

TEIL I

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, OT HAUSEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Stadt Bad Krozingen und der Ortsverwaltung Hausen liegen eine Vielzahl an Bewerbungen von ortsansässigen, am Ort arbeitenden, oder ehemals ansässigen Bürgern und Familien vor, die im Ortsteil Hausen bauen möchten. Das Baulandangebot in der Gesamtgemeinde Bad Krozingen ist äußerst knapp. Die Grundstückspreise sind entsprechend hoch und hindern insbesondere jüngere Familien mittleren Einkommens am Bauen. Die Stadt versucht hier seit Anfang der 90er Jahre im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik regulierend zu Gunsten ortsansässiger junger Familien einzugreifen.

Die im Ortsteil Hausen verfügbaren Flächen für neue Wohnbebauung sind aufgebraucht. Im historischen Siedlungsbereich und in den Neubaugebieten sind nur noch sehr wenige Baulücken vorhanden, die jedoch von den betreffenden Eigentümern zur Wohnraumversorgung der Nachkommen vorgehalten werden und daher für die Baulandnachfrage nicht verfügbar sind. Die Situation wird verschärft durch den hohen Nachfragedruck im Kernort, der auch auf alle Ortsteile ausstrahlt und die vormalige Lage von Hausen im Überschwemmungsgebiet der Möhlin, die seit mehreren Jahren die Ausweisung des Plangebietes oder auch anderer Flächen unterbindet.

Der Stadt stehen im Ortsteil Hausen keine Bauplätze mehr zur Verfügung, um der hohen Anzahl an örtlichen Bewerbern Rechnung zu tragen. Darüber hinaus ist vorgesehen über Geschosswohnungsbau, der über eine Wohnungsbaugesellschaft erstellt werden soll, dem Mangel an Mietwohnungen entgegenzuwirken (Grundstücksvergabe und Regelungen erfolgen durch die Stadt im Rahmen des Kaufvertrages, so dass auf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden kann).

Das Plangebiet wird nach der in Bad Krozingen verbindlichen Grundsätzen der aktiven Grundstückspolitik (mind. 50 % der Ausgangsfläche ist in öffentlicher Hand) aufgestellt, so dass die Stadt über den überwiegenden Teil der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen verfügen wird und somit die Baugebietsausweisung tatsächlich zur Minderung des Wohnraumbedarfs der Bevölkerung beiträgt.

Anlass für die Planung sind die Ertüchtigung der Hochwasserdämme entlang der Möhlin und dem Neumagen, durch die die Planungssperre wegen der bisherigen Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) entfällt und die Verhandlungen mit Wohnungsbaugesellschaften zur Erstellung von Geschosswohnungsbau im Plangebiet.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2,4 ha Ackerfläche für Wohnbauzwecke beansprucht. Die Fläche ist aufgrund ihrer standörtlichen Ausstattung (Ackerzahl 79) und ihrer agrarstrukturellen Ausstattung gemäß der digitalen

Flurbilanz von Baden-Württemberg der Vorrangflur I zuzuordnen (www.flurbilanz.de). Gemäß den Ausführungen des Landwirtschaftsamtes beim Landratsamt sind neben guter Bodenqualität in ebener Lage insbesondere die gute Erschließung, sowie die Größen und der günstige Zuschnitt der Bewirtschaftungseinheit ausschlaggebend für diese Einstufung. Die Aufnahme der Fläche in den Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche erfolgte in Kenntnis und Abwägung der besonderen landwirtschaftlichen Eignung der Fläche. Daran hat sich nichts geändert. Im Hinblick auf die städtebauliche Einbindung der Wohnbaufläche, der Erschließungsvorleistungen, der Verfügbarkeit der Flächen, die örtlichen Restriktionen aus überörtlichen Hauptverkehrswegen (Autobahn, B31), Gewässer und Wasserschutzgebieten und die vergleichbare Konfliktlage zur Landwirtschaft an anderen in Frage kommenden Standorten und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, hier insbesondere der des Ortsteils Hausen, ist die Inanspruchnahme der hier vorliegenden hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche notwendig. Vergleichbare Alternativstandorte sind nicht ersichtlich.

2 Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind im Wesentlichen folgende Ziele verbunden:

- a) die Bereitstellung preiswerter Wohnbauflächen, insbesondere für ortsansässige junge Familien oder in Bad Krozingen arbeitende Personen;
- b) die Bereitstellung von ergänzendem Geschosswohnungsbau;
- c) die bedarfsgerechte Durchmischung von Gebäudeformen;
- d) die Arrondierung der vorhandenen Siedlungsfläche;
- e) die Nutzung der Vorleistungen im Bereich der Erschließung (Fortführung des vorgelagerten Baugebietes „Schmidtackern“).

3 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

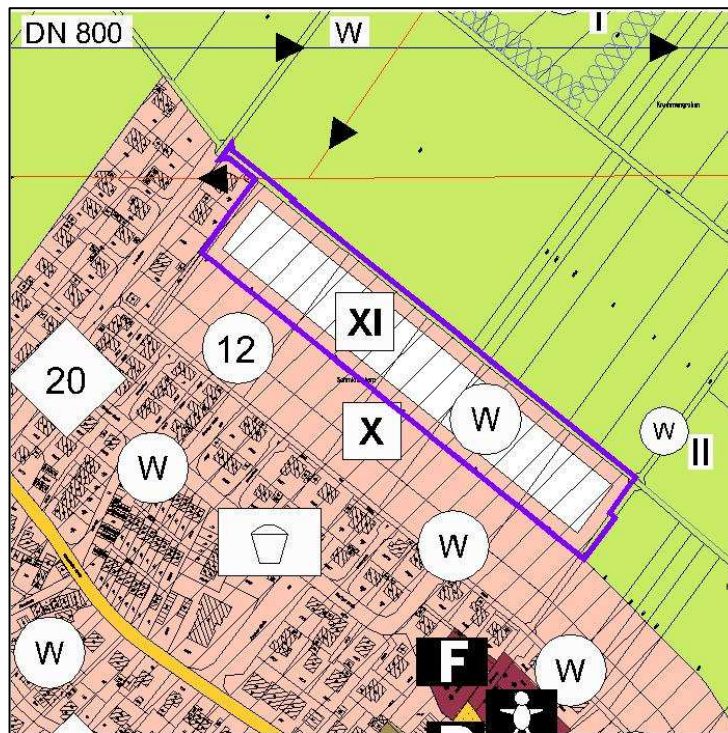
Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Hausen. Es schließt unmittelbar an die Neubaugebiet „Schmidtackern“ und „Dumpfgraben“ an und stellt eine Erweiterung des Bebauungsplanes „Schmidtackern“ dar. Im Nordwesten wird es begrenzt von der Bebauung an der Straße „Am Dumpfgraben“. Im Südwesten schließt die nordöstliche Bauzeile des Baugebietes „Schmidtackern“ an. Im Südosten wird es begrenzt durch den Unteren Munzinger Weg. Nach Nordosten beginnt die freie Feldflur.

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich genutzt. Am Nordwest- und Südwestrand schließt sich Wohnbebauung an. Im Nordosten und Südosten befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Das Plangebiet ist insgesamt eben.

4 Eingliederung in die Bauleitplanung

Abgrenzung und vorgesehene Nutzung des Bebauungsplanes entsprechen den Ausweisungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Planauszug FNP mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):



5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Sinne von §30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt. Der entsprechende Satzungsbeschluss erfolgte am 22.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.06.2023. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes förmlich abgeschlossen. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und eine 1. und 2. Offenlage wurden dabei durchgeführt.

Folgende Maßgaben wurden dazu geprüft:

Die Planung dient insbesondere einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, was durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gesichert wird. Durch den Ausschluss von Ausnahmen (§4 (3) BauNVO) wird das Ziel, einen möglichst hohen Wohnungsanteil zu erreichen, umgesetzt. Gleichzeitig wurde der Entscheidung des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofes vom 04.05.2018 (AZ. 15 NE 18.382- juris), die die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB auf Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet wird, auf die engere Wohnnutzung begrenzt, Rechnung getragen.

Es handelt sich um eine an zwei Seiten an den Siedlungskörper anschließende landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich ist 2,6 ha groß. Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 6.900 m² und bleibt damit

deutlich unter dem in §13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² Grundfläche.

Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen. Die umgebenden Flächen sind bebaut, für die nordöstlich und südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist eine Bebauung in absehbarer Zeit auszuschließen.

Zudem begründet die Aufstellung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7. Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit waren die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB gegeben.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wurde die Unwirksamkeit des § 13b BauGB festgestellt. § 13 b BauGB wurde zum 01.01.2024 aufgehoben und parallel dazu mit § 215a eine Heilungsvorschrift erlassen die es ermöglicht nach Vorprüfung der Umweltbelange in den bisherigen nach § 13b BauGB eingeleiteten oder abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren auf die Anwendung von § 13a BauGB (Innenbereichsverfahren) umzustellen.

Davon wird vorliegend kein Gebrauch gemacht, da sich bereits aus der bisherigen Schutzgüterbetrachtung (Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, das bisherige Verfahren bereits mit frühzeitiger Beteiligung und zwei Offenlagen durchgeführt wurde und der Bebauungsplan sich vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stattdessen wird der durch das vorgenannte Grundsatzurteil aufgetretene Fehler durch eine erneute Offenlage unter Einschluss eines Umweltberichtes im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB geheilt und somit auf das Regelverfahren umgestellt. Der entsprechende Beschluss des Gemeinderates wurde am 04.03.2024 gefasst, die dazu erforderliche 3. Offenlage erfolgte vom 25.03.2024 bis zum 25.04.2024.

Die Planinhalte des Bebauungsplanes „Schmidtackern II“ bleiben gegenüber der bisherigen Satzungsfassung praktisch unverändert, die bisherige Anlage zur Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Büro Freiraum und Landschaftsarchitektur Ralf Wermuth vom 22.05.2023) wird ersetzt durch den Umweltbericht des vorgenannten Büros zum Stand vom 03.06.2024.

Die Bebauungsvorschriften werden, von redaktionellen Korrekturen abgesehen, im Hinblick auf die nunmehr erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen lediglich um eine Zuordnungsfestsetzung (Zuordnung zu Verkehrsfläche und Bauland) ergänzt.

Die zunächst unwirksame Satzung (Beschluss vom 22.05.2023, Bekanntmachung am 09.06.2023) wird durch erneute Inkraftsetzung wirksam. Die ursprüngliche Satzung erlangt, mit der geänderten Satzung insgesamt als **eine** Satzung Wirksamkeit, die sich aus zwei Teilnormungsakten zusammensetzt (BVerwG Urt. v. 24.03.2010 – 4 CN 3.09)

6 Planungsalternativen

Hinsichtlich der Standortwahl für die Neuausweisung eines Wohngebietes lassen die örtliche Situation und damit verbunden die Flächennutzungsplanung relativ wenige Möglichkeiten zu. Das Maßgebliche Entwicklungspotential für die Wohnflächenschaffung ist beschränkt auf den nördlichen Siedlungsrand. Ergänzend zum im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesenen Planbereich „Schmidtackern II“, kommen grundsätzlich nur noch östlich angrenzende Flächen beidseits der potenziellen Friedhofserweiterung in Frage. Diese wurden jedoch wegen fehlender Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan, mangelnder Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und der Notwendigkeit diese Flächen in ein übergreifendes Erschließungskonzept einzubinden und gemeinsam zu entwickeln, als nicht besser geeignet zurückgestellt.

Für den Standort selbst ist festzustellen, dass räumliche Erweiterungen nach Nordosten durch das dort unmittelbar anliegende Wasserschutzgebiet Zone II auszuschließen sind.

Damit ergibt sich eine starre langrechteckige Begrenzung des Plangebietes, die gemeinsam mit der Notwendigkeit den knappen Erweiterungsraum möglichst optimal für zusätzliche Wohnbaufläche zu nutzen, nur wenig Spielraum für Alternativplanungen lässt.

Neben der vorliegenden Planung wurden folgende Erschließungsalternativen geprüft:

- a) eine 3-zeilige Bebauung entlang zweier längs gerichteter Erschließungsstraßen;
- b) eine 3-zeilige Bebauung mittels kurzer Stichwege abgehend von einer längs gerichteten Erschließungsstraße;
- c) die Bildung von 4 Hausgruppen (Wohnhöfe) um jeweils einen Erschließungsstich abgehend von einer Nordrandstraße.

Alle Alternativen haben deutlich höhere Erschließungsflächen zur Folge und wurden – auch unter dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – ausgeschieden.

Auf der Basis des damit festgelegten Erschließungskonzeptes wurden verschiedene Anordnungen von Gebäudetypen – Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau – auf der Grundlage des geschätzten örtlichen Bedarfs für die Haustypen entwickelt und zunächst mit der Verwaltung und Gremien abgestimmt. Dem folgten grundlegende Gespräche der Verwaltung mit den im Gebiet mit Zuteilung verbleibenden Eigentümern hinsichtlich Lage, Größe und Gebäudewunsch. Schließlich wurde das Konzept so weiterentwickelt, dass sowohl dem Geschosswohnungsbau eine ausreichende Fläche

zugeordnet werden konnte als auch die Grundstücksgrößen auf eine für die künftigen Käufer bezahlbaren Gesamtpreis abgestimmt sind.

7 Nutzung und Gestaltung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Plangebiet selbst sind vorzugsweise Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen (18 freistehende Einfamilienhäuser und 24 Doppelhaushälften). Ergänzend treten im Nordwesten des Plangebietes 1 bis 2 Mehrfamilienhäuser mit zusammen ca. 14 - 18 Wohneinheiten und in Plangebietsmitte eine Reihenhaushausgruppe mit 4 Reihenhäusern hinzu.

Das Maß der Nutzung wird für die freistehenden Einzelhäuser analog der hier gegebenen Ortsrandlage und dem Bedarf auf eine zweigeschossige Bebauung ausgelegt. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird dabei auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen abgestimmt. Ergänzend wird die Anzahl der Wohneinheiten in der Regel auf zwei je Gebäude beschränkt. Für den Reihenhausbereich wird die Wohnungszahl auf 1 Wohnung je Gebäude begrenzt, um die Grundstücke weder vom Bauvolumen noch der Stellplatzunterbringung zu überlasten. Für das Mehrfamilienhausgrundstück wird eine Gesamtzahl an Wohnungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße als Obergrenze festgesetzt. Damit soll ein ungefährer Einklang zwischen dem Stellplatzbedarf und den im öffentlichen Straßenraum, in Form von Längsparkern, bereitstellbaren Parkplätzen hergestellt werden. Weiterhin sind entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung grundsätzlich Satteldächer, ergänzt um gegeneinander versetzte Pultdächer, vorgesehen. Um dem unterschiedlichen Wohnflächenbedarf bei den Einzelgrundstücken Rechnung zu tragen, ist dabei die Spannweite der Dachneigung relativ groß gewählt. Zur landschaftlichen Einbindung ist die Gebäudegesamthöhe jedoch begrenzt. Insgesamt ist jedoch Wert daraufgelegt, dass aneinandergebaute Gebäude die gleiche Dachneigung aufweisen.

Im Bereich der Mehrfamilien- und Reihenhäuser gelten analoge Überlegungen, hier wird jedoch von einer zwei- bzw. dreigeschossigen Höhenentwicklung ausgegangen.

Die Bebauungsausrichtung folgt dem Straßenverlauf. Die Gebäude werden vorwiegend traufständig zu dieser angeordnet, mit Ausrichtung der Hauptdachflächen nach Nordost bzw. Südwest. Die gewählte Anordnung vermeidet ungünstige Grundstückszuschnitte und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sichert die Wohnqualität des Planbereichs durch die Herstellung eines ablesbaren Straßenraumes. Für die Einzelhäuser werden um 90° gedrehte Gebäudestellungen (Trauf- oder Giebelständigkeit zur Straße) zugelassen, so dass den Bauherren eine mehr garten- oder mehr sonnenorientierte Anordnung freigestellt bleibt.

8 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Nordwesten an die bestehende Straße „Am Dumpfgraben“, im Südosten an die Verlängerung der bestehenden „Attilastraße“, sowie im Südwesten an die bestehende Straße „Im Schmidtackern“ angebunden.

Die gesamte Erschließung wird entsprechend ihrer Funktion und Nutzung in Form von Wohnstraße / Wohnweg als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Das Baugebiet wird überwiegend durch eine mittig verlaufende Wohnstraße erschlossen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg am Nordostrand des Plangebietes wird im Westen auf einem kurzen Teilstück für die Erschließung verbreitert und auf der restlichen Länge zum bestehenden Feldweg „Unterer Munzinger Weg“ hin auf 2,0 m verengt, bleibt jedoch als Fußweg bestehen.

Die Höhenlage der Wohnstraße wird bestimmt durch die Notwendigkeit, nahezu das gesamte anfallende Niederschlagswasser dem im nordöstlichen Bereich der Ortslage in großer Entfernung gelegenen Retentions- und Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken zuzuführen (vgl. Ziffer 9). Dies resultiert aus der sensiblen Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA und aus der nur sehr begrenzten Möglichkeit in den Bestandskanal in der Straße „Am Dumpfgraben“ weiteres Oberflächenwasser einzuleiten.

Die neue Straße liegt damit entwässerungsbedingt wie die Straßen im Vorgängergebiet „Schmidtackern“ deutlich über dem Ursprungsgelände. Die Höhendifferenz der Straßenachse in Gebietsmitte beträgt im Plangebiet - von Nordwest nach Südost abnehmend - maximal 2,7 m bis 0,8 m, im Mittel etwa 1,7 m.

Im Verhältnis zur Bestandsstraße (Höhenbezugspunkt der Bestandsbebauung) „Im Schmidtackern“ liegt die neue parallel verlaufende Straßenachse am Hochpunkt (nordwestlichen Bogen) um ca. 1,4 m höher, absinkend auf ca. 1,0 m zwischen Rimsinger Straße und Spielplatz und weiter absinkend auf ca. 0,7 m auf Höhe Munzinger Weg.

Aus den Abständen zwischen beiden Parallelstraßen von ca. 74 m ergibt sich daraus eine optisch nicht wahrnehmbare Steigung zwischen 1 bis 2 %. Bei Abständen der bestehenden zur geplanten Häuserzeile von i.d.R. 19 m und mehr sind die möglichen Traufhöhenunterschiede weder für die Belichtung noch für die Besonnung der südwestlich stehenden Bestandsbebauung relevant zudem die zulässigen Firsthöhen nahezu gleich sind.

Ergänzende Quervernetzungen des Erschließungsnetzes sind über die Verlängerung der „Rimsinger Straße“ im westlichen Planbereich vorgesehen, ferner über einen das Plangebiet querenden Fußweg im östlichen Planbereich, der an den südlich angrenzenden Kinderspielplatz anbindet.

Am Südostrand des Plangebietes wird parallel zum „Unterer Munzinger Weg“ eine Vorbehaltsfläche für den später möglichen Straßenausbau vorgesehen und als Verkehrsgrün ausgebildet.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll nach Möglichkeit, neben den üblichen Versorgungssträngen, auch mit Breitbandkabelnetz ausgestattet werden. Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIA. Laut Verordnung ist für das aus öffentlichen wie privaten Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Eine Vielzahl privat betriebener

Einzelanlagen ist abzulehnen, so dass Versickerungsanlagen auf den Einzelgrundstücken ausscheiden, bzw. auf die Versickerung von Dachflächenwasser beschränkt wären, was im Hinblick auf die getrennte Beseitigung der Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen und die vorliegenden Feststellungen des orientierenden Baugrundgutachtens vom 21.10.2019 der HPC AG, dass von überwiegend wenig durchlässigen Baugrundverhältnissen auszugehen ist, unwirtschaftlich ist.

Darüber hinaus ist laut Stellungnahme des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich Umweltrecht / Wasser und Boden aufgrund der sensiblen Lage im Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA (geringe Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung) das anfallende Niederschlagswasser - einschließlich Dachflächen, Gebäuden oder etwaigen Materiallagerflächen - dem Abwasserkanalsystem zuzuführen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird dem im nördlichen Bereich der Ortslage gelegenen Retentions- und Versickerungsbecken mit vorgeschaltetem Absetzbecken zugeführt.

Ergänzend wird das Oberflächenwasser von zwei am nordwestlichen Rand des Plangebietes gelegenen Grundstücken in den bestehenden Regenwasserkanal im Verlauf der Straße „Am Dumpfgraben“ gedrosselt eingeleitet. Damit kann die Höheneinbindung zwischen Bestandsstraße „Am Dumpfgraben“, angrenzender landwirtschaftlicher Fläche / Randweg, Bestandsbebauung, Kanalüberdeckung und künftiger Bebauung sichergestellt und alle auf Straßenniveau gelegenen Grundstücksbereiche in Freispiegelleitungen an die Regenwasserkanäle angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die im Bestand vorhandenen Kanäle. Die Bestandsanlagen sind in beiden Fällen ausreichend dimensioniert. Der Bodenfilter der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlage muss ertüchtigt werden.

10 Wasserschutzgebiet und Bauen im Grundwasser

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes „FEW Gemarkung Hausen Bad Krozingen“ der bnNETZE GmbH. Die Fachbehörde beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald weist darauf hin, dass gemäß §4 Abs. 2 Nr. 4 der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes vom 13.12.1990 „das Errichten oder wesentliche Erweitern von Wohnsiedlungen verboten ist, wenn das Grundwasser angeschnitten wird bzw. keine ausreichende Deckschicht über dem Grundwasser vorhanden ist.“

Das bedeutet, dass Bauen im Grundwasser bzw. das Anschneiden des Grundwassers im Bereich des Bebauungsplans verboten ist. Bei den im Planungsbereich vorherrschenden Grundwasserständen (ca. 10 m unter Geländeoberkante (GOK)) ist zwar nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung die grundwasserführenden Schichten erreicht. Dennoch weist die Fachbehörde ausdrücklich darauf hin, dass eine etwaige Befreiung gemäß §52 Abs. 1 S. 2, WHG für das Bauen im Grundwasser bzw. für das Anschneiden des Grundwassers auch nicht in Aussicht gestellt werden kann. Ebenso ist lt. Stellungnahme

eine thermische Nutzung des Grundwassers bzw. des Untergrunds zu Heizzwecken und/oder zur Gebäudekühlung nach §4 (2) 8. und 9. der vorgenannten Rechtsverordnung grundsätzlich nicht möglich.

Weiterhin wird bezüglich des zweiten Tatbestands des genannten Verbots zu der ausreichenden Deckschicht folgendes ausgeführt:

Aufgrund der geringen Schutzfunktion der vorhandenen Grundwasserüberdeckung ist das Gefährdungspotential des Grundwassers mit „hoch“ einzustufen. Folglich ist der Tatbestand des Verbotes gem. §4 Abs. 2 Nr. 4 der RVO WSG durch die Erweiterung der Wohnsiedlung „Schmidtackern II“ erfüllt.

Gemäß §52 Abs. 1 S. 2 WHG i.V.m. §8 Abs. 1 der Rechtsverordnung vom 13.12.1990 kann von diesem Verbot eine Befreiung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erteilt werden, wenn der Schutzzweck des Wasserschutzgebietes nicht gefährdet wird bzw. eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaft wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist.

Laut den vorliegenden Unterlagen und dem bereits abgestimmten Entwässerungskonzept werden die nachfolgenden erforderlichen Schutzvorkehrungen im Bereich des Bebauungsplans eingehalten und sind geeignet, dass eine nachteilige Veränderung des Grundwassers nicht zu besorgen ist:

- Hauptfahrgassen und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche müssen mit einer wasserundurchlässigen Decke befestigt werden.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist über ein Abwasserkanalsystem der Retentionsbodenfilteranlage zuzuführen.
- Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist ebenfalls über ein Abwasserkanalsystem in die Retentionsbodenfilteranlage zu leiten.

Eine Befreiung von dem in §4 Abs. 2 Nr. 4 der Rechtsverordnung genannten Verbot der Erweiterung von Wohnsiedlungen kann daher trotz der geringen Schutzfunktion der vorhandenen Grundwasserüberdeckung in Aussicht gestellt werden. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu stellen.

11 Hochwasserschutz

11.1 Grundsätzliches

Der Planbereich wird durch die Ertüchtigung der Hochwasserdeiche von Möhlin und Neumagen bei HQ₁₀₀ vollständig geschützt.

Die entsprechenden Hochwassergefahrenkarten (HWGK) wurden zwischenzeitlich fortgeschrieben (geschützter Bereich bei HQ₁₀₀).

Die Fachbehörde weist allerdings darauf hin, dass sich trotz der Dammsanierungen am Ort des Bebauungsplans Schmidtackern II weiterhin HQ_{extrem} - bzw. geschützte Bereiche befinden werden. Dabei handelt es sich um Gebiete, für

die nach §74 (2) WHG-Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach §76 (2) oder (3) WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach §1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Bauliche Anlagen in den genannten Risikogebieten sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Laut den Hochwassergefahrenkarten treten im Bereich des Bebauungsplans Wassertiefen von bis zu 0,4 m bei einem HQ_{extrem} auf.

Der Planbereich ist wie im Zeichnerischen Teil dargestellt nahezu flächendeckend Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß §78b WHG. Maßgebend ist §78b (1) Ziffer 1 WHG. Demgemäß sind insbesondere abzuwägen der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan die Risikogebiete zu vermerken.

11.2 Schutz von Leben und Gesundheit

Aufgrund der Höhenlage der Regenwasserkanäle sind alle gebietserschließenden Wohnstraßen auch bei HQ_{extrem} hochwasserfrei. Die Einstauhöhe in den Baugrundstücken beträgt maximal 0,4 m bei einem solchen Extremereignis. Die Nutzer können sich im extremen Hochwasserfall rechtzeitig und sicher einer Gefährdung entziehen.

11.3 Vermeidung erheblicher Sachschäden

Durch die Höhenlage des südlich und westlich vorgelagerten Bestandsgebietes ergibt sich in Verbindung mit der notwendigen Höhenlage der gebietsinternen Erschließungsstraßen eine innere Umwallung großer Teile des Plangebietes. Lediglich für den nördlichen Planbereich ist kein solcher Schutz erkennbar.

Um auch hier erhebliche Sachschäden zu vermeiden, sind drei unterschiedliche Ansätze ggf. auch in Kombination denkbar.

- a) Dauerhafte bauliche Maßnahmen am Gebäude bzw. Grundstück durch die Anhebung der Erdgeschoßfußbodenhöhe über die Wasserspiegellage bei HQ_{extrem} hinaus und das Vermeiden von Öffnungen unterhalb der Wasserspiegellage.

Diese Lösung bietet sich aufgrund der künftigen Höhe der Erschließungsstraßen zunächst grundsätzlich an. Allerdings verursacht eine konsequente Auffüllung hohe zusätzliche Kosten und schließt praktisch die Nutzung der Untergeschoßebene für Wohnzwecke aus, was in Konflikt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden stünde. Da alternative Lösungen möglich sind, erfolgt dazu keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

- b) Temporäre Schutzmaßnahmen am Gebäude durch Vorrichtungen, wie z.B. Schienen, die im Bedarfsfall mit entsprechenden Abschottungen bestückt werden.
- c) Eigenschützende Maßnahmen der Nutzer z.B. durch Freiräumen der betroffenen Bereiche. Aufgrund der ca. 1,6 m bis 2,4 m über Gelände liegenden Erschließungsstraßen kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass die Erdgeschoßfußbodenhöhe über HQ_{extrem} liegt, so dass im Extremfall nur die Untergeschoßebene von eindringendem Hochwasser betroffen wäre. Dieses kann durch Ausweichmöglichkeiten im Erd- oder Obergeschoss oder auch Garagen geräumt werden.

Im Ergebnis können durch die aufgezeigten Lösungsansätze erhebliche Sachschäden vermieden werden.

Die Umsetzung bleibt im Hinblick auf die vorliegende Angebotsplanung und die Unbestimmbarkeit der konkreten Wohnbedürfnisse und-vorstellungen der künftigen Bauherren der Hochbauplanung bzw. den Nutzern selbst vorbehalten. Der Bebauungsplan beschränkt sich daher auf die Markierung des Gebietes als Risikogebiet gemäß §78b (1) Ziffer 1 WHG sowie auf einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsvorschriften.

12 Begrünung

Zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist am Nordostrand des Planbereiches eine dichte Randbepflanzung vorgesehen. Hierzu soll ein Gehölzriegel in einer Breite von 2 m an den entsprechenden Grundstücksrändern durchgehend ausgebildet werden, der von einer Baumreihe auf den Privatgrundstücken begleitet wird. Wegen der sich hier nach Nordosten anschließenden Wasserschutzzone II, in der keine Bebauung zulässig ist, stellt die Baugebietseingrünung den dauerhaften Siedlungsabschluss dar. Dem wird mit entsprechend detaillierten Festsetzungen Rechnung getragen (vergl. Ziffer 15.14).

Neben der Funktion als Ortsrandeingrünung dient die als flächenhaftes Pflanzgebot vorgesehene Festsetzung der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte aus einer etwaigen Spritzmittelabdrift von benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Weiteres, wichtiges Grünelement stellen die Baumreihen im Bereich der inneren Erschließung dar, diese dienen sowohl der Verkehrsberuhigung im Sinne der Herstellung einer entsprechenden Aufenthaltsqualität im Wohnstraßenbereich wie der Blickbegrenzung für den Kraftfahrer als auch der Verschattung der Straßenbereiche zur Minderung der Wärmebelastung im Planbereich insgesamt.

Schließlich sind noch zur inneren Durchgrünung der Gartenbereiche Mindestpflanzungen für die Einzelgrundstücke in den Bebauungsvorschriften festgesetzt und Mindestbegrünungen für die Stellplatzbereiche aufgenommen.

13 **Spritzmittelabdrift**

Situation:

Nördlich des Plangebietes grenzen auf seiner gesamten Länge Ackerflächen an. Der jetzt an deren Südseite verlaufende Wirtschaftsweg wird in seiner gesamten Länge als Verkehrsfläche zum Großteil breitenreduziert erhalten.

Gesundheitsgefährdung:

In Anwendung der „Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern, die der Zulassung von Pflanzenschutzmittel zugrunde gelegt werden“ (BVL 16/02/02) des Ministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz vom 27. April 2016 (BAnz AT 20.05.2016 B5) ist keine Gesundheitsgefährdung gegeben. Unter Bezug auf die einzuhaltende gute fachliche Praxis heißt es dort: „Bei der Bewertung von Pflanzenschutzmitteln im Zulassungsverfahren wird zugrunde gelegt, dass der Mindestabstand zu Umstehenden und Anwohnern bei Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen zwei Meter und bei Anwendungen in Raumkulturen fünf Meter nicht unterschreitet ... Es wird bei der Zulassung von Pflanzenschutzmitteln zugrunde gelegt, dass die genannten Mindestabstände sowohl zu Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§17 des Pflanzenschutzgesetzes) zu Grundstücken mit Wohnbebauung und privat genutzten Gärten als auch zu unbeteiligten Dritten, die z.B. benachbarte Wege nutzen, von denjenigen, die Pflanzenschutzmittel anwenden, eingehalten werden.“ Die Zulassungsverfahren für Pflanzenschutzmittel sind wiederum so ausgestaltet, dass Gesundheitsgefahren für unbeteiligte (d.h. auch ungeschützte) Dritte ausgeschlossen sind.

Hinsichtlich einer möglichen Gesundheitsgefährdung ergeben sich aus der Planung keine Änderungen, da der Anwender jetzt, wie künftig einen Abstand zum Plangebiet bei Spritzungen von mindestens 2 m einzuhalten hat.

Beeinträchtigungen:

Unabhängig vom Ausschluss einer Gesundheitsgefährdung sind Konflikte oder maßgebliche Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit Spritz- oder Sprühanwendungen auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen zu ermitteln, mögliche konfliktentschärfende Maßnahmen zu prüfen und entsprechend den örtlichen Randbedingungen abzuwägen.

Soweit ersichtlich können sich aus Spritzungen landwirtschaftlicher Flächen Konflikte zum Wohnen in den Bereichen Spritzmittelniederschlag auf Böden oder Häusern insbesondere Fenstern und aus Geruchsbelästigungen ergeben.

Der Spritzmittelniederschlag ist abhängig von den verschiedenen ackerbaulichen Kulturen und der Entfernung zwischen Emissions- und Immissionsort. Hierzu liegen im Jahre 2006 vom Julius-Kühn-Institut (JKI) aktualisierte „Abdriftwerte im Pflanzenschutz“ vor. Danach liegt beim Weinbau in 20 m Entfernung ein Bodensediment von 0,42 % der Aufwandsmenge vor. Im Fall eines zum Weinbau vergleichbaren Gärtnereibetriebes ist gerichtlich anerkannt (VGH vom 23.07.2004 - Az. 3 S 2517/03), dass „durch die Festsetzung eines 20 m breiten

Emissionsschutzstreifens ... den gegenläufigen Interessen der Antragssteller [Gärtnerei] einerseits, die bisherige Nutzung der Freifläche ihres Gärtnereibetriebes uneingeschränkt fortsetzen können und den Interessen der künftigen Bewohner andererseits, von Beeinträchtigungen und Belästigungen durch Abdrift verschont zu bleiben, hinreichend Rechnung getragen [ist]. (Rd Nr. 35 des Urteils).

Die 0,42 % Grenze der Aufwandsmenge wird nach Messungen des Bundesforschungsinstituts für Kulturpflanzen (JKI) bei Ackerkulturen bereits in einer Entfernung von 4,8 m erreicht.

Da sich durch die Festsetzung einer geschlossenen 2 m breiten Hecke zur Ortsrandeingrünung, den 2 m Spritzabstand zum Weg und den 2 m breiten Weg ein Abstand von mindestens 6 m zum nutzbaren Bereich der Hausgärten ergibt, ist dem Sachverhalt ausreichend Rechnung getragen. Mögliche Restbeeinträchtigungen werden im vorliegenden Fall durch die Filterwirkung der festgesetzten Hecke, wie durch die auf die Äcker gerichtete Hauptwindrichtung weiter reduziert.

Über die durch die Planung vorgesehenen Abpufferung hinausgehende Abstandsvergrößerungen würden infolge der daraus resultierenden höheren Grundstückskosten, die eingangs dargelegten Ziele zur Wohnraumversorgung, von weniger finanzstarken Bevölkerungsschichten empfindlich stören und wurden daher ausgeschieden. Soweit Geruchsbelästigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der Spritzungen auftreten, sind diese ortsüblich und von den Bewohnern hinzunehmen.

14 Klimaschutz

Das Klima des Planbereichs wird maßgeblich bestimmt durch die umfänglichen Freilandbereiche um den Ortsteil Hausen herum. Die kühlen Bergwinde aus dem Einzugsbereich des Möhlin- und Münstertals bleiben hier ohne Einfluss (Untersuchungen zum Bioklima von Bad Krozingen Eberhard-Parlow-Institut für physische Geografie Universität Freiburg Anfang der 1980er Jahre). Der hier vorherrschenden Hauptwindrichtung aus Süd bis Südwest ist Bestandsbebauung vorgelagert. Für die nächtliche Abkühlung ist somit die Kaltluftentstehung des Freilandes entscheidend. Laut städtebaulicher Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg kann sich in 1 Stunde eine 12 m dicke Kaltluftschicht bilden, die nur in geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Die gewählte Bebauung in offener Bauweise mit maximalen Gebäudehöhen von weit überwiegend 9,3 m (10,8 m im Geschosswohnungsbau) steht daher der nächtlichen Abkühlung sowohl des Plangebietes wie der Nachbarbereiche nicht entgegen.

Mit der hier zusätzlich ermöglichten Bebauung ist, wie mit grundsätzlich jedem Gebäude, über die dadurch entstehende Versiegelung eine zusätzliche Wärmebelastung verbunden. Dabei gilt, dass Geschosswohnungsbau grundsätzlich klimaschonender ist als Einzelhausbebauung, wenn die gleiche Wohnungsanzahl erzielt werden soll. Die parallel zu beachtenden städtebaulichen Ziele und Belange, wie z.B. Wohnbedarf, Orts- und Landschaftsbild, ländliche Prägung des Ortsteils, Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer usw. haben zur

vorliegenden Mischung der Gebäudeformen mit Schwerpunkt auf Einzel- und Doppelhausbebauung geführt. Zur Minderung der Wärmebelastung im und durch das Neubaugebiet sind im Bebauungsplan umfängliche Festsetzungen, wie z.B. Begrenzung der überbauten Fläche, Begrünung der nicht überbauten Flächen, Begrenzung der befestigten Flächen, Dachbegrünung und umfängliche Pflanzgebote getroffen.

Aufgrund der fortschreitenden gesetzlichen Anforderungen zum einzuhaltenden Energiestandard und zur Nutzung regenerativer Energien sind im Bebauungsplan keine konkurrierenden Festsetzungen getroffen.

Weiterhin wurde eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes auch unter Einbeziehung von Bestandsbereichen untersucht. Eine solche zentrale Wärmeversorgung lässt sich wirtschaftlich nicht realisieren. Die Gründe liegen in der vergleichsweise geringen Baudichte, der gesetzlich geforderten hohen Wärmedämmung und Nutzung der Solarenergie. Im Ergebnis ist eine dezentrale Beheizung ggf. mit Wärmepumpe und Photovoltaik günstiger.

15 Planungsrechtliche Festsetzungen

15.1 Art der Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dabei werden alle Ausnahmen ausgeschlossen, um verkehrsintensive und flächenintensive Nutzungen zu vermeiden. Damit wird dem angestrebten, ruhigen Gebietscharakter und der vorgesehenen Wohnstraßen- / Wohnwegesituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt.

15.2 Maß der Nutzung

Die Grund- und Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet auf die geplanten Grundstücksgrößen und Hausformen abgestimmt. Die Festsetzung erfolgt so, dass der typische Flächenbedarf für die jeweiligen Hausformen erfasst ist und die Neubebauung den anschließenden Ein- und Zweifamilienhausbestand ergänzt. Weiterhin erfolgt über die Beschränkung der Wohnungsanzahl eine weitere Abstimmung auf den Bestand und das Erschließungsnetz.

Die Höhenentwicklung für die Einzel- und Doppelhäuser ist entsprechend der sich südlich und westlich anschließenden Bebauung und der Ortsrandsituation auf Zweigeschossigkeit beschränkt. Die Zweigeschossigkeit ist dabei durch die festgelegte Traufhöhe, die jedoch nur für die Hauptdächer gilt, gesichert. Für die Mehrfamilienhäuser ist entsprechend den Anforderungen dieses Haustyps eine um ein Geschoss höhere Traufhöhe gewählt, so dass hier von zweieinhalb Geschossen bzw. drei möglichen Vollgeschossen ausgegangen wird. Zusätzlich ist zur Einbindung in Landschaft und Ortsbild die Gebäudegesamthöhe begrenzt.

15.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in Form von großzügig zusammenhängenden Baufeldern ausgewiesen. Auf die Anordnung von kleinteiligen Baufeldern wurde zugunsten einer größeren Flexibilität bei der Anordnung der Gebäude verzichtet. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen und von Erdterrassen ist im Sinne einer Flexibilisierung bei der Anordnung solcher baulichen Anlagen ergänzend zugelassen.

Um eine Mindestdurchgrünung der zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen Gartenzonen zu erreichen, sind in einer 5 m tiefen Zone entlang der Verkehrsflächen Nebengebäude ausgeschlossen. Davon abweichend sind innerhalb der festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen und überbaubaren Flächen auch Nebengebäude zulässig.

15.4 Bauweise

Entsprechend dem hier angestrebten Ziel, ein Einfamilienhausgebiet für insbesondere junge Familien zu schaffen, ist der weit überwiegende Teil des Plangebietes auf Einzelhäuser und Doppelhäuser beschränkt. Lediglich im Nordwestbereich ist ein Baufeld für die Schaffung von Mehrfamilienhäusern und im Südostbereich ein Baufeld für eine Reihenhaushausgruppe vorgesehen. Die Ausweisung folgt dem nach derzeitigem Kenntnisstand vorliegenden örtlichen Bedarf. Gemeinsam mit der Begrenzung der Anzahl der Wohnungen für die einzelnen Gebäudetypen wird damit gleichzeitig das aus der Art der Wohnbebauung abzuschätzende Verkehrsaufkommen an die gewählte Erschließungsstruktur angepasst. Ebenso wird ein ungefähres Grobabgleich hergestellt zwischen dem im öffentlichen Straßenraum möglichen Längsparkangebot und dem in etwa zu erwartenden Notwendigkeiten für Besucherparken im öffentlichen Straßenraum.

15.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen folgt grundsätzlich dem Straßenverlauf. Daraus ergibt sich eine um ca. 40° gegen die Nord-Süd-Achse gedrehte Gebäudestellung, so dass zwar keine optimale, aber eine gute Solarnutzung gewährleistet ist. Maßgebend für die Gebäudestellung ist der Zuschnitt des Plangebietes und die Vermeidung von ungünstigen Grundstückszuschnitten, um die hier in Anspruch genommene landwirtschaftliche Fläche im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal zur Wohnraumschaffung zu nutzen. Zum Teil sind durch das Bestreben auch kleinere Grundstücke für freistehende Einzelhäuser zu bilden um 90° gedrehte Gebäudestellungen zugelassen. Im Straßenraum bedeutet dies, dass sowohl Traufständigkeit wie Giebelständigkeit der Gebäude vorliegen kann.

15.6 Garagen und Stellplätze

Garagen sind beschränkt auf die überbaubaren Flächen und die ergänzend ausgewiesenen Flächen für Garagen, die insbesondere die Baufelder schließen, so dass grundsätzlich eine Unterbringung der Garagen im seitlichen Grundstücksbereich möglich ist. Darüber hinaus sind für die nördliche Bauzeile

die Garagenflächen so ergänzt, dass die Garagen dem Hauptgebäude auch vorgelagert werden können.

Für nicht überdeckte Stellplätze und allseits offene Carports sind weitergehende Zulässigkeiten, auch im Vorgartenbereich, vorgesehen. Diese sind jedoch so geregelt, dass die im Straßenraum vorgesehenen Baumstandorte und Längsparkbereiche nicht geschmälert werden. Die Regelung dient dazu, den Aufenthaltscharakter der Wohnstraßen, der insbesondere über die Begrünung erreicht wird, zu sichern und die in etwa angestrebte Anzahl an Besucherparkplätzen für das Wohngebiet auch tatsächlich zu erzielen.

15.7 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen

Die Einzelgrundstückszufahrten sind im Zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, wie vorstehend beschrieben, die Durchgrünung des Straßenraums wie die angestrebte Parkierungsanzahl sicherzustellen. Gleichzeitig bietet sie die notwendige Basis für die anschließende Straßenplanung. Abweichungen von der festgesetzten Zufahrt sind dann zugelassen, wenn im Rahmen der nachfolgenden Bauplanung nachgewiesen werden kann, dass die Anzahl der im Straßenraum vorgelagerten Bäume und Längsparker nicht verringert wird und der Bauherr darüber hinaus die Änderungskosten übernimmt. Dort wo die Anordnung der Grundstückszufahrten keine Auswirkung auf die Längsparkplätze oder die Anordnung der Straßenbäume hat, also die Zufahrt unmittelbar vom Fahrstreifen der Wohnstraße erfolgt, bleibt die Lage der Grundstückszufahrt freigestellt.

15.8 Vorbehaltsfläche für späteren Straßenausbau

Dem am Südrand des Plangebietes angrenzenden Teil des Unteren Munzinger Weges wird im Planbereich eine Verkehrsgrünfläche angegliedert. Im Fall einer späteren Gebietserweiterung, z.B. nach Süden, sollen Weg- und Verkehrsgrünfläche der Anbindung der Erweiterungsflächen dienen.

15.9 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Wie bereits bei der Bauweise ausgeführt, steht die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in engem Zusammenhang mit dem hier angestrebten Gebietscharakter. Sinn der Regelung ist es, das Verkehrs- und Stellplatzaufkommen insgesamt zu dämpfen und damit die Funktionsfähigkeit der Wohnstraßen qualitativ zu sichern, sowie die verfügbare Parkplatzanzahl (hier insbesondere für die Besucher) im Straßenraum und die Wohnungsanzahl größenordnungsmäßig aufeinander abzustimmen.

15.10 Sichtfelder

Bei den im Bebauungsplan dargestellten Sichtfeldern, die in relativ geringem Umfang auch private Vorgartenbereiche von Eckgrundstücken berühren, ist grundsätzlich von einer Rechts-vor-Links-Regelung innerhalb des Plangebietes ausgegangen. Abweichend davon ist im Bereich der Straße „Am Dumpfgraben“ im Hinblick auf deren großzügigen Ausbau eine Wartepflicht für den westlichen Gebietsanschluss angesetzt.

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

15.11 Flächen für Aufschüttungen

Infolge der langen Zulaufstrecke zwischen dem Plangebiet und der bestehenden Retentions- und Versickerungsanlage, und der notwendigen Kanalüberdeckung liegt das Straßenniveau, insbesondere in der nordwestlichen Planhälfte deutlich über dem heute bestehenden Gelände (bis etwa 2,7 m).

Eine Auffüllung oder Teilauffüllung der neu zu bildenden Baugrundstücke durch die Stadt im Zuge der Straßenbaumaßnahmen wurde geprüft, jedoch aus Kosten- und Abfolgegründen verworfen. Die Auffüllung der Baugrundstücke, von den Abböschungen aus dem Straßenbau abgesehen, erfolgt durch die Bauherren. Damit ist gewährleistet, dass bei der späteren Baumaßnahme im Keller- oder Untergeschossbereich kein erneuter Aushub entsteht und der Bauherr seine Auffüllung auf die konkrete Baumaßnahme abstimmen kann. Dazu sind unter Ziffer 2.11 der Bebauungsvorschriften örtliche Bauvorschriften zur Höhenlage der Grundstücksflächen getroffen, die im Falle einer Baumaßnahme zu beachten sind.

Mit der hier getroffenen, ergänzenden planungsrechtlichen Festsetzung werden die Fälle geregelt, für die nach Ablauf von 5 Jahren seit Straßenherstellung keine Bebauung erfolgt ist oder keine konkrete Planung vorliegt. Damit soll sichergestellt werden, dass nach Herstellung des größten Teils der Bebauung keine „tiefen Löcher“ und dauerhafte Absturzsicherungen verbleiben, die den optischen Eindruck und damit die Wohnqualität langfristig mindern.

15.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Doppelhausgruppe an der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, dass der Erschließung der Grundstücke in Form eines Privatweges dient.

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

Hier sind insbesondere Bestimmungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen, zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zur Begrünung von Flachdächern, zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern und zur insektenschonenden Außenbeleuchtung getroffen. Die Maßnahmen dienen der Minderung der Eingriffe in die Umwelt. Weitere Ausführungen sind der angefügten Schutzgüterbeurteilung (Belange des Umweltschutzes nach §1 (6) 7. BauGB) zu entnehmen.

15.14 Pflanzgebote

Die im Straßenraum wie im Bereich der privaten Stellplätze sowie der privaten Grundstücke getroffenen Pflanzgebote dienen der Sicherung einer Mindestdurchgrünung des Gebietes und stellen einen wichtigen Beitrag zum Charakter

und Wohnwert des Plangebietes dar. Darüber hinaus haben sie eine bedeutende Funktion zur Minderung der durch die Bebauung hervorgerufenen Eingriffe. Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft wird über ein flächenhaftes Pflanzgebot und eine randständige Baumreihe in Richtung Feldflur sichergestellt. Ergänzend sind Regelungen zur Begrenzung von Stützmauern, Absturzsicherungen und Einfriedungen, zum Teil als Örtliche Bauvorschriften getroffen. Im Hinblick auf die sich an das Gebiet anschließende Wasserschutzzone II, in der eine Bebauung auszuschließen ist, stellt dieser Rand aus heutiger Sicht den dauerhaften Ortsabschluss dar.

15.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen

Die auf den Baugrundstücken und der öffentlichen Grünfläche festgesetzten Pflanzmaßnahmen werden den Baugrundstücken zugeordnet, die im Straßenraum festgesetzten Pflanzmaßnahmen entsprechend ihrer räumlichen Lage dagegen der Gebieterschließung.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem Flächenanteil der Baugrundstücke bzw. der Verkehrsfläche an der Summe aller Baugrundstücke und Verkehrsflächen auf beide Flächengruppen verteilt, so dass bei Bedarf entsprechende Aufschlüsselungen nach Erschließungskosten incl. anteiliger Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücksebene erfolgen kann. Darüber hinaus erfolgt damit gleichzeitig eine Zuordnung der im Ökokonto verbuchten Maßnahmen zu den hier beigezogenen externen Ausgleichsmaßnahmen.

16 Örtliche Bauvorschriften

16.1 Dächer und Dachaufbauten / Einschnitte

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem sich anschließenden Gebäudebestand sind im Planbereich ausschließlich Satteldächer sowie im Erscheinungsbild vergleichbare, versetzte Pultdächer vorgesehen. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Der Sachverhalt wird unterstützt durch die Möglichkeit, im Dachbereich einen Kniestock auszubilden. Um die Dachlandschaft der Umgebung anzugleichen und die Dachflächen optisch ablesbar zu halten, werden Dachaufbauten und Einschnitte in ihrem Gesamtumfang beschränkt und Mindestabstände zu den Dachrändern festgesetzt.

Zur gestalterischen Einbindung der wegen der Ortsrandlage optisch besonders auffälligen Dachlandschaft sind weitere Regelungen zur Farb- und Materialwahl und zur Angleichung der Dachneigungen bei aneinandergrenzenden Gebäuden getroffen.

16.2 Ausführung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen

Zur optischen Einbindung von unmittelbar an die Verkehrsfläche angrenzenden Seiten- und Rückwänden von Garagen und ähnlichen in den Abstandsflächen

privilegierten untergeordneten Gebäuden, sind die Wände zu begrünen.

Weiterhin sind zur optischen Einbindung der Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden untereinander und zu angrenzenden Hauptgebäuden deren Neigungen in Übereinstimmung zu bringen. Sofern keine Dachverschneidungen zwischen den Gebäuden auftreten, z.B. das Garagendach schließt nur an die Gebäudefassade an, sind Ausnahmen zugelassen.

16.3 Farbgebung

Zur farblichen Einbindung des Plangebietes in das Ortsbild wie in die Landschaft, werden glänzende Materialien und grelle bzw. sehr intensive Farben ausgeschlossen. Ergänzend wird die Wahl heller Farben empfohlen, um die Wärmebelastung der Gebäude oder Bauteile zu mindern.

16.4 Werbeanlagen und Automaten

Im Hinblick auf die Gestaltqualität und die Wohnruhe werden Werbeanlagen, soweit nach Landesbauordnung nicht bereits ausgeschlossen, in ihrer Größe beschränkt und Automaten ausgeschlossen.

16.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind neben dem architektonischen Erscheinungsbild der Bebauung wesentlich für die gestalterische Gesamtqualität eines Wohnviertels. Dem gestalterischen Idealbild von ineinander übergehenden zusammenhängenden Grün- und Gartenflächen steht der individuelle Wunsch nach Abgrenzung und Sichtschutz entgegen. Hinzu tritt die Frage nach gegenseitigen nachbarrechtlichen Auswirkungen, z.B. durch Verschattungen im Grenzbereich, sowie die Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Straßenbereich.

In Abwägung der gegenläufigen Sachverhalte ist die maximale Höhe der Einfriedungen grundsätzlich am Nachbarrecht orientiert, dabei sind Mehrhöhen durch Abrücken von der Grenze nicht aufgegriffen um schlecht nutzbare („tote“) oder unansehnliche Restflächen auf den Grundstücken zu vermeiden.

Im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Bauflucht des Hauptgebäudes (Vorgartenbereich bei Ecklage zu beiden Straßen/Wegen) sind ergänzende Bestimmungen zur Höhe und Ausführung getroffen. Diese dienen dazu, die Wohnstraßen und Wege im Gebiet optisch zu erweitern und damit großzügiger erscheinen zu lassen. Die Beschränkung auf Holzzäune in senkrechter Gliederung (Ausschluss untypischer Jägerzäune) und auf Gehölze trägt dem ländlichen Erscheinungsbild des Ortsteils Rechnung. Die Höhenbegrenzung ist unterschiedlich gewählt, um einerseits mittels Begrünung einen begrenzten Sichtschutz auch in der Vorgartenzone zu ermöglichen, andererseits den stärkeren optischen Eingriff von toten Einfriedungen für die Begleitzone zu mindern. Damit wird insbesondere die Aufenthaltsqualität des verkehrsberuhigten Bereichs unterstützt. Weiterhin ist zur Berücksichtigung der Sichtverhältnisse bei den Straßeneinmündungen auf die Höhenbegrenzung im Bereich der Sichtdreiecke hingewiesen.

Für die Ausbildung von Einfriedungen zum Ortsrand und dem hier verlaufenden Randweg sind im Hinblick auf die notwendigen bzw. zu erwartenden Geländeauffüllungen weitere Bestimmungen getroffen, um überhohe geschlossene Wandausbildungen zur freien Landschaft zu verhindern.

16.6 Mülltonnenabstellplätze

Auch hier dient die Vorschrift dem Ziel ein optisch ansprechendes, der Qualität eines Wohnviertels gerecht werdendes Erscheinungsbild herzustellen.

16.7 Antennenanlagen

Die Vorschrift sichert eine geordnete optisch ansprechend Dachlandschaft.

16.8 Niederspannungsfreileitungen

Das Freihalten der Plangebiete von Freileitungen ist wichtig zum Erhalt einer Gestaltqualität des Wohnquartiers.

16.9 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Den Belangen des ruhenden und fließenden Verkehrs wird im Baugebiet durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen Rechnung getragen. Grundsätzlich ist für Bad Krozingen und verstärkt für den Ortsteil Hausen wegen der ländlichen Lage eine relativ hohe PKW-Dichte festzustellen, so dass die Frage der Unterbringung der Kraftfahrzeuge örtlicher Betrachtung bedarf. Demgemäß hat die Stadt Bad Krozingen örtliche Bauvorschriften über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen erlassen (rechtsverbindlich 30.04.1997). Die in der zugehörigen Begründung getroffenen Ausführungen gelten auch für den vorliegenden Planbereich. Auf die Begründung wird insoweit inhaltlich verwiesen. Ergänzend gelten für den vorliegenden Planbereich folgende Gründe:

Im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraßen (Mischverkehrsflächen) sind die Verkehrsflächen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Reduzierung der Oberflächenversiegelung und der Wirtschaftlichkeit der Erschließungsmaßnahmen soweit als möglich minimiert. Im öffentlichen Raum sind im beschränkten Umfang Längsparkstreifen ausgewiesen, die gleichzeitig die Aufgabe haben, das Straßengrün aufzunehmen und so die Durchgrünung der Straßenräume und die erforderliche Aufenthaltsfunktion für die Ausbildung von Wohnstraßen sicherzustellen. Die Anzahl der möglichen Längsparkplätze wird dabei eingeschränkt durch die privaten Grundstückszufahrten wie die im Straßenverlauf unterzubringenden Straßenbäume. Erfahrungsgemäß entsprechen die so im öffentlichen Raum möglichen Parkplätze in etwa dem Bedarf, der aus dem Besucherverkehr resultiert. „Wildes Parken“ ist wegen der geringen Straßenquerschnitte und der Funktion der Erschließungsflächen als Wohnstraßen zu vermeiden. Es ist daher Sorge zu tragen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt wird. Da die Neuplanung grundsätzlich der im gesamten Ortsteil vorhandenen Baustruktur entspricht, wird die im übrigen Ortsbereich geltende Mindestforderung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit auch hier im Bebauungsplan aufgenommen.

17 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Es handelt sich hier um eine Bebauungsplanaufstellung unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich, die sich auf Wohnnutzung beschränkt. Infolge der Unanwendbarkeit des § 13b BauGB (siehe auch Ziffer 5 dieser Begründung) erfolgt über das ergänzende Verfahren eine Umstellung auf das Regelverfahren. Ein Umweltbericht ist erforderlich. Dieser wurde zur 3. Offenlage unter Auswertung der bis dahin eingegangenen Informationen erstellt und ist gesonderter Teil dieser Begründung.

Das Landschaftsbild wird nicht negativ berührt. Die Eingrünung wird verbessert, die neue Randbebauung entspricht der vorhandenen zurückliegenden Bebauung, so dass in der Fernwirkung keine Auswirkungen entstehen.

Die Beurteilung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch eine entsprechende Potentialabschätzung beurteilt. Im Hinblick auf die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung bestehen keine gravierenden Hindernisse für die Bauleitplanung.

18 Städtebauliche Daten

18.1 Flächengliederung

Wohnbaufläche	21.702 m ²	82,8 %
Verkehrsfläche (incl. Verkehrsgrün)	4.505 m ²	17,2 %
Geltungsbereich	26.207 m ²	100,0 %

18.2 geschätzte Anzahl Einwohner und Haustypen

Art der Neubebauung	Grundstücke Anzahl	Wohneinheiten Anzahl	Einwohner
Einzelhäuser	18	ca. 27	ca. 68
Doppelhaushälften	24	ca. 36	ca. 90
Reihenhäuser	4	ca. 4	ca. 10
Mehrfamilienhäuser	1	ca. 14	ca. 35
Gesamt	47	ca. 83	ca. 203

19 Kosten und Finanzierung

Entwässerung	ca. brutto	€ 1.204.000,00
Wasserversorgung	ca. brutto	€ 196.000,00
Straßenbau	ca. brutto	€ 1.000.000,00
Gesamtkosten ohne Grundstückskosten	ca. brutto	€ 2.400.000,00

Die entstehenden Kosten sind, soweit sie nicht durch vorgezogene Grundstücksverkäufe kompensiert werden, durch die Stadt vorzufinanzieren und in den Haushaltsansätzen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Erschließungskosten werden, soweit im Rahmen der Kaufverträge keine Ablösung erfolgt, über Erschließungsbeiträge, Abwasserbeiträge und Wasserversorgungsbeiträge auf die zukünftigen Grundstückseigentümer, entsprechend den jeweiligen Satzungen umgelegt. Die Refinanzierung ist somit gesichert.

20 Umweltprüfung und Umweltbericht

Vorhaben der in der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) genannten Art und Größe werden mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorbereitet. Der in der Liste zu UVP-pflichtigen Vorhaben genannte Schwellenwert für Wohnbauflächen wird nicht erreicht.

Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil II der Begründung angeschlossen. Im Ergebnis lässt sich der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich nur durch das Beiziehen externer Ausgleichsmaßnahmen herstellen. Die dazu beigezogenen Flächen sind alle dem städtischen Ökokonto entnommen, das für bauplanungsrechtlichen Ausgleich herangezogen wird. Alle Maßnahmen sind bereits umgesetzt.

Alle beigezogenen Flächen und Maßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Aufwertung von Waldflächen.

21 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll - soweit erforderlich - die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Umlegung,
- Grenzregelung,
- Enteignung,
- Erschließung,
- Bebauung,
- Ausgleichsmaßnahmen,
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke,
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken.

Freiburg, den 03. Juni 2024



Der Planer

Kornelius Brenner
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Bad Krozingen, den 03. Juni 2024



Bürgermeister Volker Kieber