsetzungen gewährleistet, dass der gemäß § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 1,2 für Wohngebiete nicht überschritten wird.

#### 4.3 Bauweise

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur können im Allgemeinen Wohngebiet Gebäude ausschließlich in offener Bauweise entstehen. Dies entspricht zum einen dem beabsichtigten Plankonzept mit einer verdichteten, flächensparenden Bebauung, führt gleichzeitig die aufgelockerte Bauweise mit seitlichen Grenzabständen aus dem städtebaulichen Umfeld fort und fügt sich dementsprechend harmonisch ein.

Der Erhalt des Bestandsgebäudeteils in Kombination mit dem angebauten Gebäude erfüllt die rechtliche Anforderung eines Doppelhauses, wonach „die beiden Haushälften in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinandergesetzt werden“ müssen.

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche, Baufenster

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind maßgebend für die Ausgestaltung der beabsichtigten städtebaulichen Struktur des neuen Gebiets. Hierdurch wird im Wesentlichen die Lage und Außenabmessung der Hauptgebäude gemäß VEP und dem bestehenden Gebäudeteil definiert.



Zur Realisierbarkeit der Tiefgarage und somit Herstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück werden die Tiefgaragenzufahrt sowie deren Überdeckung und dafür notwendige Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Um eine verkehrliche Mehrbelastung in der Straße „Im Bremmengässle“ zu vermeiden und um deren Kapazität nicht noch mehr auszureizen ist die Grundstückszufahrt und Tiefgarageneinfahrt von der Anne-Frank-Straße aus vorgesehen und wird durch einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Norden des Geltungsbereichs entlang der Straße „Im Bremmengässle“ gesichert. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wird durch einen Ein-fahrtbereich festgesetzt.

#### 4.6 Pkw-Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Carports

Um den bestehenden Straßenraum weitestgehend von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist es städtebauliches Ziel, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zur Unterbringung von PKW-Stellplätzen getroffen. Diese stellen zudem sicher, dass die über- und unterirdische Parkierung geordnet erfolgen wird.

Die für die Neubauten nachzuweisenden Stellplätze werden dabei überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht und im Bebauungsplan durch Stellplätze für das Bestandsgebäude ergänzt. Diese sind nicht Teil des VEP.

Die Festsetzung der Tiefgaragenmöglichkeit wird aus städtebaulicher Sicht befürwortet, da auf diese Weise die oberirdischen Freiflächen vom fahrenden und ruhenden Verkehr weitgehend freigehalten und gärtnerisch angelegt werden können. Aufgrund der benötigten Fläche und zur Gewährleistung von ausreichend Gestaltungsspielraum wird die Tiefgarage auf dem gesamten Grundstück bis zu einer GRZ von 0,85 zugelassen.

Ein geringer Anteil der insgesamt nachzuweisenden notwendigen Kfz-Stellplätze kann allerdings auch oberirdisch entstehen, da dies insbesondere für die Bewohner des Bestandsgebäudes sowie für Besucher und kurze Abstellzeiten äußerst sinnvoll ist. Diese oberirdischen Stellplätze sind jedoch lediglich als offene Kfz-Stellplätze zu errichten. Deren Lage wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze (ST) definiert und bewusst entlang der Anne-Frank-Straße angeordnet, um den Verkehr aus dem Quartier zu halten. Die Lage der festgesetzten Flächen dient somit der Sicherung unversiegelter Gartenflächen und der Wohnruhe in den hinteren Grundstücksbereichen.

Garagen und Carports werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da diese durch ihre hochbauliche Erscheinung, insbesondere anhand der für den Geschosswohnungsbau erforderlichen Anzahl, eine negative Auswirkung auf die Wohnqualität und das Ortsbild haben würden. Die Garage im Südosten wurde bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans beantragt und genehmigt und ist mittlerweile errichtet. Sie erfährt somit Bestandsschutz. Das planerische Ziel eines Ausschlusses oberirdischer Garagen bleibt gleichwohl aufrechterhalten.

#### 4.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten und einen Bruttorauminhalt von mehr als 25 m<sup>3</sup> aufweisen, sind nur innerhalb der Bau-fenster zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen auf den Privatgrundstücken zu konzentrieren und unversiegelte Gartenflächen zu ermöglichen.

Kleine hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, da sich diese dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. So werden beispielsweise Geräteschuppen oder Gartenlauben in den rückwärtigen Gartenbereichen oder dem Innenhof ermöglicht. Gleiches gilt für ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen wie z.B. Terrassen, die nicht überdeckt sind und nur flächenhaft in Erscheinung treten oder unterirdische Zisternen, die räumlich gar nicht wahrgenommen werden.

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

Um bei der angestrebten städtebaulichen Dichte zumindest ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen zu erreichen, müssen Wege, Pkw-Stellplatzflächen sowie Zufahrten (ausgenommen Tiefgaragenzufahrt) mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Die Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragendecken wird ökologisch und gestalterisch begründet. Zum einen dient die Erdüberdeckung der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems. Durch die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser werden Boden und Grundwasser geschont. Die Maßnahme leistet darüber hinaus einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und ermöglicht eine angemessene Freiflächengestaltung und Durchgrünung des Wohngebiets, da der Versiegelungsgrad optisch reduziert wird.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verunreinigungen durch Aluminium, Kupfer, Zink oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen metallhaltigen Materialien im Dach- und Fassadenbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden zum Schutz nachtaktiver Tiere (Fledermäuse, Insekten) eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung festgesetzt.

#### **4.9 Pflanzgebote**

Die getroffenen Festsetzungen der Pflanzgebote tragen zu einer Ein- und Durchgrünung mit gestalterischer Qualität im Gebiet bei und leisten zusätzlich einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) und zwei Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Daraus wird die Pflanzung von 6 Bäumen und 12 Sträuchern erforderlich. Aufgrund der geringen Stärke der Erdüberdeckung von Tiefgaragen (mindestens 50 cm) werden die Baumpflanzungen voraussichtlich auf den 20% des Grundstücks erfolgen, welche nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind. Da sich auf den Grundstücken bereits Bäume und Sträucher befinden, kann der Erhalt von Bäumen und Sträuchern angerechnet werden.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften sollen eine harmonische Einbindung der neuen Wohnbebauung in die Umgebung fördern. Dies ist insbesondere durch die Lage im bebauten Innenbereich erforderlich. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein ortstypisches Erscheinungsbild der Bebauung erreicht werden und gleichzeitig noch ausreichend Spielraum für eine individuelle zeitgemäße Architektur gewährleistet bleiben.

### **5.1 Dachgestaltung**

Aufgrund der umgebenden Bebauungssituation sowie zur Sicherung des Bestandsgebäudes und Ermöglichung des vorgesehenen angebauten Gebäudes, sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 – 30° zulässig. Um aber auch Spielraum für neuere Dachformen zu eröffnen und moderne Gebäudetypologien zu ermöglichen, werden im gesamten Plangebiet auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen, die aufgrund ihrer Höhenentwicklung im Vergleich zu anderen Haustypen weniger massiv in Erscheinung treten. Durch die Ausbildung von Attikageschossen passt sich das Vorhaben nicht nur einer modernen Architektur an, sondern ermöglicht gleichzeitig auch Terrassenflächen mit optimaler Ausrichtung nach Süden bzw. Osten, sodass eine attraktive Wohnlage entsteht.

Gleichzeitig besteht durch die Ausbildung von Flachdächern die Möglichkeit, Begrünungen festzusetzen. Auf diese Weise wird zusätzlicher Raum für Versickerung und Retention geschaffen und ein Beitrag zur Regulation des Mikroklimas geleistet. Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Flachdächer mit Ausnahme von Terrassennutzungen demzufolge extensiv zu begrünen.

Aus ortsgestalterischen Gründen und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange sind Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende und reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

Die Stadt Heitersheim fördert die Nutzung regenerativer Energien. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig, auf Flachdächern jedoch ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung.

### **5.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen wird bestimmt, dass die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen sind. Schottergärten werden ausgeschlossen. Durch diese Festsetzung können Grünflächen innerhalb des Quartiers gesichert werden, die nicht nur ein harmonisches und lebendiges Wohngebiet fördern, sondern auch wichtige ökologische Funktionen (Mikroklima, Pflanzen- und Tierwelt) übernehmen.

Die Festsetzung, dauerhafte Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen, soll eine Beeinträchtigung des Ortsbilds beziehungsweise des Straßenraums verhindern und zu einer positiven Wahrnehmung des Gebietes beitragen, da offene Müllbehälterstandorte häufig als unangenehm empfunden werden.

### **5.3 Gestaltung von Einfriedungen**

Aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen ausschließlich als Hecken oder als Zäune mit Heckenhinterpflanzungen auszuführen. Bei Zäunen ohne Hinterpflanzung ist die abgrenzende Wirkung sehr massiv. Um ein freundliches und attraktives Ortsbild zu schaffen, werden folglich Heckenhinterpflanzungen vorgeschrieben. Stacheldraht wird

als wohngebietsuntypisches Material sowie aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollen insgesamt eine angemessene und angenehme Eingrünung des Plangebiets gewährleisten und eine zu massive Erscheinung und Abschirmung verhindern.

#### **5.4 Umgang mit Außenantennen**

Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine Überfrachtung der Dach- oder Fassadenflächen durch Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, wird die Konzentration der Antennen an einem Standort je Gebäude vorgeschrieben. Unter Standort wird dabei ein konzentrierter Teilbereich auf dem Dach oder an der Fassade verstanden.

#### **5.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen**

Wohnbaumaßnahmen 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. Dies führt häufig zur Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit parkenden Autos und verhindert einen fließenden und sicheren Verkehrsablauf.

Aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen wird gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung und entsprechend der Stellplatzverpflichtung der Stadt Heitersheim folgerichtig eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Diese Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück innerhalb der Baufenster oder der dafür festgesetzten Flächen bzw. bevorzugt in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Die Erhöhung der Kfz-Stellplatzverpflichtung ist für die Stadt Heitersheim aus den nachfolgenden Gründen notwendig:

Die anhaltende Zunahme der Kraftfahrzeuge im Straßenverkehr und die kontinuierlich anwachsende Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kraftfahrzeugen erfordert eine Berücksichtigung in der städtebaulichen Planung, insbesondere weil die vorhandene ÖPNV-Situation nicht in der Lage ist, das eigene Auto ganz zu ersetzen, sodass ein hoher Motorisierungsgrad zu erwarten ist.

Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass andernfalls eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum schwächen und aufgrund der Anzahl parkender Fahrzeuge den Verkehrsfluss verringern, die Verkehrssicherheit für Fußgänger einschränken und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume.

#### **5.6 Anlagen zum Versickern**

Entsprechend der aktuellen Gesetzeslage und zur Entlastung des bestehenden Mischwasserkanal ist das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

## 6 UMWELTBEITRAG

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die Belange des Artenschutzes zu ermitteln. Diese sind nachfolgend dargestellt.

### 6.1 Umweltbelange

Für das Plangebiet war auch vor der Bebauungsplanaufstellung bereits Baurecht durch den Bebauungsplan „Bremmengässle I“ vorhanden. Dieses soll durch den Bebauungsplan „Bremmengässle III“ lediglich an die Erfordernisse des geplanten Vorhabens angepasst werden.

Durch den Bebauungsplan ist eine höhere Flächenversiegelung und somit ein zusätzlicher Eingriff in die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser sowie in das Schutzgut Tiere/Pflanzen möglich. Durch die Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,4 auf 0,45 mit der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,85 kommt es durch die zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust von doppelt so viel Fläche. Durch diese Inanspruchnahme bisher noch nicht in Anspruch genommener Fläche, wird ein Eingriff in das Schutzgut Boden/Fläche ermöglicht, der auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt haben kann. Dadurch, dass das Grundstück bereits jetzt teilweise überbaut ist sowie aufgrund der geringen Flächengröße sowie der Vorbelastung durch die bereits bebaute Umgebung und weil die Eingriffe durch Dachbegrünung und die Begrünung von Tiefgaragendecken teilweise kompensiert werden können, kommt es jedoch nicht zu erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Boden/Fläche und Wasser. Darüber hinaus kann durch diese Maßnahme der Innenentwicklung einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden.

Auch der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist als nicht erheblich zu bewerten. Das Grundstück wird seit langer Zeit privat genutzt und stellt sich in den unbebauten Bereichen als Ziergarten mit einzelnen Bäumen und Sträuchern dar. Wertvolle Strukturen sind nicht vorhanden.

Da das Plangebiet bereits bebaut und privat genutzt war, geht durch die Bebauungsplanaufstellung keine Naherholungsfläche verloren. Auch ist nur mit unwesentlichen Mehrbelastungen im Lärm- und Verkehrssektor zu rechnen. Folglich sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass das Grundstück innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges liegt, wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering eingeschätzt.

Im Hinblick auf die Innerortslage sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine flächigen Schutzgebiete. Eine Beeinträchtigung des nächstgelegenen Schutzgebiets (Biotop) „Feldgehölz südwestlich Gallenweiler“ in etwa 500 m Entfernung ist durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Die nächstgelegenen FFH- und Vogelschutz- sowie Landschaftsschutzgebiete sind mehrere Kilometer vom Plangebiet entfernt und bleiben von der Planung unberührt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter durch die Planungen ausgelöst werden. Dementsprechend wird die Planung positiv bewertet, zumal so eine innerörtliche Fläche durch zusätzlichen Wohnraum sinnvoll genutzt werden kann. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Planungsprämisse des Vorrangs der Innenent-

wicklung wird der Planung gegenüber den geringen zusätzlich ermöglichten Eingriffen in die Natur und Umwelt Vorrang eingeräumt.

## **6.2 Artenschutz**

Vom Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth aus Eschbach wurde eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung durchgeführt. Diese wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um einen naturschutzfachlich überwiegend gering- bis mittelwertigen Siedlungsraum.

Der Ziergarten und die Einzelbäume im Südwesten des Plangebiets weisen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Die restliche Fläche ist versiegelt bzw. von Gebäuden bestanden und weist eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

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.

Bezogen auf die Artengruppe Reptilien kann durch die vorherrschenden Habitatstrukturen ein Vorkommen von Eidechsen und somit das Eintreten von Verbotstatbeständen sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Auch das Vorkommen von anderen wertgebenden Reptilienarten kann aufgrund der vorherrschenden Habitatstrukturen im Plangebiet sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Artengruppe der Fledermäuse sollten Gehölze im Plangebiet ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar entfernt werden (01.11. – 28./29.02.), andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person hinzuzuziehen.

Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Die vorhandenen Vogelnistkästen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor der Rodung der Gehölze bzw. Abrissarbeiten und rechtzeitig vor Beginn der Bruttätigkeiten bzw. der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr im räumlich funktionalen Umfeld erneut aufgehängt werden.

Hinweis:

Als Ausgleich für die sich im Initialstadium befindliche Baumhöhle in der Zeder wird empfohlen einen Nistkasten (Typ Höhlenbrüter) und einen Fledermauskasten (Typ Fledermaushöhle) im räumlich funktionalen Umfeld anzubringen. Diese könnten beim Bau der neuen Wohngebäude direkt in die Außenwände eingearbeitet werden.

Bei Einhaltung aller vorgeschlagenen Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Hinblick auf die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sehr wahrscheinlich ausgeschlossen werden.

## **7 BODENORDNUNG**

Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Das Grundstück, auf dem die drei neuen Gebäude errichtet werden sollen, wurde bereits neu gebildet (Fortführungsnachweis Nr. 2021/5).

## 8 KOSTEN

Der Stadt Heitersheim entstehen keine Kosten, da die Erschließung bereits vorhanden ist und alle Kosten, die durch die Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen, vom Vorhabenträger (Planungsbegünstigten) getragen werden.

## 9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	2.202 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich BPL</b>	<b>2.202 m<sup>2</sup></b>
... davon Geltungsbereich VEP	1.788 m <sup>2</sup>

Stadt Heitersheim, den \_\_\_\_.

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, 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