



# Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Supperten II“

Zusammenfassende Erklärung

Stand: 19.03.2024



## **1 ALLGEMEINES**

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Suppterten II“ sind mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Nach § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **2 VERFAHREN**

29.09.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Suppten II“.
31.05.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die (freiwillige) Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
13.06.2022 bis 15.07.2022	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Schreiben vom 02.06.2022 mit Frist bis 15.07.2022	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
24.10.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der (freiwilligen) Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
07.11.2022 bis 09.12.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 03.11.2022 mit Frist bis 09.12.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
25.04.2023	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Suppten II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.
30.01.2024	Der Gemeinderat beschließt die Einleitung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB zur Heilung des Bebauungsplans. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Suppten II“ und beschließt die Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
02.02.2024 bis 04.03.2024	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 3 (2) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit)
Schreiben vom 01.02.2024 mit Frist bis 04.03.2024	Durchführung der erneuten Offenlage gem. § 4 (2) BauGB (Behördenbeteiligung)
19.03.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Suppten II“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### 3 UMWELTBELANGE

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde durch das Büro faktorgruen aus Freiburg eine Umweltprüfung einschließlich Artenschutz durchgeführt und in einem Umweltbericht dokumentiert. Der Bericht liefert mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

#### Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung

- Mensch  
Zum Schutz vor Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit werden in Teilen des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen zur Verminderung einer Lärmbelastung festgesetzt. Zusätzlich ist in Teilen des Gebiets eine Belüftung der Schlafräume notwendig. Zum Schutz vor Spritzmittelabdrift ist eine dichte Heckenpflanzung entlang der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.
- Arten und Biotope, Schutzgebiete  
Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets. Dennoch ist im Plangebiet ein Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Es ergibt sich sowohl ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für Eidechsen, Vögel und Fledermäuse als auch ein Ausgleichsbedarf für die Umwandlung eines gemäß § 30 BNatSchG und § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestands, sodass Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets festgelegt wurden (Entwicklung von extensiv genutzten Obstwiesen, Pflanzung einer Hecke und Sträuchern, Anlage von Saumvegetation, Anbringen von Fledermauskästen und Vogelnistkästen). Zusätzlich sind im Plangebiet selbst weitere Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Konflikte insbesondere während der Bauphase auszuschließen. Neben dem geschützten Streuobstbestand im Bebauungsplangebiet sind keine weiteren Schutzgebiete von der Planung betroffen.
- Boden  
Die geplante Bebauung führt zum Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung hochwertiger Böden in einem Umfang von max. ca. 2,2 ha und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Ein Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen erfolgt durch schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets (Entwicklung von extensiv genutzten Obstwiesen, Pflanzung einer Hecke und Sträuchern, Anlage von Saumvegetation).
- Wasser  
Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht innerhalb des Plangebiets versickert werden. Das geplante Regenwasserkanalnetz soll an den Bestandskanal in der „Straßburger Straße“ angeschlossen werden. Anschließend erfolgt eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter Ettenbach. Hierfür sind zusätzliche Regenrückhaltemaßnahmen notwendig. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird in Retentionszisternen gesammelt und gedrosselt der Kanalisation zugeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird an einen bestehenden Abwasserkanal angeschlossen. Zum Schutz des Marbachgrabens vor Eingriffen ist ein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.
- Klima und Luft  
Die neu entstehenden Versiegelungen führen zu dem Verlust von Flächen mit Klimaschutzfunktion und zu einer erhöhten Wärmeproduktion im Plangebiet. Negative Effekte werden durch Maßnahmen zur Begrünung auf den privaten Grundstücken und zur Pflanzung von Bäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen reduziert.

- Landschaftsbild und Erholung  
Durch die Bebauung entfallen zahlreiche ortsbildprägende Bäume. Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen der Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets und verringern die Einsehbarkeit der neu entstehenden Baukörper am Ortsrand. Auch für Gebäudehöhe und Dachgestaltung wurden Vorschriften erlassen, die die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mindern. Es ist weiterhin eine erholungsrelevante Infrastruktur in Form von Geh- und Radwegen mit Anbindung an die angrenzenden zur Naherholung genutzten Bereichen vorhanden.
- Kultur- und sonstige Sachgüter  
Aufgrund dokumentierter archäologischer Bodenfunde im Umfeld des Bebauungsplangebiets sind frühzeitig im Vorfeld der geplanten Erschließung und Bebauung archäologische Voruntersuchungen (Sondierungen) durchzuführen, um die archäologische Befundsituation im Bebauungsplangebiet zu klären.
- Fläche  
Das geplante Vorhaben ist mit einer Flächeninanspruchnahme im Umfang von ca. 2,98 ha verbunden und sieht für die Entwicklung eines Wohngebiets die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen der freien Landschaft vor. Die Wohnbaufläche ist jedoch bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch die geplante Bauweise kann in Teilen des Gebiets die Fläche flächensparend genutzt werden.

#### **4 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Es wurden keine privaten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung, der Offenlage und der 2. Offenlage eingereicht.

#### **5 ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung, zur Offenlage und zur 2. Offenlage) verwiesen.

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen  
Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen wurde im Interesse der Allgemeinheit neben der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Die Wohnbauentwicklungsfläche schließt sich direkt an vorhandenen Wohnbestand an und wurde bereits 2014 im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen Wohnen dargestellt. Alternative Standorte mit höherer Eignung liegen nicht vor. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen wurde eine kompakte Siedlungsentwicklung vorgenommen.
- Immissionsschutz  
Zum Schutz vor für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen wurde eine dichte Hecke mit 2 m Breite und mindestens 1,5 m Höhe festgesetzt. Zusätzlich gelten Mindestabstände von 3 bis 5,5m zwischen den landwirtschaftlichen Flächen und den Baufenstern. Der Wirtschaftsweg im Süden bleibt erhalten und gewährleistet einen Abstand von mindestens 12 m. Im Anschluss an diesen wird mittelfristig von einer zukünftigen Erweiterung „Supperten III“ ausgegangen, weshalb in diesem Bereich auf eine Abschirmhecke verzichtet wurde.

- Schallschutz

Grundsätzlich sind aktive Schutzmaßnahmen den passiven vorzuziehen. Zum Schutz des Ortsbids und zur Minimierung des Flächenverbrauchs werden aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wände oder Wälle als ungeeignet eingestuft. Da zum derzeitigen Zeitpunkt keine Erneuerung des Straßenbelages der Landesstraße L 103 und der Bundesstraße B3 geplant bzw. erforderlich ist, fällt auch der Einsatz lärmreduzierender Straßendeckschichten derzeit als aktive Schallschutzmaßnahme weg. Deshalb werden zum Schutz vor dem Verkehrslärm passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Baufenster liegen vollständig im Lärmpegelbereich III, der als Grundlage für die Dimensionierung der Gebäudeaußenteile festgesetzt wird. Zudem werden für die Belüftung von Schlafräumen mechanische Lüftungsanlagen festgesetzt. Damit können die schutzbedürftigen Räume zuverlässig vor eindringendem Lärm geschützt werden. Bei der Beschränkung auf passive Schallschutzmaßnahmen wird auch berücksichtigt, dass die zukünftige Bebauung einen Schutz für die Außenwohnbereiche und die dahinterliegenden Grundstücke entfalten wird.

- Geschützter Streuobstbestand

Eine erforderliche Umwandlungsgenehmigung für das geschützte Biotop bzw. geschützten Streuobstbestand liegt vor.

- Kulturdenkmal

Das archäologische Kulturdenkmal Listen-Nr. 16, hier vorgeschichtliche Siedlungen, wurde nachrichtlich übernommen. Auf die notwendigen Maßnahmen wurde hingewiesen. Das weitere Vorgehen wird mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

- Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen mit dem bestehend Wirtschaftsweg soll unverändert erhalten werden. Eine Verlegung des Weges ist aus Gründen des Flächensparens nicht vorgesehen. Aus Sicht der Stadt Ettenheim bleibt damit weiterhin ein funktionaler Gewässerrandstreifen bestehen. Ein funktionaler Gewässerrandstreifen mit 5 m Breite wurde nachrichtlich übernommen. Der Abstand zur Baugrenze beträgt insgesamt 6,5 m. Auf eine Vermessung kann verzichtet werden, da der Abstand zum Baufenster ausreichend groß ist, der eingetragene Gewässerrandstreifen „auf der sicheren Seite“ liegt und die gesetzlichen Regelungen unabhängig von den Darstellungen im Bebauungsplan greifen.

- Hochwasserschutz

Entsprechend der Berechnungen des Ingenieurbüros Zink in Zusammenarbeit mit dem Büro Wald&Corbe sind Überflutungen bei HQ<sub>100</sub> Ereignissen aktuell nicht zu befürchten. Auf das Risiko von HQ<sub>extrem</sub> sowie geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen wird in Bebauungsvorschriften hingewiesen.

- Entwässerung

Um eine Überlastung der Kanalisation bzw. des Ettenbachs zu vermeiden, wird das Regenwasser gedrosselt abgeleitet. So wird der Abfluss in den Ettenbach auf 60 l/s\*ha begrenzt. Die Rückhaltung mittels Zisternen folgt dem Prinzip in Supperten I und geht von 16 l pro m<sup>2</sup> Dachfläche aus.

- Stellplatzschlüssel

Es sind 1,5 Kfz-Stellplätze für Wohnungen zwischen 50 m<sup>2</sup> und 65 m<sup>2</sup> nachzuweisen. Bei Wohnungen über 65 m<sup>2</sup> steigt diese Anforderung auf zwei Kfz-Stellplätze.

▪ Straßenraumdimensionierung

Die Erschließungsstraßen sind mit 5,5 m Fahrbahnbreite ausreichend für Begegnungsverkehr dimensioniert und durch einen einseitigen Gehweg ergänzt. Da die Wohnwege im Sinne des Flächensparens und der Erschließungsökonomie lediglich 5 m breit sind, ist ein Befahren von Müllfahrzeugen ausschließlich im Südwesten vorgesehen und dort problemlos möglich. Die Baumarten und -standorte entlang der Straße werden so gewählt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für Müllfahrzeuge zu erwarten sind.

▪ Abfallbereitstellungsflächen

In dem Einmündungsbereich des nördlichen Stichwegs wurde eine öffentliche Abfallbehälterbereitstellungsfläche festgesetzt. In den restlichen Bereichen wurde der 2 m Breite Gehweg für die Bereitstellung von Abfallbehältern am Abholungstag als ausreichend gesehen.

## 6 PLANUNGSAalternativen

Die Stadt Ettenheim ist bemüht, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum, geeignete Flächen, möglichst unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung, für eine Wohnbauentwicklung zu finden. So wurde bereits 2014 im Rahmen des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim (Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Malberg, Ringsheim, Rust) potenzielle Erweiterungsflächen berücksichtigt. Mit dem Ergebnis einer langfristigen Entwicklungsplanung für dringend benötigten Wohnraum und die dazugehörige Infrastruktur wurde der gesamten Bereich Supperten I bis III im Westen der Stadt für neues Wohnbauland ausgewiesen. Die Wohnbauentwicklungsfläche schließt direkt an den „Marbachgraben“ und somit an die vorhandenen Wohngebiete „Fürstenfeld-West Erweiterung“ und „Thomasbreite – Marbach“ an. Der nördliche Teilbereich („Supperten I“) wurde bereits in den vergangenen Jahren unter anderem mit einem Kindergarten aufgesiedelt. Die bestehenden Erschließungsstraßen der Straßburger Straße und der Schwarzwaldstraße werden zur Vermeidung von Wendevorgängen mit einer zusätzlichen Erschließungsstraße zu einer Ringerschließung verbunden.

Für Supperten II wurde zudem ein städtebauliches und mit der Bürgerschaft erarbeitetes Entwicklungskonzeptes zugrunde gelegt und ist damit Ausdruck einer konsequenten, abgewogenen und nachhaltigen Weiterentwicklung im Westen der Stadt. Dagegen finden in den Ortsteilen nur kleinere Entwicklungen im Rahmen von Abrundungen bestehender Wohngebiete statt. Der Bedarf an Wohnbauflächen in Ettenheim kann nachgewiesen nicht aus dem Innenentwicklungspotential gedeckt werden, zumal die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümerinnen und Eigentümer hinsichtlich einer Bebauung laut regelmäßiger Nachfrage durch die Stadt nicht gegeben ist. Weitere Entwicklungsflächen mit hoher Eignung liegen nicht vor bzw. sind ökologisch wertiger einzustufen z. B. Flächen im Bereich Klein-Münchberg wurden bereits reduziert und nicht ausgewiesen. Bei Entwicklungen nach Süden und im Nordosten wären ökologischer wertvollere Flächen betroffen, zusätzlich ist die Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich nicht gewollt. Alternative Standorte mit höherer Eignung für die Wohnbauentwicklung und geringeren Auswirkungen für die Landwirtschaft liegen somit nicht vor. Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen wird eine kompakte Siedlungsentwicklung vorgenommen. So wurde unter anderem als Gebäudetypologie weniger auf Einfamilienhäuser und mehr auf Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser gesetzt.