

Stand: 20.01.2022

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Gemeinde Appenweier
ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„In der Frech II, 2. Änderung“
in Nesselried**

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG	3
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1 Anlass der Aufstellung	3
1.2 Verfahrensart	3
1.3 Aufstellungsverfahren	4
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1 Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2 Artenschutz	5
2.3 Hochwasserschutz	5
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2 Ausgangssituation.....	7
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN	9
4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
4.2 Verhältnis zu anderen Planungen.....	10
TEIL B PLANUNGSBERICHT	11
5. PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG).....	11
5.1 Bebauung.....	11
5.2 Verkehr.....	12
5.3 Technische Infrastruktur.....	12
5.4 Grünkonzept.....	13
5.5 Immissionsschutz.....	13
5.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht.....	14
6. AUSWIRKUNGEN	16
6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	16
7. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN.....	16
7.1 Flächennutzungsplan.....	16

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES "IN DER FRECH II, 2. ÄNDERUNG"; QUELLE: LGW BW; EIGEN DARSTELLUNG.....	7
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES PLANBEREICHES; QUELLE: LGL BW; EIGENE DARSTELLUNG.....	8
ABBILDUNG 3: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE APPENWEIER (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 24.02.2021; EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4: ZEICHNERISCHER TEIL DES BEBAUUNGSPLANES "IN DER FRECH II, 1. ÄNDERUNG", RECHTSVERBINDLICH SEIT DEM 25.03.2006; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER.....	10

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Im Plangebiet bestehen eine Tennishalle sowie ein Restaurant. Inzwischen besteht die Absicht, die Tennishalle auch für einen Gewerbebetrieb zu nutzen. Derzeit ist für das gesamte Plangebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ festgesetzt. Um die teilweise Umnutzung der Tennishalle in einen Gewerbebetrieb zu ermöglichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z. B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits als „Sportfläche“ genutzt und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Nesselried.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Die bislang festgesetzte Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja
3. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung? Vorgesehen ist die Ausweisung als Mischgebiet sowie Sondergebiet "Tennishalle". Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor? Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind? Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.	nein	Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

1.3 Aufstellungsverfahren

Am 26.04.2021 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „In der Frech II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 26.04.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.04.2021 wurde vom 10.05.2021 bis zum 10.06.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.04.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.05.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.04.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.09.2021 wurde vom Gemeinderat am 18.10.2021 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Der Auslegungszeitraum wurde auf zwei Wochen verkürzt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.09.2021 wurde vom 02.11.2021 bis zum 15.11.2021 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 22.10.2021 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.10.2021 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.02.2022 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.01.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der bereits nördlich des Plangebiets bestehende Gewerbebetrieb will seinen Betrieb in das Plangebiet verlagern. Die gewerbliche Nutzung ist aufgrund der bestehenden Festsetzung als Sondergebiet „Sportfläche“ aktuell nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Artenschutz

Das Plangebiet wird bereits heute intensiv als „Sportfläche“ genutzt. Aufgrund dieser bestehenden Nutzung ist nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Hinzu kommt, dass aktuell keine baulichen Änderungen am Gebäudebestand geplant sind. Zur Abklärung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

„Ein Sommer- oder Winterquartier der Fledermausarten ist und war in jüngster Zeit im Bereich der Bebauungsplan-Änderung nicht vorhanden.“

Im Rahmen der Begehung wurden ebenfalls keine Hinweise auf gebäudebrütende Vogelarten und Eidechsen beobachtet. An Vogelarten im Bereich des umgebenden Rasens und der Ziergehölze sind vor allem Bewohner der Hausgärten (Blaumeisen, Amsel, Mönchsgrasmücke) zu verzeichnen. Streng geschützte Vogelarten und besonders geschützte Vogelarten mit Gefährdungsstatus der Roten Listen wurden nicht beobachtet und sind nicht zu erwarten. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Eine zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zum Schutz der genannten Arten (CEF-Maßnahme) ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.“

2.3 Hochwasserschutz

Der Wannebach ist in der Hochwassergefahrenkarte nicht aufgenommen. Die Hochwassersituation des Wannebachs wurde daher punktuell abgeschätzt. Der Wannebach im Bereich des Plangebiets weist eine Leistungsfähigkeit zwischen 0,5 und 1,5 m³/s auf, was einem Ereignis der Jährlichkeit TN < 2 a bis 5 a entspricht. Die bestehenden Durchlässe DN 1000 haben eine geringe Leistungsfähigkeit, wodurch es bei einem Ereignis TN = 100 a zu einer Ausuferung des Wannebachs oberhalb des Plangebiets kommen kann. Das oberflächlich abfließende Wasser wird entlang dem Gewässer Richtung Süd-Westen fließen. Der offene Gewässerabschnitt unterhalb des zweiten Durchlasses DN 1000 hat eine Leistungsfähigkeit deutlich größer als TN = 100 a. Die weiterführende Verdolung DN 1000 bzw. DN 900 weist eine Leistungsfähigkeit von Q = 1,5 m³/s auf, was etwa einem 5-jährlichen Ereignis entspricht. Bei einer Überlastung der Verdolung fließt das Wasser oberflächlich Richtung Süd-Westen über die Nußbacher Straße ab.

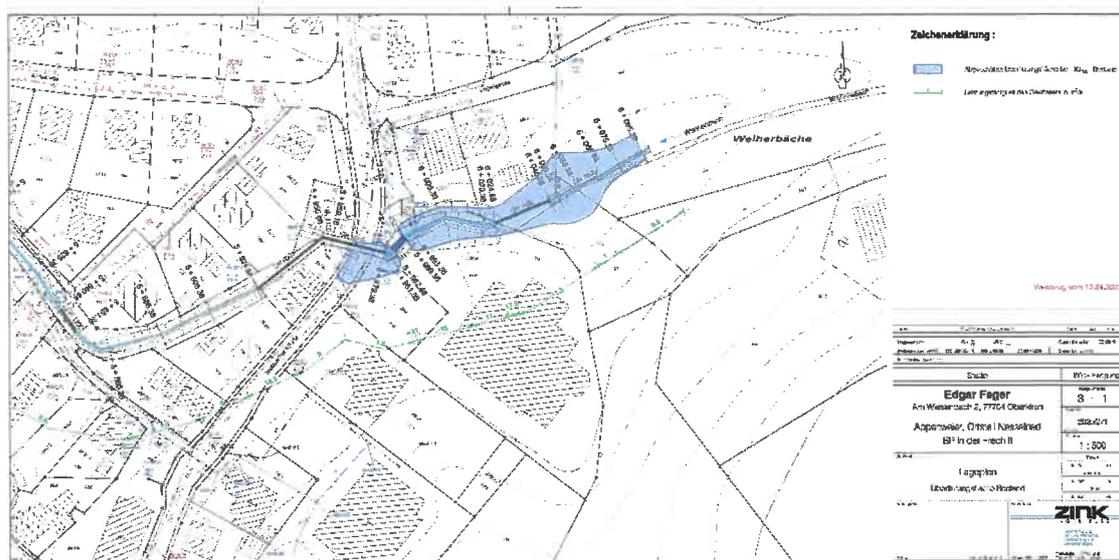


Abbildung 1: Lageplan Überflutungsfläche Bestand; Zink Ingenieure. 09.07.2021

Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) überflutet. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil der entlang der Nußbacher Straße bestehenden Baulücke. Grundsätzlich ist die Änderung des Bebauungsplanes zulässig. Allerdings wird durch die vorgesehene Bebauung in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet eingegriffen. Im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan sind daher insbesondere die in § 78 Abs. 3 WHG aufgeführten Punkte zu beachten:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Von der Überflutung ist lediglich der Randbereich der bestehenden Baulücke betroffen. Aus städtebaulichen Gründen ist es jedoch erforderlich, eine Bebauung auch an der Nußbacher Straße vorzusehen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist durch die gewählten Festsetzungen möglich. Darüber hinaus sind bei einer Bebauung des Grundstücks die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG zu berücksichtigen. Insbesondere darf hierbei der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von Rückhalteraum ist auszugleichen. Diese Vorgabe greift für den im Plangebiet von einer Überschwemmung bei einem HQ₁₀₀ betroffenen Bereich. Grundsätzlich erscheint es möglich, dass Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können. Der Nachweis muss allerdings im jeweiligen Genehmigungsverfahren erfolgen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

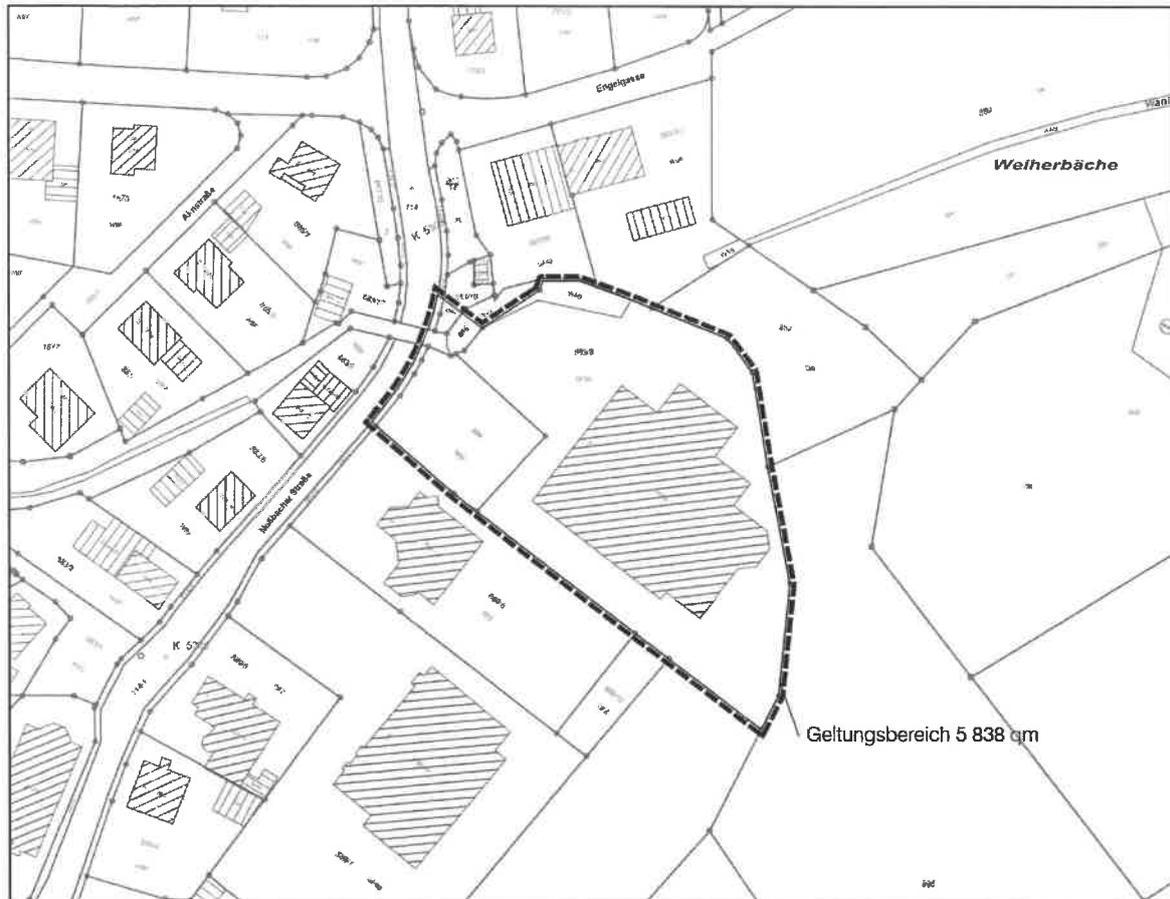


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes "In der Frech II, 2. Änderung"; Quelle: LGW BW; eigene Darstellung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „In der Frech II“. Zusätzlich wird die bestehende Baulücke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 884 in den Geltungsbereich einbezogen.

3.2 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Nesselried an der Nußbacher Straße (Kreisstraße 5305). Nördlich des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung der Wannenbach. Östlich des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben. Durch den Graben besteht im Plangebiet bei Starkregenereignissen Überschwemmungsgefahr. Im Zuge der Herstellung der Außenfläche der Gastronomie wurde der Erdwall entlang des Restaurants „Landglück“ angelegt. Im weiteren Verlauf zur Tennishalle wurden Stellkanten mit einer Höhe von etwa 30 - 40 cm angebracht, um das Gebäude bei Hochwasser zu schützen. Um einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser zu erreichen, wird vorgegeben, dass die Maueroberkante mindestens 40 cm über der östlich angrenzenden Wiese liegen muss. Die Kosten sind nicht durch die Gemeinde, sondern vom Grundstückseigentümer zu tragen. Zusätzlich wird für den Ortsteil Nesselried im Jahr 2021 eine Untersuchung der Starkregenereignisse durchgeführt. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Herbst 2021 vorliegen. Zusätzliche Untersuchungen für die Bebauungsplan-Änderung werden daher nicht vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich eine Tennishalle sowie ein Restaurant. Hierdurch ist ein Großteil der Fläche bereits versiegelt. Zwischen Gebäude und Nußbacher Straße befinden sich Parkplätze. Entlang des Grabens nach Osten und Norden befinden sich umfangreiche Gehölzbestände.

Südlich des Plangebiets befinden sich der Kindergarten sowie die Rebstockhalle. Insgesamt ist das Plangebiet dem Ortskern von Nesselried mit einer gemischt genutzten Bebauung zuzuordnen.

Über die Nußbacher Straße ist das Plangebiet bereits verkehrlich und technisch erschlossen.



Abbildung 3: Luftbild des Planbereichs; Quelle: LGL BW; eigene Darstellung

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

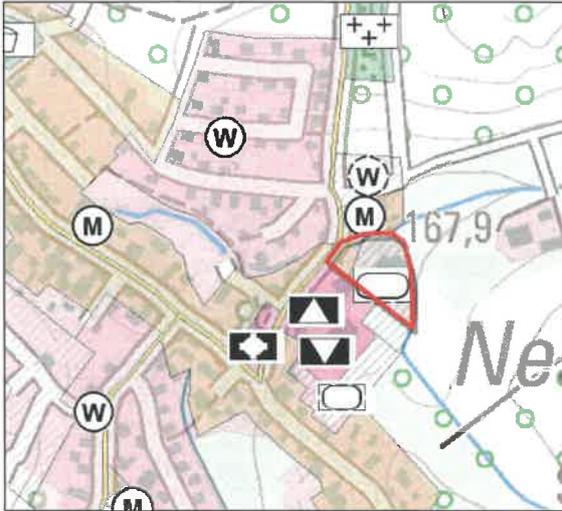


Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 24.02.2021; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Änderung des Bebauungsplans „In der Frech II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier ist für den Planbereich „Grünfläche – Planung“ sowie im westlichen Bereich „Mischbaufläche“ dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Mischgebiet (MI) bzw. Sondergebiet (SO) geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich. Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren

ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch eine gemischte Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Mischgebiet ist somit gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Teil B Planungsbericht

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Bebauung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Tennishalle soll teilweise in einen Gewerbebetrieb umgenutzt werden. Bislang sind die Baugrundstücke im Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportfläche“ festgesetzt. Zulässig sind Spiel- und Sportanlagen sowie eine dazugehörige Sportgaststätte mit Wirtewohnung. Diese Festsetzung bleibt für die verbleibende Tennishalle erhalten. Hierdurch ist eine Nutzungsänderung nur durch Änderung des Bebauungsplanes möglich.

Diese Art der baulichen Nutzung wird in einem Teilbereich in Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geändert. Der Bereich der verbleibenden Tennishalle mit Restaurant wird weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tennishalle“ festgesetzt. Im Änderungsbereich ist Ziel, den Gewerbebetrieb und zusätzlich auch Wohnen zu ermöglichen. Hierbei ist beispielsweise die bestehende Baulücke an der Nußbacher Straße für eine Wohnbebauung geeignet.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, da diese Anlagen nicht dem bestehenden sowie angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (Z) sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzung der Baumassenzahl (BMZ) wird nicht mehr vorgesehen.

Die Grundflächenzahl wird wie bisher mit 0,6 festgesetzt, um eine ausreichende Nutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Aufgenommen wird die Klarstellung, dass bei Grundstücken, die sich aus einer Mischbau- bzw. Sonderbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, bei der Berechnung der Grundflächenzahl die Gesamtfläche zugrunde zu legen ist. Hierdurch werden Unklarheiten bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche vermieden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei festgesetzt und entspricht dadurch einer für das Plangebiet angemessenen baulichen Nutzung. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen der Geschossflächenzahl für ein Mischgebiet (1,2) bzw. Sondergebiet (2,4) werden durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und Vollgeschosse eingehalten.

Im Rahmen der Bebauungsplan-Änderung wird die bisher in den Örtlichen Bauvorschriften normierte Höhe der Gebäude in die Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt, da es sich hierbei um eine planungsrechtliche Vorschrift handelt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Ursprungsbebauungsplan über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe gemessen und beträgt maximal 5,00 m. Eine Firsthöhe ist nicht vorgeschrieben. Die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe beträgt etwa 169,4 m+NN. Aufgrund der vorgeschriebenen Dachneigungen von 16 bis 30 Grad sowie der großen Gebäudekörper können Firsthöhen von 10 m bis 15 m entstehen.

Wandhöhe = 5,0 m
Firsthöhe = 10,0 m (Gebäudebreite 35 m, Dachneigung 16 Grad)
15,0 m (Gebäudebreite 35 m, Dachneigung 30 Grad)

Durch die 2. Änderung wird eine Anpassung der zulässigen Höhe der Gebäude vorgenommen. Festgesetzt wird eine maximale Wandhöhe von 175,0 m, eine Firsthöhe von 180,0 m, jeweils über Normalnull. Hierdurch wird eine eindeutige Firsthöhenbegrenzung der Gebäude erreicht.

Die bestehenden Gebäude haben eine Höhe von etwa 174,0 m+NN – 174,4 m+NN (Wandhöhe) bzw. 179,4 m+NN (Firsthöhe). Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich demnach eine Möglichkeit, das Gebäude etwas höher auszubilden, beispielsweise für Maßnahmen der Wärmedämmung oder des Brandschutzes. Mit der Erhöhung der Gebäudehöhe erfolgt aber gleichzeitig eine Deckelung, da erstmals eine Firsthöhe festgesetzt wird. Ohne die Festsetzung einer Firsthöhe sind auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich der bestehenden Tennishalle Gebäude bis zu einer Firsthöhe von 184,5 m+NN möglich (Geländeoberkante etwa 169,4 m+NN + 15,0 m Firsthöhe).

Zusätzlich aufgenommen wird eine Attikahöhe, um die Errichtung von zweigeschossigen Flachdachgebäuden zu ermöglichen.

Im Bereich der Baulücke auf dem Grundstück Flst.-Nr. 884 beträgt die Wandhöhe bzw. Attikahöhe 176,0 m+NN, die Firsthöhe 180,0 m+NN. Die Straßenhöhe beträgt in diesem Bereich etwa 167,4 m+NN. Hierdurch ergibt sich eine Wandhöhe von etwa 8,6 m bzw. Firsthöhe von 12,6 m über der Straßenoberkante. Durch diese zulässigen Gebäudehöhen kann ein Gebäude entstehen, das sich an die umgebende Bebauung anpasst.

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull kann die Vorgabe der Erdgeschossrohfußbodenhöhe entfallen. Diese wird aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Das festgesetzte Baufenster wird im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan weiter gefasst, da das Grundstück Flst.-Nr. 884 in den Geltungsbereich aufgenommen wurde.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet ist bereits an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Anpassungen sind nicht erforderlich.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Zufahrt ist nicht erforderlich, da es sich um ein Baugrundstück handelt.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits an die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Appenweier angeschlossen. Anpassungen sind nicht erforderlich.

Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Leitungsrecht im Bereich der Zufahrt ist nicht erforderlich, da es sich um ein Baugrundstück handelt.

5.4 Grünkonzept

Die Anpflanzfestsetzungen werden an die geänderte Planung angepasst, wobei deren Grundsätze beibehalten werden sollen. So ist weiterhin der Gehölzstreifen entlang des Grabens sowie Wannensbaches als Anpflanzfestsetzung enthalten. Angepasst wird mit der 2. Änderung lediglich die Abgrenzung dieser Fläche. Der Pflanzstreifen wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um Unklarheiten bei der Abgrenzung des Gehölzstreifens mit der Baugrundstücksfläche zu vermeiden.

Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Eingrünung zum Grundstück Flst.-Nr. 884 nach Westen entfällt, da dieses in den Geltungsbereich einbezogen wird und beide Grundstücke als Einheit einzustufen sind.

Das Anpflanzen von 15 einheimischen großkronigen Bäumen ist unverändert im Bebauungsplan enthalten.

5.5 Immissionsschutz

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans wurden die betrieblichen Lärmeinwirkungen auf bestehende und zukünftige schutzbedürftige Räume inner- und außerhalb des Baugebietes prognostiziert und bewertet. Darüber hinaus wurden die Geräuschimmissionen durch die Tennishalle auf die baurechtlich zulässigen Wohnnutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt.

Demnach sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte „tags“ durch die betriebliche und sportliche Nutzung eingehalten, „nachts“ außerhalb des Plangebietes unter folgenden Voraussetzungen eingehalten:

1. Das Betriebsareal der Vollmer Metalltechnik sowie die verbleibende Tennishalle einschließlich zugehöriger Stellplätze dürfen „nachts“ (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht genutzt werden.
2. Beim regulären Restaurant-Betrieb in der Gaststätte „Landglück“ (Regelfall-Nutzung) sind die Fenster in der Südwestfassade des Nebenraums im Zeitraum „nachts“ zum Schutz der Nachbarschaft geschlossen zu halten. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme kann eine unzulässige Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets im Zeitraum „nachts“ ausgeschlossen werden.
3. Sonderfall-Veranstaltungen (Familienfeiern, Hochzeitsfeiern u. ä. mit Ende nach 22.00 Uhr) in der Gaststätte „Landglück“ sind auf maximal 10 Ereignisse/Jahr zu begrenzen. Auch bei diesen Veranstaltungen sind die in der Südwestfassade des Nebenraums vorhandenen Fenster (bei dessen lärmintensiver Nutzung) im Zeitraum „nachts“ geschlossen zu halten.

Bei Berücksichtigung vorstehender Maßnahmen ist sichergestellt, dass außerhalb des Plangebiets die jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Eine zeitliche Beschränkung des Gewerbebetriebs (Maßnahme 1) kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, dies ist vielmehr Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Die Maßnahmen 2 und 3 beziehen sich auf die bereits bestehende und genehmigte Gaststätte „Landglück“. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes sind für diese Gaststätte keine Anpassungen erforderlich.

Die Maßnahmen Nr. 1 bis 3 reichen jedoch nicht aus, um auch auf dem innerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstück Nr. 884 eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts „nachts“ der TA Lärm von 45 dB(A) bzw. des zulässigen Spitzenpegels „nachts“ von 65 dB(A) auszuschließen. Zum Schutz potentieller Einwirkungsorte auf diesem Grundstück sind daher weitere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass der Immissionsort gemäß der TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster zu setzen ist, so dass die Festsetzung von schallgedämmten Fenstern (wie beim Straßenlärm) nicht möglich ist.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden aus diesem Grund auf der von einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts betroffenen Teilfläche des Mischgebietes Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Ausgeschlossen werden offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in Richtung der Schallquelle (bestehende Zufahrt). Hierdurch wird verhindert, dass Immissionsorte im Bereich der Überschreitung des Immissionsrichtwerts entstehen.

Im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe bestehen bei der Umsetzung dieser Lärmschutzfestsetzung verschiedene Möglichkeiten. So können insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen werden, um die Schallschutzfestsetzung umzusetzen:

- Installation einer vorgehängten (Glas-)Fassade
- Laubengängerschließung
- Grundrissgestaltung: Orientierung weniger schutzbedürftiger Räume, wie Abstellräume, Küchen und Badezimmer an der lärmbelasteten Seite bei Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen
- Nicht offenbare Fenster für Wohn- und Aufenthaltsräume
- Abrücken der geplanten Bebauung von der Schallquelle.

Je nach Gebäudestellung bzw. Fassadenanordnung kann auf dem Grundstück Flst.-Nr. 884 eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes „nachts“ reduziert werden. Ggf. betrifft diese dann ausschließlich auf die nach Südosten orientierte Fassade. D. h. durch eine geeignete Gebäudeanordnung kann der von einer Überschreitung betroffene Bereich, in welchem dann offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume ausgeschlossen werden müssen, deutlich verringert werden. Die entsprechende Optimierung der jeweiligen Gebäudeanordnung ist im Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen. Diese Möglichkeit wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind Wohngebäude vor unzumutbaren Geräuscheinwirkungen geschützt. Im Umkehrschluss bestehen demnach keine Abwehransprüche neuer Wohnbebauung gegenüber dem bestehenden Gewerbebetrieb. Mit immissionschutzrechtlichen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe ist demnach nicht zu rechnen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

5.6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Höhenlage baulicher Anlagen

Die bisherige Regelung zur Höhenlage baulicher Anlagen war wie folgt formuliert:
„Die Oberkante Erdgeschossrohfußbodenhöhe, gemessen vom Anschnitt des Gebäudes an das natürliche Gelände, darf am höchsten Punkt des Geländes, der vom Gebäude berührt wird, maximal 40 cm betragen. Der natürliche Geländeverlauf ist durch Geländeschnitte nachzuweisen.“

Da im Bereich des Plangebiets das natürliche Gelände nicht mehr vorhanden ist, entfällt die Höhenlage des Erdgeschossrohfußbodens. Darüber hinaus wird die Höhe baulicher Anlagen durch die 2. Änderung in Metern über Normalnull festgesetzt, so dass die Vorgabe aus diesem Grund ebenfalls entfallen kann.

An- und Vorbauten

Die bisherige Regelung zu An- und Vorbauten war wie folgt formuliert:

„An- und Vorbauten sind nur erlaubt, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sich architektonisch einfügen.“

Diese Vorschrift wird herausgenommen, da sie nicht eindeutig ist.

Dachform

Im Plangebiet sind bislang Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 16 bis 30 Grad zugelassen. Zusätzlich ist die Firstrichtung vorgeschrieben.

Aufgenommen wird auch die Ausführung als Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 7 Grad. Diese Dachform besteht im Bestand bereits und war auch im Ursprungsbebauungsplan so vorgesehen.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Überschwemmungsgebiete gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird das Plangebiet bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis im nordwestlichen Teilbereich überflutet und liegt somit nach § 65 WG in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet. Im Bebauungsplan wird das Überschwemmungsgebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen. In diesem Bereich kann ein Bauvorhaben nach § 78 Abs. 5 Wasserhaushaltsgesetz zugelassen werden, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Aufgrund dieser Vorgaben für die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger oder eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes zu erkennen.

Zu berücksichtigen ist, dass Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen. Insbesondere ist bei einem Verlust von Retentionsvolumen ein entsprechender Ausgleich erforderlich. Dies ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen, dass spätere Einzelbauvorhaben die vier Voraussetzungen des § 78 Abs. 5 WHG erfüllen können.

Zusätzlich ist in Überschwemmungsgebieten die Rechtsvorschrift für Anlagen wassergefährdender Stoffe einzuhalten:

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten,
- vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten,
- Anlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

6. Auswirkungen

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die teilweise Umnutzung der Tennishalle in einen Gewerbebetrieb vorbereitet.

Das bestehende Restaurant wird mit organisatorischen Einschränkungen (Schließung von Fenstern im Nebenraum) auferlegt, um die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

7.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung unverzüglich nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung angepasst.

7.2 Bauvorhaben

Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG.

Appenweier, 04.04.2022


.....
Manuel Tabor
Bürgermeister



Lauf, 20.01.2022 Kr-Ia

ZiNK
INGENIEURE
Poststraße 1 77886 Lauf
Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser