

Fertigung:

Anlage:.....2.....

Blatt:.....1 - 19.....

BEGRÜNDUNG

- **zum Bebauungsplan
"Löchleäcker - Sponeckstraße" und**
- **zu den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften**

der Gemeinde Sasbach a. K., OT Jechtingen (Landkreis Emmendingen)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland im Ortsteil Jechtingen. Hier ist eine Wohnbaufläche gemäß Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die Ausweisung ist erforderlich, da zum einen im Ortsteil kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Im Innenbereich sind zwar noch einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden, diese können aber aufgrund der Besitzverhältnisse nicht für eine Bebauung genutzt werden, da sie nicht veräußert werden.

Mit dem Baugebiet "Löchleäcker - Sponeckstraße" wird auch im Ortsteil Jechtingen ein Angebot an Wohnbauflächen geschaffen, wie es für den Ortsteil Leiselheim mit dem Baugebiet "Lehmatten" bereits erfolgte. Dies ist insbesondere erforderlich, um jungen Familien aus Jechtingen ein Angebot vor Ort bereitstellen zu können.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung der Flächen am westlichen Ortsrand von Jechtingen geschaffen werden. Damit können die Ortsrandlage und die Vorgaben bezüglich der Entwässerung, der verkehrlichen Erschließung und der Grünstrukturen hinreichend berücksichtigt werden.

Nach Ausarbeitung des Entwurfskonzeptes mit Erschließungs- und Grünflächen und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung vom 18.04. - 29.05.2017 wurde das Verfahren auf Grundlage des neu geschaffenen § 13b BauGB - vorgesehen für Wohnbauflächen - weitergeführt.

An Stelle eines Umweltberichts wie im 2-stufigen Regelverfahren wird der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbeitrag beigefügt.

1.1 Verfahren

Mit der am 04.05.2017 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt" vom 04.05.2017 wurde die Möglichkeit eröffnet, dass auch Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB einbezogen werden können.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche von Sasbach. Damit ist auch gewährleistet, dass die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt wird.

Für das Baugebiet im Westen des Ortsteils Jechtingen kann § 13b BauGB angewandt werden, da

- die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m² beträgt (24.427 m² x 0,4 = 9.771 m²).
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und

keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Plangebiet schließt hier an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 13b BauGB an. Ein Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 13b BauGB liegt stets dann vor, wenn das Plangebiet zumindest zu einer Seite unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, das heißt an bebaute Flächen anschließt. Der Begriff des Anschlusses ist vom Gesetzgeber bewusst weit gehalten worden, wie ein Vergleich mit dem in § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB verwendeten Begriff zeigt. Denn anders als in § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB setzt § 13b BauGB keine besondere „städtebauliche Prägung“ der Außenbereichsflächen voraus.

Weitergehende Anforderungen lassen sich dem Wortlaut des Gesetzes nicht entnehmen. Insbesondere erfordert Sinn und Zweck des § 13b BauGB keine weitergehenden Einschränkungen. Es ist also nicht erforderlich, dass das Plangebiet überwiegend an eine vorhandene Bebauung anschließt oder gar von Bebauung umschlossen wird. Zweck der Vorschrift des § 13b BauGB ist die Erleichterung des Wohnungsbaus bei Engpässen in der Wohnraumversorgung, insbesondere um die Ausweisung von Bauflächen an den Ortsrändern zu erleichtern.

Gemessen an diesen Anforderungen schließen die Flächen im Sinne von § 13b S. 1 BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die östliche Grenze des Plangebiets grenzt unmittelbar an die vorhandenen baulichen Anlagen westlich der Gartenstraße an. Die südliche Grenze des Plangebiets grenzt unmittelbar an die vorhandenen baulichen Anlagen nördlich der Sponeckstraße an. Im Südwesten des Plangebiets wird die vorhandene Be-

bauung entlang der Sponeckstraße fortgesetzt. Bereits hiermit grenzt das Plangebiet nahezu hälftig an vorhandene bauliche Anlagen an. Die Bewertung als eine nur fragmentarische „schlichte Berührung“ von untergeordneter Bedeutung kann den tatsächlichen Gegebenheiten nicht entnommen werden. Dass das Plangebiet an seinen nördlichen und nord-westlichen Grenzen nicht von Bebauung eingerahmt wird, ist unmaßgeblich, da § 13b BauGB eine lückenlose Einfassung in vorhandener Bebauung in Abgrenzung zu § 13a BauGB gerade nicht erfordert.

Diese bereits vorhandene Bebauung stellt auch ihrerseits einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 13b BauGB dar. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil liegt entsprechend des in §§ 13a und 34 BauGB verwendeten Begriffs vor, wenn eine zusammenhängende, aufeinanderfolgende Bebauung besteht, die trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck von Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt. Gemessen an diesem Maßstab stellen die entlang der Gartenstraße vorhandene Bebauung und insbesondere die Bebauung entlang der Sponeckstraße auch eine im Zusammenhang stehende Bebauung dar, die insbesondere nicht durch die Baulücke zwischen der Sponeckstraße 24 und der Gartenstraße durchbrochen wird. Entlang der Sponeckstraße ist eine gleichmäßige Bebauung vorhanden, die Ausdruck einer gewachsenen Siedlungsstruktur ist und jeweils aufeinander aufbaut. Die Baulücke zwischen der Sponeckstraße 24 und der Gartenstraße unterbricht diesen Zusammenhang nicht, da sie von untergeordneter Bedeutung ist und die Baulücke durch die baulichen Anlagen auf der gegenüberliegenden (südlichen) Seite der Sponeckstraße überbrückt wird.

Selbst wenn man unterstellt, dass entgegen der o.g. Auffassung weitergehende Anforderungen an den Begriff des Anschließens abzuleiten sind, sind diese Anforderungen erfüllt. Soweit gefordert wird, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich, an den anzuschließen ist, stehen muss, ist diese Voraussetzung gegeben. Der westliche Teil des Plangebiets steht in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang zum bestehenden Siedlungskern und dem östlichen Teil des Plangebiets. Es ist offensichtlich, dass der westliche Teil des Plangebiets durch den festgesetzten schmalen privaten Grünstreifen westlich des Flurstücks Nr. 525 nicht derart abgetrennt wird, dass es sich um eine räumlich getrennte Splittersiedlung im Außenbereich handeln würde. Dies ergibt sich schon daraus, dass dieser Streifen angesichts der insgesamt zu überbauenden Fläche von untergeordneter Bedeutung ist. Durch die baulichen Anlagen Sponeckstraße 30 ist diese Baulücke zudem geschlossen. Ein „nicht integrierter Standort auf der grünen Wiese“, der sich von der vorhandenen Bebauung räumlich absetzt findet sich in den planerischen Festsetzungen nicht. Ferner ist auch der westliche Teil des Plangebiets im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen und stellt auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine harmonische Weiterentwicklung des Ortsteils dar, da die Fläche keinen neuen und auch keinen "selbständigen" Siedlungsansatz im Sinne einer Splittersiedlung darstellt und sich nicht vom Ortsrand absetzt.

Gemäß den Verfahrensvorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Nach erfolgter Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde vom zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB umgestellt. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden im Entwurf zur Offenlage berücksichtigt. An Stelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung 18.04.2017 – 29.05.2017

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurden insbesondere geändert:

- Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB
- Zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Geltungsbereich (östl. Rheinstraße, Flst.Nr. 1196)
- Grünflächen (private 3 m-Streifen)
- Versickerungsbecken (außerhalb des Geltungsbereichs)
- Festsetzung von Reihenhäusern
- Grundstücksaufteilungen (unverbindlich)
- Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereich) gemäß Schalltechnischem Gutachten vom 20.12.2017
- Grünordnerische Festsetzungen gemäß Umweltbeitrag
- Anzahl der erforderlichen Stellplätze
- Zulassung von obersten Geschossen als Attikageschoss
- öffentliche Parkplätze nur in der Rheinstraße
- Anzahl der Vollgeschosse

22.03.2017	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften
18.04. - 29.05.2017	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
04.07.2018	Umstellung auf Verfahren nach § 13b BauGB
03.12.2018 - 11.01.2019	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)
20.05.2019 - 21.06.2019	Erneute öffentliche Auslegung (§ 4a (3) BauGB) und Behördenbeteiligung
24.07.2019	Satzungsbeschluss

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

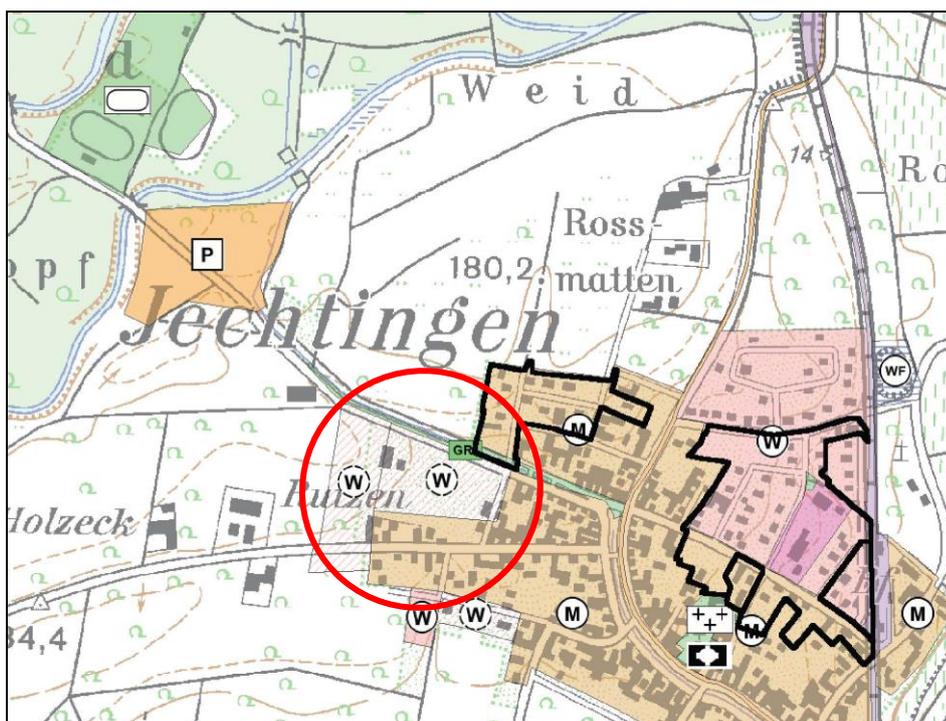
Die Gemeinde Sasbach am Rhein liegt an der Regionalen Entwicklungsachse Emmendingen - Teningen - Endingen am Kaiserstuhl (- Sélestat) laut Regionalplan.¹

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Überschwemmungsbereichen. Im Nordwesten grenzt ein Regionaler Grünzug und ein Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen an das Planungsgebiet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der GVV "Nördlicher Kaiserstuhl" entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Nördlicher Kaiserstuhl entwickelt angesehen werden.



Planausschnitt FNP Nördlicher Kaiserstuhl (Quelle: Geoportal Raumordnung)

3 Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,12 ha. Es liegt am westlichen Ortsrand von Jechtingen und bildet hier den künftigen baulichen Abschluss des Ortsteils.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch den Jechtinger Dorfbach im Norden und die vorhandene Bebauung im Osten und Südosten.

¹ vgl. Regionalverband Südlicher Oberrhein: Regionalplan Gesamtfortschreibung 2017

Im Südwesten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet.

Die genaue Abgrenzung ist dem "Zeichnerischen Teil" zu entnehmen.

4 Planungskonzept

Mit der Ausweisung des Baugebietes werden die Voraussetzungen für die Bebauung der freien Flächen am westlichen Rand von Jechtingen geschaffen.

Die Gemeinde Sasbach beabsichtigt, das Baugebiet "Löchleäcker - Sponeckstraße" als Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Vorgesehen ist überwiegend eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, aber auch Hausgruppen (Reihenhäuser) werden zugelassen. Die unverbindliche Parzellierung der Grundstücke im Zeichnerischen Teil berücksichtigt die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern. Mit Ausweisung der offenen Bauweise sind auch Hausgruppen bzw. Reihenhäuser möglich. Lediglich nördlich und südlich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - ist gezielt der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Auch im ländlich geprägten Sasbach gibt es Engpässe in der Wohnraumversorgung. Daher ist in dem vorgenannten Teilbereich des Baugebiets eine verdichtete Bebauung geplant.

Außerdem werden auf Teilflächen an der Rheinstraße und der Löchleäckerstraße (Planstraße A) Hausgruppen bzw. Reihenhäuser verbindlich vorgegeben.

Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Rheinstraße und von Süden über die Sponeckstraße.

Die innere Erschließung der dargestellten 58 Baugrundstücke (unverbindlich) erfolgt im Osten flächensparend über eine Ringstraße. Im Westen erschließt die neue Verbindungsstraße A zwischen Rhein- und Sponeckstraße die Baugrundstücke.

Da die Erschließungsstraßen möglichst flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen von der Verkehrsfläche zurückzusetzen, um zusätzlich Stellflächen auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Die Firstrichtung der Gebäude wird nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Lediglich für Doppelhäuser und Hausgruppen werden Vorgaben festgelegt, um eine einheitliche Firstrichtung angrenzender Gebäude zu sichern. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Dachfläche nach Süden zu bevorzugen.

Die konzipierten Grundstücksgrößen für Einzelhäuser von größtenteils ca. 400 - 550 m² entsprechen dem Bedarf in Jechtingen. Für die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden 2 Grundstücke von ca. 810 und 1.830 m² ausgewiesen. Für Doppelhäuser stehen gemäß unverbindlichem Entwurfskonzept Grundstücke von ca. 250 - 340 m², für Reihenhäuser Grundstücke von ca. 150 - 330 m² zur Verfügung.

Zwischen den Mehrfamilienhäusern ist eine öffentliche Grünfläche für einen kleinen Spielplatz geplant. Auf der Nordseite der Rheinstraße ist in unmittelbarer Nähe bereits ein Kinderspielplatz vorhanden.

Es wird größtenteils eine 2 ½-geschossige Bebauung mit bis zu 7,50 m Wandhöhe zugelassen. Damit werden sowohl klassische 1 ½-geschossige Gebäude mit Satteldach als auch Gebäude mit 2 Geschossen und zusätzlichem Dachgeschoss mit hohem Kniestock ermöglicht.

Für die Baugrundstücke mit Mehrfamilienhäusern wird ein zusätzliches Geschoss zugelassen. Mit der zwingenden Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und von Mindest-Wandhöhen wird sichergestellt, dass hier keine klassischen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäuser entstehen.

Um zu vermeiden, dass neben den hohen Mehrfamilienhäusern kleine 1 ½-geschossige Bauten entstehen, werden für anschließende Bauflächen mindestens 2 Vollgeschosse und entsprechende Wandhöhen vorgegeben.

Zusätzlich wird die max. zulässige Firsthöhe begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 wurde für die WA-Flächen festgesetzt mit dem Ziel, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Damit sind Grundflächen der Wohngebäude von i.d.R. min. ca. 60 m² bei Reihenhäusern, 100 m² bei Doppelhäusern und 160 m² bis zu ca. 220 m² bei Einzelhäusern möglich, je nach Grundstücksgröße.

Die Festsetzungen gestatten den Bauherren eine individuelle Planung ihrer Gebäude. Eine enge Reglementierung erfolgt nicht. Deshalb werden auch große zusammenhängende Baufelder ausgewiesen. Im vorliegenden Fall verzichtet die Gemeinde nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung deshalb auch darauf, die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festzusetzen.

Die geplante Freispiegelentwässerung bedingt eine Anhebung der Erschließungsstraßen gegenüber dem bestehenden Gelände um bis zu ca. 1,80 m (Löchleäckerstraße (Planstraße A)). Die hierfür notwendigen Böschungen entlang der Straßen werden im Zuge der öffentlichen Erschließung auf den Privatgrundstücken hergestellt. Die privaten Grundstücksflächen sind auf das jeweilige Straßen- bzw. Gehwegniveau aufzufüllen um die Entwässerung im Freigefälle zu gewährleisten.

Die Entwässerung der höher gelegenen Grundstücke führt nicht zu einem Wassereintrag auf den niedriger gelegenen benachbarten Grundstücken. Es ist Sache jedes Einzelnen Grundstückseigentümers, das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation einzuleiten. Sämtliches auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist der öffentlichen Kanalisation in der jeweiligen Erschließungsstraße zuzuführen.

Ferner muss der jeweilige Grundstückseigentümer sicherstellen, dass das in der Böschung anfallende Niederschlagswasser abgefangen und versickert wird. Um dies sicherzustellen, wurde in Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, dass Maßnahmen zum sicheren Abfangen des Niederschlagswassers durchzuführen sind und hierzu ggfs. von den Grundstückseigentümern am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen ist, um dauerhaft das von den Böschungen anfallende Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern. In den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist an zahlreichen Stellen die Anlegung einer Mulde zur Aufnahme und zur Versi-

ckerung zur Oberflächenwasser aus der angrenzenden Böschung festgesetzt.

Es werden also ausschließlich die durch die Geländeanhebung bedingten Böschungen separat über die festgesetzten Sickermulden am Böschungsfuß entwässert. Bei einem sehr seltenen Starkregenereignis, welches statistisch nur alle 100 Jahre auftritt (543,9 l/s*ha, KOSTRA-DWD 2010R) sowie der Annahme, dass alles Regenwasser, welches auf der Böschungfläche anfällt abflusswirksam wird, beläuft sich die Wassermenge der Böschung auf 24l pro lfm Böschung. Bezogen auf die festgesetzte Breite der Muldenfläche von 1,5m ergibt sich hierbei eine Einstauhöhe von etwa 40mm. Die Tiefe der Mulden beträgt konstruktiv 300mm. Damit beträgt die Bemessungssicherheit 750%.

Die o.g. Wassermenge versickert innerhalb ca. 1 Stunde. Eine Beeinträchtigung durch stehendes Wasser ist damit nicht gegeben.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 525 steht ein landwirtschaftlicher Lagerschuppen der auch noch als solcher genutzt wird. Änderungen der Grundstücksnutzung sind hier nicht vorgesehen und auch nicht gewünscht. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die heranrückende Wohnbebauung geeignet ist die bestehenden Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks Flst.Nr. 525 erheblich einzuschränken. Dies ergibt sich daraus, dass das Grundstück Flst.Nr. 525 aufgrund seines Grundstückszuschnitts bereits derzeit für eine landwirtschaftliche Nutzung nur äußerst eingeschränkt geeignet ist. Denn es ist als länglich geschnittenes Handtuchgrundstück sehr schmal und lässt sich deshalb kaum rationell durch Maschinen bewirtschaften. Fahrten mit einem großen Schlepper sind aufgrund des bestehenden Grundstückszuschnitts des Flst.Nr. 525 sowie aufgrund der beidseits an den Grundstücksgrenzen bestehenden Zäunen bereits jetzt nicht möglich. Hinzukommt, dass der bestehende Schuppen auf dem Grundstück Flst.Nr. 525 die bestehende Grundstücksfläche in voller Breite ausnutzt. Ein Schlepper kann durch den Schuppen nicht durchfahren. Auch deshalb ist die landwirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Flst.Nr. 525 bereits jetzt ganz erheblich eingeschränkt.

Hinzukommt, dass derzeit zwischen dem Wohnhaus der Einwenderin und dem Schuppen auf dem Grundstück Flst.Nr. 525 zwei Obstbaumreihen bestehen, die die Durchfahrt eines großen Schleppers verhindern. Vielmehr ist zwischen den beiden Obstbaumreihen nur ein schmaler Weg verfügbar.

Bei der im erwerbswirtschaftlichen Intensivobstanbau unvermeidlichen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln ist der Anwender verpflichtet, die Regeln der guten fachlichen Praxis zu beachten (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 1 PflSchG. Abtritt, d.h. eine Verwehung des Spritzmittels von der zu behandelnden Fläche, ist grundsätzlich zu vermeiden. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat die bei der Anwendung von Pflanzenschutzprodukten zu Wohnbebauung, Gärten und unbeteiligten Dritten einzuhaltenden Mindestabstände auf 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen festgelegt. Bei Einhaltung dieser Abstände sind Gesundheitsrisiken nicht zu erwarten. Die Annahme, bei der Applikation von Pflanzenschutzmitteln führe die Unterschreitung eines 20 m-Abstandes zur Wohnbebauung auch bei Beachtung der guten fachlichen Praxis zu einer Gesundheitsgefährdung der Anwohner, ist nach der gegenwärtigen Erkenntnislage als überholt anzusehen. Soweit die Einwenderin diese Anforderung an die Ausbringung von Spritzmitteln einhält, können die beiden Obstbaumreihen weiterhin wie bis-

her genutzt werden, da dann keine Konfliktsituation gegeben ist.

Es ist auch nicht ersichtlich, wie auf einem derart schmalen Grundstück mit dem Schuppen, der eine beidseitige Grenzbebauung aufweist, eine Schafhaltung möglich sein soll.

Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung erhebliche Lärmimmissionen für die geplante angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Es wurde geltend gemacht, dass bestimmte mögliche Tätigkeiten wie

- Mulchen mit dem Schlepper,
- Spritzen der Bäume,
- weitere Fahrten mit dem Schlepper in den frühen Morgen – und den späten Abendstunden,
- Nutztierhaltung Bsp. Schafe

nicht mehr möglich sind und dadurch ein Eingriff in den landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt. Die vorgenannten Tätigkeiten sind aber aufgrund der eingeschränkten landwirtschaftlichen Nutzbarkeit des Grundstücks aus Sicht der Gemeinde derzeit gar nicht durchführbar. Selbst wenn sie stattfinden sollten, ist nicht zu erwarten, dass hiermit erhebliche Lärmimmissionen für die benachbarte Bebauung verbunden sind. Dies wird durch die schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud vom 20.12.2017 bestätigt. Danach ergeben sich durch die drei Landwirtschaftsbetriebe an den Immissionsorten im Plangebiet Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Kühlaggregaten des Landwirtschaftsbetriebs in der Gartenstraße 3 eingehalten.

Für die HQextrem-Flächen (z.B. der Schuppen und nördlich gelegene Flächen des Flst.Nr. 525) ist aufgrund der Nutzung eine Beeinträchtigung von Leben und Gesundheit und erheblicher Sachschaden nicht erkennbar. Eine Überprüfung ergab, dass das im Jechtinger Ortskern vom Dorfbach ausufernde Wasser bei einem HQextrem durch die Auffüllung des Baugebietes über die Gartenstraße nach Norden Richtung Dorfbach abfließt.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 1195 befindet sich der ehemalige landwirtschaftliche Trinkwasserbrunnen von Jechtingen, dieser dient derzeit als "Wasserzapfstelle" und ist an die Interessengemeinschaft Wasserverband Dorfbrunnen Jechtingen zeitlich befristet verpachtet. Die Landwirte können dort Ihre Wasserfässer füllen. Die Station befindet sich derzeit an der nördlichen Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 1195 an der Rheinstraße. Im Zuge der Erschließung wird die Station verlegt.

Die maximale Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird im WA¹, WA², WA³ und WA⁵ nicht festgesetzt, da derzeit nicht abzusehen ist, in welchem Bereich eventuell auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Eine Verdichtung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird aber von der Gemeinde im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Bauflächen als wünschenswert angesehen.

Eine übermäßige Verdichtung ist nicht zu befürchten, da eine erhöhte Zahl an Stellplätzen für jede Wohnung festgelegt wird.

Im WA⁴ ist der Bau von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 10 bzw. 14 Wohnungen und bis zu 4 Vollgeschossen vorgesehen.

Grünordnung

Entlang dem westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist zur freien Landschaft hin ein flächenhaftes Pflanzgebot auf 3,0 m breiten privaten Grünflächen vorgesehen. Dieses dient insbesondere der äußeren Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum und der Sicherung von Distanzstreifen zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Dabei wird differenziert: Zu den landwirtschaftlichen Flächen im Westen wird die Nutzung von Pflanzenschutzmitteln auf dem vorgelagerten, außerhalb des Geltungsbereichs, befindlichen 10 m-Streifen von Grundstück Flst.Nr. 7036 eingeschränkt.

Die private Grünfläche östlich der Löchleäckerstraße (Planstraße A) dient der Anlage von Stützmauern und als Distanzzone zur vorhandenen Bebauung.

Die private Grünfläche im Osten schafft eine Distanzzone zu dem angrenzenden außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb.

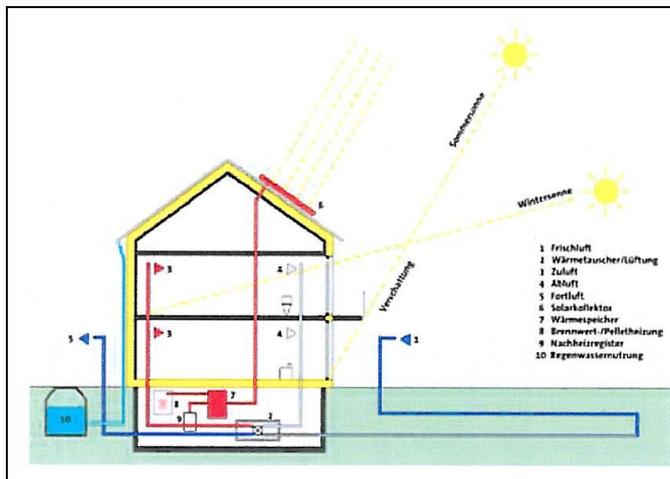
Die ausgewiesene öffentliche Grünfläche westlich der Brunnenstraße (Planstraße B) ermöglicht die Anlage eines kleinen Spielplatzes, sichert aber auch den öffentlichen Zugang zu der in einem Schacht gelegenen Brunnenanlage, wobei die Zugänglichkeit zu dem größtenteils auf dem nördlich angrenzenden Baugrundstück befindlichen Schacht durch entsprechende Einträge im Grundbuch gesichert wird.

Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu. Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.
- Brauchwassernutzung über Zisternen.
Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).

- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmennutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass sich die Gebäude in dieser Ortsrandlage in die Baustruktur bzw. den Landschaftsraum einfügen, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten eingegründeten Freiräumen
- Einschränkungen für die Überbauung mit Nebenanlagen und Garagen
- Pflanzgebote

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen - entsprechend der Zielsetzung Wohnraum für ortsansässige Bürger bereitzustellen.

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Nach herrschender Meinung sollen bei einem Bebauungsplan nach § 13b BauGB alle nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen, d.h. die Nutzungen, die nicht eindeutig dem "Wohnen" dienen, ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus beanspruchen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Außerdem sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem Maximalwert gem. BauNVO festgelegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird differenziert festgesetzt, im WA¹, WA², WA³ und WA⁵ mit 1,0, im WA⁴ mit 1,2, um eine 3 ½-geschossige Bebauung für Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Im WA⁴ wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 3 - 4 Vollgeschossen festgelegt. Im WA² und WA⁵ wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend mit 2 - 3 Vollgeschossen festgelegt.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, der Ortsrandlage und dem Bedarf an kostengünstig zu errichtenden Gebäuden mit überwiegend 2 - 3 Geschossen wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur Erschließungsstraße festgelegt. Für das WA⁴ wird zusätzlich zur max. Wandhöhe eine minimale Wandhöhe vorgegeben, um die gewünschten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser zu fördern.

Ebenso wird für das WA² und WA⁵ auch eine minimale Wandhöhe vorgesehen, um einen "Übergangsbereich" zwischen den Mehrfamilienhäusern und den möglicherweise lediglich 1 ½-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern zu sichern.

Die Dachform wird nicht vorgegeben. Die zulässige Dachneigung von 0 - 45° gestattet auch Flachdächer.

Spezielle Vorgaben werden für die zulässigen Pultdächer getroffen. Damit werden übermäßig hohe Wandflächen nahe der Grundstücksgrenzen vermieden.

Auch zurückgesetzte oberste Geschosse werden zugelassen, um zu ermöglichen, diese ohne Dachschrägen ausführen zu können.

4.4 Bauweise – Zahl der Wohnungen

Im Planungsgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Dabei werden auf Teilflächen nur mehrgeschossige Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) bzw. nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zugelassen.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist nur für die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA⁴ vorgesehen. Damit wird der Bau weiterer Mehrfamilienhäuser im gesamten Gebiet grundsätzlich ermöglicht.

4.5 Stellung baulicher Anlagen

Die Firstrichtung der Gebäude wird i.d.R. nicht festgelegt, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen errichtet werden können. Im Hinblick auf eine optimale Nutzung der Sonnenenergie ist eine Orientierung der Traufe nach Süden zu bevorzugen. Werden Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, ist die Firstrichtung aber einheitlich, d.h. senkrecht zur gemeinsamen Grundstücksgrenze herzustellen.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Da die Erschließungsstraßen flächensparend ausgewiesen werden, sind von den Bauherren die Garagen und auch Carports / Stellplätze von der Straßenkante zurückzusetzen. Außerdem können damit Stellflächen vor den Garagen geschaffen werden.

4.7 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen und öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Die einzelnen Maßnahmen werden im Umweltbeitrag detailliert beschrieben.

4.8 Schallschutz

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud⁰, vom 20.12.2017:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm^{1,2} (Gewerbe) und die Orientierungswerte der DIN 18005^{3,4} (Straße) herangezogen. Für die geplante Bebauung wurden die Orientierungs-/ Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) herangezogen. Die Straßenverkehrsimmissionen an der umliegenden Bebauung werden in Anlehnung an die 16. BIm-

⁰ Schalltechnische Untersuchung, Heine + Jud, i.d.F. v. 20.12.2017

¹ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

² Gewerbeaufsicht Baden-Württemberg : Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Änderung der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 01.06.2017 (BAnz 08.06.2017 B5).

³ DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Juli 2002.

⁴ DIN 18005-1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierung für städtebauliche Planung. Mai 1987.

SchV⁵ mit den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts beurteilt.

Schallimmissionen im Plangebiet

Durch die drei Landwirtschaftsbetriebe ergeben sich an den Immissionsorten im Plangebiet Beurteilungspegel bis 54 dB(A) tags und bis 40 dB(A) nachts. Die Immissionsrichtwerte werden unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen gegenüber den Kühlaggregaten des Landwirtschaftsbetriebs in der Gartenstraße 3 eingehalten.

Während des Betriebs der Frostberegnung (weniger als 10 Ereignisse pro Jahr) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für seltene Ereignisse eingehalten.¹

Durch den Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags bis 2 dB(A) und nachts bis 4 dB(A) überschritten. Werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV¹ herangezogen, so werden diese tags und nachts eingehalten. In Abwägung mit allen Belangen wird für das Bebauungsplangebiet ein passiver Lärmschutz vorgesehen. Maßgeblich sind neben den städtebaulichen Aspekten die hohen Kosten für aktive Maßnahmen sowie die ungünstige Wirkung einer Wand aufgrund der Unterbrechung durch die Zufahrtsstraßen.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen von geplanten Gebäuden wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109² berechnet. Nach DIN 4109 (Juli 2016) liegen die repräsentativen Immissionsorte im Bebauungsplangebiet maximal im Lärmpegelbereich III.

Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung

Werden in Anlehnung an die 16. BImSchV die Verkehrslärmauswirkungen durch den Quell- und Zielverkehr auf die bestehende Bebauung ermittelt, so ergeben sich im Planfall Pegelerhöhungen gegenüber dem Nullfall von maximal 3,0 dB(A) tags und 4,5 dB(A) nachts.

Im Planfall werden Beurteilungspegel bis 59 dB(A) tags und bis 50 dB(A) nachts erreicht. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden eingehalten.

Schallimmissionen Motocross-Übungsplatz

Gemäß den Unterlagen zur Schalluntersuchung zum Motorsportgelände des MCC Jechtingen vom August 2009 ist im Bebauungsplangebiet "Löchleäcker – Sponeckstraße" mit Schallimmissionen durch den Motorsportbetrieb tags von ca. 42 dB(A) im nördlichen Teil und ca. 37 dB(A) im Südteil zu rechnen.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) werden um ca. 13 dB(A) im Norden und ca. 18 dB(A) im Süden des Bebauungsplangebietes unterschritten. Gemäß Abs. 2.2 der TA

⁵ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

¹ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.

² DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. 2016.

Lärm befindet sich das Bebauungsplangebiet somit nicht im Einwirkungsreich der Motocross-Anlage.

4.9 Kampfmittelerkundung

Für das geplante Gebiet wurde durch den KMBD Baden-Württemberg eine Luftbildauswertung (ohne historische Recherche) am 15.08.2017 mit dem AZ: EM-1002 ausgeführt. Diese stellt fest, dass auf den Grundstücken 7036, 7035, 529, 528, 536, 1196, 1195 (525 ausgeschlossen da nicht zum Baugebiet gehört) mit Munition zu rechnen ist. Es wurde festgestellt, dass eine Bombardierung nicht vor Ort stattgefunden hat. Es sind in der Auswertung Stellungsgräben und Bunkeranlagen ersichtlich. Durch durchgeführte Kampfhandlungen im II. Weltkrieg ist mit verbliebenen Kampfmitteln und mit Blindgängern zu rechnen.

Ergebnisse der Kampfmittelsondierung

Die Nachgrabungen von verifizierten Anomalien ergab keine Kampfmittelfunde. Das Untersuchungsgebiet wurde am 07.01.2019 eingemessen und anschließend nachgegraben. Der Ablauf der Nachgrabungen kann über die der Anlage 1 enthaltenen Tagesberichte entnommen werden.

Die Darstellung der Messergebnisse ist der Anlage 2 - Freigabeplan zu entnehmen.

Freigaben

Eine Freigabe der Umrissfläche wird bis zu einer Tiefe bis 2,50 m unter Geländeoberkante (uGOK) zum Zeitpunkt der Untersuchung erteilt.

Bei baulichen Eingriffen ist der Umrisshorizont und die Eingriffstiefe zu überprüfen. Der im Freigabeplan rot markierte Bereich ist nicht freigegeben, da Bunkerbauwerk und eine Vielzahl an Anomalien vorhanden sind.

Bei Erdeingriffen ist zwingend eine Baubegleitung erforderlich.

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Orts- und Landschaftsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann.

Die Dachneigung der Gebäude wird in einem weiten Rahmen vorgegeben, um die Entwurfskonzeption zu sichern, den Bauherrn aber möglichst große Freiheiten bei der Dachgestaltung zu lassen. Da die Dachform nicht festgelegt ist, sind auch Flachdächer, Pultdächer, Tonnendächer oder Walmdächer zulässig.

Festsetzungen zur Begrünung von flachgeneigten Dächern dienen der Unterstützung eines möglichst durchgrünten Umfeldes

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen 1 Stellplatz, in Abhängigkeit von der Wohnfläche erhöht. Herzustellen sind für:

Wohnungen bis 45 m ² :	1,0 Stellplatz je Wohneinheit
Wohnungen von 45 m ² bis 75 m ² :	1,5 Stellplätze je Wohneinheit Bruchteile von Stellplätzen werden aufgerundet.
Wohnungen über 75 m ² :	2,0 Stellplätze je Wohneinheit

Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum nur wenige Parkplätze zur Verfügung stehen.

Hinzu kommt, dass das Arbeitsplatzangebot in Jechtingen begrenzt ist, so dass davon auszugehen ist, dass ein Großteil der künftigen Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können. Öffentliche Stellplätze im Straßenraum werden auf ein Minimum begrenzt.

Insofern ist für größere Wohnungen der Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich.

5 Umweltbeitrag

Der Umweltbeitrag wird einschließlich Aussagen zum Artenschutz als separater Fachbeitrag den Bebauungsplanunterlagen beigelegt.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Rheinstraße und die Sponeckstraße.

Die innere Erschließung des Baugebiets ist aufgeteilt in 2 Bereiche, da eine Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 525 mit dem vorhandenen Schuppen nicht möglich ist.

Im Westen wurden die Bauplätze längs einer neuen Verbindungsstraße zwischen Rheinstraße und Sponeckstraße angelegt. Die Löchleäckerstraße (Planstraße A) wird verschwenkt im Hinblick auf die angestrebte Verkehrsberuhigung. Ein einseitiger straßenbegleitender Gehweg wird angelegt, um die Sicherheit für die Fußgänger zu gewährleisten.

Im Osten des Planungsgebietes erfolgt die innere Erschließung über eine Ringstraße mit Anschluss an die Rheinstraße.

Die Flächen der Ringstraße werden als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" dargestellt mit dem Ziel diese als verkehrsberuhigte Wohnstraßen (Spielstraße mit max. Schrittgeschwindigkeit) auszuführen. Diese Mischverkehrsflächen erhalten keinen separaten Gehweg.

Die Sponeckstraße im Süden wird verbreitert und mit einem einseitigem Gehweg versehen. Ebenso wird die nur ca. 3,50 m breite Rheinstraße im Norden längs des Jechtinger Dorfbachs verbreitert und mit einem einseitigen Gehweg ausgeführt. Die Erweiterung der Verkehrsfläche erfolgt in südlicher Richtung, um die vorhandene Baumreihe längs des Jechtinger Dorfbachs

erhalten zu können. Damit wird auch ein über 5,00 m breiter eingegrünter Geländestreifen längs des Bachlaufs als Gewässerrandstreifen gesichert.

Der Ausbau der Rheinstraße ist auch im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr und die Nutzung als Zufahrt zu den Sportanlagen erforderlich.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße erhöht. Ein Parken im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der beengten Verkehrsverhältnisse zu vermeiden.

Außerdem muss mit einem erhöhten Pkw-Bestand gerechnet werden, da das Gebiet abseits des Kernortes liegt und der ÖPNV nicht in dem erforderlichen Maße vorhanden ist. Auch um zu vermeiden, dass parkende Fahrzeuge den Straßenraum zustellen ist die Bereitstellung von Parkplätzen auf den privaten Grundstücken erforderlich.

Im Gebiet werden insgesamt ca. 20 öffentliche Stellplätze in der Rheinstraße vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Wesentlichen durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Rheinstraße und der Sponeckstraße. Die erforderlichen zusätzlichen Leitungen sind in den neuen Straßen neu zu verlegen.

6.3 Entwässerung

Gemäß den Planungen des Ing.-Büros Unger sind vorgesehen:

Das gesamte Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Jedes Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation (Schmutz- u. Regenwasser) anzuschließen. Der hierfür vorgesehene Hausanschlussschacht wird bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten auf jedem Grundstück errichtet. Die privaten Grundstücke sind auf das jeweilige Straßen- bzw. Gehwegniveau aufzufüllen um eine Entwässerung im Freispiegel zu gewährleisten. Flächen unterhalb der Rückstauenebene (hier: Straßenniveau) sind über eine Hebeanlage rückstaufrei zu entwässern.

Die Straßenentwässerung der Rheinstraße erfolgt sowohl breitflächig über das Bankett Richtung Jechtinger Dorfbach als auch über Straßeneinläufe, die wiederum in den Jechtinger Dorfbach entwässern. Anfallendes Regenwasser von Löchleäckerstraße (Planstraße A) und Sponeckstraße sowie deren angrenzenden Grundstücken wird ortsnah versickert. Hierzu wird das Regenwasser über einen Kanal einem zentralen Versickerungsbecken im Westen des Baugebietes zugeleitet. Die Planstraßen B,C und D sowie deren angrenzende Grundstücke sollen über einen Kanal in den Jechtinger Dorfbach entwässern, wobei zur Reduktion der Abflussspitzen zentrale Retentionsanlagen vorgesehen sind.

Zwar sind innerhalb der privaten Baugrundstücke aufgrund der gegebenen Untergrundverhältnisse grundsätzlich keine dezentralen Versickerungsanlagen möglich. Daher ist sämtliches Oberflächenwasser der öffentlichen Kanalisation in der jeweiligen Erschließungsstraße zuzuführen.

Hiervon ausgenommen werden ausschließlich die durch die Geländeanhebung bedingten Böschungen separat über die festgesetzten Sickermulden am Böschungsfuß entwässert. Bei einem sehr seltenen Starkregenereignis,

welches statistisch nur alle 100 Jahre auftritt (543,9 l/s*ha, KOSTRA-DWD 2010R) sowie der Annahme, dass alles Regenwasser, welches auf der Böschungsfläche anfällt abflusswirksam wird, beläuft sich die Wassermenge der Böschung auf 24l pro lfm Böschung. Bezogen auf die festgesetzte Breite der Muldenfläche von 1,5m ergibt sich hierbei eine Einstauhöhe von etwa 40mm. Die Tiefe der Mulden beträgt konstruktiv 300mm. Damit beträgt die Bemessungssicherheit 750%.

Die o.g. Wassermenge versickert innerhalb ca. 1 Stunde. Eine Beeinträchtigung durch stehendes Wasser ist damit nicht gegeben.

Von den Grundstückseigentümern ist also sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser auf angrenzende Grundstücke gelangt. Hierzu ist von den Grundstückseigentümern gemäß Planeintrag am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen, um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern.

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer, gemäß Planeintrag am Fuß der Böschung eine Mulde anzulegen, um dauerhaft das anfallende Oberflächenwasser abzufangen und zu versickern betrifft auch die erforderlichen Böschungen zu den tieferliegenden Grundstücken, soweit keine Stützmauer vorgesehen ist. Die Anlage von Auffangmulden, deren Wasser verdunsten und versickern kann, ist vorzusehen. Dabei ist – wie bereits dargelegt – zu berücksichtigen, dass diese Mulden nur das Wasser aus den Böschungen aufnehmen müssen – Dachflächenwasser und Hofflächen werden über die Kanalisation abgeleitet.

6.4 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Sasbach.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz vorgesehen.

6.5 Energieversorgung

Zuständig für die Versorgung mit Elektrizität ist die EnBW.

Die Energieversorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtungsanlage wird i.A. der Gemeinde von der EnBW eingerichtet.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	ca.	3,122	ha
Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	2,443	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,501	ha
Grünflächen, davon	ca.	0,178	ha
- öffentlich (Spielplatz)	ca.	0,029	ha

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Sasbach.

9 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung sein, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Freiburg, den 02.03.2017 BU-ta
09.03.2017 BU-ba
22.03.2017 BU-ta
04.07.2018
26.09.2018 BU-ba
12.11.2018 BU-ta
08.05.2019 BU-ba
17.07.2019 BU-ta
24.07.2019

Sasbach a.K., den

137Beg13.doc

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Jürgen Scheiding, Bürgermeister