

Stand: 17.11.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB



**Gemeinde Appenweier**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„In der Wiedi / Obere Dorfstraße“  
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

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	5
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	6
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	6
2.2	Artenschutz	7
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>16</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr	22
6.3	Technische Infrastruktur	25
6.4	Grünkonzept	27
6.5	Immissionsschutz	29
6.6	Belange des Klimaschutzes	30
6.7	Umweltbelange	30
6.8	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	40
7.	AUSWIRKUNGEN	42
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	42
7.2	Verkehr	42
7.3	Ver- und Entsorgung	43
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	43
8.1	Bodenordnung	43
8.2	Entschädigungen	43
8.3	Erschließung	43
8.4	Kosten und Finanzierung	43
8.5	Planungsrecht	44
9.	FLÄCHENBILANZ	44

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 09.10.2020; EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.....	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 09.10.2020; EIGENE DARSTELLUNG .....	12
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE APPENWEIER (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 18.12.2017; EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 7: STÄDTEBAULICHER ENTWURF „IN DER WIEDI / OBERE DORFSTRASSE“; ZINK INGENIEURE, LAUF, MAI 2021 .....	16
ABBILDUNG 8: SCHEMASCHNITT MIT DARSTELLUNG DER MÖGLICHEN VOLLGESCHOSSE.....	19
ABBILDUNG 9: ABSTÄNDE ZWISCHEN BAUFENSTER UND NÄCHSTGELEGENER BAUMREIHE.....	29
ABBILDUNG 10: LAGEPLAN UMWELTDATEN.....	31
ABBILDUNG 11: BLICK AUF DAS PLANGEBIET (STRASSE „IN DER WIEDI“) .....	33
ABBILDUNG 12: BESTANDSLAGEPLAN BÜRO BIOPLAN, BÜHL .....	34
ABBILDUNG 13: BODENSCHÄTZKARTE .....	36

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Im Jahr 2013 wurde das Wohngebiet „Fröschenbündt“ erschlossen, das inzwischen bebaut ist. Der Gemeinde stehen in Nesselried auch keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Darüber hinaus konnten in den vergangenen Jahren einige Baulücken geschlossen werden, Um jedoch Wohnraum im Ortsteil Nesselried zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Appenweier die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am östlichen Ortsrand von Nesselried.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

#### 1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. 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. Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

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

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b>		
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich direkt an die Bebauung „In der Wiedi“ sowie „Im Heidewald“ als im Zusammenhang bebauter Ortsteil an.	Ja	Ja
<b>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</b>		
Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.	Ja	Ja
<b>3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?</b>		
	Ja	Ja

Begründung

---

Nettobauland 19.702 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4

= Grundfläche 7.881 m<sup>2</sup>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Anmerkung: Aufgrund der festgesetzten Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 für die Baugebietsteilfläche WA4 wird für die Bestandsgrundstücke ebenfalls die Grundflächenzahl von 0,4 angesetzt.

**4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein Ja

**5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein Ja

**6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 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 i. V. m. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 1.4 Aufstellungsverfahren

Am 11.12.2017 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wiedi / Obere Dorfstraße“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 20.10.2020 sowie die textlichen Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 20.11.2020 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 26.07.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt. Für das weitere Verfahren wurde von § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.07.2021 wurde vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 30.07.2021 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 02.08.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.07.2021 aufgefordert.

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

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigenheimbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung. Der Gemeinde Appenweier stehen keine Baugrundstücke im Siedlungsbereich mehr zur Verfügung, so dass zur Versorgung der Bevölkerung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist.

Zwar werden hochwertige landwirtschaftliche Flächen für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist jedoch erforderlich, um die Bevölkerung von Appenweier mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Doppelhäusern vorgegeben, um eine für den Ortsteil Nesselried angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.



Begründung

- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch den bisherigen Ortsrand.

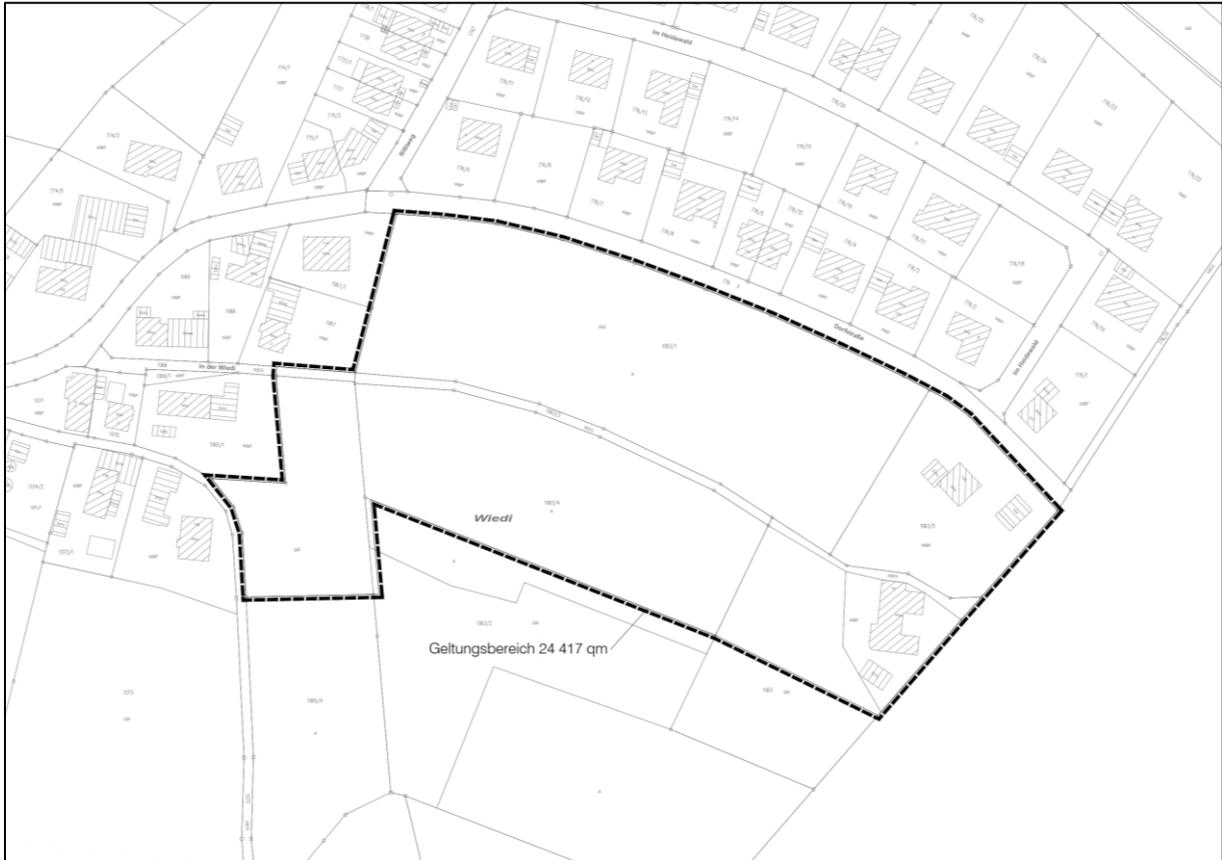


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Ortsteils Nesselried, etwa 1.000 m vom Ortskern entfernt.

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden zu einem großen Teil landwirtschaftlich genutzt. Hierbei handelt es sich um eine Ackerfläche sowie Flächen mit Kirschbäumen. Im östlichen Plangebiet befinden sich zwei Wohngebäude mit entsprechenden Hausgartenflächen. Östlich des Plangebiets beginnt ein Laubmischwald. In diesem Wald schließt auch noch der Waldfestplatz von Nesselried an. Nördlich und westlich befindet sich Wohnbebauung. Etwa 200 m südwestlich befindet sich der Sportplatz Nesselried.

Die Straße „In der Wiedi“ quert das Plangebiet von West nach Ost.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Die bestehenden Straßen und Wege sind in öffentlichem Eigentum.

### **3.2.5 Topographie und Geländebeziehungen**

Das Plangebiet liegt an einem nach Südwesten abfallend Hang.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen des Oberkirchgranits. Diese werden verbreitet von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Ergänzend wurde die im Baufeld anstehende Geologie mittels Rammkernsondierungen mit folgendem Ergebnis erkundet:

- Der im Baufeld anstehende Baugrund (Schluff/Lösslehm) ist für die Abtragung von Gebäudelasten ausreichend geeignet. Gründungen können über biegesteife Bodenplatten sowie Streifenfundamente erfolgen.
- Grund- oder Schichtwasser wurde im Bereich der Aufschlüsse nicht angetroffen.
- Von Versickerungen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 wird in den anstehenden Böden abgeraten. Gemäß dem durchgeführten Sickerversuch ist der anstehende Boden als gering sickertfähig zu beschreiben.

#### Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

Entsprechend der durchgeführten abfalltechnischen Untersuchung sind die anstehenden Bodenmaterialien der Einbaukonfigurationen Z1.1 bzw. Z2 zuzuordnen.

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

### **3.2.7 Gewässer**

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Untersuchungsgebiet wurde während der Erkundungsarbeiten am 12.03.2021 kein Grund- oder Schichtwasser im Bereich der aufgeschlossenen Tiefe angebohrt. Vergleichbare amtliche Messpegel liegen für das Plangebiet keine vor. Aufgrund der geographischen Lage des Baugebiets im Vorgebirge des Schwarzwalds ist mit dem Antreffen eines grundwasserführenden Bodens oder Gebirges in Tiefen von weniger als 20 m nicht zu rechnen.

Oberhalb des Baugebiets anfallendes Oberflächenwasser wird durch die, nördlich des Baugebietes durchgehend verlaufende, Dorfstraße aufgefangen und über die öffentliche Kanalisation entwässert. Daher ist mit Hangwasser im Baugebiet nicht zu rechnen.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

#### Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro Heine+Jud, Freiburg, die durch Waldfestplatz und Sportplatz auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt.

Darüber hinaus wurden die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgelösten Schallimmissionen im Bereich der bestehenden Bebauung ermittelt.

Durch den Sportplatz werden die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind für den Sportplatz nicht erforderlich.

Durch den Betrieb des Waldfestplatzes werden die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie im „normalen“ Veranstaltungsbetrieb (sonntags) eingehalten. Für seltene Veranstaltungen wurden Schallschutzmaßnahmen konzipiert, so dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können. Unter anderem sind maximal 18 Veranstaltungstage möglich („seltene Ereignisse“) und es bestehen Vorgaben hinsichtlich der zulässigen Schallabstrahlung.

Durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts hervorgerufen. Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Immissionsgrenzwerte werden innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Aufgrund der geringen Überschreitung der Orientierungswerte und Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wird auf die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass ausschließlich die Nordfassaden der Gebäude von höheren Immissionen der Dorfstraße betroffen sind. In diesen Bereichen werden üblicherweise keine oder nur wenige Aufenthaltsräume untergebracht.

#### Landwirtschaft

Das Plangebiet wird im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Diese Flächen werden als Obstbauplantage oder Streuobstwiese genutzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen) zu rechnen. Zum Schutz vor Pflanzenschutzmittelabdrift sind ausreichend große Abstände einzuplanen.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Über die Dorfstraße und die Straße „In der Wiedi“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Straße „In der Wiedi“ aufgrund der bestehenden Straßenbreite für eine Erschließungsfunktion nur sehr untergeordnet zur Verfügung steht.

Die bestehenden Wohngebäude im östlichen Plangebiet sind grundsätzlich an die Dorfstraße angebunden.



## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Die beiden Bestandsgebäude sind planungsrechtlich aktuell auch dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

#### 4.2.1 Festlegungen

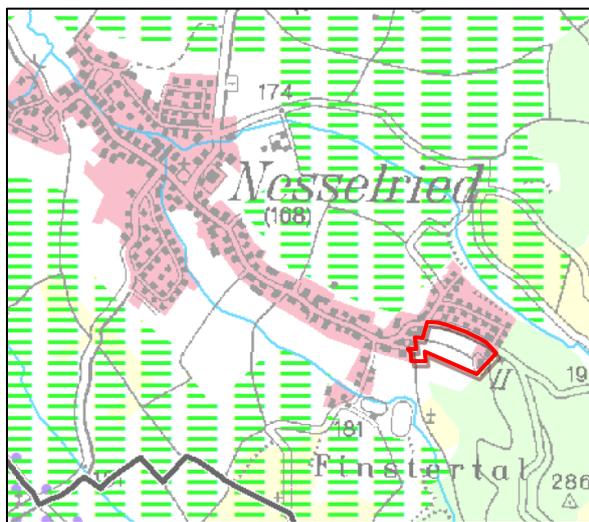


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Appenweiler als Kleinzentrum festgelegt und dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan ist die Gemeinde Appenweiler als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen sowie Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

Die Gemeinde Appenweiler liegt auf den im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachsen Offenburg – Appenweiler – Renchen – Achern (– Bühl) und Offenburg – Appenweiler – Willstätt – Kehl (– Strasbourg) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse Offenburg – Appenweiler – Oberkirch – Oppenau (– Freudenstadt).

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder andere schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen (Vorranggebiete), die von Besiedelung freizuhalten sind, werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4.2.2 Baulücken im Bestand

Die Gemeinde hat die bestehenden Baulücken ermittelt. Das Ergebnis wird dem hier vorliegenden Bedarfsnachweis zu Grunde gelegt. Insgesamt bestehen im Gesamtort Appenweiler Wohnbauflächen von etwa 9,4 ha als Baulücken. Gemeindeeigene Baulücken sind nicht mehr verfügbar, die festgestellten Baulücken befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden die Baulücken im Bestand nur zu einem bestimmten Ansatz angerechnet. Für die gesamte Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von etwa 15 Jahren wird hierzu in der Regel ein Ansatz von 25% gewählt.

Aufgrund des hier vorliegenden kürzeren Betrachtungszeitraumes von 5 Jahren kann der anrechenbare Baulückenanteil entsprechend reduziert werden:

- 25% anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 15 Jahre Betrachtungszeitraum
- 8,3% anrechenbarer Anteil der privaten Baulücken = 5 Jahre Betrachtungszeitraum

Demnach sind im Betrachtungszeitraum der Bedarfsermittlung von den erfassten 9,4 ha noch etwa 0,8 ha als Baulücken im Bestand anzurechnen.

#### 4.2.3 Bauflächenbedarfsnachweis

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche dient der dringenden Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen bereitzustellen.

Die Gemeinde Appenweier ist als „Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen“ eingestuft (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.2 Regionalplan). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (10.196 im Jahre 2020) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 229 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Kleinzentrum ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohner je Hektar zugrunde zu legen:

$$\frac{10.196 \text{ Einwohner} \times 0,45 \% \times 5 \text{ Jahre}}{50 \text{ Einwohner/ha}} \approx 4,6 \text{ ha}$$

Abzüglich der Baulücken von 0,8 ha ergibt sich ein Flächenbedarf von 3,8 ha nach den Vorgaben der Regionalplanung für nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Baugebiete. Die Fläche des Bebauungsplanes weist eine Größe von etwa 1,9 ha Nettobauland auf. Abzüglich der beiden Bestandsgrundstücke ergibt sich noch eine Größe von etwa 1,4 ha Nettobauland. Somit entspricht die Flächengröße des Bebauungsplanes dem Entwicklungsbedarf aufgrund der vorgesehenen Entwicklung der Gemeinde. ~~Für weitere Entwicklungen in den anderen Ortsteilen stehen demnach grundsätzlich noch 2,4 ha zur Verfügung.~~

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

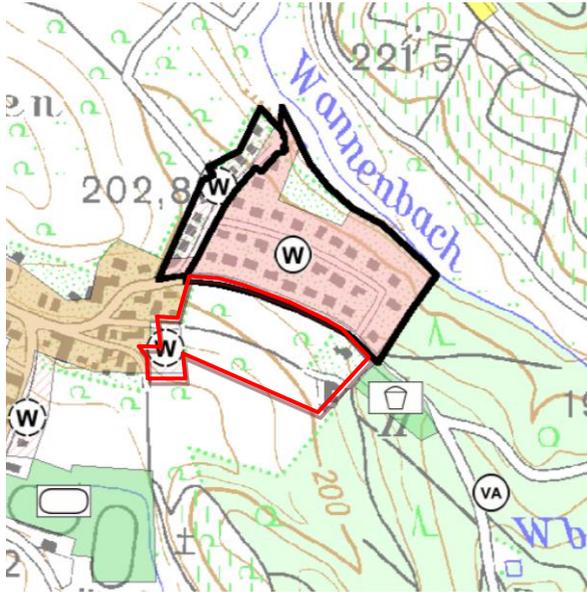


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 18.12.2017; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „In der Wiedi / Obere Dorfstraße“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Appenweier zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier ist für einen kleinen Bereich im westlichen Plangebiet Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die übrige Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Der Bebauungsplan weicht demnach zu einem großen Teil 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 Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist 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. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken.  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ausbilden des Siedlungsrandes nach Süden.  
Zu diesem Zweck wird ein klarer Siedlungsrand definiert und die Wohnbebauung mit Bepflanzungen eingegrünt.
- Einbeziehen der beiden Bestandsgrundstücke in den Siedlungszusammenhang.  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke der bislang im Außenbereich liegenden Bestandsgebäude in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf „In der Wiedi / Obere Dorfstraße“; Zink Ingenieure, Lauf, Juli 2021

Vorgesehen ist eine an die nähere Umgebung angepasste Wohnbebauung.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt überwiegend über die Dorfstraße. Ein Anschluss an die Straße „In der Wiedi“ erfolgt zwar auch; dieser ist aufgrund der geringen Breite jedoch nicht für die Aufnahme eines größeren Verkehrsaufkommens ausgelegt.

Das Grünkonzept sieht eine großzügige Eingrünung des Baugebiets nach Süden vor. Dadurch soll zum einen eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft erreicht werden, zum anderen auch ein Abstand zwischen Landwirtschaft und Wohnen geschaffen werden.

## **6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

##### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. In Wohngebieten kann die Ansiedelung von diesen Anlagen, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten, häufig zu Nutzungskonflikten führen. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der genannten Anlagen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Die Ansiedelung von Beherbergungsbetrieben führt in allgemeinen Wohngebieten häufig zu Konflikten. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß Urteilen des Bayrischen Verwaltungsgesichtshofs vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach

§ 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ohne besondere Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

Durch die neue Bebauung geht die bestehende Ortsrand- und Aussichtslage der Anlieger verloren. Zwar besteht sicherlich ein privates Interesse an der Erhaltung einer Aussichts- oder Ortsrandlage. Eine besondere Qualität der Aussicht fehlt jedoch. Das bloße Interesse, lieber ins Grüne zu blicken als Häuser zu sehen, ist hierbei noch kein abwägungserheblicher Belang. Auch führt die Bebauung des Plangebiets nicht zu beengten Verhältnissen oder einer erdrückenden Wirkung der Bestandsgebäude. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher die Ausweisung der Flächen als Baugrundstücke erforderlich.

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Andererseits ist aber Ziel der Gemeinde, die Bebauung in diesem Bereich etwas lockerer zu gestalten

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb für die neue Bebauung in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA3 bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Für die Baugebietsteilfläche WA4 wird die zulässige Grundfläche als absolutes Maß festgesetzt, da die Baugrundstücke in diesem Bereich sehr groß sind und eine weitere Nachverdichtung nicht beabsichtigt ist. Die zulässige Grundfläche wird dort mit 300 m<sup>2</sup> vorgegeben. Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1063 ist die zulässige Grundfläche weitgehend ausgeschöpft, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1063/5 ist noch einer Erweiterung um knapp 200 m<sup>2</sup> möglich. Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche mit Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert

Begründung

überschritten werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 beträgt dies demnach 0,2, so dass maximal 0,6 des Grundstücks versiegelbar ist.

### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) sowie Attikahöhe (AH) bei Flachdächern. Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Straßenhöhe bestimmt. Gemessen wird die Höhe baulicher Anlagen hierbei jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße. Ergänzend wird die Höhenlage der geplanten Straße festgesetzt, so dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmt werden kann.

Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Straßenoberkante wird festgesetzt, um die Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung, die Bebauung an den Geländeverlauf angepasst zu entwickeln. Durch die vorgenommene Festsetzung mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen wird dieses Ziel umgesetzt. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, dass die neuen Gebäude der Höhe der bestehenden Bebauung entsprechen. Aus diesem Grund wird die Firsthöhe der neuen Gebäude so reglementiert, dass diese der Höhe der Bebauung nördlich der Dorfstraße entsprechen.

### Zahl der Vollgeschosse

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist Ziel der Gemeinde, dass auf den neuen Baugrundstücken eine zweigeschossige Bebauung mit einem als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschoss errichtet werden kann.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Baden-Württemberg sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Die im Mittel gemessene Geländeoberfläche ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Höhenlage der Geländeoberfläche an den Gebäudeecken. Keine Vollgeschosse sind oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

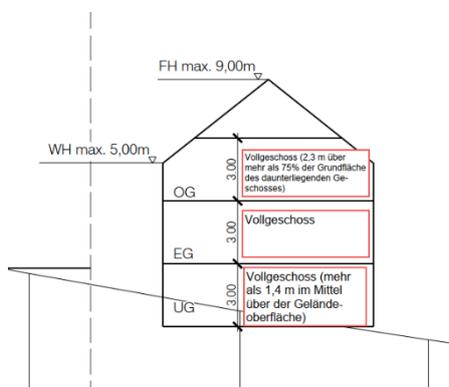


Abbildung 8: Schemaschnitt mit Darstellung der möglichen Vollgeschosse

Aufgrund der Hanglage kann hierbei das Untergeschoss üblicherweise als Vollgeschoss ausgebildet werden. Ziel ist, Unter- und Dachgeschosse ebenfalls als Wohnraum nutzen zu können. Aus diesem Grund werden im Plangebiet maximal drei Vollgeschosse zugelassen.

Zwar können hierdurch Gebäude mit rechnerisch zwei Vollgeschossen mehr entstehen als nördlich der Dorfstraße. Hierdurch entsteht aber weder ein unzumutbarer Maßstabssprung zur bestehenden Bebauung noch eine unverträgliche Art der baulichen

Nutzung, da zusätzlich zu den Vollgeschossen auch die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt wird.

Begründung

Bei der nördlich angrenzenden Bebauung handelt es sich um Wohngebäude mit einem Vollgeschoss. Diese Bebauung entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und kann daher nicht als Maßstab für die Geschossigkeit der neuen Bebauung herangezogen werden. Vielmehr besteht die Anforderlichkeit, langfristig im Sinne einer Nachverdichtung, für die nördlich angrenzende Bebauung ebenfalls eine höhere Geschossigkeit zuzulassen. Hierdurch könnte ein weiterer Beitrag zur Nachverdichtung geleistet werden. Darüber hinaus wird die Höhe der neuen Gebäude so reglementiert, dass diese der Höhe der Bebauung nördlich der Dorfstraße entsprechen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

**6.1.3 Bauweise**

Festgesetzt wird für den überwiegenden Teil der Baugrundstücke eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind hierbei wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die einzige Abweichung zur offenen Bauweise liegt in der maximalen Gebäudelänge: diese wird mit maximal 20 m festgesetzt.

Diese Festsetzung ist erforderlich, da die offene Bauweise der BauNVO Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m ermöglicht. In Verbindung mit den im Bebauungsplan festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch in einer offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund ist die Reduzierung der Gebäudelänge und Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Strukturen wird eine vertretbar dichte Bebauung angestrebt. Eine dichtere Bebauung ist aufgrund der umgebenden Bebauungsstruktur sowie der Lage des Plangebietes nicht vorgesehen. Aus diesem Grund werden nur Einzel- und Doppelhäuser, jedoch keine Reihenhäuser zugelassen.

**6.1.4 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 werden demnach die Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen. Aufgenommen wird, dass die Baugrenzen nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten.

Mit den Baufenstern wird zu den nördlich der Dorfstraße bestehenden Wohngebäuden ein Abstand von mindestens 17,5 m eingehalten. Durch diesen großen Abstand kann zumindest eine Verschattung von Dachflächen ausgeschlossen werden. Dies schließt jedoch nicht aus, dass Gebäude, Gartenflächen oder Terrassen verschattet werden. Aufgrund des großen Abstandes von mindestens 17,5 m sowie der festgesetzten abweichenden Bauweise mit maximalen Gebäudelängen von 20 m sind hierdurch jedoch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erkennen.

Östlich des Plangebietes befinden sich Waldflächen. Mit den bestehenden Wohngebäuden auf den Grundstücken Flst.-Nr. 1063/5 und 1063 wird allerdings der nach § 4 Abs. 3 LBO vorgegebene Waldabstand von 30 m zwischen Gebäuden und Wald nicht eingehalten. Dennoch werden für diese beiden Wohngebäude Baufenster festgesetzt. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen hierbei eine geringfügige Weiterentwicklung des Gebäudebestands, auch unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den Waldflächen.

Zu berücksichtigen ist, dass die Abstandsregel des § 4 Abs. 3 Satz 1 LBO nach § 4 Abs. 3 Satz 2 LBO nicht für Gebäude gilt, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem geringeren Waldabstand zulässig sind.

Die Belange der Gebäudesicherheit, des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung sind nach wie vor gegeben, da an der bestehenden Situation keine Änderung vorgenommen wird, auch wenn erstmalig ein Baufenster für diese Gebäude festgesetzt wird. Eine konkrete Gefährdungssituation für die Wohngebäude besteht nicht, so dass auch keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Darüber hinaus kann die Baurechtsbehörde auch bei bauplanungsrechtlicher Unterschreitung des Waldabstandes von 30 m im nachgelagerten Verwaltungsverfahren immer noch einschreiten, wenn sich eine konkrete Gefahrenlage ergibt. Das Amt für Waldwirtschaft hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits darauf hingewiesen, dass bei Nutzungsänderungen von Nebengebäuden oder Anbauten zu Wohnzwecken innerhalb des Waldabstandes eine niederwaldartige Bewirtschaftung erforderlich wird.

Das südwestliche Baufenster weist zwar nur einen Abstand von 7,5 m zur landwirtschaftlichen Fläche auf. Zur nächsten Baumreihe ist aber ein Abstand von 15 m eingehalten. Zwar rückt neue Wohnbebauung an die landwirtschaftlich genutzte Fläche heran. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass auf dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss, die über das hinausgehen, was der Bewirtschafter bereits derzeit leisten muss beziehungsweise auch leistet. Demnach ist bei einem Einsatz abdriftmindernder Spritzdüsen bei Raumkulturen ein Abstand von 5 m zur jeweiligen Wohnbebauung einzuhalten. Dieser Abstand wird mit dem neuen Baufenster erreicht, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit zusätzlichen Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen ist.

## **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

### Flächen für Nebenanlagen

Nebengebäude und Schwimmbäder gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden erst ab der Flucht der vorderen Baugrenze zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Vorgartenbereiche von diesen baulichen Nutzungen freizuhalten, damit diese baulichen Anlagen in den Gartenbereichen untergebracht werden. Ansonsten sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind, können in diesen Flächen errichtet werden.

Nebenanlagen können Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie beispielsweise untergeordnete Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Schwimmb Becken, Kleintierställe, überdachte Fahrradabstellplätze oder Freisitze sein.

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen, gehören vor allem öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur wie beispielsweise Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Plätze für Wertstoffbehälter.

Bei den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlage) oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

### Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze („Carports“) und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll bei der Anordnung dieser baulichen Anlagen ein großer Spielraum geschaffen werden. Einschränkungen werden nur in den Baugebietsteilflächen WA1 bis WA3 vorgenommen. Dort darf die Flucht der straßenseitigen Baugrenze nicht überschritten werden. Bei Eckgrundstücken gilt die Festsetzung für die Seite, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Hierdurch soll insbesondere bei den Doppelhausgrundstücken auch eine Ausnutzung der seitlichen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Ziel der Festsetzung ist, dass diese Gebäude nicht zu dicht an die Straße heranrücken und dadurch den Straßenraum optisch einengen.

Auf den Flächen der Sichtfelder sind nur bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante zulässig, um die Sicht auf bevorrechtigte Verkehrsteilnehmer nicht zu beeinträchtigen.

## **6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der beabsichtigten Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern. Dadurch kann eine für das Plangebiet verträgliche Dichte erreicht werden.

Ziel der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist insbesondere eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Dadurch soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Der Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen erfolgt vorrangig über die Dorfstraße im Norden des Plangebietes. Der Anschluss an die Straße „In der Wiedi“ stellt nur eine untergeordnete Anbindung dar.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Plangebietes sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrs-

Begründung

aufkommen in jeweils 24 Stunden. Die beiden bereits bebauten Grundstücke werden nicht in die Abschätzung einbezogen, da diese kein neues Verkehrsaufkommen verursachen.

Wohneinheiten (WE)		40
Einwohner (E)	2,2 E/WE	88
Anzahl der Wege	3,9 Wege pro E und Tag	343
Anteil MIV	70% Anteil der Kfz-Fahrten	240
Pkw-Besetzungsgrad	1,5 Personen/Pkw	160
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>160</b>

Besucherfahrten	0,2 Fahrten/E	18
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	8
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>190</b>

Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	11
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Spitzenstunde	Fahrten	19
---------------	---------	----

Die Dorfstraße ist für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet. Eine erhöhte Gefährdung von Verkehrsteilnehmern entsteht nicht.

## 6.2.2 Inneres Erschließungssystem

### Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus eine Flächenaufteilung der Verkehrsflächen aufgezeigt. Diese Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind jedoch unverbindlich. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung. Verbindlich festgesetzt sind jedoch die Standorte der Bäume im Straßenraum.

### Höhenlage Verkehrsflächen

Verbindlich festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

### Sichtfelder

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Hierbei sind zum einen die Einmündungsbereiche des Plangebiets in die Dorfstraße zu untersuchen und zum anderen auch die inneren Erschließungsstraßen. Als Grundlage dienen hierbei die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“

## Begründung

---

(RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln. Die Sichtfelder sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung frei zu halten.

Auf der Dorfstraße wird eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt. Hierdurch ergibt sich eine Schenkellänge von 70 m für die erforderlichen Sichtfelder. Die inneren Erschließungsstraßen werden als „Tempo-30-Zone“ mit der Regelung „rechts vor links“ ausgebildet. Für die Kreuzungsbereiche beträgt die Schenkellänge 30 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass diese im Plangebiet komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. In den Einmündungsbereichen der Planstraße 1 in die Dorfstraße liegen die Sichtfelder allerdings teilweise auf privaten Baugrundstücken. In diesen Bereichen wird daher das Freihalten des Sichtfeldes mit baulichen Anlagen sowie Sträuchern festgesetzt.

### Planstraße 1

Das Plangebiet wird vorrangig durch die Hauptachse (Planstraße 1) erschlossen. Diese Planstraße wird aufgrund als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtstraßenbreite von 6,0 m ausgelegt.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 6,0 m ermöglicht gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Diese Planstraßen sind durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraßen ist dadurch gewährleistet.

### Planstraße 2

Die von der Straße In der Wiedi abzweigende Planstraße 2 wird aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg, sondern als Mischverkehrsfläche ohne Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen.

Das Parken im Straßenraum ist aufgrund der gewählten Breite von 4,5 m jedoch nicht zulässig.

Diese Planstraße ist nicht für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausgelegt. Abfallsammelbehälter müssen daher an der Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden. Aufgrund der geringen Entfernung von etwa 70 m ist es zumutbar, die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße 1 zur Abholung bereitzustellen. Eine Aufstellfläche entlang der Planstraße 1 wird eingeplant und im Bebauungsplan festgesetzt.

### In der Wiedi

Die bestehende Straße „In der Wiedi“ wird nach Osten bis zur Planstraße 1 verlängert. Bis zur Einmündung der Planstraße 2 ist die Straßenbreite der Straße „In der Wiedi“ wie im Bestand auf 3 m begrenzt und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Weiter in Richtung Osten verbreitert sich die geplante Straße nochmals auf 4,50 m und mündet dann in die Planstraße 1.

## Landwirtschaftlicher Weg

Die Planstraße 2 geht am südlichen Rand des Plangebiets in einen landwirtschaftlichen Weg über. In diesem Weg wird die Regenwasserleitung zur Ableitung des Niederschlagswassers angelegt. Der Weg erhält eine Breite von 3,5 m.

### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht hergestellt. Aufgrund der gewählten Fahrbahnbreite von 6,0 m ist jedoch das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum zulässig.

### **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der öffentliche Personennahverkehr spielt im Ortsteil Nesselried nur eine sehr untergeordnete Rolle.

### **6.2.5 Fußgänger und Radfahrer**

Entlang der Dorfstraße besteht bereits ein Gehweg. Dieser weist jedoch abschnittsweise nur sehr geringe Breiten auf. Aus diesem Grund wird zwischen den Einmündungsbereichen der Planstraße 1 in die Dorfstraße ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 m angelegt.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die Erweiterung des Stromnetzes mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Appenweier ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Die Bebauung entlang der Dorfstraße kann an den dort bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das anfallende Schmutzwasser der übrigen Baugrundstücke wird über einen neuen Schmutzwasserkanal in die bestehende Mischwasserkanalisation „In der Wiedi“ abgeleitet.

Das bestehende Wohngebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 1063 wird ebenfalls an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen.

## Begründung

Die Baugrundstücke am Ende der Planstraße 2 werden aufgrund der Höhenlage über eine Druckleitung entwässert.

Die Kapazität der Kanalisation und Kläranlage ist für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

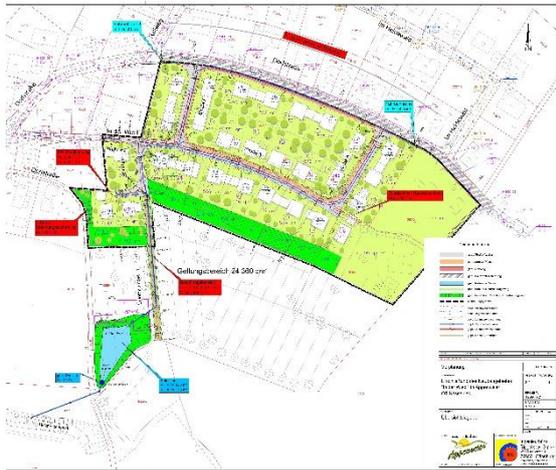


Abbildung 9: Erschließung des Baugebietes „In der Wiedi/ Obere Dorfstraße“; Ingenieurbüro Siggelkow, 20.04.2021

Eine Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Oberflächenwasser wird daher in den südlich verlaufenden Holzmattenbach abgeleitet. Um hierbei die Hochwassersituation nicht zu verschärfen, wird der Abfluss aus dem Plangebiet auf den natürlichen Abfluss gedrosselt. Hierzu wird südlich des Plangebietes ein Rückhaltebecken mit einem Volumen von 265 m<sup>3</sup> hergestellt.

Eine Verschmutzung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten, so dass keine Regenwasserbehandlung erforderlich wird.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

### **6.3.6 Private Flächen**

Zur Ableitung des Schmutzwassers ist in einem Teilbereich die Verlegung von Abwasserleitungen auf privaten Baugrundstücken erforderlich. Hierzu wird auf dem betroffenen Grundstück eine Fläche, die mit einem Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Zur Sicherung ist das Leitungsrecht allerdings noch grundbuchrechtlich zu sichern.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Grünkonzept**

Das Grünkonzept sieht eine großzügige Eingrünung des Baugebiets nach Süden vor. Dadurch soll zum einen eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft erreicht werden, zum anderen auch ein Abstand zwischen Landwirtschaft und Wohnen geschaffen werden.

Zusätzlich erfolgt eine Durchgrünung des Plangebiets durch private Baumpflanzungen. Insgesamt steht jedoch das Ziel im Vordergrund, einen kompakten Siedlungskörper mit klarer Eingrünung nach Süden zu schaffen. Aus diesem Grund wird auf eine Auflockerung durch Grünflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet.

### **6.4.2 Private Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Übergangsbereich zur südlich bestehenden freien Feldflur private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist, einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft zu schaffen. Zusätzlich dient diese Grünfläche der Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen. Aus diesem Grund wird das Anpflanzen einer Immissionschutzhecke festgesetzt.

### **6.4.3 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern.

Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässiger Aufbau wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drinasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne kein wasserdurchlässiger Aufbau.

#### Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

## Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED- Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die nach oben abgeschirmt und gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei lichtempfindlichen Fledermaus-Arten wie verschiedenen Myotis-Arten (Mausohrfledermäuse), entstehen. Dies betrifft insbesondere Nahrungsgebiete, die jedoch bereits durch die Lage im Siedlungsgebiet eine hohe Vorbelastung besitzen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Aus diesem Grund werden für die Außenbeleuchtung Festsetzungen getroffen. Für bestehende Beleuchtungen besteht grundsätzlich Bestandsschutz, neue Beleuchtungen müssen aber einen Abstand von 50 m zum Waldrand einhalten.

## **6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

### Anpflanzen der Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die anzupflanzenden Bäume sind Bestandteil des Ausgleichskonzepts. Ziel der Festsetzung ist, zumindest einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbinding. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

### Bindungen für Bepflanzungen

Im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in die Dorfstraße ist die Freihaltung von Sichtfeldern auf drei Baugrundstücken erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Sichtfelder Bepflanzungen wie Büsche, Stauden, Hecken und ähnlichen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberfläche nicht überschreiten dürfen.

### Artenschutz

Da durch den geplanten Eingriff Teile einer Lebensstätte des Gartenrotschwanzes verloren gehen und sich Nistmöglichkeiten in Bäumen, wenn überhaupt, nur langsam entwickeln, sind Nisthilfen für diese Art auszubringen. Da diese Art derartige Nisthöhlen sofort annehmen, stehen Auswechnistplätze bzw. neue Niststätten zur Verfügung. Insgesamt sind mindestens drei Kästen für den Gartenrotschwanz aufzuhängen. Das Aufhängen muss hierbei in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen. Die Nistkästen werden auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 zwischen Plangebiet und Regenrückhaltebecken aufgehängt.

Als Ausgleich für den Verlust von zwei potentiellen Quartierbäumen für Fledermäuse sind zwei neue Habitatbäume zu entwickeln. Hierbei muss es sich um Hochstämme von regionalen und lokalen Sorten von Apfel, Birne, oder Kirsche handeln. Zur Überbrückung bis zur Entwicklung als Quartierbaum sind zusätzlich drei Fledermauskästen an den bereits vorhandenen Bäumen aufzuhängen. Die Maßnahme wird auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 zwischen Plangebiet und Regenrückhaltebecken durchgeführt.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich entlang der Grundstücke Flst.-Nr. 1067 und 1067/1 ein Lebensraum von Zauneidechsen. Eine Erhaltung dieses Lebensraumes ist nicht umsetzbar. Aus diesem Grund muss ein Ersatzlebensraum geschaffen werden. Dieser soll auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1065/4 angelegt werden. Im Bereich um das Regenrückhaltebecken werden hierzu auf einer Fläche von mindestens **500 m<sup>2</sup>** Lebensraumelemente (z. B. Steinschüttungen, Totholz und einzelne Gehölze) für die Zauneidechse angelegt.

## 6.5 Immissionsschutz

### 6.5.1 Verkehrslärm

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch eingehalten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht zwingend erforderlich und werden nicht festgesetzt.

An der bestehenden Bebauung entlang der Dorfstraße und In der Wiedi erhöhen sich zwar die Geräuschimmissionen durch den planbedingten Zusatzverkehr. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch an der bestehenden Bebauung eingehalten. Daher lässt sich kein unmittelbarer Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung ableiten.

### 6.5.2 Landwirtschaft

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen wird auf der privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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.

Das südwestliche Baufenster weist zwar nur einen Abstand von 9,5 m zur landwirtschaftlichen Fläche auf. Zur nächsten Baumreihe ist aber ein Abstand von 18 m eingehalten. Zwar rückt neue Wohnbebauung an die landwirtschaftlich genutzte Fläche heran. Es ist jedoch nicht erkennbar, dass auf dem landwirtschaftlichen Grundstück mit Einschränkungen bei der Bewirtschaftung gerechnet werden muss, die über das hinausgehen, was der Bewirtschafter bereits derzeit leisten muss beziehungsweise auch leistet. Demnach ist bei einem Einsatz abdriftmindernder Spritzdüsen bei Raumkulturen ein Abstand von 5 m zur jeweiligen Wohnbebauung einzuhalten. Dieser Abstand wird mit dem neuen Baufenster erreicht, so dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit zusätzlichen Einschränkungen

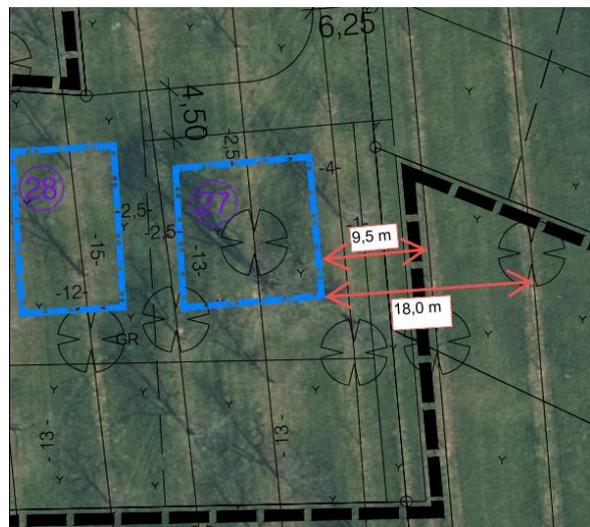


Abbildung 10: Abstände zwischen Baufenster und nächstgelegener Baumreihe

gen bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu rechnen ist.

## **6.6 Belange des Klimaschutzes**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Appenweier. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw.-nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.7 Umweltbelange**

### **6.7.1 Einleitung**

#### Vorgaben

Gemäß §13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Im Zuge der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

## 6.7.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Gemeinde Appenweier plant die Ausweisung eines Wohnbaugebietes im Ortsteil Nesselried.

Durch die Ausweisung des Baugebietes sollen Wohnbaugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Dies ist erforderlich, da der Gemeinde in Nesselried keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

## 6.7.3 Bestand

- **Ziele des Umweltschutzes aus Gesetzen, übergeordneten Planungen (Planerische Vorgaben)**

### Naturschutzgesetz / Wassergesetz BW

Der Ortsteil Nesselried liegt innerhalb des Naturraums „Mittleres Oberrhein-Tiefland“ und hier im Bereich der Ortenau-Bühler-Vorberge. Es ist Bestandteil des Naturparks Schwarzwald „Mitte/Nord“.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Biotope sowie FFH- oder SPA-Gebiete bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebietsflächen.

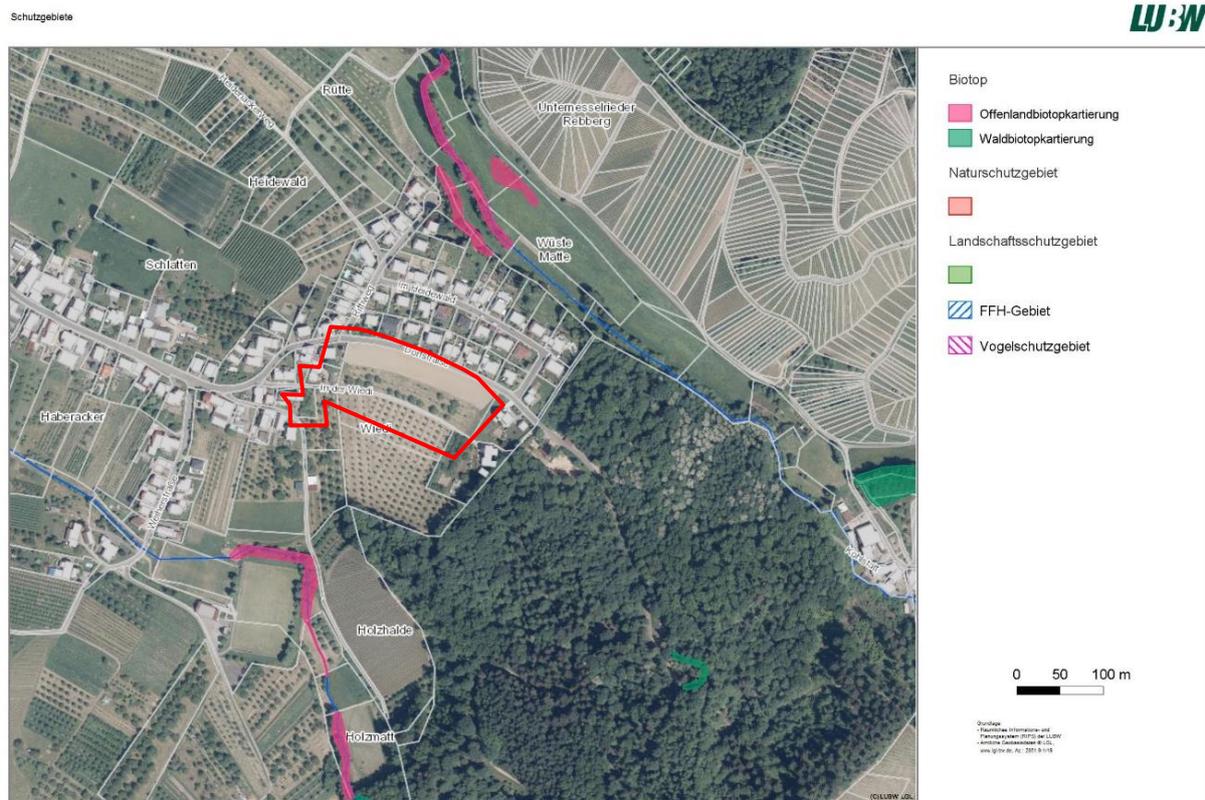


Abbildung 11: Lageplan Umweltdaten

### Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan weicht zu einem großen Teil 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.

- **Plangebiet**

#### Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Nesselried. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Das Plangebiet kann vorrangig über die Dorfstraße angefahren werden. Der Anschluss an die Straße „In der Wiedi“ stellt nur eine untergeordnete Anbindung dar.

Die Dorfstraße ist im weiteren Verlauf im Ortskern an die Kreisstraße K5322, die in Richtung Norden nach Appenweier führt, angeschlossen.

#### Beschreibung der Umwelt

Das Plangebiet liegt an einem nach Südwesten abfallenden Hang. Es ist weitgehend unbebaut.

Lediglich im östlichen Bereich sind zwei bebaute Grundstücke mit Garten (Zierrasen / Zier- und Nutzgarten) in den Planbereich einbezogen.

Der weitergehende Bereich in Richtung Westen dient heute der landwirtschaftlichen Nutzung.

Diese setzt sich in Richtung Süden fort. Im Westen und Norden schließt die vorhandene Bebauung / die Dorfstraße an. Im Osten ist ein Laubmischwald vorhanden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Vorbelastung auf die vorhandene Wohnbebauung gegeben.

Die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ist geprägt durch Obstanbauflächen.

Nördlich der Straße „In der Wiedi“ handelt es sich um eine Obstplantage aus Kirschbaumhochstämmen mit ehemals intensiver Nutzung.

Der als Grünland genutzte Unterwuchs zeigt hier eine gegenüber den anderen Grundstücken geringere intensive Nutzung.

Südlich der Straße sind ebenfalls Kirschkulturen zu finden, zum Teil als Hochstämmen. Hier handelt es sich um eine intensiv genutzte Obstplantage. Der Unterwuchs kann als intensiv genutzte Fettwiese bezeichnet werden.

Insgesamt handelt es sich um artenarme Grünlandflächen, die wohl überwiegend gemulcht werden. Der Obstbestand erfüllt daher nicht die Anforderungen an einen Streuobstbestand nach § 4 Abs. 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG)

Entlang der Dorfstraße ist eine Ackerfläche mit fragmentarischer Unkrautvegetation vorhanden.

Die Straße „In der Wiedi“ ist als Weg mit wassergebundener Decke ausgebildet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Begründung

---



Abbildung 12: Blick auf das Plangebiet (Straße „In der Wiedi“)

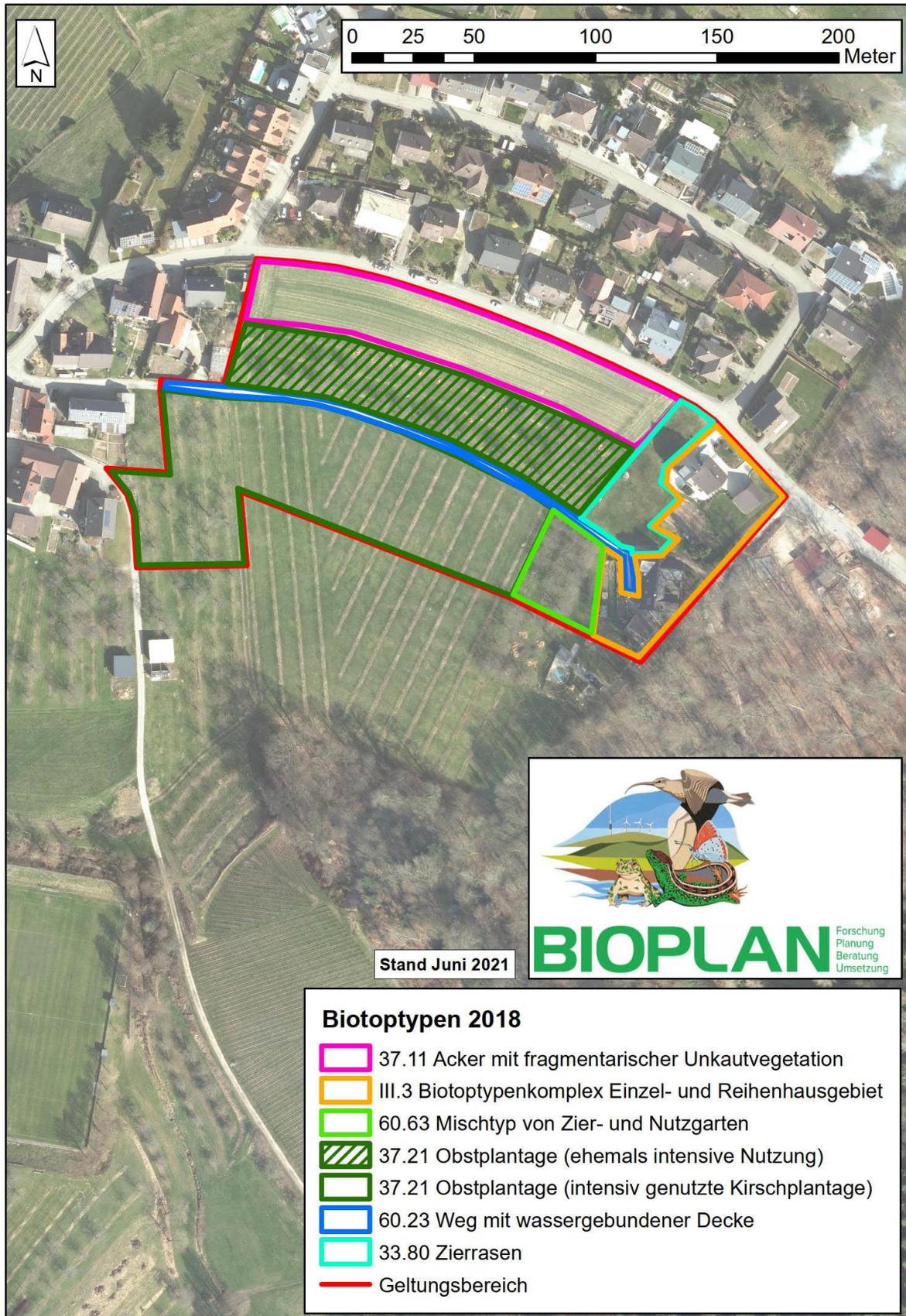


Abbildung 13: Bestandslageplan Büro Bioplan, Bühl

Begründung

---

### Boden

Im Bereich der Bebauung haben die Böden bereits eine Veränderung erfahren. Die im weiteren Bereich vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Böden dürften auf Grund der Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmittel eine Vorbelastung aufweisen.

Die Einstufung des Schutzgutes Boden erfolgt über die Bodenschätzkarte.

Hierin werden nachfolgende Bodenfunktionen bewertet:

- Standort für natürliche Vegetation
- Standort für Kulturpflanzen
- Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für Filter und Puffer

Gemäß der Bodenschätzkarte kann dem Boden nachfolgende Bewertung zugeordnet werden:

Der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation wird im Plangebiet keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird. Der Ertragsfähigkeit im Plangebiet kommt eine hohe Bewertung zu.

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Aufnahmevermögen von Niederschlagswasser und die Abflussverzögerung bzw. -verminderung bestimmt.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet kann als hoch bewertet werden.

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und gegebenenfalls dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder. Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschätzkarte mit mittel bis hoch angegeben.

Begründung

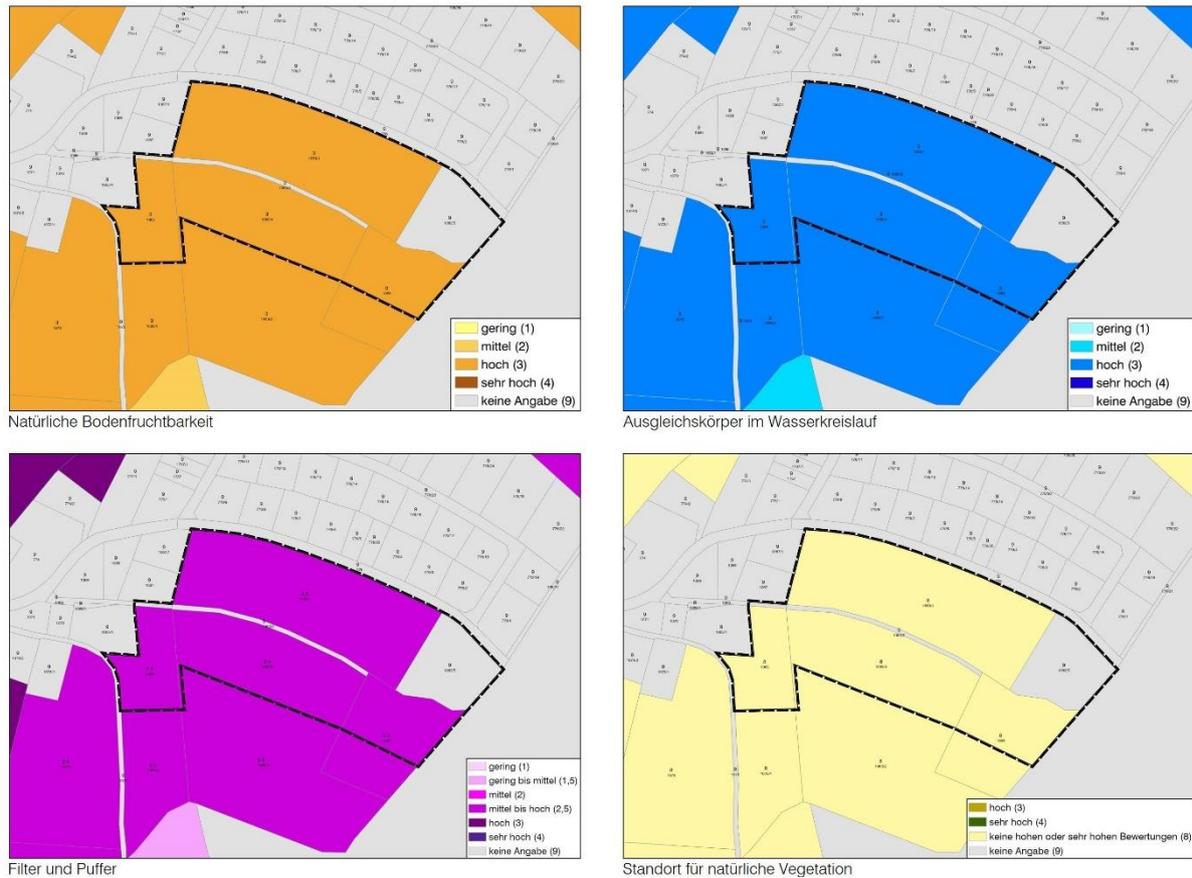


Abbildung 14: Bodenschätzkarte

- **Artenschutz**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch zu prüfen, ob bei Umsetzung des geplanten Vorhabens, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Zur Beachtung des Artenschutzes wurde deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro Bioplan, Bühl Juni 2021, durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem gesamtgutachterlichen Fazit):  
*Bei den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden artenschutzrechtlich relevante Arten aus den Gruppen Vögel und Fledermäuse nachgewiesen. Für Amphibien (Kreuzkröte) ist zu beachten, dass eine Spontanbesiedlung während der verschiedenen Bauphasen nicht gänzlich ausgeschlossen ist. Vor allem frisch gebildete flache Gewässer, u.a. nach Regenfällen in der Fortpflanzungszeit, sind als Laichplatz geeignet.*

#### 6.7.4 Auswirkungen

- **Auswirkungen auf Pflanzen, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Luft / Klima**

Schutzgebiete sind durch die Maßnahme nicht betroffen oder vorhanden.  
Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatSchG BW sind daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auch keine als geschütztes Biotop kartierte Fläche.

Auch direkt angrenzend sind keine Schutzgebiete zu verzeichnen.

Hinsichtlich des **Landschaftsbildes** und der **Arten- und Lebensgemeinschaften** erfährt der noch unbebaute Landschaftsbereich eine Veränderung. Die heute im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen entfallen. Die Fläche wird zukünftig durch Wohnbebauung bestimmt.

Eine Eingriffsminderung ergibt sich durch die Vorgabe der Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern im Bereich des Wohngebietes und der Vorgabe einer GRZ von 0,4. Hierdurch wird ein bestimmter Grünanteil durch die Ausweisung von Hausgärten gewährleistet. Ferner ist auf den Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Im Übergangsbereich zur südlich bestehenden freien Feldflur wird eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist, einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft zu schaffen. Zusätzlich dient diese Grünfläche der Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen. Aus diesem Grund wird das Anpflanzen einer Immissionsschutzhecke festgesetzt. Es ist die Anpflanzung einer 2-bis 3-reihigen, dichten, mit immergrünen Pflanzen durchsetzten, mindestens 1,50 m hohen, Abschirmhecke vorgesehen. Die Hecke dient auch den artenschutzrechtlichen Belangen.

Ferner erfolgt eine Eingriffsminderung durch die Vorgabe zur Dacheindeckung. So sind glasierte oder reflektierende Materialien für die Dacheindeckung ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

**Das Schutzgut Boden** erfährt durch die geplante Überbauung ebenfalls eine Veränderung. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in erster Linie durch Versiegelungen (Überbauung) hervorgerufen.

Bei Vollversiegelung der Böden entsteht auf diesen Flächen ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Die Flächen stehen hier nicht mehr als Standort für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Auch die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht im Bereich der Versiegelung verloren, ebenso wie die Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe.

Auf Grund der heute weitgehend unversiegelten Flächen ist der Eingriff durch die geplante Bebauung mit Straßen und Wohngebäude relativ groß.

Ein Eingriff erfolgt auch in das **Schutzgut Wasser**.

Eine Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Oberflächenwasser wird daher in den südlich verlaufenden Holzmattenbach abgeleitet. Um hierbei die Hochwassersituation nicht zu verschärfen, wird der Abfluss aus dem Plangebiet auf den natürlichen Abfluss gedrosselt. Hierzu wird südlich des Plangebietes ein Rückhaltebecken hergestellt.

Als weitere Minderungsmaßnahme im Hinblick auf das Schutzgut Wasser müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit versickerungsfähigem Aufbau und Belag ausgeführt werden.

## Begründung

---

Ferner wird zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Hierdurch kann eine Belastung des Grundwassers mit diesen Stoffen bei der Versickerung verhindert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Klima** können die aus der Planung resultierenden Beeinträchtigungen als gering bezeichnet werden.

Mit der geplanten Maßnahme soll eine maßvolle Bebauung in Anlehnung an die bereits vorhandene Wohnbebauung ermöglicht werden. Es entsteht ein neuer nach Süden verschobener Ortsrand.

- **Artenschutz**

Durch die Maßnahme gehen auch Lebensräume für Tiere verloren. Die Aufarbeitung des Eingriffes in die vorhandene Fauna ist Bestandteil der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Büro Bioplan, Bühl 2021. Sie kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem gesamtgutachterlichen Fazit):

*Für Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien werden Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Für Vögel und Fledermäuse sind neben Vermeidungsmaßnahmen auch umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören vier Maßnahmenflächen, auf denen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Ferner wurden für Holzkäfer Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Das gesamte Konzept schließt auch Maßnahmen zur Sicherung des angestrebten Zustands ein, wobei Funktions- und Wirkungskontrollen (Effektivitätskontrollen) von besonderer Bedeutung sind. Da bei diesem Vorhaben umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, ist auch aus Vorsorgegesichtspunkten ein Risiko-Management festzusetzen. Zentraler Bereich dieses Risiko-Managements ist die Verfolgung der Lebensraumentwicklung einschließlich einer Funktions- und Wirkungsanalyse der durchgeführten Maßnahmen sowie der Bestands- und Verbreitungsentwicklung bei den Fledermäusen und Vögeln (Monitoring). Eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung) ist erforderlich, die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift.*

*Unter Berücksichtigung und bei vollständiger Umsetzung der genannten Maßnahmen inklusive der CEF-Maßnahmen und der naturschutzfachlich begleitenden Maßnahmen inklusive Monitoring ergibt sich aus fachgutachterlicher Sicht keine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten.*

- **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind weitgehend als gering einzustufen. Das Plangebiet wird zwar im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Es ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub, Gerüchen) zu rechnen. Zum Schutz vor Pflanzenschutzmittelabdrift sind jedoch ausreichend große Abstände einzuplanen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die durch den Waldfestplatz und Sportplatz auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt (Ingenieurbüro Heine+Jud, Freiburg).

Darüber hinaus wurden auch die durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ausgelösten Schallimmissionen im Bereich der bestehenden Bebauung ermittelt.

Durch den Sportplatz werden die Vorgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind für den Sportplatz nicht erforderlich.

Durch den Betrieb des Waldfestplatzes werden die Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie im „normalen“ Veranstaltungsbetrieb (sonntags) ebenfalls eingehalten.

Durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 hervorgerufen. Ferner werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im nördlichen Randbereich des Plangebietes überschritten. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### **6.7.5 Eingriffsregelung**

Das Bebauungsplanverfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten hierbei Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewendet.

### **6.7.6 Zusammenfassung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Wiedi/ Obere Dorfstraße“ sind mit Ausnahme des Artenschutzes keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

Im Hinblick auf den Artenschutz sind für die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse neben Vermeidungsmaßnahmen auch umfangreiche Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen erforderlich. Dazu gehören vier Maßnahmenflächen, auf denen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

Als CEF-Maßnahmen sind vorgesehen (Büro Bioplan):

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG - CEF-Maßnahmen M 1 - Vögel - Nisthilfen**

*Da durch den geplanten Eingriff Teile einer Lebensstätte des Gartenrotschwanzes verloren gehen, sich Nistmöglichkeiten in Bäumen, wenn überhaupt, nur langsam entwickeln, sind Nisthilfen für diese Art auszubringen. Da diese Art derartige Nisthöhlen sofort annehmen, stehen Ausweichnistplätze bzw. neue Niststätten zur Verfügung.*

*Insgesamt sind in den Gehölzen der Grünstreifen bzw. den benachbarten Obstbeständen, die erhalten bleiben, mindestens drei Kästen für den Gartenrotschwanz aufzuhängen.*

*Das Aufhängen muss in der Phase vor der Fällung und Rodung der Gehölze erfolgen.*

**CEF 2 - Ersatz für Quartierbäume bzw. Lebensraum**

*Als Ausgleich für den Verlust von zwei potentiellen Quartierbäumen für Fledermäuse sind auf den öffentlichen Grünflächen zwei neue Habitatbäume zu entwickeln.*

*Als Orientierung dient die Empfehlung von RUNGE, SIMON & WIDDIG (2009):*

- Baum mit geringem Quartierpotential: ein neuer Habitatbaum
- Baum mit mittlerem Quartierpotential: zwei neue Habitatbäume
- Baum mit hohem Quartierpotential: drei bis fünf neue Habitatbäume.

*Dabei muss es sich um Hochstämme von regionalen und lokalen Sorten von Apfel, Birne oder Kirsche handeln.*

*Zur Überbrückung bis zur Entwicklung als Quartierbaum sind drei Fledermauskästen an den bereits vorhandenen Bäumen aufzuhängen.*

Zusätzlich sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

VM 1 - Baufeldräumung

VM2 - Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

VM 3 - Bauzeitenbeschränkung

VM 4 - Vermeidung von Lichtemissionen

VM 5 - Reptilien - Mauer- und Zauneidechse

Die genaue Beschreibung ist der saP des Büro Bioplan zu entnehmen.

## **6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist zum einen, die Dachlandschaft von Nesselried aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Ziel ist zum anderen, neben dem klassischen Satteldach noch weitere Dachformen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet auch Zeltdächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer und Flachdächer zugelassen. Mit diesen Gestaltungsvorschriften kann ein breites Spektrum an Dachformen geschaffen werden.

Glasierte oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Vorschriften werden zur Gestaltung von Dachgauben aufgenommen, um das Erscheinungsbild zu regeln. Ziel ist, zu große und störende Dachgauben einzuschränken und gleichzeitig eine Nutzung der Dachgeschosse für Wohnraum zu ermöglichen.

#### Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhauspaare als eine Einheit, mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleicher Farbe der Dacheindeckung in Erscheinung treten zu lassen.

Hierzu werden für Doppelhäuser folgende zwingende Vorschriften aufgenommen:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. graue Farbe der Dacheindeckung,
3. maximal 2 m Versatz der Firstlinie.

Um Bauherren von Doppelhäusern jedoch auch weitergehende Baufreiheiten zu ermöglichen, kann von den zwingenden Vorschriften Nr. 1 und 2 abgewichen werden und nach den ansonsten geltenden Festsetzungen und Vorschriften gebaut werden.

Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des zuerst Bauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufnimmt.

## **6.8.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

### Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Zu berücksichtigen ist, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen sind.

Aufgenommen wird auch, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Böschungen auf den Baugrundstücken zu dulden sind.

### Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,8 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des fertigen Gehwegs bzw. Schrammbordes. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken).

Für öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg wird vorgeschrieben, dass feste Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden dürfen. Hier von ausgenommen sind Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

Mit diesen Vorschriften sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Dadurch soll auch das Entstehen von Angsträumen verhindert werden.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts unberührt.

### Plätze für bewegliche Müllbehälter

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird vorgeschrieben, dass Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen sind. Die Höhe muss hierbei mindestens der Höhe der Behälter entsprechen. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind die Zufahrten bzw. Zuwege. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, Müllbehälter nicht im Straßenraum in Erscheinung treten zu lassen und dadurch eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

## **6.8.3 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist,

dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist daher der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

#### **6.8.4 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Gemeinde Appenweier ist zwar dem Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Im Ortsteil Nesselried ist aber der öffentliche Personennahverkehr nur durch Busverbindungen gewährleistet. Daher ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern dienen.

#### **6.8.5 Höhenlage der Baugrundstücke**

Das Gelände nördlich liegt höher als das Gelände im Plangebiet. Insbesondere ist es erforderlich, die Straßen auf das Niveau der angrenzenden Bereiche anzuheben. Auch auf den Baufeldern kann daher nicht von natürlichen Geländehöhen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Höhenlage der gesamten Grundstücke gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO geregelt.

Vorgeschrieben wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen sind. Diese Vorschrift erfolgt auch, um anfallenden Bodenaushub auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die des Wohngebiets gehen landwirtschaftliche Flächen verloren.

Einschränkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden durch die heranrückende Wohnbebauung nicht hervorgerufen, da ausreichende Abstände eingehalten werden.

Die bestehenden Wohngebäude am östlichen Ortsrand von Nesselried verlieren ihre Ortsrandlage. Eine wesentliche Beeinträchtigung ist hierdurch jedoch nicht zu erkennen. Zwar besteht sicherlich ein privates Interesse an der Erhaltung einer Aussichts- oder Ortsrandlage. Eine besondere Qualität der Aussicht fehlt jedoch.

### **7.2 Verkehr**

Die angrenzende Dorfstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich ausreichend dimensioniert.

Durch den Zusatzverkehr erhöhen sich an der bestehenden Bebauung in der Dorfstraße und In der Wiedi die Geräuschimmissionen. Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich jedoch kein unmittelbarer Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen, da die zum einen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten und auch die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) nicht überschritten werden.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Kapazität der Schmutzwasser-Kanalisation und Kläranlage ist für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwasseranfalls ausreichend bemessen.

Durch die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers ist die Kapazität des Holzmattenbaches ausreichend.

### **7.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über neu herzustellende Wasserversorgungsleitungen. Ab einer Höhe von 202,0 m+NN ist in Wohngebäuden voraussichtlich eine Druckerhöhungsanlage erforderlich.

### **7.3.3 Elektrizität**

Die Syna GmbH wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der anzupassenden Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

### **8.2 Entschädigungen**

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

### **8.3 Erschließung**

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Appenweier ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2022 zu beginnen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

### **8.4 Kosten und Finanzierung**

Für die Erschließung des Baugebietes fallen insbesondere Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an.

## 8.5 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zeitnah anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB). Diese Berichtigung muss nicht erst im Rahmen einer Änderung oder Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>2,44 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,24 ha	9,8%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,22 ha	8,9%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,01 ha	0,5%
- Straßenbegleitgrün	etwa	0,01 ha	0,4%
Private Grünflächen	etwa	0,23 ha	9,5%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>1,97 ha</b>	<b>80,7%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)\*

Einzelhäuser		25 Bauplätze	34 WE
Doppelhäuser		6 Bauplätze	6 WE
Bestand		2 Bauplätze	2 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>42 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	<b>etwa</b>	<b>92 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) etwa 47 E/ha

**Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland) etwa 38 E/ha**

\* angesetzt wird nicht die maximale, sondern durchschnittliche Zahl der Wohneinheiten

Appenweier, .....

.....

Manuel Tabor  
 Bürgermeister

Lauf, 17.11.2021 Kr-la

**ZINK**  
 I N G E N I E U R E

Poststraße 1 · 77886 Lauf  
 Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser