

Bebauungsplan „Bühli“

Teil E – Begründung

1 Planerfordernis und Planungsziele

Im Stadtteil Achern-Mösbach wurde seit mittlerweile über 20 Jahren kein Baugebiet mehr erschlossen. Der letzte gemeindeeigene Bauplatz wurde Mitte der 90er Jahre verkauft. Zahlreiche Anfragen nach Bauland konnten nicht befriedigt werden.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dementsprechend sehr angespannt. Die Anzahl von ernsthaften Bauplatzinteressenten (Eigenbedarf und Zuwanderung) ist deutlich größer, als die im Angebot befindlichen Baugrundstücke. Besonders bedenklich ist der Wegzug junger Familien, denen bei einem Veränderungswunsch keine Bauflächen angeboten werden können. Die in diesem Bebauungsplan bereitgestellten Wohnbauflächen können die Nachfrage für einen gewissen Zeitraum decken.

Die für die Entwicklung vorgesehene innerörtliche Fläche in der Nähe des Ortskerns ist wegen der guten Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen für die Ausweisung von Wohnbauland geradezu ideal. Von dem für die Gesamtfläche erarbeiteten Bebauungskonzept soll der nördliche Teil realisiert werden.

Die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich aus den umgebenden Nutzungen für das Baugebiet ableitenden Einschränkungen sowie die vor Ort auftretenden Immissionen werden im Rahmen dieses Bebauungsplans behandelt.

Auslöser des Aufstellungsverfahrens war die Bereitschaft aller privater Grundeigentümer im Plangebiet, an der Umsetzung des Vorhabens mitzuwirken. Zur Realisierung der Planungsabsicht – Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets – ist die Aufstellung eines Baurecht schaffenden Bebauungsplans erforderlich.

2 Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Mösbach liegt nahe der südlichen Gemarkungsgrenze des Mittelzentrums Achern. In dem dörflich geprägten Stadtteil leben rund 1.600 Einwohner.

Im Ortszentrum kreuzen sich die L 88 (*Renchtalstraße*; Renchen-Ulm – Oberachern) und die K 5311 (*Waldulmer Straße*; Önsbach – Waldulm). Östlich des Ortskerns lässt die Bebauung entlang des Gevierts *Renchtalstraße*, *Waldulmer Straße*, *Brunnenstraße* und *Hänferstraße* eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von knapp 9 ha frei. Der Geltungsbereich umfasst den nördlichen Teil dieser Fläche – ausgenommen eine kleinere Fläche im Nordosten.

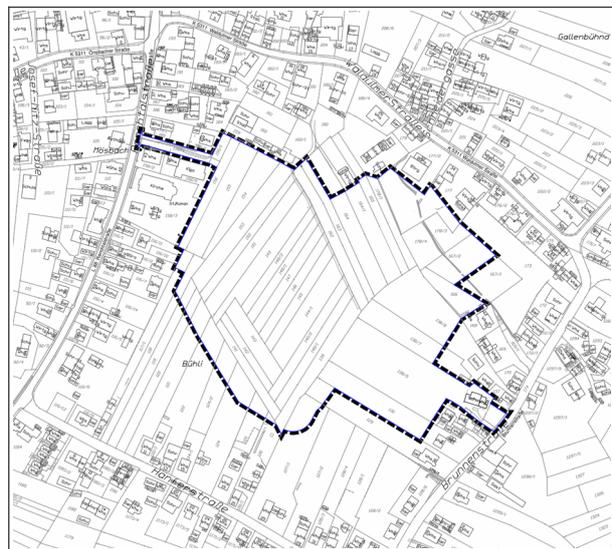


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flst. 93 (S, Teilfl.), 117/1 (Teilfl.), 118 (Teilfl.), 119 (Teilfl.), 120 (Teilfl.), 121 (Teilfl.), 122 (Teilfl.), 124/2 (Teilfl.), 124 (Teilfl.), 125 (Teilfl.), 126 (Teilfl.), 127/1 (Teilfl.), 129/2 (Teilfl.), 130 (Teilfl.), 138/5, 138/7, 138/8, 139, 140/1, 140/2, 141, 142, 143, 144/1, 144/2, 145, 146, 147, 148/1, 148/2, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 156/1, 158/2 (Teilfl.), 158/4, 158/5 (Kiga, Teilfl.), 162, 163, 164 (Teilfl.), 164/1 (Teilfl.), 165 (Teilfl.), 166, 167/2, 177 (Teilfl.), 178/1 (Teilfl.), 178/3, 178/4, 185 (Teilfl.)

3 Planungsrecht

3.1 Belange der Raumordnung

Die Stadt Achern ist nach Plansatz 2.4.1.2 (1) (Z) Regionalplan als Siedlungsbereich Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs gilt nach Plansatz 2.4.1.2 (2) (G) ein Zuwachsfaktor von 0,45 % p.a. als Orientierungswert.

Unter Zugrundelegung dieses Orientierungswerts beträgt der Zuwachs über einen Zeitraum von 25 Jahren (seitdem wurden keine neuen Wohnbauflächen mehr ausgewiesen) zuzüglich 10 Jahre in die Zukunft knapp 16 %. Das entspricht für den Stadtteil Mösbach mit ca. 1560 EW einer Zunahme von 246 EW. Das Plankonzept sieht einen Zuwachs von ca. 180 EW vor und deckt somit nur einen Teil des tatsächlichen Bedarfs ab. Es soll versucht werden, den übrigen Bedarf über die Aktivierung von Baulücken abzudecken.

Das Baugebiet weist eine Baudichte von ca. 49 EW/ha aus (→ Ziffer 5.3). Das entspricht lt. Plansatz 2.4.1.2 (3) (Z) den Werten für Kleinzentren und sonstigen Gemeinden, während bei Mittelzentren 80 EW/ha vorgesehen sind. Achern weist im Bereich der Kernstadt jedoch Siedlungsflächen aus, deren Baudichte weit höher ist. Im Gegenzug lässt der Regionalplan auch niedrigere Dichtewerte zu, wenn dies die siedlungsstrukturelle Prägung nachweislich erfordert. Dies ist in dem noch sehr dörflich geprägten Mösbach der Fall.

Daher ist von einer Überschreitung der Eigenentwicklung Mösbachs nicht auszugehen; die Dichtewerte stehen mit den Zielaussagen des Regionalplans im Einklang.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Flächentausch mit einem anderen, ähnlich großen Baugebiet (Gallenbühnd), dass in der Fortschreibung des FNP nicht mehr dargestellt wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Bestand

Der Flächennutzungsplan (FNP) [6] stellt die Umgebungsbebauung um das Plangebiet als gemischte Baufläche und im mittleren Teil der Brunnenstraße als Wohnbaufläche dar. Das Plangebiet ist hingegen als landwirtschaftliche Nutzfläche gekennzeichnet. Diese Aussage deckt sich nicht mit den Planungsabsichten. Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich. Die Fortschreibung des FNP berücksichtigt die vorgesehene Entwicklung durch das Plangebiet. Die frühzeitige Beteiligung wurde 2018 durchgeführt. Der FNP wird parallel zum B-Planverfahren weitergeführt.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen und keine § 32-Biotope benannt.

Entwicklung

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Landesregierung Baden-Württemberg sagt aus, dass mit dem Schutzgut Boden sparsam umgegangen werden soll. Eine Neuausweisung von Baugebieten mit einhergehender Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche ist nach Möglichkeit zu reduzieren. Aus diesem Grund wird bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans ein entsprechender Bedarfsnachweis gefordert. Dieser Nachweis richtet sich nach der „Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach den §§ 6 und 10 (2) BauGB“ [7]. Die Untersuchung ergab trotz eines nominellen Überhangs von Wohnbauland wegen fehlender Aktivierungsmöglichkeiten an anderer Stelle einen Bedarf vor Ort.

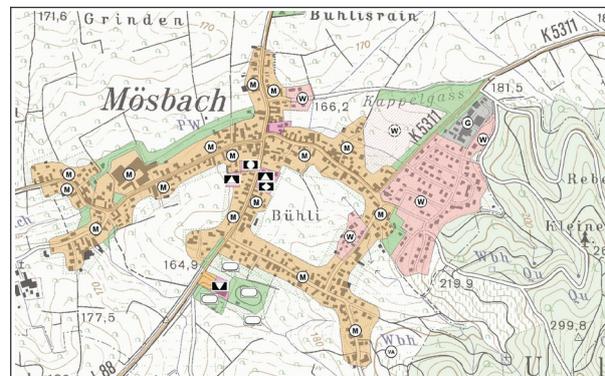


Abbildung 4: Flächennutzungsplan

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche entspricht nicht den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Momentan ist nur das Baugebiet „Gallenbühnd“ als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen, welches jedoch aufgrund fehlender Mitwirkungsbereitschaft nicht zur Umsetzung kommen wird. Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplans ist es, einen Teil des bisher als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellten Gewanns „Bühli“ als Wohnbaufläche und das bisher als Wohnbaufläche dargestellte Gewann „Gallenbühnd“ als ‚Fläche für Landwirtschaft‘ darzustellen und somit diese beiden Flächen zu tauschen.

Der Flächentausch wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg, insbesondere hinsichtlich der Bedarfssituation einvernehmlich abgestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Bühli“ und die Flächennutzungsplanänderung sollen hierbei im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erfolgen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belang zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits im Herbst 2018.

3.3 **Aktuelles Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind bislang keine Satzungen nach dem Baugesetzbuch erlassen worden.

Das Plangebiet, obwohl innerhalb der Ortslage, bildet aufgrund seiner Größe eine 'Außenbereichsinsel'. Diese Auffassung wird durch die Darstellung des Flächennutzungsplans (landwirtschaftliche Fläche) gestützt. Daher muss das Plangebiet trotz seiner innerörtlichen Lage derzeit planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt werden.

4 **Örtliche Gegebenheiten**

4.1 **Topografie**

Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von Süden nach Norden bzw. im westlichen Teil von Südwesten nach Nordosten ab. Die Höhenunterschiede bewegen sich zwischen 180,40 m NN im Süden des Plangebiets und 170,50 m NN im Bereich der Bebauung an der *Waldulmer Straße* (Kfz-Betrieb Haberle).

4.2 **Verkehr**

Von den umgebenden Straßen existieren keine öffentlichen Zuwegungen zum Plangebiet. Zwischen den Anwesen *Waldulmer Straße* 18 und 22 führt ein privater Wirtschaftsweg in das Baugebiet.

Um die Planung umzusetzen, müssen, ausgehend von den Umgebungsstraßen, ausreichend dimensionierte Flächen für den Bau von Verkehrsanlagen in das Baugebiet hinein gesichert werden.

4.3 **Nutzung / Bebauung**

Die Bebauung der umliegenden Straßen ist geprägt durch eine Mischung aus älteren und neueren Gebäuden mit in der Regel zwei Vollgeschossen und Satteldach. Vorherrschend sind Wohngebäude, aber auch gewerbliche Nutzung, meist als Mischform mit Wohnnutzung, ist vertreten. An mehreren Stellen ist eine Hinterbebauung vorhanden. Viele ältere Anwesen weisen durch zugehörige Ökonomiegebäude und ihre bauliche Struktur auf eine frühere landwirtschaftliche Nutzung hin. Landwirt-



Abbildung 5: Brunnenstraße

schaftlich genutzte Gebäude sind jedoch kaum noch anzutreffen.

Im Nordosten verdichtet sich die Bebauung zum Ortszentrum mit Kirche und Kindergarten; eine Grundversorgung in unmittelbarer Nähe wird durch Grundschule, Ortsverwaltung, Post, Bankfiliale, aber auch Handel (Hofladen) und Dienstleistungen (Bank, Friseur) abgedeckt.

In der *Brunnenstraße* befindet sich der Gaststätten- und Hotelbetrieb „Grüner Baum“. Für die Gäste ist ein größerer Parkplatz vorhanden.

Die *Waldulmer Straße* im Bereich zwischen der *Renchtalstraße* und der Abzweigung *Brunnenstraße / Großbühndstraße* zeichnet sich durch eine in großen Abschnitten erhaltene dörfliche Struktur mit kleinteiliger Wohnbebauung und 10 Hofstellen (Nebenerwerb) aus.

Besondere Erwähnung verdient der KFZ-Betrieb Haberle in der *Waldulmer Straße*, der im Norden direkt an den Geltungsbereich grenzt. Neben Werkstatt für KFZ und landwirtschaftliche Maschinen, Kfz-Handel und -Vermietung wird eine Autogas-Tankstelle betrieben.

Darüber leistet der Betrieb Abschleppdienste und hat sich auf Spezialtransporte sowie Straßenreinigung spezialisiert. Das Betriebsgrundstück weist eine Fläche von knapp 1.600 m² auf.



Abbildung 6: Renchtalstraße



Abbildung 7: Fa. Haberle, Waldulmer Straße

4.4 Landwirtschaft

Die Flächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets werden landwirtschaftlich intensiv, teilweise auch extensiv genutzt. Maßgeblich ist dabei der Obstanbau (Kernobst, Steinobst), aber auch Wiesenwirtschaft und Anlagen für Beerenobst spielen vereinzelt eine Rolle. Beim Obstanbau kommen mehrheitlich Mittelstämme, teilweise aber auch Niederstämme und Hochstämme vor. Die Unterlage bildet relativ artenarmes Grünland. Insgesamt sind auf den landwirtschaftlichen Flächen Obstwiesen mit Bäumen unterschiedlicher Arten und verschiedenen Alters charakteristisch.

Bei der Verwendung von Spritzmitteln muss bereits auf die umgebende Bebauung Rücksicht genommen werden. Daher dürfen überwiegend nur solche Spritzmittel zum Einsatz kommen, die hinsichtlich ihrer Anwendung in bebauten Gebieten unbedenklich sind. Mit allen an das Neubaugebiet angrenzenden Landwirten wurden entsprechende Vereinbarungen hinsichtlich des Verzichtes von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln abgeschlossen.



Abbildung 8: Obstbaumanlage im Nordosten

4.5 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung allseitig umschlossen. Insofern handelt es sich nicht um eine Ortserweiterung, sondern um eine günstig zum Ortskern gelegene Nachverdichtung. Durch die Realisierung der Planung ist eine bessere Auslastung aller Infrastruktureinrichtungen sichergestellt.

4.6 Immissionen

Von dem KFZ-Betrieb Haberle gehen Emissionen aus, die im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen sind.

4.7 Gewässer

Im Nordosten des Plangebiets führt ein etwa 40 cm schmaler, begradigter Wassergraben in nordwestliche Richtung, quert das Gelände der Fa. Haberle und kreuzt westlich davon die *Waldulmer* Straße. Der südliche Teil befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Graben wird durch mehrere verdolte Überfahrten unterbrochen.

4.8 Bodenverhältnisse

Auf dem Niederterassenschotter des Rheins und der Schwarzwaldflüsse liegen Schichten aus Löss und Lösslehm bzw. Abschwemmmassen in Form von feinsandigen Tonen / Schluffen und schluffig-tonigen Feinsanden, die von Mutterboden überlagert sind. Daraus resultiert eine ungenügende Versickerungsfähigkeit, verbunden mit hoher Frostempfindlichkeit des Bodens.

Bis zu einer Erkundungstiefe von 5,0 m wurde kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der anstehenden Hanglage und der bindigen Bodenschichtung ist jedoch örtlich mit Schichtwasser zu rechnen.

Bei Baumaßnahmen ist das Planum vor Vernässung zu schützen. Aufgrund des vorhandenen Untergrunds ist die erforderliche Tragfähigkeit der Verkehrsanlagen nur durch den Einbau einer verstärkten Schottertragschicht bzw. durch einen Bodenaustausch oder alternativ durch eine Bodenverbesserung mittels Bindemittel zu erreichen. Örtlich können auch Rohrbettungen notwendig werden. [11]

4.9 Altlasten

Der anstehende Oberboden sowie örtliche Auffüllungen zeigen keine Auffälligkeiten und sind als Z0 gemäß VwV Boden einzustufen. Es konnten auch keine PFC-Gehalte nachgewiesen werden. Die untersuchten Asphaltsschichten in den Anschlussbereichen zeigen keine Auffälligkeiten. Sie sind der Zuordnungsklasse Z 1.1 zuzuordnen. [11]

4.10 Kampfmittel

Aufgrund der von der Stadt Achern geführten Unterlagen ist mit einer Gefahr durch im Boden befindliche Kampfmittel nicht zu rechnen.

4.11 Entwässerung

Die vorhandene Kanalisation des Stadtteils Mösbach besteht überwiegend aus Mischwasserkänen. Derzeit wird der Generalentwässerungsplan für Mösbach überarbeitet.

4.12 Immissionen

Die Bewertung der Immissionen erfolgt getrennt nach den verschiedenen Arten von Geräuschquellen, in diesem Fall Verkehrslärm der umgebenden Straßen und Gewerbelärm (Fa. Haberle). Maßgeblich sind beim Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005. Hierbei handelt es sich um empfohlene Richtwerte, von denen im Einzelfall mit entsprechender Begründung abgewichen werden kann. Die Schalluntersuchung [5] ergab für den Nachtzeitraum eine Überschreitung der Orientierungswerte um 2 dB(A), die Werte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sind jedoch unterschritten.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms sind die Bestimmungen der TA Lärm anzuwenden. Deren Grenzwerte sind einer Abwägung nicht zugänglich. Die Schalluntersuchung hat gezeigt, dass im Bestand an den maßgeblichen Immissionspunkten die Grenzwerte sowohl für den Tag- als auch den Nachtzeitraum eingehalten werden.

4.13 Umweltbelange, Biotop und Artenschutz

4.13.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraums *Mittleres Oberrhein-Tiefland*, Bereich *Ortenau-Bühler-Vorberge* und ist Bestandteil des Naturparks *Schwarzwald Mitte / Nord*. Von der Planung sind keine Natur- bzw. Landschaftschutzgebiete, geschützte Biotop sowie FFH- oder SPA-Gebiete (Vogelschutzgebiete) betroffen.

4.13.2 Boden

Bedingt durch die Lage in der Vorbergzone sind Lössbedeckungen vorhanden, aus denen sich hochwertige Böden (Braunerden und Parabraunerden) entwickelt haben. Die Flächen können aufgrund der Verwendung von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteln eine Vorbelastung aufweisen. Die Leistungsfähigkeit des Bodens kann hinsichtlich der Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf weit überwiegend als *mittel* bezeichnet werden. Das Filter- und Puffervermögen wird als *hoch* eingeschätzt.

4.13.3 Oberflächenwasser

Der durch das Plangebiet verlaufende Graben ist in Ziffer 4.7 näher beschrieben. Er ist aufgrund seiner Verdolung im Siedlungsbereich, dem geradlinigen Verlauf, den Steilufern und der fehlenden Beschattung / Übershirmung als naturfern einzustufen und daher allenfalls von lokaler Bedeutung.

4.13.4 Klima

Das Plangebiet stellt eine Offenlandfläche dar, die zur Kaltluftbildung beiträgt.

4.13.5 Arten und Lebensgemeinschaften – Flora

Vorherrschend sind Obstanbauflächen in Form von Obstplantagen (Nieder- / Mittel, Hochstamm-bäume; Hoch- / Mittelstämme: vorwiegend Kirsche, Niederstämme: vorwiegend Apfel) und Baumschulflächen. Die Altbäume weisen einen relativ hohen Totholzanteil auf. Die stellenweise vorzufindende Unternutzung lässt einerseits – soweit nicht Beerensträucher angepflanzt wurden – örtlich streuobstartige Bestände entstehen, wobei die Grünflächen rasenähnlich gepflegt sind; in einem kleineren Bereich sind auch Wirtschaftswiesen entstanden (Fettwiese, mehrheitlich in den Randbereichen). Den vorhandenen Biotoptypen wird eine *mittlere Bedeutung* zugeordnet.

4.13.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Bei einer Begehung im Jahr 2018 wurden mindestens 10 Arten nachgewiesen.

Vögel

Insgesamt wurden 31 Vogelarten nachgewiesen, davon 17 Brutvögel. Einige dieser Arten sind jedoch Durchzügler ohne Bezug zum Plangebiet. Es handelt sich überwiegend um häufige bzw. weit verbreitete Arten. Typische Arten für (Steu-)Obstflächen wurden nicht angetroffen. Viele der Arten, die in einer Untersuchung von 2010 angetroffen wurden [9], sind nicht mehr nachweisbar. An planungsrelevanten Arten verbleiben noch Turmfalke, Rauch- und Mehlschwalbe, Star, Grauschnäpper und Haussperling (brütend, Nahrungsgäste oder Durchzügler).

Reptilien

Reptilien, insbesondere Eidechsen wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Amphibien

Den einzig potenziell natürlich vorkommenden Lebensraum bildet der das Plangebiet querende Wassergraben. Amphibien wurden nicht nachgewiesen.

Insekten

Alle artenschutzrechtlich relevanten Arten haben im Plangebiet keinen natürlichen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor oder wurden nicht nachgewiesen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht auszuschließen.

5 Planinhalte

5.1 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Nach § 3(1) BauGB müssen die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommenden und sich wesentlich unterscheidenden Lösungen dargelegt werden.

Der Flächennutzungsplan weist als letzte geplante Wohnbaufläche das Gebiet *Gallenbühnd* im Nordosten aus. Eine Umsetzung steht jedoch wegen fehlender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer trotz mehrjähriger Verhandlungen nicht in Aussicht. Aus diesem Grund wird alternativ der Bereich „Bühli“ realisiert. Hier ist eine Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer vorhanden. Auch aufgrund ihrer innerörtlichen Lage ist diese Baufläche zu bevorzugen.

Wenn das Konfliktpotenzial hinsichtlich Arten und Biotope im Gebiet Bühli ursprünglich etwas höher eingestuft wurde, so hat sich der Anteil der wertvollen Flächen seit dieser Zeit so sehr verringert, dass mittlerweile eine Höherwertigkeit zu verneinen ist. [8]

Dem städtebaulichen Entwurf gingen Planvarianten voraus, die mehrfach entsprechend neuer Erkenntnisse bezüglich der Rahmenbedingungen abgeändert wurden. Die Flächen, die für die erforderlichen Spritzmittel-Abstände ursprünglich als Grünflächen ausgewiesen worden waren und erst im folgenden Bauabschnitt in Bauland umgewandelt werden sollten, wurden den Bauflächen des ersten Bauabschnitts zugeschlagen. Dadurch konnte eine wesentliche Verbesserung der Grundstückszuschnitte und des Erschließungssystems erreicht werden – die Anzahl der Bauplätze erhöhte sich dadurch deutlich (von 53 auf 65). Die letzten Änderungen berücksichtigen den notwendigen Spritzmittelabstand, eine Erweiterungsfläche für den angrenzenden Kindergarten, Anpassung des Regelquerschnittes einzelner Straßenabschnitte, Umgestaltung der südlichen Platzfläche an den Einmündungen der Straßen B und E in die Straße A, Anpassung der Regenwasserrückhaltung sowie eine Erhöhung der Anzahl der Straßenbäume.

5.2 Städtebauliche Erwägungen

Durch die Entwicklung der großen innerörtlichen Flächenreserve wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden, die innerörtlichen Verkehrsverbindungen für den nicht motorisierten Verkehr verbessert und die Funktion des Ortskerns gestärkt; vorhandene Infrastruktureinrichtungen erfahren eine bessere Ausnutzung. Die Frage einer Einbindung in die Landschaft stellt sich in der aktuellen Situation weitaus weniger als bei einem Vorhaben in Ortsrandlage.

5.3 Plankonzept

Durch die günstige Lage zum Ortszentrum von Mösbach (im Mittel ca. 300 m) sind nur kurze Wege zur Deckung des Grundbedarfs zurückzulegen. Der Ortskern besitzt wesentliche Grundfunktionen einer Nahversorgung. Die Konzeption sieht mittelfristig eine Bebauung der gesamten

innerörtlichen Fläche vor. Durch den Bebauungsplan wird die nördliche Hälfte umgesetzt. Von den insgesamt drei möglichen Straßenanschlüssen (*Renchtalstraße*, *Brunnenstraße* und *Hänferstraße*) befinden sich die zwei Erstgenannten innerhalb des ersten Planungsabschnitts.

Im Plangebiet soll hauptsächlich Wohnungsbau realisiert werden. Vorgesehen ist die im ländlichen Bereich typische Bebauung mit Einfamilienhäusern, in den zentralen Bereichen sollen auch Doppelhäuser zulässig sein. In Anlehnung an die Umgebungsbebauung sollen maximal zweigeschossige Gebäude entstehen. Die Anordnung der Baukörper erfolgt parallel zu den jeweiligen Erschließungsanlagen, um eine städtebaulich erwünschte Traufständigkeit der Häuser zu sichern. Die Bauvorschriften sollen einen höheren Spielraum hinsichtlich der baulichen Gestaltung ermöglichen.

Der im Norden angrenzende KFZ-Betrieb benötigt Flächen für eine Betriebserweiterung. Insbesondere soll im hinteren, dem Baugebiet zugewandten Bereich, eine Fläche für weitere Stellplätze angelegt werden. Der Betrieb vergrößert sich dadurch von 1.586 m² auf insgesamt 3.481 m². Dabei ist sicherzustellen, dass die angrenzenden Wohnbaugrundstücke nicht mit erhöhten Immissionen belastet werden.



Abbildung 9: Planentwurf

Innerhalb des Geltungsbereichs werden voraussichtlich 65 neue Bauplätze geschaffen. Nicht berücksichtigt ist dabei ein mögliches Bauvorhaben im Bereich des Kfz-Betriebs. Auf Basis städtebaulicher Kennzahlen (durchschnittlich 1,25 Wohneinheiten / Grundstück; 2,2 Einwohner / Wohneinheit) ist mit ca. 180 Einwohnern zu rechnen. Daraus ergibt sich bei einer Bruttobaufläche (ohne öffentliche und private Grünflächen) von 3,67 ha eine Baudichte von ca. 22 WE/ha bzw. ca. 49 EW/ha. Der Wert ist durch den relativ hohen Anteil an Verkehrsflächen (Parkplatzanlagen, lange Zufahrten von *Renchtalstraße* und *Brunnenstraße*) negativ beeinflusst.

5.4 Erweiterung des Kindergartens

Der Kindergarten *St. Roman*, bestehend aus zwei Gruppen für Kinder ab 3 Jahren und einer Kleinkindgruppe soll um eine Gruppe erweitert werden. Da der ohnehin knappe Platz auf dem Kirchengelände nicht ausreicht, werden die zusätzlich benötigten Flächen zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Verfügung gestellt. Das halbe Erweiterungsgebäude ragt in das Plangebiet hinein. Darüber hinaus wird der bislang sehr knappe Freibereich in das Plangebiet verlegt.

5.5 Verkehr und Erschließung

5.5.1 Allgemeine Konzeption

Von dem zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenzug gehen nach beiden Seiten Straßenschleifen ab, die in der Mitte durch Querstraßen miteinander verbunden sind. Ergänzend sind im Norden bzw. Nordosten noch zwei kleine, die äußere randliche Bebauung erschließende Stichstraßen vorgesehen, von denen eine zusätzlich die Erschließung der Retentionsfläche sichert. Von der nördlichen Straßenschleife geht auch eine Verbindung zum von der *Waldulmer Straße* ausgehenden Wirtschaftsweg aus, die damit die fußläufige Verbindung in diese Richtung herstellt.

Das versetzte Aufeinandertreffen der Straßen A, B und E wird durch eine platzartige Aufweitung mit entsprechender Gestaltung betont.

Drei Straßen enden im Süden an der Grenze zum nächsten Bauabschnitt und ermöglichen eine sinnvolle Weiterentwicklung des Baugebiets. Die Hauptverbindung ist nördlich des Kindergartens über die *Renchtalstraße* und im Osten über die *Brunnenstraße* im Bereich des Anwesens Nr. 24 mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Ein weiterer Anschluss zwischen Hänferstraße 5 und 11 wird in einem zweiten Bauabschnitt hergestellt. Durch die Ost-West-Verbindung zwischen *Brunnenstraße* und *Renchtalstraße* (und im zweiten Bauabschnitt auch die Nord-Süd-Verbindung zwischen *Hänferstraße* und *Waldulmer Straße*) werden die innerörtlichen Verkehrsbeziehungen verbessert und vor allem für den nicht motorisierten Verkehr attraktiver.

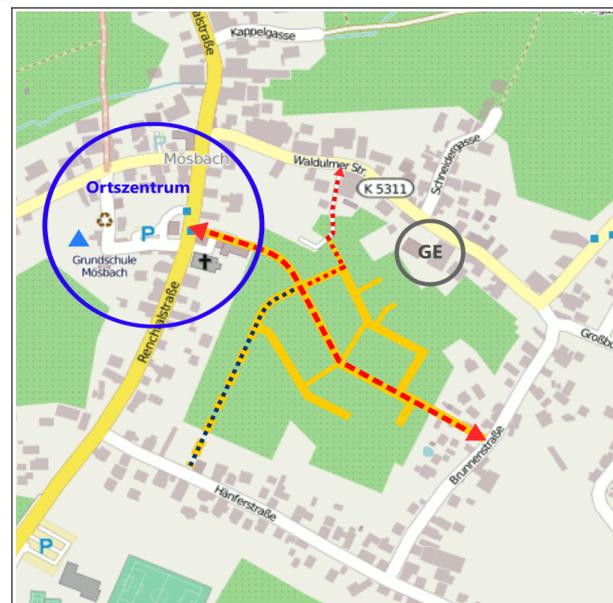


Abbildung 10: Erschließungskonzept

Im gesamten Baugebiet soll analog zur *Brunnenstraße* die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h begrenzt werden.

5.5.2 Dimensionierung der Verkehrsflächen

Alle Verkehrsflächen weisen, mit Ausnahme der Querverbindungen und Stichstraßen, einen einheitlichen Querschnitt auf. Bei einer Gesamtbreite von im Regelfall 7,50 m ist eine Gehwegbreite von 2,0 m vorgesehen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

Die Querverbindung zwischen Straße A und B (Straße D) dient nur als Ergänzung und ist daher als Mischfläche mit einer Breite von 5,5 m ausgeführt. Auch die Stichstraßen sind als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 4,5 m vorgesehen.

5.5.3 Ruhender Verkehr

Das Parken findet auf übliche Weise am Straßenrand statt; die Dimensionierung der Verkehrsflächen lässt ausreichend Platz für den fahrenden Verkehr, einschließlich Müll- und Rettungsfahrzeuge. Darüber hinaus sind innerhalb des Gebiets öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Größere Stellplatzanlagen befinden sich an den Zufahrten Brunnenstraße und Renchtalstraße.

Die Stellplätze der Fa. Haberle im Mischgebiet dienen ausschließlich gewerblichen Zwecken und sind nur über die *Waldulmer Straße* erschlossen. Die südliche Stellplatzfläche kann nur über Überfahrten des Grabens erreicht werden. Mit einem hohen Parkplatzumschlag ist hier nicht zu rechnen. Im ergänzenden schalltechnischen Gutachten [14] wird aus Gründen des Immissionsschutzes die Anzahl der zulässigen Fahrbewegungen begrenzt.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung in den örtlichen Bauvorschriften auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit ist gesichert, dass der private Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück abgedeckt wird und der Straßenraum vorrangig dem Besucherparken vorbehalten bleibt.

5.6 Ver- und Entsorgung

5.6.1 Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung wird ein neues Wasserversorgungsnetz – weitestgehend als Ring-system – innerhalb des Baugebietes mit Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz in der *Renchtalstraße* und der *Brunnenstraße* aufgebaut. Einzelne, unumgängliche Stichleitungen erhalten am Ende jeweils einen Hausanschluss, damit stehendes Wasser vermieden wird. In regelmäßigen Abständen werden Unterflurhydranten angeordnet.

5.6.2 Schmutz- und Regenwasser

Die Ableitung der anfallenden Schmutzabwässer erfolgt über eine neu aufzubauende Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der *Renchtalstraße*. Die zusätzlichen Schmutzwasserfrachten werden in der Generalentwässerungsplanung berücksichtigt.

Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist aufgrund undurchlässiger Bodenschichten bis in große Tiefen nicht möglich, ebenso wenig eine direkte Ableitung mangels Kapazität der vorhandenen Vorfluter.

Das Niederschlagswasser im Baugebiet Bühli wird in einem gesonderten Kanalnetz gesammelt und unter Zwischenschaltung eines Retentionsraums in die Vorflut – den im Norden verlaufenden Graben – geleitet. Bei Starkregenereignissen wird damit eine zu hohe Beaufschlagung des Grabens vermieden. Über ein Drosselbauwerk werden größere anfallende Niederschlagsmengen in die Retentionsfläche geleitet und dosiert wieder abgegeben.

Der Retentionsraum wird durch unterirdische Rigolen realisiert, die mit konstantem Horizont in den Boden einbinden und entsprechend der Topografie Stärken zwischen 0,9 und 1,2 m aufweisen. Die Rigolenfläche weist ein leichtes Gefälle zum Drosselbauwerk auf. Wegen der Beschaffenheit des Bodens wird eine Versickerung in den Boden unterbunden; die Rigole ist als dichter Speicher ausgebildet.

Das Schmutzwasser wird im Baugebiet Bühli gesammelt und in Richtung *Renchtalstraße* an die bestehende Mischwasserkanalisation angebunden.

Das Speichervolumen der Retentionsfläche beträgt 1.070 m³. Grundlage für die Bemessung des Retentionsraums ist der natürliche Flächenabfluss von 15 l/s*ha. Der Retentionsraum ist so bemessen, dass ein 10-jähriges Regenereignis zwischengespeichert und mit einem maximalen Spitzenabfluss von 15 l/s*ha in das Grabensystem eingeleitet werden kann.

5.7 Immissionen

5.7.1 Verkehrslärm

Nach dem Schallgutachten von 2013 [5] lagen die Beurteilungspegel an allen berechneten Punkten unter den Orientierungswerten der DIN 18005 von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Planerische Vorkehrungen gegen Verkehrslärm waren nach damaligem Stand nicht erforderlich. Wegen der langen Laufzeit der Planung erwies sich jedoch der Zeithorizont für eine Verkehrsprognose als zu gering. Das machte eine erneute Bewertung des Verkehrslärms erforderlich.

Als Ergebnis der neuen Berechnung ist festzuhalten, dass in den westlichen, der *Renchtalstraße* zugewandten Randbereichen auf den Bauflächen die nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 2 dB (A) überschritten werden. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nicht überschritten. Es ergeben sich notwendige Maßnahmen zum Schallschutz gemäß DIN 4109, um in lärmempfindlichen Räumen die notwendigen Schallgrenzwerte einzuhalten. Da aktive Maßnahmen weder möglich sind noch zielführend wären, werden Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt. [15]

5.7.2 Gewerbelärm

Auf dem Gelände des KFZ-Betriebs finden folgende Arbeiten / Aktivitäten statt:

- An- und Abfahrten von PKW und LKW
- Arbeiten in der Werkstatt
- Bremsenprüfstand PKW im Freien
- Gastankstelle für PKW
- Dampfstrahlen im Freien

Zur Beurteilung der Emissionen wurden an den äußeren Baugrenzen mehrere Punkte festgelegt, für die jeweils eine schalltechnische Berechnung vorgenommen wurde. Zum damaligen Zeitpunkt war die Nutzung als Parkplatz noch nicht vorgesehen, er wurde folglich bei der Ermittlung nicht berücksichtigt. [5]

Für das festgesetzte Baufenster im Mischgebiet wird ein immissionswirksamer Schallleistungspegel festgesetzt [14], um auch bei einer Erweiterung des Gewerbebetriebs Konflikte mit den Angrenzern ausschließen zu können.

Die übrige Mischgebietsfläche an der Grenze zum Wohngebiet dient als Parkplatz für die Angestellten, Abstellplatz für Werksfahrzeuge und zum Abstellen reparaturbedürftiger Fahrzeuge. Das Flächenangebot westlich des Grabens reicht für ca. 38 Stellplätze aus. Diese werden nur während des Tagzeitraums benutzt. Um Störungen des angrenzenden Wohngebiets zu vermeiden, sind die zulässigen Fahrbewegungen in ihrer Anzahl beschränkt. Das Ziel, 6 dB(A) unter den anzusetzenden Immissionsrichtwerten für ein WA zu bleiben, wurde über die Festsetzungen erreicht. Darüber hinaus wird auch die Zielgröße einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 10 dB außerhalb des Plangebiets eingehalten, sodass Auswirkungen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs nicht gegeben sind. Für die Mischgebietsflächen wurden zu diesem Zweck – jeweils für die Flächen westlich und östlich des Grabens – immissionswirksame Schallleistungspegel festgesetzt, ergänzt durch Zusatzkontingente für Richtungssektoren. Diese Festsetzungen bedeuten gegenüber den in einem früheren Planstadium festgesetzten Fahrten mit KFZ keine Verschlechterung.

5.8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [ha]	Anteil [%]
Allg. Wohngebiet	3,67	58,52 %
Mischgebiet	0,20	3,15 %

Gemeinbedarf	0,03	0,43 %
Verkehrsflächen	1,04	16,55 %
Öff. Grünflächen	0,49	7,82 %
Priv. Grünflächen	0,10	1,59 %
Verkehrsgrünflächen	0,04	0,61 %
lw. Nutzflächen	0,71	11,33 %
Summe	6,28	100,00 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

6 Umweltauswirkungen

6.1 Eingriffe

Im Umweltbericht wurden die Eingriffe bezüglich folgender Schutzgüter bewertet: [10]

6.1.1 Schutzgut Mensch

Durch die Planung gehen Flächen für die Landwirtschaft verloren. Es entsteht zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr von ca. 400 Kfz/Tag durch die zukünftigen Bewohner – überwiegend über die *Renchtalstraße*, in geringerem Maß über die *Brunnenstraße*. Die Beurteilungspegel im Baugebiet überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 2 dB(A). Durch Maßnahmen zum Schallschutz (Festsetzung von Lärmpegelbereichen) sind keine negativen Auswirkungen auf die Bewohner des Plangebiets zu erwarten. Die Renchtalstraße ist bereits durch Verkehrslärm vorbelastet. Auch von der Fa. Haberle gehen keine erhöhten Immissionen aus.

Weitere Lärmbelastungen sind während der Bauphase zu erwarten. Sie treten jedoch nach erfolgter Erschließung je nach Bauvorhaben zeitlich versetzt auf und sind insgesamt nicht von Dauer. Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich für die Anwohner nicht.

Durch die Einschränkung der Spritzschutzmittel im Randbereich zur geplanten Bebauung sind keine Konflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zu erwarten. Das Plangebiet ist prinzipiell sehr gut für eine Wohnbebauung geeignet.

6.1.2 Schutzgut Landschaftsbild

Wegen der innerörtliche Lage sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild *gering*. Der Wegfall der Grünfläche wirkt sich jedoch von seiner Fernwirkung auf das Landschaftsbild aus. Die Anlage von Hausgärten, die Ausweisung von Grünflächen sowie der Erhalt einzelner Bäume in Verbindung mit Pflanzgeboten und das Anpflanzen von Straßenbäumen wirken eingriffsmindernd. Die Vorgaben bei der Dacheindeckung (Farben Rot bis Braun und Grau bis Anthrazit) sowie Dachbegrünung mindern ebenfalls den Eingriff. Wesentliche Störungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

6.1.3 Schutzgut Boden

In den Bereichen, die überbaut werden, verliert der Boden vollständig seine natürlichen Funktionen. Bei einer Teilversiegelung bleiben die Bodenfunktionen bezüglich der Versickerung eingeschränkt vorhanden. Das Plangebiet weist bislang nur sehr geringe Versiegelungen auf (Bereiche Renchtalstraße, Fa. Haberle, Bebauung Brunnenstraße, insgesamt ca. 1.200 m²).

Der Überbauungsgrad orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO. In den nicht überbauten Flächen bleiben die Bodenfunktionen erhalten. Es ist mit einem (Teil-)Verlust der Bodenfunktionen auf einer Fläche von insgesamt 3,5 ha zu rechnen. Der Eingriff ist als erheblich zu bezeichnen.

Folgende Maßnahmen tragen zur Minderung des Eingriffs bei: Festgesetzte Grünflächen, die Anlage von Verkehrsflächen mit Teilversiegelung, Dachbegrünungen bei Flachdächern, Niederschlagswasserbewirtschaftung und (empfohlen) die Nutzung von Regenwasserzisternen. Kulturfähiger Oberboden ist vor Ort wieder einzubauen oder andernorts zu verwenden. Ein Ausgleich des Eingriffs ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich.

6.1.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen sind bei ordnungsgemäßer Durchführung nicht zu erwarten. Die Versiegelung von Boden wirkt sich jedoch auch auf den Wasserhaushalt aus. Als Minderungsmaßnahme sind Stellplätze und Hofflächen mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag auszuführen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist wegen der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Aus diesem Grund wird ein Trennsystem eingerichtet und unter Zwischenschaltung einer Retentionsfläche das Wasser dem örtlichen Vorfluter zugeleitet. Gründächer, wie sie in den Festsetzungen fixiert sind, übernehmen ebenfalls eine Retentionsfunktion. Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen mit Anteilen von Kupfer, Zink, Blei etc. ausgeschlossen. Es verbleiben jedoch weiterhin Beeinträchtigungen des Schutzguts.

Oberflächenwasser

Der Wassergraben im Nordosten bleibt erhalten. Durch den festgesetzten Gewässerrandstreifen und die Abflachung des oberen Böschungsbereichs in der öffentlichen Grünfläche erfährt das Gewässer eine Aufwertung.

6.1.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust an Flächen gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. 45 % des Plangebiets verbleiben als Vegetationsfläche, wobei die als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Spritzschutzflächen nur bis zu einer eventuellen Gebietserweiterung erhalten bleiben. Die übrigen Flächen (ca. 24 % der Baugebietsfläche) werden als geringerwertige Gartenflächen genutzt. Als Minderungsmaßnahme sind Pflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Das Vorhaben führt zu einem Verlust von vorhandenen Nahrungs- und Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, der auszugleichen ist. Daher sind weitere Maßnahmen für den Artenschutz erforderlich.

6.1.6 Schutzgüter Klima / Luft

Während der Bauphase kommt es zu temporären Staub- und Schadstoffemissionen. Anlagenbedingt führen die versiegelten Flächen zur Veränderung des Mikroklimas. Der Erhalt offener Flächen (Hausgärten und öffentliche Grünflächen) reduzieren diese Beeinträchtigungen. Durch die lockere Bauweise wird die Durchlüftung aufrechterhalten. Die Gestaltungsvorschriften bei Privatgärten (u. a. Verbot von Schottergärten) wirken sich ebenfalls mindernd aus. Die Beeinträchtigungen sind insgesamt *gering*.

Um einer Temperaturerhöhung durch die vorgesehene zusätzliche Versiegelung entgegenzuwirken, sind Pflanzmaßnahmen sowie helle Materialien bei Dächern und Außenwänden vorgesehen.

6.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es bestehen keine Beeinträchtigungen.

6.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgüter sind vielfach über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führen die Eingriffe in den Boden gleichzeitig zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Dar-

über hinaus haben versiegelte Flächen Einfluss auf das örtliche Klima und ziehen einen Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere nach sich.

Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

Im Speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten [10] sind Maßnahmen VM 1 bis VM 7 aufgeführt. Sie dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

- VM 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aktivitätszeiten
- VM 2: Verhinderung des Entstehens provisorischer sekundärer Habitats
- VM 3: schnelle Beseitigung temporärer flacher Gewässer (Pfützen) um die Ansiedlung artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (z. B. Kreuzkröte) zu unterbinden
- VM 4 Bauzeitenbeschränkung; Arbeiten im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November nur außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeiten von Fledermäuse.
- VM 5: Vermeidung von Lichtemissionen; keine starke und diffuse Beleuchtung, sie darf nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen.
- VM 6: Vermeidung eines Eingriffs in das kleine Fließgewässer (Wassergraben), Sicherung durch einen Gewässerrandstreifen
- VM 7: Erhalt der Bäume auf den Flst. 158/3 und 158/5. Diese Fläche befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs (Erweiterung des Kindergartens).

6.3 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.3.1 Maßnahmen im Plangebiet

Grundlage sind die Aussagen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung [10] und der Umweltbericht einschließlich der dort aufgeführten Begründung.[12]

Minderungsmaßnahmen während der Bauphase

- Keine Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- Behandlung des Mutterbodens gemäß DIN 18915 (Zwischenlagerung, Wiederverwendung)
- Vermeidung / Beschränkung / Beseitigung von Bodenbelastungen
- Baufeldräumung entsprechend VM 1
- Schutz der zu erhaltenden Bäume gemäß DIN 18920

Minderung Anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen

- Verwendung von UV-anteilarmeren Beleuchtungskörpern siehe Ziffer 8.13)
- Reduzierung der Flächenversiegelung (Einbau wasserdurchlässiger Materialien bei Stellplätzen und Hofflächen)
- Ausschluss von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei
- Schaffung von Grünflächen / Gartenflächen, Verbot von Schottergärten
- Beschränkung der zulässigen Farben für Dacheindeckungen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes
- Pflanzbindungen zum Erhalt wertvoller Bäume.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Grünflächen und Gartenflächen sind Pflanzgebote festgesetzt. Darüber hinaus sind besonders wertvolle Bestandsbäume mit einer Pflanzbindung belegt, durch die ihr Bestand gesichert bleibt. Durch die geplanten und bestehenden Grünflächen können Habitatstrukturen hergestellt bzw. erhalten werden. Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Pflanzmaßnahmen / Pflanzgebote (Privatgärten: ein Laubbaum je 300 m² angefangener Fläche, 61 Straßenbäume, 5 Bäume im Bereich des Kinderspielplatzes zur Verbesserung des Kleinklimas und der Schadstofffilterung)
- Grünfläche am südwestlichen Rand (Spritzschutzfläche)
- Grünfläche am östlichen Rand (Abflachung der Böschungsbereiche entlang des Grabens, gewässerbegleitende Bepflanzung aus standortheimischen Sträuchern und Heistern, Anlage der Gesamtfläche als extensiv bewirtschaftete Fettwiese unter Verwendung autochthonen Saatguts)
- Private Grünflächen am östlichen Rand (Fa. Haberle, Gewässerrandstreifen, Anlage als extensive Wiesenfläche mit autochthonem Saatgut, Naturhecke zwischen Parkplatz und Wohngebiet)

Durch die Maßnahmen zur Grünordnung wird ein verträgliches Miteinander städtebaulicher und naturschutzfachlicher Interessen erreicht.

6.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

Da der Eingriff innerhalb des Plangebiets nicht auszugleichen ist, werden außerhalb des Plangebiets weitere landwirtschaftliche Flächen durch Erweiterung und Neuanlage von Obstwiesen aufgewertet (Flst. 110/1, 972, 1081/1, 1162, 1167/4, 1167/5, 1168/3, 1216, 1219). Durch diese Maßnahmen wird der Verlust an Jagdgebieten für die Fledermäuse ausgeglichen. Die Maßnahmen beinhalten teilweise auch CEF-Maßnahmen, wie nachfolgend aufgeführt.

6.3.3 CEF-Maßnahmen

Bei folgenden Maßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität – vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 (5) BNatSchG. Die Maßnahmeflächen befinden sich sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs.

Maßnahme M 1

Nistkästen für Stare (26), Meisen (15), Grauschnäpper (6), Fledermäuse (10) als Ersatz für den Verlust von Niststätten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter außerhalb des Geltungsbereichs.

Maßnahme M 2

Anlage bzw. Erhalt eines „Fledermauskorridors“ im Bereich von Flst. 141 und den südlichen Bereichen der Flst. 149 – 156. Da die Obstbaumreihen im Geltungsbereich teilweise eine Leitlinienfunktion für Fledermäuse aufweisen, sind essenzielle Flugrouten betroffen; durch diese Maßnahme werden Verbotstatbestände vermieden.

Maßnahme M 3

Ersatz für Quartierbäume: Für den Verlust dreier Bäume mit mittlerem Quartierpotenzial sind insgesamt 10 Fledermauskästen, vorzugsweise auf 110/1, Flst 972 und 1081/1 aufzuhängen.

Maßnahme M 4

Erweiterung und Neuanlage von Obstwiesen im Umfeld des Geltungsbereichs

- Flst 110/1: Erhalt und Pflege der Obstbaumbestände
- Flst. 972 und 1081/1: Erhalt und Pflege der Obstbaumbestände, Ergänzung durch Neupflanzungen
- Flst 1162: Umwandlung der Ackerfläche in Obstwiese (240 m²), Erhalt des kartierten Offenlandbiotops
- Umwandlung von Sonderkulturen in Obstbaumwiese (Flst. 1168/3: 2.616 m², 1167/4: 1.815 m², 1167/5: 890 m², 1216: 2.412 m², 1219: 1.813 m²,

Maßnahme M 5

Erhalt und Neupflanzung von Obstbäumen im Geltungsbereich

Die Festsetzungen gewährleisten die Erhaltung zahlreicher Obstbäume und sichern die Neupflanzung einer angemessenen Anzahl. Die zukünftigen Eigentümer der Privatgrundstücke sind vor Beginn der Baufeldräumung auf diesen Grundstücken deutlich auf diese Maßnahme hinzuweisen. Es sind bei Neupflanzungen Hochstämme von lokal- bzw. regionaltypischen Obstsorten zu verwenden. Im Bereich der Verkehrsflächen und des Spielplatzes sind weitere standortheimische Laubbaumarten zulässig.

6.3.4 Maßnahmen auf Gewann „Maiwald“

- Ökokontomaßnahme A_019 Mösbach, Gewann Maiwald, Flst 1711, ca. 0,33 ha; Verbreiterung und Dynamisierung eines kanalisiertes Gewässerlaufs, Renaturierung der alten Rench durch Verbreiterung und Entwicklung eines natürlichen Gewässerlaufs und eines Gewässerrandstreifens mit naturnahem Uferbereich (bereits umgesetzt)
- Ökokontomaßnahme auf Teilfläche von Flst. 1711, Los 34, 0,42 ha (bereits umgesetzt)
- Umwandlung auf einer Teilfläche von Flst.1711 (Lose 28 bis 33) von Acker in extensives Grünland (Magerwiesen), insgesamt 1,8 ha (Maßnahme noch auszuführen)

6.4 Bilanzierung von Eingriffs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das festgestellte Kompensationsdefizit kann nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Aus diesem Grund sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

	Boden	Arten / Biotope	
Bestand	663.766	571.274	Wertpunkte
Angestrebter Planungszustand:	308.959	416.571	Wertpunkte
Defizit	354.807	154.703	Wertpunkte
Gesamtdefizit:	509.510		Wertpunkte
Externe Maßnahmen (M 1 und M 4)	142.438		Wertpunkte
Flst. 1711, Lose 28, 29, 30, 31, 32 und 33	234.000		Wertpunkte
Ökokonto „Alte Rench“	102.300		Wertpunkte
Ökokonto „Maiwald“ (Los 34)	47.000		Wertpunkte
<i>Summe externer Ausgleich</i>	<i>525.738</i>		<i>Wertpunkte</i>

Der Eingriff in Höhe von 509.510 Punkten kann somit als ausgeglichen bezeichnet werden.

6.5 Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring helfen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung frühzeitig zu erkennen, um gegensteuern zu können. Die Überwachung wird von der Stadt Achern durchgeführt. Maßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen werden über einen Zeitraum von drei Jahren auf Vitalität und Entwicklung überprüft. Die externen Maßnahmen als Bestandteil des Ökokontos sind bereits umgesetzt.

7 Realisierung / Umlegung

Da die Flächen größtenteils in Privateigentum sind, wurden im Vorfeld der Planung umfangreiche und langwierige Verhandlungen mit den einzelnen Eigentümern geführt, um deren Mitwirkungsbereitschaft zu sichern.

Die Stadt Achern nimmt erst dann ein Baugebiet in Angriff, wenn mindestens 50 % der Grundstücke in städtischen Besitz fallen, bzw. von ihr vermarktet werden. Im Rahmen der Realisierung findet eine Umlegung statt. Im Rahmen dieser Maßnahme werden Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 18.450 m² den Grundstückseigentümern zugeteilt. Die übrigen Grundstücke mit einer Fläche von ca. 19.000 m² (ca. 50,73 %) bleiben in städtischer Hand.

8 Grundzüge der Planfestsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass folgende Ausnahmen, die in der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgesehen sind, nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden. Es betrifft im Einzelnen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Nutzungen dieser Art würden in ländlich strukturierten Gebieten, in denen dem Eigenheimbau die maßgebliche Rolle zukommen soll, Nutzungskonflikte, bodenrechtliche Spannungen und Lärmbelastigungen hervorrufen. Darüber hinaus wäre wegen der Struktur des Wohngebiets und der Dimensionierung der Verkehrswege die Abwicklung des Kundenverkehrs kaum realisierbar. Außerdem dürfte es bei den geplanten Grundstückszuschnitten schwierig sein, die für diese Nutzungen nach LBO notwendigen Stellplätze nachzuweisen.

8.1.2 Mischgebiet

Auch wenn bei dem bestehenden Gewerbebetrieb die Realisierung verschiedener nach § 6 (1) BauNVO zulässigen Nutzungen sehr unwahrscheinlich ist, besteht kein städtebaulicher Grund, sie deswegen auszuschließen.

Dagegen schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten generell aus. Betroffen sind sowohl die unter § 6 (2) Nr. 8 BauGB in Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung regelmäßig zulässigen, als auch die unter § 6 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten außerhalb Gebieten mit überwiegend gewerblicher Nutzung.

Die Stadt Achern hat ein Vergnügungsstättenkonzept aufgestellt, das Nutzungen dieser Art in den Ortsteilen nicht zulässt. Demnach sind Vergnügungsstätten nur in einem abgegrenzten Gebiet innerhalb der Kernstadt von Achern zugelassen. Außerhalb – auch in Gewerbegebieten – sind Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das in den Baugebieten zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Dadurch ist die städtebaulich relevante Gebäudekubatur ausreichend definiert; die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erübrigt sich.

8.2.1 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) wird der Anteil des Grundstücks bestimmt, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich im Fall des Allgemeinen Wohngebiets an den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO (GRZ = 0,4), da das Baugebiet auch einige kleinere Grundstücke mit weniger als 500 m² Fläche enthält. Bei einer niedrigeren GRZ würde die Bebauungsmöglichkeit in diesen Fällen zu sehr eingeschränkt.

Die relativ kleinen Grundstücksgrößen im Mischgebiet, die voraussehbare gewerbliche Nutzung sowie die bereits heute höheren Nutzungszahlen im Bestand machen auch in diesem Gebiet die Orientierung an der Obergrenze des § 17 BauNVO erforderlich (GRZ = 0,6).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ entspricht dem Verhältnis von überbaubarer Fläche (Baufenster) und Gesamtfläche, soweit diese beiden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die Bestimmung erstreckt sich nicht auf die Gebäudeteile, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

8.2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da über die GRZ und die maximale Höhe baulicher Anlagen das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert ist. Dennoch ist es erforderlich, die aufgrund der Festsetzungen mögliche Geschossflächenzahl zu ermitteln und mit den Orientierungswerten gemäß § 17 (1) BauNVO abzugleichen.

Die maximale Wandhöhe bei Gebäuden liegt bei 7,0 m. Bei einer Geschosshöhe von 2,80 m entspricht dies 2 Vollgeschossen zuzüglich Kellersockel und Kniestock im Dachbereich (Nicht-Vollgeschoss). Eine 2-geschossige Bebauung entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,8 und bewegt sich somit unterhalb der zulässigen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete.

Wegen der geringen Größe des Baufensters im Verhältnis zum Grundstück (ca. 22 %) ist im **MI** bei der zulässigen Höhe der Gebäude (entspricht einer 2-geschossigen Bebauung) der Orientierungswert des § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete nicht erreichbar.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen, was eine GFZ von 1,1 ergäbe. In § 17 (1) BauNVO ist ein Orientierungswert für Gemeinbedarfsflächen nicht aufgeführt. Die GFZ bleibt unterhalb des Orientierungswerts von Mischgebieten.

8.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen müssen eindeutige Bezugspunkte bestimmt werden. Die Bezugsebene für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Verkehrsfläche an einem eindeutig bestimmbar Punkt. Als unterer Bezugspunkt wird daher die Höhe der Verkehrsanlagen an der Grenze zum Baugrundstück, senkrecht gemessen zur Mitte der Gebäudewand, bestimmt.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen beschreibt die Kubatur, die aus städtebaulichen Gründen im Baugebiet erwünscht ist. Die Festsetzungen beschreiben maximal zweigeschossige Gebäude. Auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse nach LBO wurde bewusst verzichtet. Bei der Anzahl der Vollgeschosse handelt es sich im engeren Sinn nicht um ein städtebaulich relevantes Maß. In der Genehmigungspraxis von Baugesuchen verursacht der Umgang mit Vollgeschossen und obersten Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, regelmäßig Probleme.

Die Überschreitung der Wandhöhe soll die Errichtung von Widerkehren und Gebäuderücksprünge ermöglichen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) mindestens 30 cm über der Bezugsebene liegen muss, damit z. B. bei Starkregen bzw. Rückstau kein Niederschlagswasser in die Gebäude eindringen kann.

Um eine annähernd gleiche Kubatur bei Doppelhäusern zu gewährleisten, wird eine enge zulässige Spanne bei der Wand- und Gebäudehöhe festgesetzt, von der nur abgewichen werden kann, wenn eine einheitliche Höhe für beide Doppelhaushälften gesichert ist. Es ergibt sich zugunsten der gestalterischen Freiheit der Bauherren ein maximaler Höhenunterschied von 0,5 m, der gestalterisch relativ wenig ins Gewicht fällt. Korrespondierend dazu gibt es auch besondere Bestimmungen für die Dachgestaltung (→ Ziffer 8.19.1)

Die Wandhöhe im Mischgebiet reicht für normale gewerbliche Nutzung aus. Die zulässige Gebäudehöhe im Bereich der Gemeinbedarfsfläche deckt den Bedarf für einen bis zu zweigeschossigen Kindergarten ab und hat noch Reserven für Gebäudesockel sowie etwaige Dachgestaltung. 2.2

8.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

8.3.1 Bauweise

Die Beschränkung auf lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet trägt dem Gedanken des 'klassischen' Eigenheimbaus Rechnung. Für höher verdichtete Wohnformen gibt es in den ländlich strukturierten Ortsteilen kaum Nachfrage.

Die Bauflächen am nordöstlichen bzw. östlichen Rand (Regenrückhaltebecken, Grünflächen) sollen ausschließlich Einzelhäusern vorbehalten sein, während auf den übrigen Bauflächen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser erlaubt sind. Auf den erwähnten Bauflächen würden Doppelhäuser durch den daraus resultierenden geringeren Grünanteil eine gewünschte Verzahnung mit den angrenzenden Grünflächen behindern. Auch gegenüber dem Mischgebiet ist ein höherer Grünanteil der Wohnbaugrundstücke erwünscht.

Im Mischgebiet ist innerhalb des Baufensters offene Bauweise festgesetzt. Dies ist angesichts der innerörtlichen Struktur und der zu erwartenden gewerblichen Nutzung angemessen.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster folgen in einem Abstand von 3,0 m den Planstraßen. Hierdurch sollen kleine Vorgartenbereiche entstehen, die den Straßenraum aufwerten. Um eine klare Ordnung zu erhalten und um unvorhersehbare Nachbarbeeinträchtigung möglichst auszuschließen bzw. um die Nachbarbebauung gut einschätzen zu können, werden die Baufenster mit Baugrenzen in ihrer Tiefe auf in der Regel 14,0 m begrenzt. Dies ermöglicht immer noch eine gewisse Variabilität bezüglich der Größe der Vorgärten.

Aus städtebaulichen Gründen sind auch bei einer Süderschließung die Baufenster zur Straße orientiert. Die dadurch erhaltenen durchgehenden hinteren Gartenbereiche sind nicht nur aus gestalterischer und ökologischer Sicht vorteilhafter, sondern bieten auch den Bauherren ruhige Bereiche, die von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Auch die versiegelten Garagenzufahrten werden dadurch kürzer. Diese Gründe wiegen schwerer, als eine optimale Ausrichtung der Freibereiche hinsichtlich des Sonnenstandes.

Die Festsetzungen definieren zur Erleichterung des Bauens Ausnahmen, unter denen ein Überschreiten der Baugrenze erlaubt ist:

Da die Hauswand maßgeblich für die Einhaltung der Baugrenze ist, werden Überschreitungen durch Dachüberstände in gewissem Rahmen zugelassen. Auch vortretende untergeordnete Baukörper, wie Erker, kleinere Vorbauten, Vordächer, etc. stören die Wirkung der Gebäudeflucht nicht. Um die Bebauung an schräg verlaufenden Baugrenzen zu erleichtern, ist auch für diesen Fall eine geringfügige Überschreitung erlaubt.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren Flächen als zeilenartige Baufelder festgesetzt, sodass jederzeit ohne Veränderung der Baugrenzen Grundstückszuschnitte verändert werden können.

8.3.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen (Gebäudelängsachse) ist in der Planzeichnung festgesetzt; auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Die Festsetzung gilt nur für den Hauptbaukörper. Quergiebel, Zwerchhäuser, abgewinkelte Gebäudeteile etc. sind nicht an diese Festsetzung gebunden.

Um ein ruhigeres Straßenbild zu erreichen, wird entlang der Straßen eine traufständige Bebauung bevorzugt. Die festgesetzte Stellung baulicher Anlagen berücksichtigt dabei in der Regel gleichzeitig eine optimale Ausrichtung der Gebäude zur Sonne und begünstigt somit die solare Energiegewinnung.

8.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

8.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Sofern Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach den Vorschriften der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind sie gemäß § 23 (5) BauNVO grundsätzlich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Durch textliche Festsetzung unterliegen Nebenanlagen und Garagen aber im Umfeld öffentlicher Verkehrsflächen verschiedenen Einschränkungen. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO müssen – mit Ausnahme von Einfriedungen sowie Anlagen für Mülltonnen – einen Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsanlagen und Grünflächen einhalten. Gleiches gilt grundsätzlich auch für Garagen und Carports, wobei für Letztere ein geringerer Abstand zulässig ist.

Mit diesen Einschränkungen soll erreicht werden, dass die in der Regel als Vorgarten genutzte Zone entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche von Nebengebäuden und Garagen freigehalten wird und das Wohngebiet optisch durch die Wohngebäude geprägt wird. Darüber hinaus soll ausreichend Platz vor der Garage ein Abstellen des Fahrzeugs ermöglichen. Diese Regelung ist daher auch im Sinne der erhöhten Stellplatzverpflichtung nach § 4 (2) Nr. 2 LBO (Siehe *Erhöhung der Stellplatzverpflichtung*, Teil C, S. 14 bzw. Teil E, S. 28). Der seitliche Abstand von Garagen zu Verkehrsflächen und der Abstand zu Grünflächen soll eine Begrünung der Garagenwand ermöglichen.

8.4.2 Mischgebiet

Für das Mischgebiet ist eine Stellplatzanlage durch die Kennzeichnung einer Fläche für Stellplätze festgesetzt (Anlage zur PlanzV 15.3). Außerhalb dieser Fläche und der Baugrenzen sind bauliche Anlagen ausgeschlossen. Die Fläche für Nebenanlagen ist so angeordnet, dass an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet ein Pflanzstreifen entstehen kann. Über ein Pflanzgebot ist eine Bepflanzung an der Grundstücksgrenze gesichert. Westlich des Wassergrabens sind Garagen und Carports aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Diese den Hausgärten zugewandte Fläche soll von Baukörpern frei bleiben und ist daher ausschließlich Stellplätzen vorbehalten.

8.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die festgesetzte Fläche für die Erweiterung des Kindergartens umfasst nur den Teil des Gebäudes, der in den Geltungsbereich hineinragt nebst unmittelbarem Umfeld.

8.6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Die maximale Anzahl an zulässigen Wohnungen pro Gebäude ist auf 2 begrenzt. Die Verkehrsflächen und der ruhende Verkehr sind in ihrer Dimensionierung nicht auf Wohngebäude ausgerichtet, die de facto kleinere Mehrfamilienhäuser sind. Darüber hinaus würden die nachzuweisenden notwendigen Stellplätze zu höheren Flächenversiegelungen führen, die aufgrund der Vornutzung (Obstbäume, von denen zahlreiche zu erhalten sind) nicht gewünscht sind. Trotz der Vorgaben hinsichtlich der Gebäudekubatur ist nicht auszuschließen, dass andernfalls unter Ausnutzung aller Obergrenzen der Festsetzungen unmaßstäblich wirkende Baukörper entstehen.

8.7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

An Einmündungen in klassifizierte bzw. übergeordnete Straßen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche von sichtbehindernden Anlagen oder Bepflanzungen freizuhalten, die in das Blickfeld eines Verkehrsteilnehmers ragen könnten.

Bei der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 40 km/h in der übergeordneten Straße (Renchtalstraße) muss der Straßenraum zu beiden Seiten jeweils auf einer Strecke von 50 m einsehbar sein, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h (Brunnenstraße) sind es 40 m. Es wird generell unterschieden zwischen „Annäherungssicht“ und „Anfahrtsicht“ (10 m bzw. 3 m vom Fahrbahnrand). Aufgrund der Sichthindernisse durch bestehende bauliche Anlagen im Ortsinnenbereich und der Festlegung eines Tempo-30-Bereichs im Plangebiet wurde die Anfahrtsicht zugrunde gelegt. Die gewählten Maße spannen ein Dreieck auf, welches die Fläche definiert, auf der diese Beschränkungen gelten. Das Sichtfeld ist ab 0,8 m über Boden festgesetzt. Private Grundstücksflächen kommen innerhalb der Sichtdreiecke nicht vor. Lediglich in der Brunnenstraße ragt ein Gebäude auf dem Anwesen Nr. 20 minimal in den Sichtbereich hinein. Diese Einschränkung ist wegen der niedrigen gefahrenen Geschwindigkeiten hinnehmbar. Die Verhältnisse an der Einmündung Renchtalstraße lassen eine Einschränkung des Sichtfeldes nicht erwarten. Dennoch ist zu überprüfen, ob durch zusätzliche Maßnahmen (z. B. Verschiebung oder Veränderung der Buswartehalle) hier eine Verbesserung der Sicht erreicht werden kann.

Eine Pflanzung hochstämmiger Bäume kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch eine Prüfung des Baumstandortes vor Ort die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden kann. Grundsätzlich stellt ein Hochstamm kein großes Sichthindernis dar. Zur Sicherung der freizuhaltenden Fläche wird gleichzeitig nach § 9(1) Nr. 25 b BauGB eine Bindung für Bepflanzungen festgesetzt, die die Wuchshöhe entsprechend dem Sichtfeld auf 0,8 m begrenzt.

Innerhalb des Baugebiets ist durch die Höhenbeschränkungen für Einfriedungen auf 1,0 m ein zumindest ausreichendes Sichtfeld gewährleistet. Wegen der niedrigen gefahrenen Geschwindigkeiten und der geforderten gegenseitigen Rücksichtnahme sind hier eigens festgesetzte Sichtdreiecke entbehrlich.

8.8 Versorgungsflächen

Durch die Größe des Baugebiets wird ein zusätzlicher Energiebedarf generiert, der die Errichtung einer Umspannstation erforderlich macht.

8.9 Verkehrsflächen

8.9.1 Straßen und Wege

Die Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt – soweit nicht anders festgesetzt – zur Veranschaulichung lediglich in einer unverbindlichen Darstellung, um bei der Ausführungsplanung flexibler zu sein.

8.9.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die ausgewiesenen öffentlichen Stellplätze unterscheiden sich in ihrer Funktion wesentlich von den übrigen verkehrlichen Nutzungen und sind daher gesondert als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Hierbei werden dem Nutzungszweck entsprechende Festsetzungen getroffen:

- Stellplätze: Die Flächen müssen nicht nur die eigentliche Stellplatzanlage nebst Zuwegungen bezeichnen; aus gestalterischen Gründen sind auch die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Bäumen zulässig.
- Platzfläche: Die Aufenthaltsqualität steht im Vordergrund – die Flächen sind nicht für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Gestalterische Belange spielen

hier eine besondere Rolle. Zulässig ist neben der Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen auch eine Möblierung des öffentlichen Raums.

Auch selbstständig geführte Fußwege sind mit eigenem Planzeichen festgesetzt.

8.9.3 Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Breite der Zufahrten wird so begrenzt, dass eine Doppelgarage problemlos angefahren werden kann. Bei zwei Wohneinheiten ist das unabhängige Anfahren jedes Stellplatzes nicht erforderlich. Der Vorplatz kann daher ebenfalls als Stellplatz genutzt werden. Breitere Zufahrten sind aus folgenden Gründen unzulässig:

- Wegfall zu vieler öffentlicher Stellplätze
- erhöhte Gefährdung von Fußgängern
- Vermeidung erhöhter Flächenversiegelung

8.10 Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser

Nach § 55 WHG und dem Wassergesetz ist Niederschlagswasser getrennt zu erfassen, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In der Regel ist das bei Oberflächenwasser (Dach- und Verkehrsflächen) eines Wohnbaugebietes – so auch hier – der Fall.

Die oberen Bodenschichten sind nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Durchlässigere Bodenschichten befinden sich erst in tieferen Lagen. Aus diesem Grund ist eine zentrale Versickerung von Niederschlagswasser mit einem herkömmlichen Mulden-(Rigolen-)system unwirtschaftlich. Es besteht daher nur die Möglichkeit eines Anschlusses an die bestehende Vorflut.

Da diese von ihrer Dimensionierung nicht in der Lage ist, größere Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen aufzunehmen, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Regenrückhaltefläche festgesetzt, in der das Niederschlagswasser zwischengespeichert und kontrolliert in den durchlaufenden Wassergraben als Vorflut geleitet wird.

8.11 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für Verkehrsgrün festgesetzt.

Als öffentliche Grünfläche wurden die Seitenbereiche entlang *Straße A* im Verknüpfungsbereich *Brunnenstraße* bestimmt, soweit sie nicht Bestandteil der Verkehrsanlage sind. Auch die südlich an die Erweiterungsfläche für den Kindergarten angrenzende Fläche sowie die Retentionsfläche sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Entlang des Wassergrabens, der das Mischgebiet durchquert, wurde zur Sicherung des Gewässerrandstreifens auf privatem Gelände eine private Grünfläche mit beinhaltenem Bauverbot festgesetzt (§ 38 WHG; beidseitig 5 m).

Kleinere Grünflächen als Standort für Straßenbäume im Verkehrsraum sind als Verkehrsgrünfläche festgesetzt.

Die dreieckige private Grünfläche im äußersten Süden ist der Rest einer städtischen Fläche und verbleibt bis zur Erweiterung des Baugebiets in kommunalem Eigentum. Sie wird danach als Baufläche festgesetzt.

Grünflächen sollen grundsätzlich von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Es können bei Anlage zur Ver- und Entsorgung (§ 14 (2) BauNVO) jedoch technische Erfordernisse auftreten, die Ausnahmen notwendig machen können.

8.12 Flächen für die Landwirtschaft

Am südwestlichen Rand des Plangebiets ist eine Fläche festgesetzt, in der die Verwendung von Spritzmitteln ausgeschlossen ist (→ Ziffer 8.14). Dazu muss die Art der zulässigen Nutzung bestimmt werden. Da es sich weit überwiegend um (Intensiv)Obstbau handelt, ist die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft angemessen.

8.13 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brut- bzw. Aktivitätszeit vermeidet Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und dient somit dem Artenschutz. Weitere Ausführungen, die den Artenschutz betreffen, sind unter Ziffer 6.1.5 (*Umweltauswirkungen | Eingriffe | Arten- und Lebensgemeinschaften*) sowie Ziffer 6.3 (*Umweltauswirkungen | Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen*) aufgeführt.

Die Retentionsfläche ist neben den landwirtschaftlich genutzten Spritzschutzflächen die einzige größere zusammenhängende Grünfläche innerhalb des Plangebiets. Eine möglichst naturnahe Ausformung leistet einen signifikanten Beitrag zur Minderung des Eingriffs. Sofern technische Vorgaben nicht entgegenstehen, wird eine natürliche Wiesenvegetation mit Extensivpflege entwickelt (Einsaat autochthones Saatgut, zweimalige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähguts, Entwicklungsziel artenreiche Magerwiese) und die Grünanlage um die Fläche ansonsten aufgelockert mit gebietsheimischen Gehölzen (Gebüsche, Einzelbäume, Baumgruppen) bzw. insbesondere mit Obstbaum-Hochstämmen gestaltet.

Abschwemmungen von Partikeln von Dacheindeckungen mit Anteilen an Schwermetallen, wie Kupfer, Blei, Zink, Titan und vergleichbare Stoffe können durch den Boden in das Grundwasser gelangen und die Umwelt schädigen. Daher sind diese Materialien ausgeschlossen bzw. müssen eine Beschichtung aufweisen, die schädigende Einträge verhindert. Flachdächer – auch von Gebäudeteilen – sind als zusätzlicher Beitrag zur Rückhaltung des Regenwassers und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen.

Die Beschränkung hinsichtlich der Außenbeleuchtung verfolgt mehrere Ziele:

- Senkung des Energieverbrauchs durch die Wahl der Leuchtmittel (LED-Leuchten)
- Vermeidung bzw. Verminderung von nachteiligen Auswirkungen auf die Insektenwelt
- Verringerung der 'Lichtverschmutzung' durch nach oben gerichtete Leuchtkegel

Ergänzend wird – als städtebauliche Regelung zur Reduzierung des Abflussbeiwerts und zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenfunktionen – bestimmt, dass Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden müssen. Im Bereich gewerblicher Nutzung (Mischgebiet) ist jedoch eine Gefährdung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nicht auszuschließen. Daher gilt diese Bestimmung hier nur eingeschränkt. Um gegebenenfalls Gefahren für Boden und Grundwasser ausschließen zu können, wird bestimmt, dass die Verwendung wasserundurchlässiger Beläge auch verlangt werden kann.

8.14 Verbot umweltgefährdender Stoffe

In der Umgebung des Plangebiets wird teilweise (Intensiv-)Obstbau betrieben. Ein charakteristisches Merkmal dieser Art von Nutzung ist die regelmäßige Verwendung von Spritzmitteln (Fungizide, Insektizide, Herbizide). Um eine Gefährdung der Bewohner durch Abdrift zu minimieren, ist entlang der Grenze zwischen Wohngebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Schutzstreifen festgesetzt, in dem die Verwendung von Spritzmitteln nicht zulässig ist. Im Regelfall kann bei einem Abstand von mindestens 20 m zur Wohnbebauung eine Gefährdung der Bewohner weitestgehend ausgeschlossen werden. Korrespondierend wurde diese Fläche auch als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, mit der Maßgabe einer vorübergehenden Nutzung gemäß § 9 (2) BauGB.

8.15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Gewerbelärm

Die Schalluntersuchung aus dem Jahr 2013 [5] berücksichtigte den Betrieb Haberle in seinem damaligen Ist-Zustand, in der Zwischenzeit sind keine weiteren genehmigten Änderungen erfolgt. Mittlerweile haben sich jedoch Erweiterungsabsichten in südwestliche Richtung ergeben. Die dafür vorgesehenen Flächen sind mit der Festsetzung als Mischgebiet im Bebauungsplan enthalten.

Durch die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze bzw. ein gewerblich genutztes Gebäude zu errichten, ergeben sich potenzielle Konfliktpunkte hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung des Wohnens, die nachträglich gutachterlich untersucht wurden [14]. Demnach sind die im Geltungsbereich eröffneten gewerblichen Aktivitäten nur unter der Maßgabe der festgesetzten Beschränkungen zum Schallschutz zulässig. Diese setzen für gewerbliche Bebauung einen maximalen immissionswirksamen Schalleistungspegel fest. Dieser ist äquivalent für die Nutzung als Parkplatz mit der Beschränkung der maximalen Anzahl von Fahrzeugbewegungen – basierend auf der Bayerischen Parkplatzstudie. Unter diesen Voraussetzungen bleibt der Zuwachs an Immissionen unterhalb der Irrelevanzschwelle, d. h. die Grenzwerte der TA Lärm werden um mindestens 6 dB unterschritten. Eine Erhebung anderer Schallquellen ist damit nicht erforderlich. Darüber hinaus liegen die Emissionen außerhalb des Geltungsbereichs mindestens 10 dB unterhalb der für ein Mischgebiet geltenden Richtwerte, sodass eine Beeinträchtigung der Umgebung ausgeschlossen ist.

Im Gutachten wurde nachgewiesen, dass der bestehende KFZ-Betrieb durch die Planung keinerlei Einschränkungen erfährt. Die Erweiterung der Betriebsflächen nehmen zwar Rücksicht auf die geplante Bebauung, lassen aber eine angemessene Nutzung zu. Die festgesetzten Schalleistungspegel sind zwar in erster Linie auf die Nutzung als Parkplatz abgestimmt, lassen aber bei entsprechendem schalltechnischen Nachweis auch andere, nach den Festsetzungen des B-Plans zulässige Nutzungen zu. Die Festsetzung von Zusatzkontingenten ermöglicht im Bereich von baulichen Anlagen deren Auswirkungen auf die Schallausbreitung und sichern damit ein höheres Maß an Flexibilität.

Verkehrslärm

Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan erfolgt anhand der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), 2018–01. Die zu ergreifenden Maßnahmen bestehen in Anforderungen an die Schalldämm-Maße von Bauteilen. Die Anforderungen ergeben sich aus den festzusetzenden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Diese wiederum ergeben sich grundsätzlich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel, der sich nach DIN 4109 aus einer Überlagerung der einzeln errechneten Beurteilungspegel im Nachtzeitraum bei einem Additionszuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärm, bzw. bei zu geringen Unterschieden zwischen Tag- und Nachtlärm von 13 dB(A) zur Berücksichtigung der Freifeldkorrektur errechnet.

Hinsichtlich der Notwendigkeit wird auf Ziffer 5.7.1 der Begründung und [15] hingewiesen.

8.16 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

8.16.1 Pflanzgebot

Die festgesetzten Pflanzgebote sollen eine angemessene Durchgrünung des Baugebiets gewährleisten und damit den Eingriff der Neubausiedlung in den Landschaftsraum mindern, die klimatischen Verhältnisse verbessern und den Eingriff in die Fauna reduzieren. Hinsichtlich der Privatgrundstücke beschränkt sich der Bebauungsplan auf eine allgemeine textliche Vorschrift, die die genauen Baumstandorte offen und den Bauherren damit weitgehende Gestaltungsfreiheit lässt.

Hinsichtlich der Pflanzenarten wird sichergestellt, dass sich die Bepflanzung weitgehend an gebietstypischen Gehölzen orientiert. Zusätzlich wird die Verwendung von Nadelgehölzen eingeschränkt, weil sie in diesem besonderen örtlichen Kontext einen besonders augenfälligen Fremdkörper bilden würden.

Für Straßenbäume gelten zusätzliche Anforderungen, wie Trockenresistenz, Salzresistenz, Tolerierung von beengtem Wurzelraum, keine fallenden Früchte etc.; dies ist in der Pflanzliste berücksichtigt.

8.16.2 Erhalt von Bäumen

Die Festsetzung dient dem Erhalt einzelner erhaltenswerter Bäume und leistet damit einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, einschließlich Artenschutz. Sie gewährleistet bereits in den ersten Jahren nach Beginn der Ansiedelung eine räumlich wirksame Begrünung und trägt zur Strukturvielfalt des Baugebietes bei. Es wird erreicht, dass im Baugebiet Bäume unterschiedlichen Alters stehen. Ältere Bäume dienen bevorzugt als Nistmöglichkeit für Vögel.

Das Pflanzgebot an der Grenze zwischen Misch- und Allgemeinem Wohngebiet leistet einen weiteren Beitrag zum Artenschutz, schirmt den Gewerbebetrieb optisch ab und leistet einen, wenn auch geringen Beitrag zur Abschirmung von Schallemissionen.

Es wurden Bäume zur Erhaltung bestimmt, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz haben und die in angemessenem Abstand zu den überbaubaren Flächen liegen.

Um Grundstücke mit einem oder mehreren zum Erhalt festgesetzten Bäumen mit Grundstücken ohne diese Festsetzung gleichzustellen, werden die zu erhaltenden Bäume auf die zu pflanzende Gesamtzahl angerechnet.

8.17 Vorübergehende Nutzungen

Die Vorschrift des § 9(2) BauGB ermächtigt dazu, im Bebauungsplan in besonderen Fällen festzusetzen, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

- für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder
- bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Die Folgenutzung soll festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan sind Flächen durch Planzeichen als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, als Folgenutzung bei Umsetzung eines anschließenden Bauabschnitts ist gemäß der Festsetzung unter Ziffer 2 *Allgemeines Wohngebiet* bzw. *Verkehrsfläche* bestimmt.

An der Grenze zum nächsten Bauabschnitt im Süden würde eine weitere Planung sehr erschwert, wenn die so festgesetzten Flächen einfach den Baugrundstücken dieses Bebauungsplans zugeschlagen und damit einem späteren Zugriff entzogen würden. Vor allem ohne die Mitnutzung der dreieckigen großen Grünfläche im Süden würde eine Folgeplanung fast unmöglich. Im anderen Fall dient die Festsetzung der Sicherung einer Fortsetzung der Erschließungsanlage.

Es dient der Bestimmtheit der Planung und der besseren Transparenz gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern, wenn, wie hier geschehen, die Folgenutzung und der Umstand, bei dem sie wirksam wird, festgesetzt wird.

8.18 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Neben dem BauGB existieren andere gesetzliche Regelungen, die unabhängig von diesem Gültigkeit haben und daher ebenfalls anzuwenden sind. Diese werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Im konkreten Fall handelt es sich um den Gewässerrandstreifen sowie um ein Überschwemmungsgebiet.

Gewässerrandstreifen

Durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens werden Gefährdungen von Fließgewässern durch Schadstoffeinträge verringert und die Möglichkeiten zu ihrer naturnahen Gestaltung verbessert. Der Gewässerrandstreifen ist im Bereich der Verdohlungen unterbrochen. Über diese Bereiche ist die Erschließung bzw. Erreichbarkeit der gegenüberliegenden Grundstücksfläche gesichert.

Im nördlichen Abschnitt des Grabens ist lediglich die südwestliche Uferseite als Gewässerrandstreifen ausgebildet. Auf der nordöstlichen Seite ist er entfallen und der Bereich als Mischgebiet festgesetzt.

Grundlage ist eine Baugenehmigung der Fa. Haberle von April 2004 zur Errichtung eines überdachten Lagerplatzes und zweier Containerstandorte unmittelbar nordöstlich des Wassergrabens. Im Baugenehmigungsverfahren hatte das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, die Untere Naturschutzbehörde) sowie das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Freiburg bei Berücksichtigung der in der Baugenehmigung formulierten Auflagen keine Bedenken geäußert. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz erklärte in diesem Zusammenhang den Verzicht auf Ausweisung des Gewässerrandstreifens an besagter Stelle.

Überschwemmungsgebiet

Ein Überschwemmungsgebiet dient der Gefahrenabwehr bzw. -Vermeidung. Es bezeichnet Flächen auf denen nach hydrologischer Berechnung mit einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀) zu rechnen ist. Ein Überschwemmungsgebiet war ursprünglich vom Wasserwirtschaftsamt nicht definiert. Erst aufgrund dessen Stellungnahme im Rahmen der Offenlage wurden die Flächen des Überschwemmungsgebiets hydrologisch ermittelt und in die Planung übernommen. Sie tangieren innerhalb des Plangebiets weder bestehende oder geplante Siedlungsbereiche, noch innerhalb von Grünflächen festgesetzte Nutzungen zum Niederschlagswasser-Management (Rigolen). Das Überschwemmungsgebiet liegt – abgesehen von der Durchfahrt zur südwestlich gelegenen Mischgebietsfläche (Parkplatz) – innerhalb des Gewässerrandstreifens bzw. innerhalb der privaten und öffentlichen Grünfläche. Die für Gewässerrandstreifen geltenden Einschränkungen gelten sinngemäß auch für Überschwemmungsgebiete.

8.19 Örtliche Bauvorschriften

Auf Grundlage der Landesbauordnung für Baden-Württemberg und § 9 (4) BauGB werden in diesen Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 74 LBO) als örtliche Bauvorschriften aufgenommen.

8.19.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Fassaden / Dächer

Die örtlichen Bauvorschriften stehen in dem Spannungsfeld, einerseits den Bauherren nicht zu sehr in seiner Gestaltungsfreiheit einzuschränken, andererseits ein Minimum an gestalterischem Konsens für das Baugebiet zu sichern. Die Festsetzung der Dachformen und Dachneigungen sollen diesem Ziel dienen.

Durch die Wahl heller Fassadenfarben die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler Fassadenanstriche gegenüber hellen Fassaden zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen.

Die festgesetzten Dachneigungen korrespondieren mit den Wand- und maximalen Gebäudehöhen im Abschnitt Maß der baulichen Nutzung (Teil B, Ziffer 2.2). Für allein stehende Pultdächer sind geringere Dachneigungen festgesetzt, da sich steilere Neigungen an der Firstseite in gestalterischer Hinsicht ausgesprochen unbefriedigend auswirken.

Flachdächer sind unter der Maßgabe zulässig, dass der Baukörper eine Mindesthöhe nicht unterschreitet. Eingeschossige 'Flachdachbungalows' mit einer Höhe von beispielsweise 3,50 m neben Gebäuden, die die Wand- und maximale Gebäudehöhe ausnutzen (7,0 m / 10,50 m) stören den gestalterischen Konsens in starkem Maße und sind daher nicht erwünscht. Nebengebäude und untergeordnete Baukörper, die sich einem Hauptbaukörper unterordnen, sind von dieser Vorschrift ausgenommen, da hier die besagten Nachteile nicht zu befürchten sind.

Spiegelnde Lichtreflexe sind unangenehm für das Auge, können Verkehrsteilnehmer irritieren und stören daher. Aus diesem Grund sollen die verwendeten Materialien blendfrei sein. Metalldeckungen stören das Gesamtbild – vor allem bei steileren Dachneigungen. Andererseits sind bei sehr flachen Dachneigungen Standardziegel nicht verwendbar. Daher werden bei steileren Dachneigungen Blechabdeckungen ausgeschlossen. Die festgesetzten Dachmaterialien ermöglichen auch mit diesen Einschränkungen hinsichtlich Material und Farbe ein großes Maß an Gestaltungsfreiheit, ohne beliebig zu sein. Sie orientieren sich an den vorherrschenden Dachfarben der Umgebung. Damit ordnet sich das Baugebiet besser in die Umgebungsbebauung ein; der Eingriff in das Landschaftsbild wird gemindert.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Dachaufbauten wird auf die Dachgaubensatzung der Stadt Achern verwiesen, die in allen Bebauungsplänen auf der Gemarkung anzuwenden ist.

Die Festsetzungen sind darauf ausgelegt, den Anteil von begrünten Dächern zu erhöhen. Der Einsatz von Fotovoltaikanlagen ist aus Gründen der Nachhaltigkeit erwünscht, gestalterisch ungünstige Anordnungen, wie z. B. gut einsehbare aufgeständerte Anlagen, sind jedoch durch diese Ziele nicht gedeckt.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Eine annähernd einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern lässt sich praktikabel durchsetzen, indem ein verbindlicher „Mindeststandard“ festgesetzt wird, der bei unterschiedlichen Bauherren ohne Nachweis einer einheitlichen Gestaltung zum Zuge kommt. Aus diesem Grund wird eine enge Spanne der Wandhöhe in Verbindung mit einer fixen Dachneigung verbindlich festgesetzt. Abweichende Wandhöhen und Dachneigungen (nach Maßgabe der Festsetzungen für Einzelgebäude) sind nur dann zulässig, wenn diese für beide Haushälften gesichert sind. Zusätzlich wird unter der gleichen Maßgabe auch die Farbe der Dacheindeckung einheitlich festgesetzt.

Da eine Vielzahl von Doppelhausparzellen nicht durch einen Bauträger, sondern individuell errichtet werden dürften, ist die Gefahr einer unharmonischen Reihung nicht aufeinander abgestimmter Gebäude gegeben. Die Festsetzungen sichern ein Minimum einer einheitlichen Bauweise.

8.19.2 Werbeanlagen

Die allgemeinen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen gelten innerhalb des gesamten Planbereichs. Sie dienen der Abwehr von Verunstaltungen.

Innerhalb des Wohngebiets sind Werbeanlagen grundsätzlich auf ein Minimum beschränkt. Damit sind beispielsweise die typischen Hinweisschilder für freie Berufe abgedeckt.

Um zulässige Nutzungen, die nicht das Wohnen betreffen, gegenüber entsprechenden Nutzungen außerhalb des Plangebiets nicht zu benachteiligen, wurde eine Ausnahme dahingehend definiert, dass in diesem Fall auch größere Werbeanlagen zugelassen werden können.

Die Festsetzungen umfassen auch das Mischgebiet und schränken die Größe von Werbeanlagen unter Berücksichtigung gewerblicher Belange einerseits und Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vor übermäßigen optischen Reizen sowie den Belangen des Artenschutzes andererseits ein. Die Größe der Werbeanlagen im Verhältnis zur Fassade, an der sie angebracht sind, sichert durch seine Proportionalität ein ausgeglichenes Erscheinungsbild.

8.19.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen stehen direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen und haben, soweit vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar, eine nicht zu unterschätzende Auswirkung auf die Gestaltung. Wahrnehmbar ist die in den Festsetzungen genannte „Vorzone“ – in der Regel der Vorgartenbereich, auf die sich die Festsetzungen beschränken. Die Vorzone geht an Straßeneinmündungen auch „über Eck“, d. h. sie erstreckt sich auch auf den Bereich zwischen seitlicher vorderer Baugrenze und Straße. Die Festsetzungen umfassen Höhe und Ausführung der Einfriedungen. Die Beschränkung der Höhe im Allgemeinen Wohngebiet begegnet einer einmauernden Wirkung. Die Höhe sowie das zulässige Material sollen ein Minimum an einheitlicher Gestaltung gewährleisten. Im Mischgebiet werden Einfriedungen bis 2 m zugelassen, da sie hier eine höhere Schutzfunktion haben und – im rückwärtigen Grundstücksbereich – optisch kaum in Erscheinung treten.

Sichtschutzwände beeinträchtigen sehr häufig aufgrund ihrer Höhe, Länge und Art der Ausführung das Ortsbild. Daher sind Sichtschutzwände in ihrer Länge so beschränkt, dass sie als unmittelbarer Sichtschutz für die Terrasse dienen können; längere Sichtschutzwände sollen dagegen vermieden werden. Sie wirken optisch abriegelnd und stören das Straßenbild. Zur zusätzlichen Minderung ihrer optischen Wirkung müssen sie vom Straßenrand einen Abstand von 2,5 m einhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen dienen oft dazu, Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken bzw. den Verkehrsanlagen auszugleichen. Auch für Terrassen werden gerne Aufschüttungen vorgenommen. Mit den zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ist der Anstieg an Straßenflächen und benachbarte Grundstücke in der Regel problemlos möglich. Die maximalen Neigungen gewährleisten die Standfestigkeit der Böschung.

Die Höhenlage für Einfriedungen und Böschungen bestimmt sich über den Straßenverlauf entlang der Grundstücksgrenze. Da das Gelände topografisch bewegt ist, folgt die Einfriedung bzw. die Böschung damit dem natürlichen Geländeverlauf, wie er sich durch die Höhenlage der Erschließungsanlagen ergibt.

Abgrabungen für Lichtgräben verbessern die Belichtung und damit die Nutzbarkeit des Kellergeschosses. Andererseits ist die exzessive Verwendung von Lichtgräben aus Gründen der Gestaltung abzulehnen. Die in den Festsetzungen verwendete Beschränkung ermöglicht im Bedarfsfall dennoch eine vernünftige Belichtung des Kellergeschosses.

Müllbehälter, die von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, wirken im Gesamtkontext optisch störend. Daher sollen sie vom öffentlichen Raum abgeschirmt werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Anlage und Unterhaltung von Freiflächen tragen zur Durchgrünung des Baugebiets und Verbesserung der Versickerungsrate bei. Schottergärten sind aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf Mikroklima, Arten und Biotop sowie Ortsbild zu vermeiden.

8.19.4 Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen

Leitungsbetreiber behalten sich nicht selten, eine oberirdische Verlegung vor. Die Verlegung von Kommunikations- und Stromleitungen über Dachständer stört das Ortsbild und ist seit Längerem – nicht zuletzt wegen der im Regelfall umfassenden Koordination bei der Baugebietserschließung – unüblich geworden. Daher wird diese Möglichkeit der Verlegung ausgeschlossen.

8.19.5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Um ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr sicherzustellen, müssen trotz der Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum und abweichend von den gesetzlichen baurechtlichen Vorgaben je Wohneinheit 2 Stellplätze hergestellt werden. Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander angeordnet werden (gefangene Stellplätze), da hier in der Regel eine gegenseitige Abstimmung bei der Nutzung der Stellplätze erfolgt. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum verringert wird.

8.20 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

8.20.1 Gewässerrandstreifen

Bei Gewässern von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung (Gewässer 2. Ordnung) ist gemäß § 38 WHG auf einer Breite von beidseitig 5 m ein Gewässerrandstreifen festzusetzen. Die in den Festsetzungen formulierten Einschränkungen ergeben sich aus § 38 (4) WHG.

8.20.2 Überschwemmungsgebiet

Nach § 78 WHG ist, soweit bei einem 100-jährlichen Regenereignis Überschwemmungen zu besorgen sind, für diese Bereiche ein Überschwemmungsgebiet auszuweisen. Der Nachweis dieser Flächen erfolgt auf Basis einer hydraulischen Berechnung.

Gemäß der Ausnahmebestimmungen ist eine Durchquerung des Wasserschutzgebiets zur Erreichung des westlichen Parkplatzes möglich. Außer einer Fahrbahnbefestigung werden in diesem Bereich keine baulichen Anlagen errichtet. Darüber hinaus wird durch die Öffnung der südlich gelegenen Dohle der Retentionsraum vergrößert.

8.21 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen

8.21.1 Pflichten des Eigentümers

Die Pflichten des Eigentümers ergeben sich unmittelbar aus den Bestimmungen des Baugesetzbuchs. Wegen der geringen Breite der Erschließungsanlagen muss die Straßenbeleuchtung auch auf den Baugrundstücken realisierbar sein, ansonsten würde der Regelquerschnitt (unter Beachtung der Sicherheitsabstände) zu sehr verengt.

8.21.2 Denkmalschutz

Bei Grabungen ist nicht auszuschließen, dass archäologisch wichtige Funde zutage treten. Die Finder sind zur Anzeige verpflichtet, Das Denkmalrecht regelt und sichert die fachgerechte Bergung der Funde und fallweise weitere Erforschungen des Grabungsfeldes.

8.21.3 Altlastenverdacht

Auch wenn innerhalb des Baugebiets nach derzeitigem Stand keine Altlasten bekannt sind, muss sichergestellt sein, dass bei verdächtigen Anhaltspunkten eine fachgerechte Untersuchung und ggf. Entsorgung erfolgt. Potenzielle Fundorte können z. B. bereits bebaute Bereiche an der Brunnenstraße oder Teile der als Mischgebiet festgesetzten Fläche sein.

8.21.4 Bodenschutz

In Einklang mit dem Bundesbodenschutzgesetz und dem Baugesetzbuch ist es das Ziel, im Rahmen der durch die Planung verursachten Eingriffe nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

8.21.5 Brand- und Katastrophenschutz

Durch die Bestimmungen wird eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser sichergestellt. Die Verkehrsanlagen sind darüber hinaus so gestaltet, dass ein problemloses Befahren mit Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit möglich ist. Die Bestimmungen der VVV Feuerwehrlflächen betreffen auch die privaten Grundstücke und sind ggf. Gegenstand der späteren Baugenehmigung.

8.21.6 Leitungstrassen

Beim Bau der Erschließungsanlagen ist sicherzustellen, dass ausreichende Trassenbreiten vorhanden sind und Störungen durch eindringende Wurzeln unterbleiben.

8.22 Hinweise

8.22.1 Doppelhäuser

Es sollte gesichert werden, dass im Falle des Baus einer einzelnen Doppelhaushälfte auch zu einem späteren Zeitpunkt an die Grenzwall gebaut wird.

8.22.2 Dach- und Fassadenbegrünung

Bei einer Dachbegrünung wird ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und über die Vegetation verdunstet. Bei einer Schichtdicke der Dachbegrünung von 10 cm wird ca. 60 % der Wassermenge zurückgehalten. Dachbegrünungen wirken sich auch positiv auf das Klima (u. a. Minderung der Wärmebelastung, Feuchtigkeitsausgleich) und auf die Lufthygiene (Staubbindung) aus. Sie tragen somit zu einer Minderung der Abflussspitzen von Niederschlagswasser bei. Auch eine Fassadenbegrünung trägt maßgeblich zur Verbesserung des Mikroklimas bei und verbessert das Angebot an Lebensräumen für verschiedene Tierarten.

8.22.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Über die im Planteil zum Erhalt festgesetzten Bäume ist es wünschenswert, dass über diesen Mindestbestand hinaus möglichst weitere Bäume erhalten bleiben.

8.22.4 Fließgewässer

Eine Renaturierung des durch das Plangebiet verlaufenden Grabens würde eine deutliche Aufwertung der angrenzenden Lebensräume und Biotope bewirken.

8.22.5 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Durch eine Verwendung von bewirtschafteten Zisternen wird ein Teil des anfallenden Dachflächenwassers zwischengespeichert und über die Gartenbewässerung versickert bzw. als Brauchwasser im genutzt (bei Toilettenspülung ca. 30 % Trinkwasserersparnis). Zisternen tragen somit zu einer Minderung der Abflussspitzen von Niederschlagswasser bei und entlasten damit die Regenwasserleitungen und die nachgeschaltete Retentionsfläche.

8.22.6 Vermeidungsmaßnahme VM 7

Diese Vorschrift ist direkten Festsetzungen im B-Plan nicht zugänglich, da es Flächen außerhalb des Geltungsbereichs betrifft, die nicht in kommunalem Eigentum sind. Dennoch wird angestrebt, diese Vorgaben umzusetzen.

8.22.7 Energie

Die Verwendung nachhaltiger Energieträger und -systeme trägt zusätzlich dazu bei, den Eingriff des Vorhabens zu verringern.

8.22.8 Behandlung von Böden, Gründung von Bauwerken

Die vorhandenen Böden machen ggf. besondere Vorkehrungen beim Bau von Gebäuden und Erschließungsanlagen erforderlich.

8.22.9 Pflanzliste

Die angegebenen Gehölzarten sind landschaftstypisch und tragen zu einer landschaftlichen und naturnahen Einbindung bei. Bei Verwendung gebietsheimischer Gehölzarten wird zudem der Eingriff in Lebensräume gewöhnlicher Tierarten gemindert, da die heimische Tierwelt an gebietsheimische Pflanzenarten angepasst ist und somit die künftige Siedlungsfläche – wenn auch in einem anderen Artenspektrum – nutzen können.

8.22.10 Störfälle und Gesundheitsrisiken

In der näheren Umgebung gibt es keine Betriebe, auf die die Störfallverordnung anzuwenden ist. Auch sonstige Betriebe, von denen Gesundheitsrisiken ausgehen können sind im Umfeld nicht vorhanden. Altlasten im Boden sind ebenfalls nicht bekannt.

9 Literatur und Planungsgrundlagen

- [1] GOOGLMAPS GeoBasis-DE/BKG
- [2] OPENSTREEMAP / OPENTOPOMAP
- [3] DACHGAUBENSATZUNG DER STADT ACHERN, Achern, Dezember 1997
- [4] DR. DONATO ACOCELLA STADT- UND REGIONALENTICKLUNG, Gutachten als Grundlage für ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Achern, Dortmund / Lörrach, Juni 2011, durch Gemeinderat beschlossen am 25.07.2011
- [5] GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Bühli“ in Achern-Mösbach, Ludwigshafen, Januar 2013
- [6] VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ACHERN – LAUF – SASBACH – SASBACHWALDEN, Flächennutzungsplan, Dezember 2013
- [7] MINISTERIUM FÜR VERKEHR UND INFRASTRUKTUR BADEN-WÜRTTEMBERG, Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach den §§ 6 und 10 (2) BauGB, Stuttgart, Mai 2013
- [8] KBB GMBH - KOMMUNALBERATUNG & BAULANDERSCHLIEßUNG, Bedarfsnachweis / Erhebung der Baulücken und Baulandreserven Bebauungsplan „Bühli“ in Mösbach, Bebauungsplan „Eichbühn-Süd“ in Gamshurst, Baden-Baden, Dezember 2013
- [9] Dipl.-Ing. D. Seliger, Umweltbericht, Büro für Freiraumplanung, Elchingen, Oktober 2014
- [10] Bioplan, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Bühl, Juni 2021
- [11] INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH, Baugrunderkundung, Baugebiet „Bühli“, Gründungsberatung und umwelttechnische Untersuchungen, Karlsruhe, November 2018
- [12] ZINK INGENIEURE, Umweltbericht für den Bebauungsplan Bühli in Achern-Mösbach, Lauf, Juni 2021, redigiert Juli 2022
- [13] ZINK INGENIEURE, Erschließung BG Bühli – Bewertung der Hochwasserfolgen, Lauf, Dezember 2021 / März 2022
- [14] GENEST und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ergänzung zum Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan „Bühli“ in Achern-Mösbach, Ludwigshafen, Juni 2021, ergänzt / berichtet Mai 2022 / Juli 2022
- [15] GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, Schalltechnische Untersuchung (Verkehrslärm) für den Bebauungsplan „Bühli“ in Achern-Mösbach, Ludwigshafen, Mai 2022