



Gemeinde Appenweier

Bebauungsplan "Wohnen am Rathausplatz" in Appenweier

Begründung

Stand: 04.02.2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planung	4
2.	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3.	Verfahren	4
4.	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Flächennutzungsplan	5
4.2	Regionalplan	6
4.3	NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte	7
4.4	Sanierungsgebiet	8
5.	Bestehende Rechtsverhältnisse	8
6.	Plangebiet	9
6.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
7.	Bestand und Auswirkungen der Planung	9
7.1	Topografie	9
7.2	Umweltbelange / Umweltprüfung	9
7.3	Soziales Umfeld	10
7.4	Boden- / Baugrundbeschaffenheit	10
7.5	Grundwasserstände	11
7.6	Gewässer	11
7.7	Hochwasserschutz	11
7.8	Militärische Altlasten / Kampfmittel	11
7.9	Sonstige Altlasten	12
7.10	Archäologische Kulturdenkmale	12
7.11	Verkehrliche Erschließung	12
7.12	Ver- und Entsorgung	13
7.13	Immissionen	14
7.14	Luftschadstoffe	16
7.15	Abfallentsorgung	17
8.	Bodenordnung	17
9.	Städtebauliches Konzept	17
9.1	Städtebauliche Kennwerte	18
10.	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	19
10.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)	19
10.2	Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)	20
10.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)	21

10.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO).....	21
10.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO).....	22
10.6	Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	22
10.7	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	22
10.8	Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	23
10.9	Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	23
10.10	Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	24
10.11	Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	25
10.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	26
11.	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	27
11.1	Dächer	27
11.2	Fassaden	27
11.3	Werbeanlagen.....	27
11.4	Grundstücksgestaltung	27
11.5	Stellplatzverpflichtung für Wohnungen.....	28
11.6	Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen	28
11.7	Außenantennen	28
11.8	Außenbeleuchtung.....	28
12.	Verfahrensvermerke	29
13.	Rechtscharakter.....	29
14.	Anlagen.....	30

1. Erfordernis der Planung

Die Funk Ortenauer Straße Appenweier GmbH & Co. KG beabsichtigt die Entwicklung des sogenannten Föll-Areals in Appenweier. Auf dem Gelände befand sich bis vor Kurzen der Elektro-Installationsbetrieb und das Elektro-Fachgeschäft der Familie Föll, das mangels Nachfolge altersbedingt zwischenzeitlich geschlossen hat.

Das Gelände soll nun als Wohnbaufläche entwickelt werden. Hierzu hat die Funk Ortenauer Straße Appenweier GmbH & Co. KG bereits erste Vorentwürfe erarbeitet und mit der Gemeinde Appenweier vorbesprochen. Die Gemeinde unterstützt die Gebietsentwicklung grundsätzlich.

Der östliche Teilbereich des Planbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen, der westliche Teilbereich ist allerdings als unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Das Vorhaben ist damit nicht zulässig. Zur Schaffung der Baurechte ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals geschaffen werden.

3. Verfahren

Der östliche Teilbereich des Planbereich ist dem Innenbereich zuzuordnen, der westliche Teilbereich ist allerdings als unbeplanter Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, weshalb ein Verfahren nach § 13a BauGB nicht angewendet werden kann. Der Bebauungsplan ist dementsprechend im zweistufigen Regelverfahren nach § 2 BauGB aufzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass am 23.06.2021 das Baulandmobilisierungsgesetz in Kraft getreten ist. Da das Verfahren vor Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung aber bereits formell eingeleitet war, wird es gemäß den allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233 Abs. 1 BauGB) nach den bis dahin geltenden Regeln abgeschlossen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

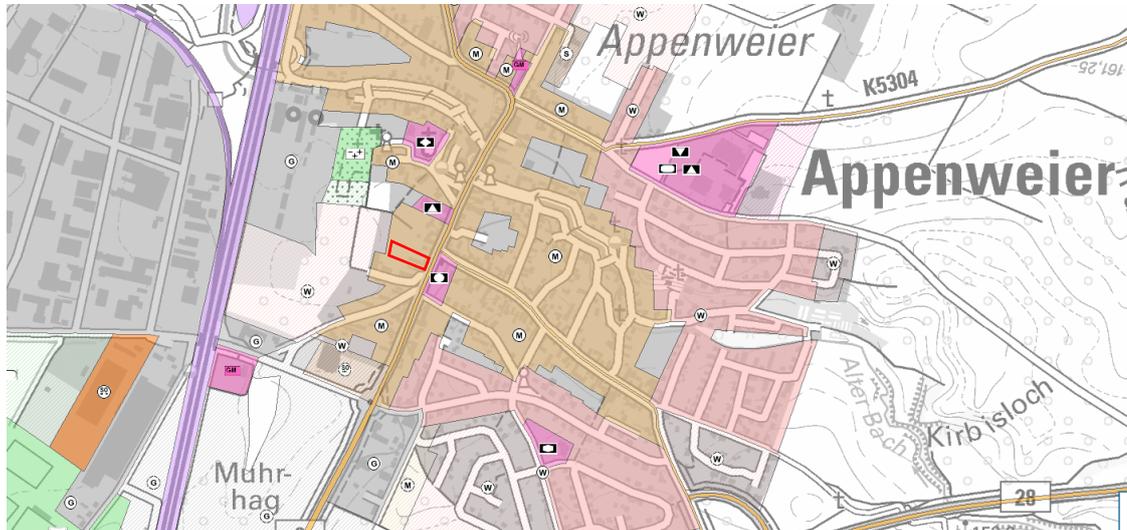


Abb. 1: Auszug aus dem Geoportal Raumordnung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg; Internetabfrage vom 26.01.2021

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den vorgesehenen Geltungsbereich eine gemischte Baufläche aus.

Zur Sicherung dieser Nutzung wird für das Plangebiet ein "Urbanes Gebiet" (MU) im Sinne des § 6a BauNVO vorgesehen. Zur Steuerung der Konfliktminimierung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird das Gebiet jedoch zonierte. Direkt an der Hauptstraße (Bundesstraße 3) sind Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften u.ä. zulässig. Die Wohnnutzung wird auf die oberen Stockwerke begrenzt. Der rückwärtige, ruhigere Bereich soll dem Schwerpunkt "Wohnen" zugeordnet werden.

Auch auf den angrenzenden Grundstücken befinden sich Gewerbe- und Wohnnutzungen so dass die gemischte Gebietscharakteristik erhalten bleibt.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

4.2 Regionalplan

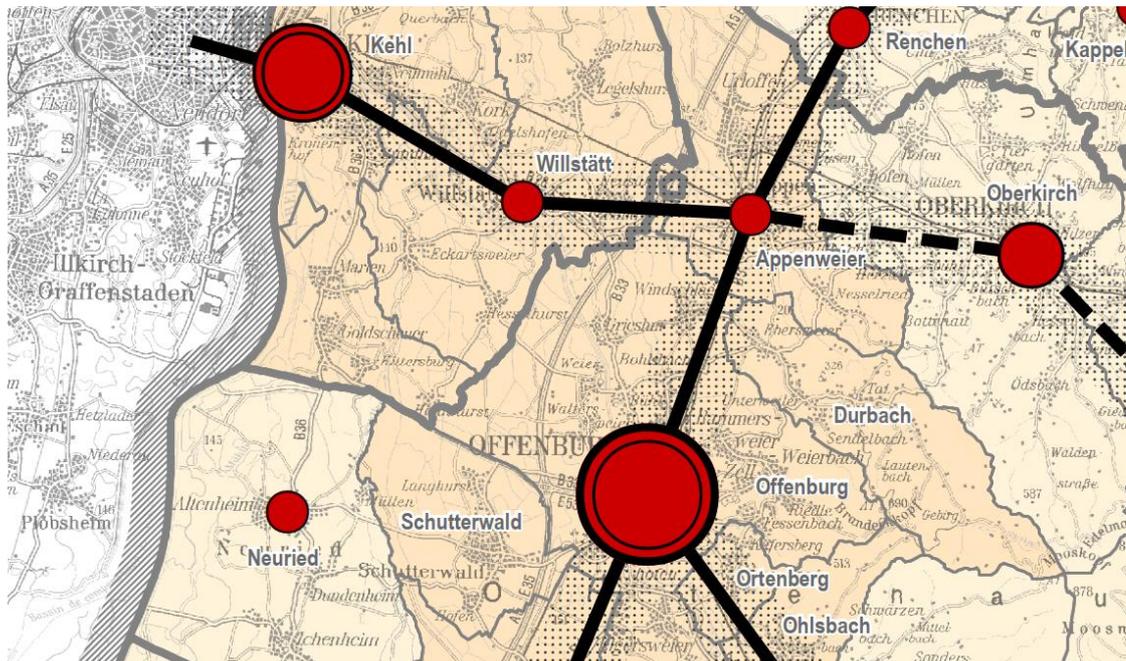


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Regionalplanes südlicher Oberrhein; Stand: 26.01.2021

Die Gemeinde Appenweiler ist gemäß dem Regionalplan südlicher Oberrhein dem Verdichtungsbereich Offenburg/Lahr/Kehl zugeordnet. *Der Verdichtungsbe- reich Offenburg/Lahr/Kehl soll als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungs- schwerpunkt gefestigt und so weiter entwickelt werden, dass die Standortbedin- gungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Ent- wicklungsimpulse in den benachbarten Ländlichen Raum vermittelt und Beein- trächtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.*¹ Diese Stadt- Umland-Bereiche werden gekennzeichnet durch enge Verflechtungen und eine erhebliche Siedlungsverdichtung.

Des Weiteren kommt der Gemeinde Appenweiler als Kreuzungspunkt der beiden Landesentwicklungsachsen Freudenstadt- Oppenau - Oberkirch - Appenweiler - Willstätt - Kehl - Strasbourg und Offenburg - Appenweiler - Renchen - Achern eine zentrale Aufgabe zu.

Als Kleinzentrum im Mittelbereich Offenburg soll Appenweiler im Wesentlichen der Versorgung des Verflechtungsbereiches mit dem häufig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf dienen. Hierzu gehören Einrichtungen, die mehr als eine tägliche örtliche Versorgung übernehmen, einen größeren Benutzerkreis voraus- setzen und deshalb nicht in jeder Gemeinde vorgehalten werden können, wie z.B. Grund- und Hauptschule, Einrichtungen der Jugend- und Erwachsenenbil- dung, Bücherei, Sportplatz und Sporthalle, Ärzte und Apotheke, Kreditinstitut, handwerkliche Dienstleistungsbetriebe, Einzelhandelsgeschäfte sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen.

¹ Auszug aus dem Regionalplan südlicher Oberrhein, Kap. 2.1.3.1. (2)

Auf Grund dieser Lage ist die Gemeinde Appenweier auch als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung für die Funktionen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

4.3 NATURA-2000 Gebiete / Sonstige geschützte Gebiete und Objekte

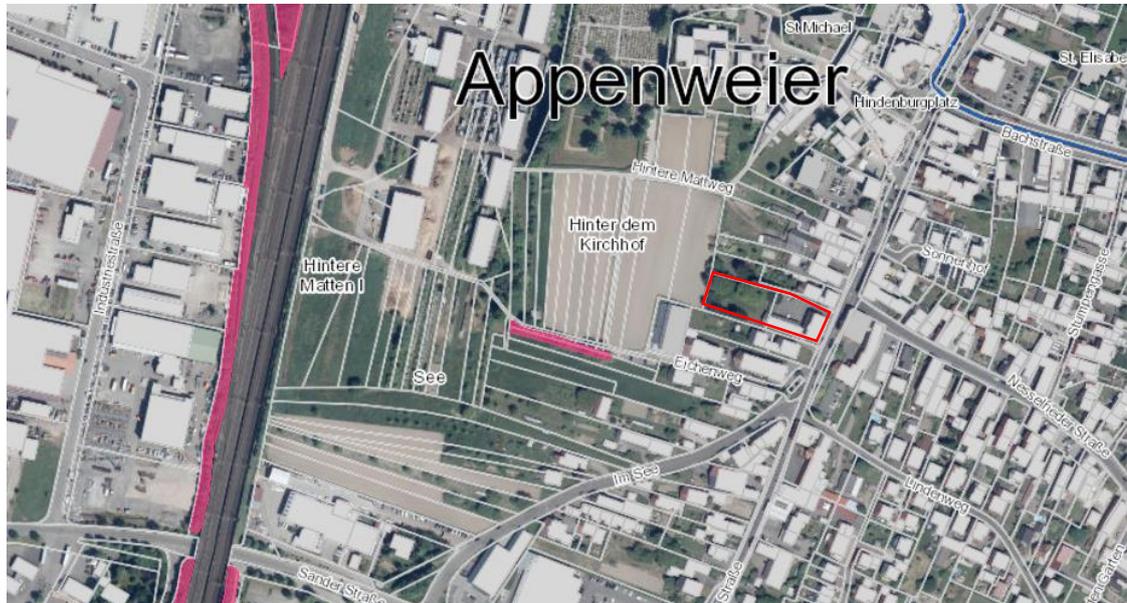


Abb. 3: Auszug aus den online Umwelt- und Karten-Daten des Umweltinformationssystems (UIS) der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW); Internetabfrage vom 26.01.2021 - Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete. Auch Landschaftsschutzgebiete werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

Die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt, bewertet und entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt².

² Siehe "artenschutzrechtliche Vorprüfung"; BHM Planungsgesellschaft, Stand: 15.10.2021

4.4 Sanierungsgebiet

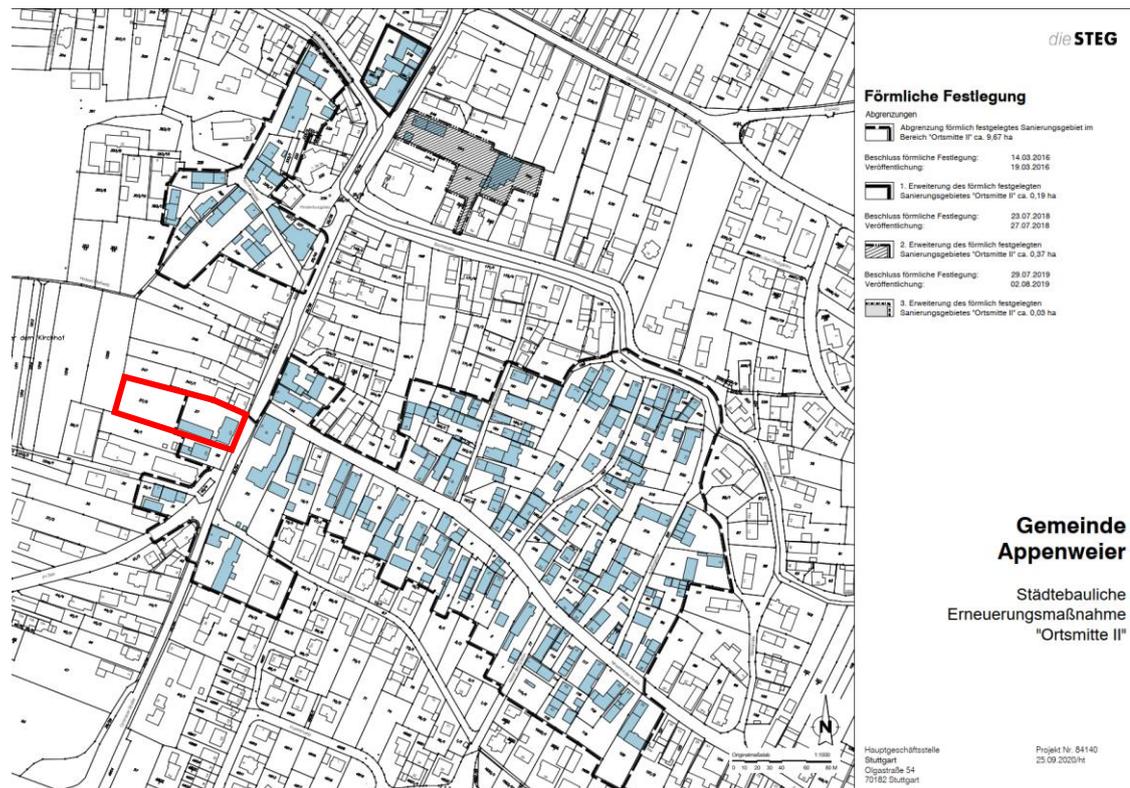


Abb. 4: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Ortsmitte II" Appenweiler; Plangebiet rot umrandet
Quelle: Gemeinde Appenweiler, Stand: 25.09.2020

Der östliche Teilbereich (Flurst. Nr. 27) des Plangebietes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes "Ortsmitte II" der Gemeinde Appenweiler. Innerhalb dieses Gebietes liegen, laut §1 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen.

Zur Sicherung dieser Ziele gibt es bereits seit den ersten Planungsschritten des Gebäudeentwurfes eine intensive Abstimmung zwischen Gemeinde und Investor. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen bilden die Basis für die Festsetzungen im östlichen Teilbereich des Geländes, insbesondere für das Gebäude unmittelbar entlang der Ortenauer Straße.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planbereiches liegen zum Teil im Innen- zum Teil im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Innenbereich ist nicht bauleitplanerisch überplant und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

6. Plangebiet

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Appenweier – unmittelbar gegenüber dem Rathaus.

Er wird im Norden, Osten und Süden durch eine angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung begrenzt, nach Westen schließt sich freie Landschaft an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3.261 m² \triangleq 0,33 ha.

Folgende Flurstücke liegen ganz bzw. teilweise im Planungsgebiet:

Ganz: 27, 27/2

Teilweise: 25/23 (Gehweg)

Die Bauflächen befinden sich im Privateigentum, das Wegegrundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 28/1 eine Grünfläche die bisher als Außenbereich einzustufen war. Durch die Überplanung geht die Gemeinde davon aus, dass dieses Grundstück zukünftig als unbeplanter Innenbereich anzusehen ist. Sie sieht aber aktuell keine Planungserfordernis, da auf absehbare Zeit hier keine Bebauung vorgesehen ist. Sofern das Grundstück langfristig doch bebaut werden sollte, sieht die Gemeinde eine Bebauung nach § 34 BauGB an dieser Stelle als unkritisch.

7. Bestand und Auswirkungen der Planung

7.1 Topografie

Das Gelände ist nahezu eben und befindet sich angrenzend zur Ortenauer Straße (Bundesstraße 3) auf einer Höhe von ca. 148,90 m.ü.NN. Es fällt leicht nach Westen um ca. 1,30 m ab.

7.2 Umweltbelange / Umweltprüfung

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt und ihre Wechselwirkungen sind Gegenstand einer Umweltprüfung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht³ vom 07.10.2021 dargestellt. Dieser ist gesonderter Bestandteil dieser.

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden im Dezember 2020 erfasst um im Anschluss bewertet. Neben den bebauten bzw. befestigten Flächen befindet sich nur eine artenarme Rasenfläche auf dem Grundstück.

Die ebenfalls im Dezember 2020 durchgeführte artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte nur eine geringe Eignung als Lebensraum für Fledermäuse, Amphibien und Insekten. Lediglich für gebäudebrütende Vogelarten wie den

³ Siehe "Umweltbericht"; BHM Planungsgesellschaft, Stand: 15.10.2021

Haussperling gibt es geeignete Lebensraumbedingungen. Im Bereich der Saumstrukturen besteht zudem ein geringes bis mittleres Habitatpotential für die Mauereidechse, so dass ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Auf Grund der nahezu vollständigen Versiegelung der Böden sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht bzw. im Bereich der Rasenfläche nur geringfügig existent. Ähnliches gilt für die Grundwasserneubildung. Der Geltungsbereich ist deshalb insgesamt von untergeordneter Bedeutung für die Schutzgüter Boden und Fläche sowie Wasser.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist der Geltungsbereich von untergeordneter Bedeutung, da er keine klimaökologischen Ausgleichsfunktionen wahrnimmt. Gleiches gilt, auf Grund des hohen Versiegelungsgrades und der umgebenden Bebauung für das Schutzgut Landschaft und für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Für das Schutzgut Mensch ist der Bereich von allgemeiner Bedeutung.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden konkretisiert und bewertet. Die Eingriffe werden differenziert in baubedingte Wirkungen, anlagebedingte Wirkungen und betriebsbedingte Wirkungen. Hierbei wird unterschieden in „wesentliche“ und „untergeordnete“ Wirkungen wobei wesentliche Wirkungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes zur Folge haben können und deshalb kompensiert werden müssen.

Die nachteiligen Auswirkungen der Planung werden ermittelt und Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Verminderung vorgeschlagen. Darüber hinaus erfolgte für die Schutzgüter eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs sowie die Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, die in den Bebauungsplan übernommen wurden (siehe auch: Kapitel 2.10.4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

7.3 Soziales Umfeld

Die Ortsmitte von Appenweier ist fußläufig (ca. 100 - 200 m) zu erreichen. Hier sind alle erforderlichen Verwaltungs- und Versorgungsstrukturen vorhanden (Rathaus, Ärzte, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kindergarten sowie zur Grund- und Gemeinschaftsschule sind ca. 900 m Weg anzusetzen.

7.4 Boden- / Baugrundbeschaffenheit⁴

Unter den Oberbodenschichten bzw. bestehenden Hofbefestigungen sind Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeiten und unterschiedlicher Homogenbereiche vorzufinden. Darunter sind ab einer Tiefe zwischen 2,60 m und 5,50 m Schluffe mit einer durchgehend steifen Konsistenz sowie teilweise eine dünne

⁴ Siehe "Geotechnisches Gutachten", Hydrosond, Rheinmünster vom 13.04.2021

7.9 Sonstige Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „Wohnen am Rathausplatz“ ist auf dem derzeitigen Grundstück, Flst.-Nr. 27, der Altstandort „Tankstelle Kupferer“, Objekt Nr. 03194, erhoben worden. Die Tankstelle war im Zeitraum von 1934 bis 1945 aktiv.

Der Altstandort wurde beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, letztmalig am 1. Oktober 2010 bewertet, und auf Beweisniveau „BN = 1“ mit dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Die Einstufung in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der derzeitigen bzw. vorgesehenen Nutzung des Grundstücks kein weiterer Handlungs-/Erkundungsbedarf besteht, jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z. B. Neubebauung) über das weitere Vorgehen zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Im Rahmen der in Auftrag gegebenen Baugrunduntersuchungen ist vom Ingenieurbüros Hydrosond der im Flächenbereich der geplanten Bebauung anstehende Auffüllungskörper im Hinblick auf die Entsorgungsrelevanz einer überschlägigen abfalltechnischen Deklarationsanalyse zugeführt worden. Der im entsprechenden Geotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros vom 13. April 2021 enthaltene Prüfbericht Nr. UET-21-0039199/01-1 der SGS Analytics Germany GmbH vom 15. April 2021 zeigt, dass der Auffüllungskörper über einen erhöhten Bleigehalt von 137 mg/kg TS verfügt; das betreffende mineralische Material daher, sofern es als Aushub anfällt, andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden darf.

7.10 Archäologische Kulturdenkmale

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach derzeitigen Erkenntnissen keine archäologischen Fundstellen bekannt.

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Dienstsitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg im Breisgau (per Post, per Fax 0761 / 208-3544 oder per E-Mail an abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

7.11 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Ortenauer Straße (Bundesstraße 3). Die überwiegende Anzahl der erforderlichen

Stellplätze wird in einer Tiefgarage untergebracht, die direkt von der Ortenauer Straße angefahren werden kann. Neben der Tiefgaragenzufahrt gibt es eine oberirdische Erschließungsstraße zu den rückliegenden Gebäuden. Diese dient der Zufahrt von Kunden- und Anlieferfahrzeugen, Kurzzeitbesuchern (Pflegediensten o. ä.) sowie als Feuerwehrezufahrt.

Die Ein- und Ausfahrt von PKW und Transportern in die Ortenauer Straße wurde, insbesondere auf den möglichen Konflikt mit der bestehenden Querungshilfe hin, untersucht. Nach Prüfung der Schleppkurven kann keine Einschränkung erkannt werden.

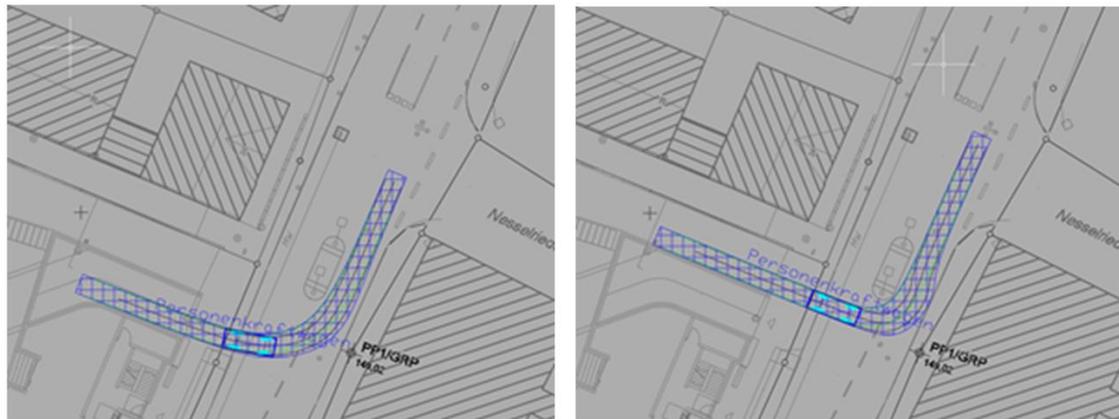


Abbildung 1: Prüfung PKW-Schleppkurven durch RS Ingenieure, Dezember 2020 (links: Ausfahrt Tiefgarage; rechts: Ausfahrt Gebietserschließung)



Abbildung 2: Prüfung Schleppkurven Transporter durch RS Ingenieure, Dezember 2020 (links: Einfahrt aus Norden)

Die Feuerwache Appenweier liegt am südlichen Ortsrand von Appenweier. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Einsatzfahrzeuge in der Regel aus Süden anfahren werden. Eine Zufahrt ist hier uneingeschränkt möglich.

7.12 Ver- und Entsorgung

In der Ortenauer Straße sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Es kann von einer entsprechenden Grundstücksversorgung ausgegangen werden.

Die Regenwässer können auf dem Grundstück versickert werden (siehe auch Kapitel 11.8) zusätzlich ist die Begrünung von Flachdächern als zusätzlicher Retentionsraum festgesetzt.

7.13 Immissionen

Schall⁵

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Schallimmissionen zu ermitteln, die auf das Plangebiet einwirken. In diesem Fall sind das die Abstrahlungen aus der angrenzenden Halle des Kraftsportvereines sowie der umliegenden Verkehrsflächen (Straße und Bahn). Hierzu wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Östlich an das Plangebiet grenzt die Bundesstraße 3 an das Areal, ca. 300m westlich befindet sich die Rheintalbahn. Darüber hinaus befindet sich südwestlich des Plangelandes die Halle des Kraftsportvereines 1925 Appenweier e.V., deren Sport- und Veranstaltungsbetrieb bei der lärmtechnischen Betrachtung des Gebietes ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Die Belastung der Bundesstraße und der Rheintalbahn wurde erhoben. Der Verkehrs- und Schienenlärm wurde für das Prognosejahr 2030 hochgerechnet.

Die Nutzung der Halle wurde in Zusammenarbeit mit dem Kraftsportverein erhoben, der entstehende Lärm wurde berechnet bzw. gemessen. Für die Halle wurden zwei Betrachtungsfälle unterschieden – der Trainingsbetrieb und der Veranstaltungsbetrieb. Hierbei wurden auch die Parkplatzflächen, der Barbetrieb sowie die Kommunikation von Personen im Außenbereich berücksichtigt.

Im Zuge der ersten Berechnungen stellten sich Überschreitungen der maßgeblichen Lärmpegelwerte fest, die zu verschiedenen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Vorgriff der Planungen geführt haben.

Mit dem Kraftsportverein wurden Maßnahmen zur Schallminderung vereinbart (Erhöhung des Schalldämmmaßes der Fluchttüre im Osten / Fenster an der Nordfassade / Schalldämpfer für die Lüftungsanlage / Einhausung des Raucherbereiches an der Nordfassade), die im Vorgriff der Bauarbeiten bereits durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen durch den Investor wird vertraglich gesichert. Der Vertrag liegt der Gemeinde vor. Durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie der TA Lärm eingehalten.

Darüber hinaus wurde die Einrichtung eines aktiven Lärmschutzes an der Bundesstraße geprüft. Eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 10 m scheidet aus städtebaulichen Gründen jedoch aus. Als Ersatzmaßnahme wurde die Bebauung dahingehend festgesetzt, dass entlang der Bundesstraße durch einen Baulinie ein Gebäuderiegel mit einer Mindestfirshöhe von 10m errichtet werden muss. Die hohen Lärmwerte an der Ostfassade dieser Riegelbebauung werden

⁵ Siehe "Schalltechnische Untersuchungen; Heine und Jud, Stuttgart; Stand: 09.08.2021

hierdurch zwar nicht vermieden, der gesamte westliche Planbereich wird hierdurch aber aktiv vom Verkehrslärm entlastet.

Es verbleiben im rückwärtigen Bereich bis in eine Grundstückstiefe von ca. 25m an den Nord-/Südfassaden jeweils Beurteilungspegel, die die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden tags bis 1 dB und nachts bis 7 dB überschreiten. Die Immissionsgrenzen der 16. BImSchV für urbane Gebiete werden nur tags einhalten. Nachts werden sie um max. 3 dB(A) überschritten, die Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr werden hier eingehalten.

Aufgrund der stark befahrenen Bundesstraße lassen sich an der Ostfassade höhere Immissionen nicht vermeiden. In innerstädtischen Bereichen ist die Lärmsituation meist angespannt. Da die Gemeinde aber unter einem sehr hohen Wohnungsdruck leidet und hier, durch die Aufgabe einer Gewerbenutzung eine zentrumsnahe Brache entstand, die hier Entlastung schaffen kann, ohne im Außenbereich neue Flächen zu versiegeln wurde die Entscheidung getroffen, an dieser Stelle dennoch Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Meistbelastete Lage im Erdgeschoss ist deshalb auch dem Gewerbe vorbehalten. Auch für die oberen Stockwerke entlang der Bundesstraße sind Gewerbenutzungen angestrebt. Können hier jedoch keine Nutzer gefunden werden, so kann die Fläche auch zur Wohnnutzung angeboten werden. Die Wohnungen haben alle Zugang zu den rückliegenden, lärmgeschützteren Bereichen, so das trotz der hohen Belastung an der Ostseite, gut nutzbare Wohnungen entstehen.

Hier verbleiben durch den Verkehrslärm Dauerschallpegel die oberhalb der Schwellenwerte der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen. In diesem Riegel werden deshalb auch vorwiegend gewerbliche Nutzungen angestrebt – im Erdgeschoss sind nur diese zugelassen. Sollten in den oberen Geschossen Wohnungen angelegt werden, so sind diese mit einer geeigneten Grundrissgestaltung zu planen. Das bedeutet, dass weniger schutzbedürftige Räume (Treppenhäuser, Abstellräume, Küchen und Badezimmer) an der lärmbelasteten Seite angeordnet werden, schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten. Sollte das nicht möglich sein, so sind in diesem Bereich Schlafräume mit Schallschutzfenstern und zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Da insbesondere durch den Schienenlärm aber auch im übrigen Gebiet die Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) liegen können, sind Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten. Im Baugenehmigungsverfahren kann durch die Ausrichtung der Räume gegebenenfalls von den erforderlichen Lüftungseinrichtungen abgewichen werden, hierzu können Einzelnachweise erforderlich werden.

Darüber hinaus ist der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schallschützmaßnahmen der Außenbauteile im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. zu betrachten. In den schalltechnischen Untersuchungen wird nur in einem geringen Teilbereich im

Südosten der Pegelwerte von 62 dB(A) überschritten. Dies aber nur, da das Gebäude nur als Wand und nicht als Volumenkörper Eingang in die Berechnungen gefunden hat. Sofern zur Straße hin ausgerichtete Außenwohnbereiche geplant werden, sind für diese entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. Die aktuellen Planungen sehen Außenwohnbereiche am östlichen Gebäuderiegel aber nur nach Westen vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass keine Außenwohnbereiche von Lärmpegelüberschreitungen betroffen sind.

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde einen Lärmaktionsplan aufgestellt hat (Bekanntmachung am 13.07.2021), aus dem jetzt sukzessive Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Hierdurch ist eine deutliche Lärmentlastung insbesondere der Bereiche entlang der Bundesstraße zu erwarten.

Spritzmittel

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit Getreide, Mais o.ä. bepflanzt werden. Das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit hat mit der "Bekanntmachung über die Mindestabstände bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zum Schutz von Umstehenden und Anwohnern..." festgelegt, dass Pflanzenschutz nur nach „guter fachlicher Praxis“ durchgeführt werden darf. Bei Beachtung dieser Vorgaben sind für Spritz- bzw. Sprühanwendungen in Flächenkulturen Mindestabstände von zwei Metern zugrunde zu legen.

Da sich auf den angrenzenden Grundstücken im Norden und Süden private Gartenflächen befinden, die bereits aktuell zu berücksichtigen sind, kann ein sorgsamer Einsatz von Pflanzenschutzmitteln vorausgesetzt werden.

7.14 Luftschadstoffe

Um die Auswirkungen auf die lokale Luftbelastung zu ermitteln, wurde die maximale Immissionsbelastung gutachterlich ermittelt. Verglichen wurden die Planfälle: Istzustand 2021, den Ohne-Fall 2022 (derzeitiger Bebauungszustand) und den Mit-Fall 2022 (nach Realisierung der der Planung) unter Berücksichtigung der meteorologischen Bedingungen, der umgebenden Bebauung und des Verkehrsaufkommens auf der Ortenauer Straße (Bundesstraße 3).

Betrachtet wurden insbesondere die Schadstoffe NO₂, PM₁₀ (inhalierbarer Feinstaub) und PM_{2,5} (lungengängiger Feinstaub).

Die berechneten Schadstoffbelastungen werden anhand der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV beurteilt.

Die zu erwartenden Gesamtbelastungen liegen in allen drei Planfällen unter den Grenzwerten der 39. BImSchV. *Dies gilt nicht nur für die Jahresmittelwerte, sondern auch für die Überschreitungshäufigkeiten. Bei NO₂ ist eine Überschreitung der Stundenmittelwerte erst ab Jahresmittelwerten über 50 µg/m³ zu erwarten. Bei PM₁₀ werden die zulässigen 35 Überschreitungen der Schwelle von*

50 µg/m³ erst bei Jahresmittelwerten über 30 µg/m³ nicht mehr sicher eingehalten. Dies ist im vorliegenden Fall nicht anzunehmen⁶.

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen im Bebauungsplan erforderlich.

7.15 Abfallentsorgung

Das Grundstück wird von der Ortenauer Straße erschlossen. Abfallbehälter können hier zur Abholung bereitgestellt werden.

8. Bodenordnung

Ein förmliches Umlenungsverfahren ist nicht notwendig. Gegebenenfalls werden private Grenzregelungen durchgeführt.

9. Städtebauliches Konzept

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma Elektro-Föll und dem dahinterliegenden Gartengrundstück, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.225 m² soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung mit 4 Einzelgebäuden entstehen. Städtebaulich fasst entlang der Ortenauer Straße ein größerer Baukörper den Straßenraum. Hier soll auch der Schwerpunkt für die gewerbliche Nutzung liegen.

Im rückwärtigen Teil ist die Gebäudestruktur aufgelockerter. Bei der Ausbildung der Wohnungen liegt der Fokus auf überwiegend kleinen Wohneinheiten, die teilweise barrierefrei ausgebaut werden. Die geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zurückversetzten Dachgeschoss orientieren sich bezüglich der Größe und Höhe an den Gebäuden der Umgebung. Die Gebäudeanordnung ist so gewählt, dass zwischen den einzelnen Gebäuden großzügige Freiräume in Form von Grünflächen entstehen.

Die Stellplätze der einzelnen Gebäude sollen in einer zentral erschlossenen Tiefgarage angeordnet werden. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt direkt von der Ortenauer Straße aus und soll so angelegt werden, dass alle Gebäude von der Tiefgarage aus angeschlossen werden. Zusätzlich sind an den Gebäudezugängen oberirdische Stellplätze für Pflegedienste sowie Kurzzeitbesucher o.ä. geplant. Vorgesehen sind im Konzept 4 oberirdische und ca. 40 Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Planung sieht einen guten Mix von unterschiedlichen Wohn- und Geschäftsgebäuden vor, die durch eine einfache Straßen- und Wegeerschließung erschlossen und von begrünten Freiräumen geprägt wird. Durch die überwiegende Verlegung des ruhenden Verkehrs in die Tiefgarage entsteht ein nicht mit Autos zugesperrter Freiraum vor und zwischen den Gebäuden. Das Baukonzept weist ein gutes Verhältnis von Nettobauland zur Gesamtfläche auf. Von den ca. 3.260 m² Gesamtfläche werden für die Verkehrsflächen ca. 440 m² Boden

⁶ Auszug aus dem Gutachten zu lufthygienischen Verhältnissen; Kapitel 2.7 "iMA Richter & Röckle, Freiburg – Stand: 18.10.2021

benötigt. Auf den verbleibenden ca. 2.880 m² Baufläche entstehen 25 Wohneinheiten, das entspricht 89 Wohneinheiten je ha Nettobauland.

9.1 Städtebauliche Kennwerte

9.1.1. Wohneinheiten und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Wohnungsgröße	Wohneinheiten (WE)	Belegungsziffer (P/WE)	Personen (P)
1.0					
1.1	Geschosswohnungsbau (MU1)	< 70 m ²	2	1,8	3,6
		> 70 m ²	3	2,3	6,9
1.2	Geschosswohnungsbau (MU2)	< 70m ²	7	1,8	12,6
		> 70 m ²	13	2,3	29,9
1.0	MU-Gebiet		25		53

9.1.2. Dichtewerte

Urbanes Gebiet (MU)

Nettowohnungsdichte: ca. 89 WE / ha

Nettowohndichte: ca. 189 P / ha

9.1.3. Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	Fläche			
		[ha]	[%]	Summe [ha]	Summe [%]
1.0					
1.1	Nettobauland MU 1+2 – Geschosswohnungsbau / Gewerbliche Nutzung	0,28	86,5	0,28	86,5
1.2	Verkehrsfläche Öffentlich und privat	0,05	13,5	0,05	13,5
1.3	Öffentliche Grünflächen	0,00	0	0,0	05
1.3	Bruttobauland	0,33	100,0	0,33	100,0
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	---	---	0,33	---

10. Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. M. §§ 1-15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

10.1.1. Urbanes Gebiet

Im Zuge der letzten Änderungen des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten zur Förderung der Innenentwicklung erweitert.

Der Flächennutzungsplan sieht für die Baufläche eine gemischte Baunutzung vor. Grundsätzlich kämen dementsprechend im Ortskern von Appenweier ein Kerngebiet, ein Mischgebiet oder ein "urbanes Gebiet" in Frage. Kerngebiete dienen ihrer Definition nach der Unterbringung von Handel und Gewerbe. Sie sind nicht bzw. nur sehr eingeschränkt für eine Wohnnutzung vorgesehen. Dies entspricht weder der vorhandenen Struktur im Umfeld von Appenweier noch der Zielsetzung der Gemeinde.

Die beiden anderen Nutzungsarten unterscheiden sich insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsverteilung grundlegend. Wird beim Mischgebiet eine ungefähr gleichgewichtige Durchmischung von Wohnen und Gewerbe erforderlich, so kann in einem "urbanen Gebiet" diesbezüglich deutlich flexibler reagiert werden. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung richtet sich das "urbane Gebiet" an einer städtischen, verdichteten Bauweise durch einen, gegenüber dem Mischgebiet deutlich erhöhten, Obergrenze für die Grundflächen- und Geschossflächenzahl aus. Außerdem reagiert das "urbane Gebiet" auf die meist deutlich höheren Lärmbelastungen in städtischen Umfeldern durch z.B. hochbelastete Straße (wie hier die Bundesstraße 3) durch die Zulässigkeit höherer Immissionsrichtwerte. Der Wohnnutzung wird in diesem Gebiet also eine deutlich höhere Lärmbelastung zugemutet.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 6a BauNVO (urbanes Gebiet) ist die Wahrung der Zweckbestimmung und nicht die Größe der Stadt oder Gemeinde (vergl. EZBK/Blechtschmidt BauNVO § 6a Rn. 18). Die Ausweisung eines solchen Gebietes ist, bei einem entsprechenden Gebietszusammenhang zulässig.

Der bestehende Ortskern von Appenweier ist durchaus als "städtisch" zu bezeichnen. Er zeichnet sich aus durch eine gute Durchmischung von Handel/Gewerbe und Wohnen, wobei Handel und Gewerbe vorwiegend in den Erdgeschosszonen entlang der Hauptstraße stattfindet. In den Obergeschossen entlang der Hauptstraße sind überwiegend Wohnnutzungen zu finden. Dörfliche Strukturen, wie landwirtschaftliche Betriebe, Tierhaltungen u.ä. sind im Ortszentrum nicht mehr vorhanden. Durch den Ortskern führt darüber hinaus die hochbelastete Bundesstraße 3, Ortskernnah im Westen verläuft zudem die hochbelastete Rheintalbahn – beides führt zu einer hohen innenstadttypischen Immissionsbelastung, die der Gemeinde durchaus bewusst ist. Trotz alledem erfreut sich Appenweier aber, gerade durch sein kleinstädtisches Flair, einer hohen

Attraktivität und einer großen Nachfrage nach ortskernnahen Wohnungen. Gerade deshalb fiel die Entscheidung für die Festsetzung eines "urbanen Gebietes".

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes soll ein attraktives Wohn- und Gewerbequartier geschaffen werden, dass der zentralen Lage direkt am neuen Rathausplatz gerecht wird.

Um der Wohnnutzung einen Schwerpunkt in den rückwärtigen ruhigeren und attraktiveren Bereichen zu geben, wurden das Plangebiet in zwei Bereiche unterteilt. Im Bereich MU1, entlang der Hauptstraße, liegt der Fokus auf Grund der hohen Verkehrslärmbelastung auf der Gewerbenutzung. Hier sind alle § 6a Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen gestattet. Im höchstbelasteten Erdgeschoss sind darüber hinaus Wohnungen explizit ausgeschlossen. Dieser Gebäuderiegel dient auch als Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche. Die Schutzbereiche der Wohn- und Gewerbenutzungen können in diesem Gebäuderiegel aber zum rückwärtigen, ruhigeren Bereich ausgerichtet werden und gewährleisten somit ein Mindestmaß an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Im übrigen, von der Hauptstraße abgewandte Teilbereich -MU2 bezeichnet-, sind neben dem Wohnen nur die in der Regel weniger störenden Nutzungen wie Geschäfts- und Büronutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, und diese auch nur in den Erdgeschossen und 1. Obergeschossen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen, die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind im Gesamtgebiet auf Grund ihres hohen Störpotentials unzulässig.

Zur Sicherung des erforderlichen Lärmschutzes wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Nutzung der Gebäude im MU2 erst erfolgen darf, wenn die Riegelbebauung mit einer Mindestfirshöhe von 10 m entlang der Bundesstraße (MU1) hergestellt ist.

10.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

10.2.1. Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl

Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO werden für das MU1 aus städtebaulichen Gründen überschritten, um eine möglichst dichte, abschirmende Bebauung an der Ortenauer Straße zu ermöglichen und zu sichern. Durch ein Unterschreiten der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO im rückliegenden Bereich (MU2) wird die hohe Verdichtung and der Ortenauer Straße ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt werden durch diese Gebäudeanordnung gegenüber einer gleichmäßigen Verdichtung sogar verbessert.

Im Bereich des MU2 wird für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 Nummer 3 BauNVO, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine gesonderte Regelung festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf hierfür bis maximal 0,8 ausgenutzt werden, sofern eine Überdeckung der nicht überbauten Teilbereiche der Tiefgarage mit einer Substratdicke von mindestens 50 cm eine Bepflanzbarkeit dieser Flächen sicherstellt und es somit zu keinen bzw. nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens kommt.

Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der Grundstücke unter Wahrung der Freiraumqualität gegeben.

10.2.2. Vollgeschosse

Im Bereich des MU1 wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl von Vollgeschossen verzichtet, da der Baukörper aus städtebaulichen Gründen ausreichend genau definiert ist.

Im rückliegenden Bereich des MU2 ist eine individuellere Gebäudegestaltung möglich. Hier werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Ein Dachgeschoss oberhalb von zwei Vollgeschossen ist zulässig, darf hierbei jedoch kein Vollgeschoss mehr sein.

10.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Da die Gebäudeplanung schon weit fortgeschritten ist, kann die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe als Bezugspunkt, auf Normalnull bezogen, festgesetzt werden. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus wird für das MU1 eine Mindest-Firsthöhe festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Baulinie ist das Gebäude dann soweit gesichert, dass es als schallmindernd für die rückliegenden Grundstücksbereiche angesetzt werden kann.

Im Bereich des MU1 ist aus städtebaulichen Gründen ein Satteldach vorgeschrieben. Hiervon ausgenommen wird das Treppenhaus, dass entsprechend dem Gebäudeentwurf, an der Hauptstraßenfront ca. 1,50 m über die Traufe hinausragt und ein Flachdach erhalten soll.

Im Bereich des MU2 sind Flachdächer vorgeschrieben, weshalb auf die gesonderte Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet wird. Maßgeblich ist hier die maximal zulässige Firsthöhe.

10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. M. § 22 BauNVO)

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge von höchstens 50 m zulässig.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich in Lage und Größe

weitestgehend am bereits vorliegenden Entwurf zur Bebauung des Geländes. Ein Vortreten von Gebäudeteilen wie Erker, Balkone, Terrassen und deren Überdachungen o.ä. über die Baulinien/Baugrenzen in geringfügigen Maß ist zulässig. Geringfügig sind Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können.

Entlang der Ortenauer Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um sicher zu stellen, dass hier eine möglichst geschlossene Bebauung errichtet wird, die schallmindernd auf die rückliegende Bebauung wirkt.

10.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und §23 Abs. 5 BauNVO)

Aus städtebaulichen Gründen werden keine oberirdischen Garagen oder Carports zugelassen. Stellplätze und überdachte Fahrradstellplätze sind nur in den überbaubaren Flächen und den, im zeichnerischen Teil entsprechend markierten, Bereichen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen, Zugänge, Spielflächen und ähnliches dürfen auf dem gesamten Grundstück eingerichtet werden.

10.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Um die sichere Benutzung der Verkehrsflächen zu gewährleisten, werden Bereiche festgesetzt, die von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind. Bäume, Straßenbeleuchtungsmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen Verkehrsteilnehmer, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken. Dieses Maß gilt auch für eine mögliche Einfriedung.

Die Sichtdreiecke sind bemessen für eine Anfahrtsicht auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der Ortenauer Straße (Bundesstraße 3). Es ist vorgesehen die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Ortenauer Straße im Rahmen der Lärmaktionsplanung auf 30 km/h zu beschränken. Die Sichtdreiecke können dann entsprechend reduziert werden.

10.7 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um die Sicherung des bestehenden Gehweges und gemeindeeigener Stellplätze längs der Hauptstraße.

Die "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich" kennzeichnet den privaten Wohnweg zur Erschließung der rückliegenden

Bebauung. Die Kennzeichnung "verkehrsberuhigter Bereich" kennzeichnet nur die Art der Fläche und hat keine verkehrsrechtliche Wirkung.

10.8 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltungen, Versickerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das Niederschlagswasser soll vollständig auf dem Grundstück über ein begrüntes Becken mit einer maximalen Tiefe von ca. 1 m versickert werden. Das geologische Gutachten hat ergeben, dass unter den etwa 3 m bis 5 m mächtigen bindigen Decklagen (Schluffe) gut durchlässige Sande und Kiese anstehen, die sich gut für eine Versickerung eignen. Zur Gewährleistung einer ausreichend sicheren Versickerungsleistung ist es erforderlich die Versickerungsanlage hydraulisch wirksam und mechanisch filterfest über Sickerpackungen o.ä. an die gut wasserdurchlässigen körnigen Erdstoffe des tieferen Untergrundes anzuschließen. Hierzu sind die Erdstoffe der bindigen Lage zu durchstoßen und durch abgestuftes Material mit Feinanteilen, welches eine Durchlässigkeit von ca. $k_f = 1 \cdot 10^{-4}$ m/s aufweist, zu ersetzen. Im Vorfeld sollte im Bereich des geplanten Beckens ein Versickerungsversuch durchgeführt werden. Der höchste Grundwasserstand wird laut Gutachten auf einer Höhe von 145,90 m ü. NN abgeschätzt, der mittlere Grundwasserstand bei ca. 144,50 m ü. NN. Der MHGW ist nicht bekannt. Die Sohle des Versickerungsbeckens ist momentan auf einer Höhe von 146,60 m ü. NN geplant. Es wird davon ausgegangen, dass der Mindestabstand von 1 m zum MHGW mit der projektierten Beckensohle eingehalten werden kann.

Das Versickerungsbecken ist im Südwesten des Grundstücks eingeplant. Die Anlage ist nach dem DWA-Arbeitsblatt 138 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Da das Becken voraussichtlich unterhalb der Rückstauenebene (OK Ortenauer Straße) liegen wird und deshalb kein Notüberlauf an den öffentlichen Kanal möglich ist, muss die Versickerungsanlagen zusätzlich auf ein Regenereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ($n = 0,033$) ausgelegt werden. Dabei muss gewährleistet werden, dass benachbarte Grundstücke während eines solchen Ereignisses keinen Schaden nehmen. Die Bemessung des Beckens auf ein 30-jährlichen Regen hat für das geplante Vorhaben ein erforderliches Volumen von rund 71 m³ ergeben.

Das Becken ist mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen. Die belebte Bodenschicht muss einen k_f -Wert von $5 \cdot 10^{-5}$ m/s aufweisen. Um dauerhaft eine ausreichende Versickerungsleistung zu gewährleisten und um eine Kolmation der Beckensohle zu vermeiden, sind zusätzlich Absetz- bzw. Filterschächte vor den Zuläufen in das Becken vorgesehen.⁷

10.9 Maßnahmen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im vorliegenden Fall ist, zur Unterbringung der Stellplätze unter Berücksichtigung einer gut durchgrüneten Oberflächenstruktur, die Anlage einer Tiefgarage erforderlich. Die Fundamente und die Bodenplatte dieser Tiefgarage werden

⁷ Entwässerungskonzeption – cp-Plan, Oberkirch, Stand: 04.10.2021

voraussichtlich in den mittleren Grundwasserspiegel eingreifen⁸. Entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

10.10 Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.10.1. Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Zur Minimierung der Flächenversiegelung wird festgesetzt, dass oberirdische Hofflächen sowie Flächen für das Parken von Fahrzeugen o.ä. mit Versickerungsfähigem Pflaster hergestellt werden müssen.

10.10.2. Grundwasserschutz

Zur Verminderung der Grundwasser- und Gewässerbelastungen mit Kupfer, Zink und Blei werden großflächige, sichtbare, unbeschichtete Dacheindeckungen mit entsprechenden Materialien nicht zugelassen. Kleinteilige, technisch begründete Abdeckung im Dachbereich (Attika, Kehlen, Grate, Traufen usw.) für die Regenentwässerung in üblichen Anteilen (pro Gebäude bis zu 20 m² Fläche⁹) sind hiervon nicht betroffen. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V6) gem. Umweltbericht.

10.10.3. Vermeidungsmaßnahmen

V2 – Bauzeitbeschränkung

Vermeidung der Tötung bzw. der Störung des Brutgeschäfts von Vögeln ist der Abriss der bestehenden Gebäude nur außerhalb der Vogel-Brutzeit zulässig.

V3 – Vergrämung Mauereidechse

Um zu gewährleisten, dass im Plangebiet lebende Tiere aus dem Geltungsbereich abwandern und keine Gelege im Geltungsbereich angelegt werden sind die für Mauereidechsen geeigneten und besiedelbaren Habitatstrukturen nach der Winterruhe, zum Beginn der Aktivitätszeit im April zu entfernen.

Um eine (Wieder-)Einwanderung von Mauereidechsen während der Bauphase zu verhindern ist, sofern im Zuge der Beräumung der Fläche eine dichte Besiedlung durch Mauereidechsen festgestellt wird, die Stellung eines Reptilienschutzzauns zu veranlassen.

V14 – Kleintierschutz

Zur Vermeidung tödlicher Fallenwirkung für Kleintiere sind Öffnungen im Bodenbereich zu verschließen. Auch Borde und ähnliche Kanten höher 5 cm sind weitgehend zu vermeiden.

⁸ Siehe "Geotechnisches Gutachten", Hydrosond, Rheinmünster vom 13.04.2021 – Seite 8/9

⁹ Siehe Anhang 3 "Bewertungspunkte für Belastung der Fläche" aus den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU), Stand: Mai 2005

10.10.4. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A1 - Nistkästen Haussperling

An den neu entstehenden Gebäuden müssen Nistmöglichkeiten für den Haussperling geschaffen werden. Dies kann durch Anbringung von Nistkästen (Einzelnistkästen oder Koloniekästen) oder baulich integrierte Nistmöglichkeiten an den Gebäuden erreicht werden. Die Nistkästen sind in entsprechender Höhe (>2 m) anzubringen. Um die zeitliche Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten sind bis zur endgültigen Anbringung der Nistkästen am Neubau, temporär Nistkästen im nahegelegenen Umfeld an geeigneten Stellen anzubringen. Die genaue Verortung ist in Absprache mit einer ökologischen Baubegleitung zu treffen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

A2 - Regeneration von Wiesenknopf-Silgenwiesen aus Acker-/stilllegung

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 2.990 ÖP wird aus der Ökokonto-Maßnahme 4662 Urloffen 6984, 7152, 7153, 7190 „Wiesenknopf-Silgenwiesen“ im gleichen Naturraum wie der Bebauungsplan bedient. Eigentümerin der Fläche ist die Stiftung Naturschutz. Die Zuordnung von Ökopunkten erfolgt über eine vertragliche Sicherung zwischen dem Vorhabenträger und der Flächenagentur Baden-Württemberg.

10.11 Flächen / Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Lärm¹⁰

Durch den Straßenverkehr der Ortenauer Straße werden im Plangebiet Beurteilungspegel tags bis 73 dB(A) und nachts bis zu 66 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A) werden tags bis 10 dB und nachts bis 16 dB überschritten. Auch die Immissionswerte der 16. BImSchV (64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts für urbane Gebiete) und die Schwelle der Gesundheitsgefahr (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) werden tags und nachts überschritten. Es werden umfangreiche Maßnahmen notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen.

Durch den Schienenverkehr der Rheintalbahn werden im Baugebiet Beurteilungspegel tags und nachts bis 54 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden hierdurch tags eingehalten und nachts um 4 dB überschritten. Die Immissionswerte der 16. BImSchV werden an allen Immissionsorten tags und nachts eingehalten.

Durch die angrenzende Sporthalle entsteht Lärm, der ebenfalls zu berücksichtigen ist. Mit dem Verein und der Gemeinde wurden verschiedene Lärminderungsmaßnahmen festgelegt. Die Umsetzung dieser Maßnahmen vorausgesetzt, liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 52 dB(A) innerhalb der Ruhezeiten, bis 48 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten und bis zu 38 dB(A) in der lautesten

¹⁰ Siehe "Schalltechnische Untersuchungen; Heine und Jud, Stuttgart; Stand: 09.08.2021

Nachtstunde erreicht. Die Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV werden somit tags und nachts eingehalten. Auch bei Veranstaltungen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Beurteilungspegel von bis 40 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten.

Es sind somit lediglich Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm erforderlich.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird das Gebäude an der Ortenauer Straße durch die Festsetzung einer Baulinie und einer Mindest-Firsthöhe von 10 m so weit fixiert, dass es zumindest für die rückliegende Bebauung lärmindernd, wie eine Lärmschutzwand, wirkt. Weitere aktive Maßnahmen sind hauptsächlich aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar.

Um den Schutz vor Verkehrs- und Schienenlärm dennoch zu gewährleisten, werden passive Maßnahmen festgesetzt. Neben der Vorgabe einer geeigneten Grundrissgestaltung sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend auszuweisen. Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1 (2016) berechnet und dargestellt. Es wird maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht. Zusätzlich sind Vorgaben zu Lüftungseinrichtungen gemacht.

Außerdem werden Festsetzung zum Schutz von Außenwohnbereichen gemacht.

Spritzmittel

Zur Sicherung des erforderlichen Abstandes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird an der Westseite des Grundstücks eine entsprechende Fläche festgesetzt. Zur weiteren Unterstützung der Funktion und zur Vermeidung einer unsachgemäßen Nutzung der Fläche wird zusätzlich das Anpflanzen einer 2-bis 3-reihigen, dichten, mit immergrünen Pflanzen durchsetzten, mindestens 1,50 m hohen, Abschirmhecke festgesetzt. Diese Schutzhecke dient dem Schutz der Baugrundstücke vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln.

10.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur Durchgrünung des Gebietes werden Vorgaben zu Baumpflanzungen gemacht.

Alle anderen unversiegelten Grundstücksflächen sind zusammenhängend zu durchgrünen und gärtnerisch anzulegen um durch die Verdunstung der kühlen Blattflächen von Vegetation/Gehölzen einen Kühlungseffekt zu erreichen, der die klimatische Belastung mindert. Es handelt sich um Vermeidungsmaßnahmen (V4, V7, V15) gem. Umweltbericht.

11. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die Festsetzung der Dachformen orientiert sich am bereits vorliegenden Entwurf für die Grundstücksbebauung. Dieser Entwurf ist mit der Gemeinde inhaltlich sowie städtebaulich vorabgestimmt.

Dachbegrünungen haben eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima und wirken als zusätzlicher Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, deshalb wird festgesetzt, die Flachdächer zu begrünen. Ausgenommen hiervon ist das Gebäude an der Hauptstraße welches aus städtebaulichen Gründen ein Satteldach mit Ziegeldeckung erhalten soll. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V9) gem. Umweltbericht.

11.2 Fassaden

Helle Farben haben, im Gegensatz zu dunkleren, ein höheres Reflexionspotenzial und tragen zur Minimierung der Wärmeabstrahlung und damit zu einer geringeren Aufheizung im Gebiet bei. Deshalb werden für Putzfassaden helle Farben mit einem Albedo-Wertes von mindestens 0,2 festgesetzt. Der Albedo-Wert sagt hierbei aus, wie viel Prozent der Sonneneinstrahlung direkt wieder reflektiert wird. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V12) gem. Umweltbericht.

11.3 Werbeanlagen

Das Bedürfnis nach Werbung ist grundsätzlich anzuerkennen. Es bestehen aber unterschiedliche Ziele insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, im städtebaulichen Erscheinungsbild hingegen sollen Akzente durch bauliche Anlagen geschaffen werden. Störende Gestaltungselemente wirken hier kontraproduktiv.

Durch die Festsetzungen zu Größe und Anbringung von Werbeanlagen sollen diese ermöglicht werden ohne allzu störend im städtebaulichen Gestaltungsbild aufzufallen und doch ihren Zweck zu erfüllen.

11.4 Grundstücksgestaltung

Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige Hofflächen

Zur Minimierung der Versiegelten Flächen werden Vorgaben zur Befestigung von Stellplätzen gemacht. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V12) gem. Umweltbericht.

Plätze für Abfallbehälter

Aus stadtgestalterischen Gründen sollen die Abfallbehälter aus dem öffentlichen Bereich nicht sichtbar in Erscheinung treten. Deshalb wird festgesetzt, dass diese nur im Untergeschoss (Tiefgarage) abgestellt werden dürfen.

11.5 Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

In den letzten Jahren hat sich insbesondere in ländlichen Gebieten gezeigt, dass zur Mobilität im Beruf und Alltag der PKW einen wichtigen Stellenwert einnimmt. Oft sind pro Familie zwei Autos und mehr zu verzeichnen.

Seit einiger Zeit lässt sich aber auch ein deutlicher Gegentrend beobachten. Die Förderung des Radverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs zeigt insbesondere im Innerortsbereich deutlich Wirkung. Außerdem ist der Bedarf an PKW stark von der Nutzergruppe abhängig. Bewohner kleiner Wohnungen und ältere Personen haben häufig kein eigenes Auto mehr.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände und des bereits vorliegenden Entwurfes für die Grundstücksbebauung wird, abweichend von den Vorgaben der LBO, die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf 1,6 pro Wohneinheit festgelegt. Auf Basis der aktuellen Gebäudeplanung bedeutet das 25 Wohneinheiten x 1,6 Stellplätze/WE = 40 Stellplätze zuzüglich 4 Stellplätze für die Gewerbeeinheiten.

11.6 Niederspannungsfreileitungen / Elektrische Anlagen

Leitungen sind aus stadtgestalterischen Gründen unterirdisch zu führen.

11.7 Außenantennen

Die Begrenzung von Außenantennen verhindert Beeinträchtigungen im stadtgestalterischen Erscheinungsbild.

11.8 Außenbeleuchtung

Eine UV-anteilarme Beleuchtung minimiert die Beeinträchtigungen für Nachtschmetterlinge. Darüber hinaus werden Irritationen für Fledermäuse minimiert, wenn die Lichtkegel der Lampen auf die Nutzfläche ausgerichtet und, soweit möglich, auf die Nutzungsdauer (Bewegungsmelder) beschränkt werden. Es handelt sich um eine Vermeidungsmaßnahme (V13) gem. Umweltbericht

12. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde am 07.12.2020 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Appenweier beschlossen und am 15.06.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 28.06.2021 bis 28.07.2021 durch Planauslegung durchgeführt. Die Auslegung wurde am 15.06.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu von der Planung unterrichtet und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert.

Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 05.11.2021 einschließlich seiner Begründung wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 15.11.2021 gebilligt und ihre öffentliche Auslegung beschlossen. Die Auslegung wurde am 03.12.2021 im Amtsblatt der Gemeinde Appenweier ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die örtlichen Bauvorschriften wurden von 13.12.2021 bis 21.01.2022 ausgelegt.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Nach Fertigstellung des Planentwurfes, der örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gebeten, ihre Stellungnahmen abzugeben.

Abwägung und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am _____ in öffentlicher Sitzung, die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 04.02.2022 als Satzungen beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung / Rechtskraft

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses treten der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften in Kraft. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1 – 10 BauGB durchgeführt wurde.

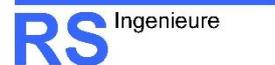
13. Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Appenweier, den

Manuel Tabor
Bürgermeister

Achern, den


RS Ingenieure
D-77855 Achern, Allerheiligenstraße 1
Tel. 07841/6949-0 Fax 6949-90
Planaufsteller

14. Anlagen

1. Artenschutzrechtliche Vorprüfung
(Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal –
Stand: 15.10.2021)
2. Umweltbericht
(Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH, Bruchsal –
Stand: 15.10.2021)
3. Geotechnisches Gutachten
(Hydrosond, Rheinmünster - Stand: 13.04.2021)
4. Schalltechnische Untersuchungen
(Heine und Jud, Stuttgart – Stand: 09.08.2021)
5. Entwässerungskonzeption
(cp.plan, Oberkirch – Stand: 04.10.2021)
6. Gutachten zu lufthygienischen Verhältnissen
(iMA Richter & Röckle, Freiburg – Stand: 18.10.2021)