

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG	7
2.1	Städtebau.....	7
2.2	Ortsrand / Immissionsschutz (Spritzmittelabdirft).....	8
2.3	Ver- und Entsorgung	9
2.4	Hochwasser	9
2.5	Lärmschutz	10
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
3.1	Art der baulichen Nutzung	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.3	Bauweise	11
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	11
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	12
3.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.7	Öffentliche Grünflächen.....	12
3.8	Flächen für Aufschüttungen.....	12
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
3.10	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
5	UMWELTBERICHT.....	15
6	BODENORDNUNG.....	16
7	KOSTEN.....	16
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, möchte die Stadt Ettenheim neues Wohnbauland ausweisen und strebt eine Entwicklung im Bereich „Suppertens“ im Westen der Stadt an. Die Wohnbauentwicklungsfläche soll direkt an den bestehenden „Marbachgraben“ und somit an die vorhandenen Wohngebiete „Fürstenfeld-West Erweiterung“ und „Thomasbreite – Marbach“ anschließen.

Im Sinne einer nachhaltigen und vorausschauenden Siedlungsentwicklung wurde im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ein Städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der den Rahmen zukünftiger Entwicklungen darstellt. Dabei wurden vorhandene Baugebiete und Raumstrukturen ebenso berücksichtigt, wie zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten nach Süden und Westen.

Im Rahmen eines Bürgerworkshops wurde die Öffentlichkeit bereits am städtebaulichen Entwurf beteiligt. Der für den Bereich Suppertens II weiter ausgearbeitete Entwurf vereint vielfältige Wohntypologien und bietet durch die Ausbildung von Nachbarschaften, Verkehrsberuhigungen und attraktiven Fußwegen eine hohe Wohn- und Freiraumqualität. Der Städtebauliche Entwurf bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum
- Integration von verdichten Wohnformen
(Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser)
- Flächensparen / kompakte Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“)
- ökonomische, orientierungsleichte und den Verkehr minimierende Erschließung
- Anbindung an Gewässer (Marbach), Kindergarten und Brücke
- Integration in das Orts- und Landschaftsbild
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Zur Erhöhung der Transparenz wurde auf freiwilliger Basis bereits eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren wurde mit dem Satzungsbeschluss im April 2023 abgeschlossen.

Nach dem Urteil vom Juli 2023 soll der Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB geheilt werden.

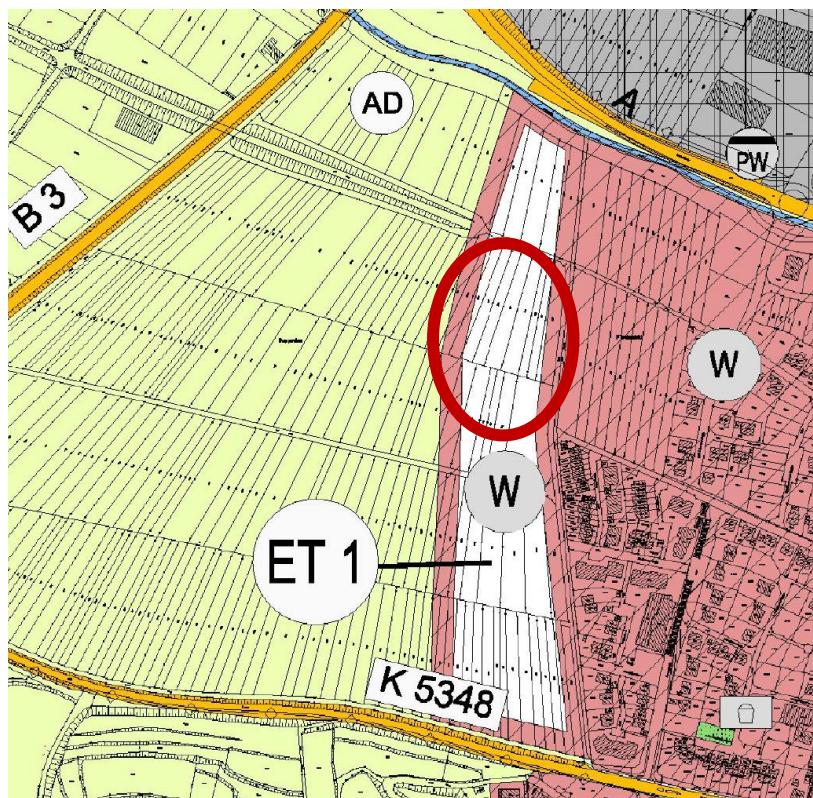
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Stadt Ettenheim und schließt im Norden und Osten an das bestehende Wohngebiet an. Im Süden und Westen wird das Gebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen begrenzt. Im Osten schließen die durch den „Marbachgraben“ begrenzten Wohnlagen an das Plangebiet an. Im Norden befindet sich das Wohngebiet „Suppertens I“ mit einem Kindergarten. Erschlossen wird das Plangebiet über die „Straßburger Straße“ sowie über die Verlängerung der bestehenden „Schwarzwaldstraße“.



Ausschnitt Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung), Quelle: Geoportal Ettenheim

1.3 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim von 2014 (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim (Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Mahlberg, Ringsheim, Rust) von 2014 stellt für die betroffenen Flächen bereits eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

1.4 Angrenzender Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Die angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplans „Suppertens I“ ist am 21.03.2019 in Kraft getreten. Damit wurde das Wohngebiet 2017 bereits um weitere Wohnbauflächen erweitert und die bestehende Erschließungsstraße „Straßburger Straße“ fortgeführt.



Angrenzende 1. Änderung des Bebauungsplans „Superten I“ von 2019 (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Suppertens II“ überlagert die 1. Änderung des Bebauungsplans „Suppertens I“ im Bereich der Straßburger Straße. Somit wird die geänderte Straßenraumgestaltung und auch die Erschließung der südlich angrenzenden Wohnbebauung und Parkplatzanlage vollständig im neuen Bebauungsplan „Suppertens II“ abgebildet.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 17

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Das Plangebiet wird als Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, der Wohnnutzung zugeführt und gem. § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Da es sich um Wohnnutzungen handelt und dieser Teilbereich an bebaute Siedlungsstrukturen anschließt, sind die Grundvoraussetzungen für die Einstufung nach § 13b BauGB gegeben. Zum damaligen Zeitpunkt schien § 13b BauGB anwendbar, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren. Der vorliegende Bebauungsplan sollte deshalb nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgestellt werden. Dennoch mussten die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden, weshalb ein Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung beigelegt wurde. Auf freiwilliger Basis wurde zusätzlich eine Frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023 wurde die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Noch innerhalb der Jahresfrist wurde der Bebauungsplan gerügt, was zur Unwirksamkeit des Plans führt. Deshalb möchte die Stadt Ettenheim zur Heilung des Bebauungsplans ein ergänzendes Verfahren nach § 214 (4) BauGB und hat eine weitere Offenlage durchgeführt. Da von einer erheblichen Umweltauswirkung der Planung auszugehen ist, kann das Verfahren gemäß § 215a BauGB bzw. SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) nicht ohne Umweltprüfung fortgesetzt werden. Zur Offenlage wurde deshalb ein formeller Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgelegt. Die im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich mit Umsetzung des Planvorhabens erhebliche Eingriffe für die Schutzwerte Tiere, Pflanzen und Biotope sowie Boden ergeben, die im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren sind.

Verfahrensablauf

29.09.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Suppertens II“.
31.05.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die (freiwillige) Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
13.06.2022 bis 15.07.2022	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 02.06.2022 mit Frist bis 15.07.2022	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
24.10.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der (freiwilligen) Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
07.11.2022 bis 09.12.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 17

Schreiben vom 03.11.2022 mit Frist bis 09.12.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
25.04.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Suppertens II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
30.01.2024	Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB zur Heilung des Bebauungsplans. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Suppertens II“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
02.02.2024 bis 04.03.2024	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 01.02.2024 mit Frist bis 04.03.2024	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
19.03.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Suppertens II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau



Städtebaulicher Entwurf „Suppertens II“ und „Suppertens III“ (ohne Maßstab)

Mit dem Quartier „Suppertens II“ werden die innerstadtnahen Wohngebiete der Stadt Ettenheim nach Westen erweitert. Die Straßburger Straße mit dem Kindergarten erweist sich dabei als Rückgrat der Westentwicklung. Wie eine Perlenkette verbindet sie die Altstadt mit den Freiraum- und Wegebeziehungen im Westen und reiht dabei wesentliche Funktionen wie das Bildungszentrum, die Stadthalle, zwei Kindergärten und Spielplätze auf. Der städtebauliche Entwurf sieht vor dem Kindergarten eine platzartige Ausbildung der Verkehrsfläche vor. Ergänzend werden dringend benötigte Parkplätze im Umfeld des Kindergartens berücksichtigt. Das Fußwegenetz wird auf den Kindergarten ausgerichtet. Eine besondere Freiraumqualität bietet dabei der Marbach mit dem gewässerbegleitenden Fuß- und Radweg.

Das effiziente und orientierungsleichte Erschließungsnetz definiert verkehrsarme Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität. Innerhalb der Baufelder können vielfältige und

insbesondere flächensparende Wohnformen umgesetzt werden. Die bestehenden Erschließungsstraßen der Straßburger Straße und der Schwarzwaldstraße werden zur Vermeidung von Wendevorgängen mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße zu einer Ringerschließung verbunden. Von dieser Hauptschließung gehen einzelne Stichstraßen in Form von Wohnwegen ab. Ein Befahren durch Müllfahrzeuge ist lediglich im Südwesten auf der Hauptschließung vorgesehen. Für die Gebäude der nördlichen Strichstraße wird an der Nordsüdachse eine Fläche für das Abstellen von Mülltonnen vorgesehen. In den restlichen Wohnwegen wird davon ausgegangen, dass die Müllgefäß am Abholtag im Einmündungsbereich der Stichstraßen bereitgestellt werden.

2.2 Ortsrand / Immissionsschutz (Spritzmittelabdrift)

Nach Vorgabe des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (Bekanntmachung im Bundesanzeiger am 27.04.2016) darf bei der Spritz- und Sprühwendung von Pflanzenschutzmitteln in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) seitens der Landwirtschaft ein Abstand von 2,0 m zu Grundstücken mit Wohnbebauung nicht unterschritten werden. Bei Neubaugebieten soll der Abstand i. d. R. von der Baugebietsgrenze zur Flurstücksgrenze der landwirtschaftlichen Nutzung gemessen werden, da die Gefährdung beim Aufenthalt im Freien (Garten, Spielplatz, Sportfläche) am größten ist.

Darüber hinaus wird zur Vorsorge und zur Vermeidung von Immissionen empfohlen, einen größeren Schutzstreifen als Puffer im Idealfall mit Bepflanzung zwischen den konfliktträchtigen Nutzungen einzuhalten. Als Schutzvorkehrungen kommen entsprechend der Empfehlung des Fachbereichs Landwirtschaft (Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald) auch Erdwälle oder Heckenpflanzungen in Betracht. Dabei sollte die Hecke in der Höhe und Dichte gleichmäßige Struktur aufweisen und keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzungen eignen sich z. B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung im Frühjahr eine ausreichend dichte Belaubung erzielt werden kann.

Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung und zum Schutz vor ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Spritzmittelabdrift) werden entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze zur landwirtschaftlichen Fläche, folgende Maßnahmen getroffen:

Zum einen ist innerhalb der WA-Flächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine 2 m breite Fläche (F1) mit einem Pflanzgebot zum Anpflanzen einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern festgesetzt. Diese soll eine Mindesthöhe von 1,5 m aufweisen und als Schnitthecke eine dichte Struktur entwickeln, um dem Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln und der Ortsrandeingrünung zu dienen. Zudem wird ein Mindestabstand von 3 m zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Baufenster im nördlichen Teilbereich (WA1) und bis zu 5,5 m im südlichen Teilbereich (WA2) eingehalten.

Zum anderen ist mit dem Erhalt des Wirtschaftsweges (Flurstück Nr. 883) entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, ein Abstand von mindestens 12 m zwischen landwirtschaftlicher Fläche und Baufenster gegeben. Auf eine Festsetzung zur Pflanzung einer Abschirmhecke wird an dieser Stelle vor dem Hintergrund des mittelfristigen Wegfalls der landwirtschaftlichen Fläche durch die künftige, südliche Erweiterung „Suppertens III“ verzichtet.

In dem verschwenkenden Teilbereich zwischen WA1 und WA2, am westlichen Rand des Geltungsbereichs, wird eine potenzielle Erweiterungsfläche (Verkehrsfläche) gesichert. Zudem wird die 2 m breite Fläche (F1) mit einem Pflanzgebot zum Anpflanzen einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern auch an dieser Stelle festgesetzt.

Die empfohlene Pflanzung von einer dichten und mindestens 1,5 m hohen Abschirmhecke ist in den Bebauungsvorschriften sowie im Umweltbeitrag festgehalten.

Die getroffenen und ergänzenden Maßnahmen werden aufgrund der Vorgaben des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit bei der Spritz- und Sprüh-anwendung von Pflanzenschutzmitteln in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) seitens der Landwirtschaft mit einem Abstand von 2 m zu Grundstücken mit Wohnbebauung als ausreichend erachtet.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Anschlüsse sind bereits für die Erschließung des Gebiets Suppertens II ausgerichtet und ausreichend dimensioniert. Die Trink- und Löschwasserversorgung ist damit gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Regenwasser wird gedrosselt abgeleitet, um Überlastungen der Kanalisation bzw. des Ettenbachs zu vermeiden. Der Abfluss in den Ettenbach soll aus wasserrechtlicher Sicht auf 60 l/s*ha begrenzt werden. Die Rückhaltung mittels Zisternen folgt dem Prinzip von Suppertens I.

Das erforderliche Rückhaltevolumen von 16 l pro m² Dachfläche beinhaltet bereits den Ansatz der Rückhaltung der teilversiegelten und sonstigen versiegelten Flächen sowie die Rückhaltung der Oberflächenabflüsse des Dachs. Für die Ermittlung des notwendigen Gesamtvolumens zur Rückhaltung der Dach-, Hof-, Parkplatz- und sonstigen Flächen kann zur Vereinfachung lediglich die Dachfläche zu Grunde gelegt werden. Einzelheiten sind dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept zu entnehmen, der den Bebauungsplanunterlagen beigefügt ist.

2.4 Hochwasser

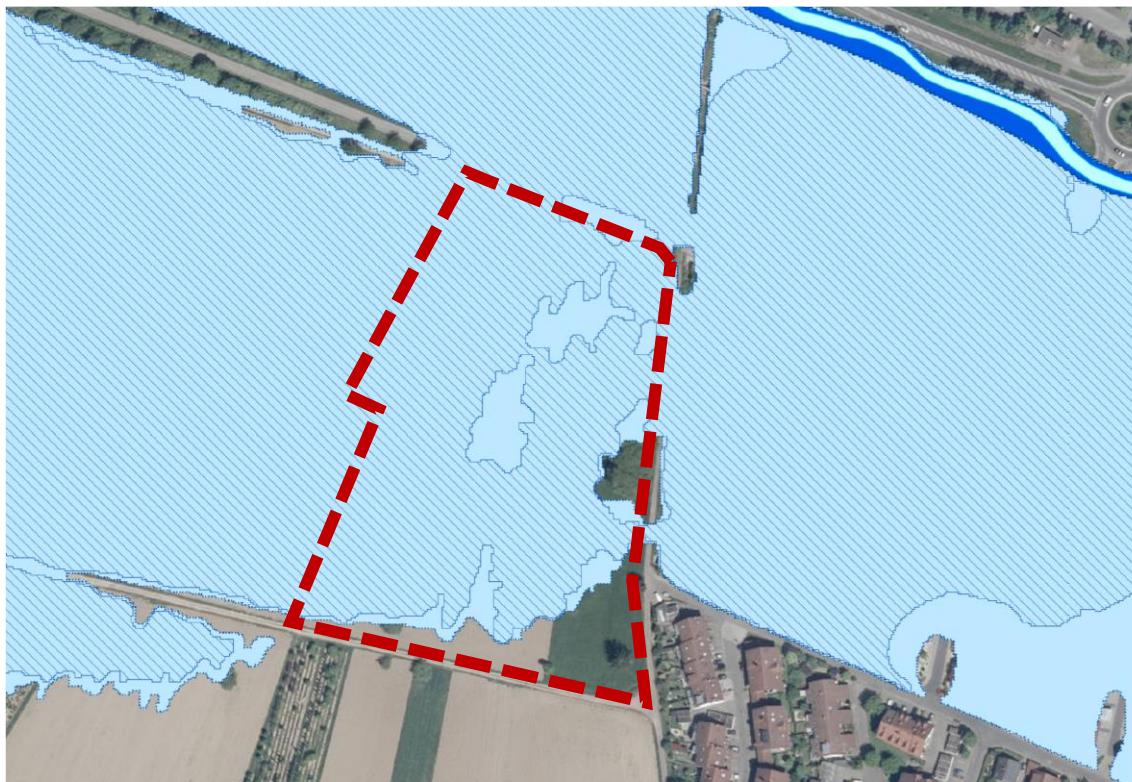
Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte (HWGK), ist der Großteil des Plangebiets im sogenannten Extremfall (HQ_{extrem}) von einer Überschwemmung betroffen. Die Flächen des HQ_{extrem} werden als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt (§ 78b WHG n. F. ab 05.01.2018). In diesen Gebieten gilt nach § 78 b (1) WHG:

Bauliche Anlagen sollen 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. Allerdings sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden nicht auszuschließen. Die geplanten Gebäude sind daher hochwassersicher zu errichten und den prognostizierten Wasserständen anzupassen.

Damit ist beim Eintreten eines HQ_{extrem} mit Überflutungen zu rechnen. Das heißt, dass die Gefährdung von Leben sowie erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden im Plangebiet selbst eine begrenzte Wirkung entfalten.

Die Berechnung des Büro Zink Ingenieure in Zusammenarbeit mit dem Büro Wald&Corbe wurde bereits im Rahmen der Untersuchungen für Suppertens I erarbeitet. Daraus geht hervor, dass eine Überflutung bei einem HQ₁₀₀ Ereignis nicht zu befürchten ist. Die entsprechende Stellungnahme ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

Zum Schutz vor Überflutungen im HQ_{extrem}-Bereich bzw. bei Starkregen werden entsprechende bauliche Vorkehrungen empfohlen. Jedoch ist außerhalb der HQ₁₀₀-Bereiche die Festsetzung solcher Maßnahmen nicht zwingend gefordert. Vielmehr liegt der Schutz in der Verantwortung des Bauherrn.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte (HQextrem) der LUBW (ohne Maßstab)

2.5 Lärmschutz

Nördlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 140 m die Landesstraße L 103. Westlich des Plangebiets verlaufen in einem Abstand von ca. 230 m die Bundesstraße B 3 und in ca. 1.400 m Entfernung die Trasse der Rheintalbahn. Aufgrund der Nachbarschaft von geplanter Wohnnutzung zu Verkehrswegen mit überörtlichem Verkehrsaufkommen wurde ein Schalltechnisches Gutachten vom Büro für Schallschutz Dr. Jans erarbeitet (siehe Anlage). Aufgrund des Verkehrslärms werden die Immissionsgrenzwerte der der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) „nachts“ überschritten.

Da sich in der weiteren Nachbarschaft des Plangebietes mehrere Gewerbegebiete befinden wurde die zu erwartende Betriebslärmeinwirkung ebenfalls ermittelt. Mit dem Ergebnis, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Baugebiets „Suppertens II“ nicht überschritten werden. Somit sind Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebslärmeinwirkung nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind aktive Schutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Zum Schutz des Ortsbilds und zur Minimierung des Flächenverbrauchs werden aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle als ungeeignet eingestuft. Deshalb werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Bauschäfte liegen vollständig im Lärmpegelbereich III, der als Grundlage für die Dimensionierung der Gebäudeaußenteile festgesetzt wird. Zudem werden für die Belüftung von Schlafräumen mechanische Lüftungsanlagen festgesetzt. Damit können die schutzbedürftigen Räume zuverlässig vor eindringendem Lärm geschützt werden. Bei der Beschränkung auf passive Schallschutzmaßnahmen wird auch berücksichtigt, dass die zukünftige Bebauung einen Schutz für die Außenwohnbereiche und die dahinterliegenden Grundstücke entfalten wird.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne der politischen Zielsetzung sollen die nach § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen und entsprechend der Ortsrandlage ein ruhiges und verkehrsarmes Wohngebiet entwickelt werden. Deshalb werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die Wohnnutzung als angestrebte Hauptnutzung soll damit gestärkt und der benötigte Wohnraum gesichert werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen sowie der Vermeidung von Besucherverkehr.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen (maximale Trauf- und Gebäudehöhe) und die Zahl der Vollgeschosse (Z) definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht dem Orientierungswert nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht in beiden Baugebieten eine flächensparende und zugleich ortsverträgliche Bebauungsdichte. Aufgrund der im WA1 festgesetzte GFZ 1,2 und der hierzu erforderlichen Tiefgaragen, Wegeflächen, Fahrradstellplätzen etc. müssen die Grundstücke auf ca. 80 % der Fläche baulich in Anspruch genommen werden. Dies ist die Konsequenz einer flächensparenden Bauweise. Der hohe Versiegelungsgrad wird jedoch durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung kompensiert. Die im WA2 festgesetzte GFZ 0,8 ergibt sich aus der geringeren Gebäudehöhe, die aus den benachbarten Gebieten aufgegriffen wird.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z=II) ermöglicht im WA2 eine Bebauung, die im Wesentlichen der Umgebung entspricht. Im WA1 soll mit den zulässigen drei Vollgeschossen die Bebauung von Mehrfamilienhäusern und damit eine punktuelle verträgliche Nachverdichtung gegenüber der bestehenden Baustrukturen ermöglicht werden. Innerhalb der definierten Zonen im WA1 sind auch vier Vollgeschosse möglich. Damit werden entlang der Haupterschließung städtebauliche Akzente gesetzt und der Straßenraum gefasst.

Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude wird zusätzlich die maximale Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Im WA1 ermöglicht eine max. Gebäudehöhe von 10 m dreigeschossige Gebäude sowie in den Teilbereichen mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m auch viergeschossige Gebäude. Die max. Trauhöhe von 6,75 m sowie die sowie die max. Gebäudehöhe von 10,5 m ermöglichen im WA2 sowohl Flach-/flachgeneigte Dächer, wie auch Pult- und Satteldächer.

3.3 Bauweise

Entsprechend der benachbarten Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies begünstigt die Belüftung und Besonnung sowie mögliche Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die

städtbauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Die großzügig gefassten Baufenster bieten dabei einen Spielraum zur individuellen und architektonischen Gebäudegestaltung.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Um die bestehenden Straßen des angrenzenden Wohngebiets und die neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Offene Kfz-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baufenster zulässig, Carports sind innerhalb der Baufenster und in den festgesetzten Zonen für Carports (CP) zulässig. Der seitliche Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Carport bzw. Garage muss mindestens 1,0 m betragen. Senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bei Garageneinfahrt mindestens 5,0 m Abstand und bei Carports mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Ein Carport wird dabei definiert als ein mindestens an zwei Seiten offener, überdachter Stellplatz.

Im WA1 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, damit werden Tiefgaragen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ermöglicht. Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet möglich.

Nebenanlagen, wie beispielsweise Wärmepumpen, müssen zum Schutz der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte wird im WA2 auf 3 Wohneinheiten begrenzt. Damit soll dem Familienwohnen ein Vorrang eingeräumt und das Verkehrsaufkommen im Gebiet begrenzt werden.

3.7 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese dient der Gestaltung des öffentlichen Raumes und kann für offene Entwässerungsgraben und Retentionsflächen genutzt werden.

3.8 Flächen für Aufschüttungen

Zum Schutz vor Hochwasser sind die privaten Grundstücksflächen mindestens auf das Höhenniveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Am westlichen und südlichen Gebietsrand sind Böschungen mit einer Neigung von 45° - 90° zulässig.

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

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Damit soll die Grundwasserneubildung und die Verdunstung gefördert werden. Abfließendes Niederschlagswasser soll versickerungsfähigen Flächen auf dem Baugrundstück zugeführt werden. Die Flächen sind durch eine entsprechende Neigung oder durch Rinnen anzuschließen. Ein Abfluss auf benachbarte Grundstücksflächen oder auf öffentliche Flächen ist zu vermeiden.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen, ist der Einsatz von ebendiesen Metallen im Dachbereich nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ausgeschlossen werden kann.

BEGRÜNDUNG

Seite 13 von 17

Die festgesetzte Maßnahme zur Dachbegrünung von Dächern mit 0° - 10° Dachneigung auf mindestens 70 % der Dachfläche sowie von Tiefgaragen dient der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers und leistet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Die Dachbegrünung ist mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Notwendige Befestigungen wie Terrassenflächen und auch Gewächshäuser sind von den Maßnahmen zur Dachbegrünung ausgenommen, da diese ihre Funktionalität erheblich einschränken würden. Tiefgaragen sind, soweit diese nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Schicht von mindestens 40 cm Substrat zu überdecken und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine mindestens 0,8 m mächtige Substratschicht vorzusehen, um den Bäumen genug Wurzelraum zu gewähren.

Um schädliche Auswirkungen der Außenbeleuchtung auf Insekten und Fledermäuse zu verhindern („Lichtverschmutzung“), wird festgesetzt, dass die Leuchtmittel entsprechend ausgestaltet sein müssen. Die Fallenwirkung von Beleuchtungsanlagen für die lokale Insekten- und Fledermausfauna wird durch die Maßnahme reduziert.

3.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch die festgesetzten Anpflanzungen wird eine Mindestbegrünung des Plangebiets gewährleistet und die Belange von Natur und Umwelt im Rahmen der Neubebauung berücksichtigt. Die am westlichen Gebietsrand festgesetzte Fläche (F1) mit einem Pflanzgebot zum Anpflanzen einer Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern dient zum einen als Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen. Zum anderen soll eine Ortsrandeingrünung und damit ein sanfter Übergang in die Landschaft geschaffen werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Begrünung der Straßenräume, sowie der Eingrünung des Ortsrands und der Bebauung zum Marbachgraben. Ergänzend dazu sind auf den privaten Grundstücken pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum sowie mindestens fünf Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Sowohl die festgesetzte Strauchpflanzung als auch die festgesetzten Baumpflanzungen können jeweils angerechnet werden.

Offene, ebenerdige Kfz-Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen, damit wird eine Mindestbegrünung der Stellplatzflächen erzielt die sowohl eine schattenspendende als auch kühlende Wirkung hat. Für ein angemessenen durchwurzelbaren Raum von 12 m³ ist pro Baum ein Baumquartier von min. 3 x 2 m vorzusehen. Die Baumscheiben oder Pflanzstreifen zwischen den Parkplatzreihen sowie sonstige parkplatzbegleitende Flächen sind zu begrünen.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den Kontext der bestehenden Wohngebiete und den landschaftlichen Raum dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (Flachdach bzw. flach geneigtes Dach, Pultdach und Satteldach) entsprechen der Bauweise der angrenzenden Siedlungsstruktur. Zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes soll davon nicht abgewichen werden. Im WA1 sind aufgrund der gewünschten Ausnutzung der Bauflächen für Geschosswohnungsbau nur begrünte Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit 0° - 10° Dachneigung zulässig. Im WA2 ist die Auswahl der zulässigen Dachformen, von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern mit 0° - 15° Dachneigung bis hin zu Satteldächern mit 15°-45° Dachneigung, für eine individuellere architektonische Gestaltung größer. Die Dachneigung bis 15° bietet Spielräume für die individuelle Dachgestaltung und geeignete Voraussetzungen für eine Dachbegrünung.

Bei Dachaufbauten ist unter anderem zu beachten, dass die Breite der Dachaufbauten oder -einschnitte insgesamt 50% der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten darf. Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform möglich. Giebel- und Dreieckgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen. Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortsgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 0,5 m betragen. Damit soll das harmonische Ortsbild durch die Gestaltung einer gegliederten Dachlandschaft erhalten werden.

Auch die Dachoberfläche und -farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung bei Satteldächern mit 15°-45° Dachneigung entsprechend eingeschränkt. Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° Dachneigung sind aus ökologischen Gründen mit einer Dachbegrünung auszustatten.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am Gebäude und in reflektionsarmer Ausführung zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden und Störungen weitgehend vermieden werden.

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch als Vegetationsflächen zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete und unterstreicht den Wohngebietscharakter. Zugänge, Zufahrten, Stellplätze und ähnliche erforderliche befestigte Fläche auf den privaten Grundstücken sind in stark waserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter gegenüber dem öffentlichen Raum mit einem baulichen und pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsmissionen. Ausgenommen davon ist die vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abfall.

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden dementsprechend Festsetzungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Wahrung eines ansprechenden Ortsbilds in der Höhe auf 0,8 m begrenzt sind und nur aus Hecken oder offenen Einfriedungen aus Holz oder Metall mit jeweils Heckenhinterpflanzung oder Naturstein bestehen dürfen. Dabei ist die

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 17

Gestaltung mit einem maximal 0,3 m Sockel über dem Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche möglich. Im Sinne der Verkehrssicherheit dürfen Hecken im Bereich von Straßeneinmündungen die 0,8 m Höhe nicht überschreiten, abgesehen davon sind Hecken bis zu 1,5 m Höhe zu gelassen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolantennen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt zur Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild.

Die Stellplatzverpflichtung wird für Wohnungen zwischen 50 m² und 65 m² auf 1,5 Kfz-Stellplätze festgelegt. Ab einer Wohnungsgröße von über 65 m² sind 2 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Hierbei ist zu beachten, dass pro Wohnung mindestens ein überdachter Kfz-Stellplatz in Garage, Carport oder Tiefgarage nachzuweisen ist. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll damit vermieden werden. Halbe Stellplattenzahlen sind nach oben aufzurunden. Wohnung unter 50 m² und Reihenmittelhäuser im WA2 sind von der Regelung des geforderten überdachten Kfz-Stellplatzes aus Gründen der Grundstücksorganisation ausgenommen.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln und zurückzuhalten und wird gedrosselt abgeleitet, um Überlastungen der Kanalisation bzw. des Ettenbachs zu vermeiden. Der Abfluss in den Ettenbach soll aus wasserrechtlicher Sicht auf 60 l/s*ha begrenzt werden. Die Rückhaltung mittels Zisternen folgt dem Prinzip von Suppertens I. Die Rückhaltung mittels Zisternen folgt dem Prinzip von Suppertens I. Je Grundstück ist eine Zisterne mit einem bewirtschaftbaren Rückhaltevolumen von 16 l/m² herzustellen. Der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,5 l/s. Die Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens für die teilversiegelten Flächen und sonstigen versiegelten Flächen ist bereits bei der Bestimmung des erforderlichen Rückhaltevolumens für die Dachflächen berücksichtigt. Eine getrennte Ermittlung für die teilversiegelten und sonstigen Flächen ist nicht (zwingend) notwendig. Sofern eine Regenwassernutzung vorgesehen ist, so ist ein zusätzliches Nutzvolumen zur Verfügung zu stellen. Bei Reihenhäusern kann eine Regenwasserrückhaltung bzw. Regenwassernutzung an zentraler Stelle vorgesehen werden. Soweit es von den Höhenverhältnissen machbar ist, ist das von sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen (Wege und Terrassen) anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und zurückzuhalten.

5 UMWELTBERICHT

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird durch das Büro faktorgruen aus Freiburg eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert. Im Umweltbericht ist eine Zusammenfassung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung integriert. Weiterhin wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe nicht vollständig im Geltungsbereich des

Bebauungsplans ausgeglichen werden können. Daher wird ein externer Ausgleich stattfinden, welcher vertraglich mit der Stadt gesichert wird. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Einzelnen dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein nach §30 BNatSchG sowie nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand. Für die Entwicklung des Wohngebiets soll der Baumbestand beseitigt und die Fläche überbaut werden.

Am 28.11.2022 hat die Stadt Ettenheim den erforderlichen Antrag auf Umwandlung in eine andere Nutzungsart gestellt. In einem Bescheid vom 05.04.2023 hat das Landratsamt die naturschutzrechtliche Genehmigung erteilt, den Streuobstbestand in eine andere Nutzungsart umzuwandeln. Die Stadt Ettenheim wird die Berücksichtigung der im Bescheid getroffenen Nebenbestimmungen (u.a. Vollzug der Umwandlung erst nach dem Satzungsbeschluss, Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vor Baubeginn) sicherstellen.

6 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnnachweis erfolgen. Ein freiwilliges amtliches Umlegungsverfahren nach BauGB wird durchgeführt.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Stadt Ettenheim übernommen und auf den Grundstückspreis umgelegt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Es werden ca. 82 Wohneinheiten für rund 180 Einwohnerinnen und Einwohner in mehrgeschossigen Gebäuden mit Tiefgarage entstehen. Insgesamt ist mit ca. 159 Wohneinheiten für rund 350 Einwohnerinnen und Einwohner im Plangebiet zu rechnen.

Allgemeines Wohngebiet	ca.	21.904 m ²
Versorgungsfläche (Elektrizität und Abfall)	ca.	45 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	99 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	3.703 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen -Verkehrsberuhigung	ca.	2.160 m ²
Öffentliches Verkehrsgrünflächen	ca.	143 m ²
Wirtschaftsweg	ca.	1.736 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	29.790 m²

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Ettenheim, den

Bruno Metz
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 _____.

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister