

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Nutzung des Plangebietes.....	4
1.3	Flächennutzungsplan.....	5
1.4	Wohnraumflächenbedarf.....	5
1.5	Bestehende, angrenzende Bebauungspläne.....	7
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	7
1.7	Verfahrensdaten	10
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
2.1	Städtebau	11
2.2	Erschließung.....	13
2.3	Freiflächen / Grünordnung	14
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	14
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	15
3.2.1	Allgemein.....	15
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit.....	15
3.2.3	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)	17
3.3	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)	18
3.4	Bauweise	18
3.5	Stellung baulicher Anlagen	19
3.6	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
3.7	Garagen, Carports und Stellplätze	20
3.8	Nebenanlagen	21
3.9	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	22
3.10	Verkehrsflächen / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	22
3.11	Versorgungsflächen – Abwasserbeseitigung/Versickerungsbecken.....	23
3.12	Grünflächen	23
3.13	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
3.14	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	24
3.15	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen	24
3.16	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
3.17	Pflanzerhalt.....	25
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	26
4.1	Allgemein	26
4.2	Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude	26
4.3	Attikageschosse.....	27
4.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen	28

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 46

4.5	Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe	28
4.6	Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze	28
4.7	Einfriedungen.....	28
4.8	Außenantennen	29
4.9	Niederspannungsfreileitungen.....	29
4.10	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	30
4.10.1	Allgemeines	30
4.10.2	Städtebauliche Gründe	30
4.10.3	Verkehrliche Gründe.....	30
4.11	Niederschlagswasser	30
5	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	31
5.1	Naturschutz.....	31
5.2	Artenschutz.....	33
5.3	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	35
6	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	35
7	BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES	36
7.1	Überflutungsflächen	36
7.2	Starkregenereignisse	36
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES	37
8.1	Allgemein	37
8.2	Straßen- und Schienenverkehrslärm.....	37
8.3	Verkehrslärmeinwirkung durch Ziel- und Quellverkehr auf umliegende Bestandsgebiete	38
8.4	Gewerbelärm	38
8.5	Schallübertragung.....	39
8.6	Städtebauliche und bauleitplanerische Beurteilung der Lärmimmissionen	39
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	42
10	GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN.....	43
11	KAMPFMITTELFREIHEIT	43
12	ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR	43
13	VER- UND ENTSORGUNG	44
13.1	Niederschlagwasser.....	44
13.2	Schmutzwasser	44
13.3	Trink-/Löschwasserversorgung	44
13.4	Abfallverwertungskonzept / Massenbilanz.....	44
14	BODENORDNUNG	45
15	ERSCHLIESSUNGSKOSTEN	45
16	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	45

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Eimeldingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich aus dem steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als seitens Zuziehender aus dem Ballungsraum Lörrach – Weil am Rhein – Basel (CH) begründet.

Um insgesamt den Wohnraumbedarf für Ortsansässige decken, dem Druck auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt aktiv begegnen und die Entlastungsfunktion für den Ballungsraum erhalten und zukünftig sichern zu können, möchte die Gemeinde weitere Flächen als Wohnbauflächen entwickeln. Auf der gemeindlichen Gemarkungsfläche liegen verschiedene Flächen, die für eine solche Entwicklung in Frage kommen und in der von der KE, Stuttgart, vorgelegten Flächenpotenzialanalyse vom 17.05.2019 näher betrachtet und anhand verschiedener Kriterien bewertet wurden. Auf Grundlage der hierin getroffenen Bewertung und nach nochmaliger Beratung und Diskussion im Gemeinderat ist unter anderem die Fläche „Malzholzweg“ auf den Flurstücken Nr. 3025 und 3026/1 als mögliche Entwicklungsfläche verblieben.

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18.07.2023 wurde jedoch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat daraufhin mit einer Änderung des Baugesetzbuches (wirksam ab dem 01.01.2024) durch die Einführung des § 215a BauGB den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne – wie den hier vorliegenden – weiterzuführen und abzuschließen. Ergänzend wird an dieser Stelle auf Ziffer 1.6 dieser Begründung verwiesen.

In Eimeldingen sind alle für eine Gemeinde dieser Größenordnung üblichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Soweit bei öffentlichen Einrichtungen ein Ausbaubedarf besteht, verfolgt die Gemeinde diesen parallel zum vorliegenden Wohnbaugebiet. Die Umsetzung des Baugebietes erfolgt durch einen privaten Investor und ist für die Gemeinde nahezu kostenneutral. Der Investor übernimmt die Umsetzung der arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen und der Erschließungsmaßnahme. Im städtebaulichen Vertrag wird der Investor zudem zu Infrastrukturfolgezahlungen verpflichtet, die im Gemeininteresse stehen, z. B: für einen Spielplatz, der auch den Kindern in benachbarten Gebieten zugutekommen wird. Hinzu kommt, dass der Zuzug von neuen EinwohnerInnen und neue Wohnmöglichkeiten für einheimische Familien die Einwohnerzahl und damit die Auslastung und Effektivität zentraler Einrichtungen der Gemeinde erhöhen.

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Eimeldingen westlich der B3 und befindet sich derzeit im unbepflanzten Außenbereich nach § 35 BauGB. Von der B3 aus soll das Plangebiet über die Reutackerstraße und die Reibmattenstraße durch das bestehende Gewerbegebiet verkehrlich und infrastrukturell erschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,22 ha.

Das Plangebiet schließt direkt an das bestehende Wohngebiet „Alte Säge“ an und soll den Siedlungsrand durch Wohnnutzung sinnvoll ergänzen. Die neuen Gebäude sollen sich in ihrer Ausgestaltung an die bestehende Umgebungsbebauung anpassen und so einen harmonischen Übergang von der bestehenden zur neuen Bebauung schaffen. Gleichzeitig bildet die zukünftige Wohnnutzung die Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung und den vorläufigen Abschluss der Siedlungsentwicklung in Bezug auf den Landschaftsraum.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 46

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Malzholzweg“ und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften werden dabei insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum zur Eigentums- und Mietwohnungsbildung auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden, landwirtschaftlichen Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen und zuziehenden Bevölkerung
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur
- Stärkung der Gemeinde Eimeldingen als attraktiver Wohnstandort
- Schutz der Wohnbebauung durch Schienen- und Gewerbelärm
- Sicherung und Gestaltung von öffentlichen und privaten Grünbereichen zur Einbindung in die Ortsrandlage und den Landschaftsraum
- Festlegung gestalterischer Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Eimeldingen westlich der B3 und wird begrenzt:

- im Norden durch die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen
- im Nordosten durch den Malzholzweg mit anschließender Gewerbe- und Mischgebietsnutzung
- im Südosten durch Wohnnutzung
- im Süden durch den Mühlbach sowie im Südwesten durch landwirtschaftliche Flächen und im Anschluss durch die Bahntrasse

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,22 ha und die im unten dargestellten Abgrenzungsbereich dargestellten Flurstücke Nr. 3025, 3026/1 sowie Nr. 3027 (Teil Wegegrundstück). Die genaue Lage ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.



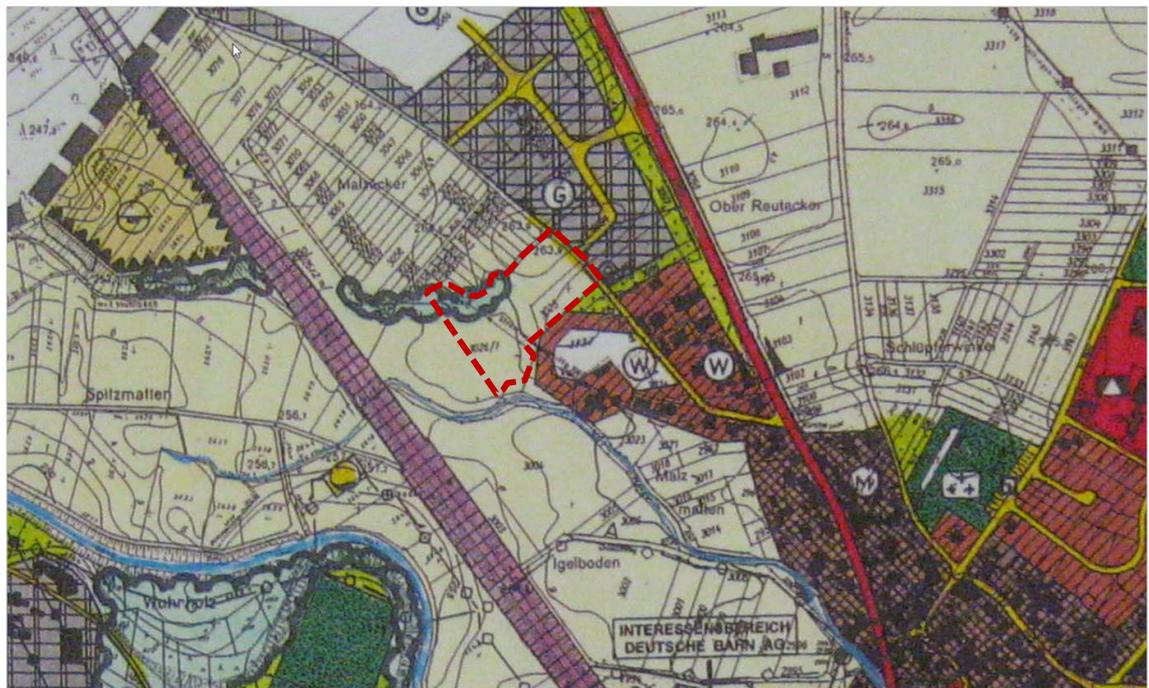
Luftbild mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (genordet, ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten, einstufigen Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Der § 13b BauGB regelte die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Vorderes Kandertal (Wirksamkeit 21.07.1998) in der Fassung der 9. Änderung vom 06.09.2017 (Wirksamkeit) ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Grünstrukturen dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit nicht aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Da der Bebauungsplan ursprünglich nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, konnte der Flächennutzungsplan in diesem Zusammenhang nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß den Vorgaben des § 215a BauGB ist § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach wie vor anwendbar. Im beschleunigten Verfahren kann jedoch ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. der Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 9 Abs. 1 BauGB) ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist dann lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen.



aktueller Flächennutzungsplanausschnitt mit ungefährender Darstellung des Geltungsbereiches, GVV Vorderes Kandertal (genordet, ohne Maßstab)

1.4 Wohnraumflächenbedarf

Von Seiten der Raumordnung beim Regierungspräsidium Freiburg wurde während der frühzeitigen Beteiligung die Durchführung eines Wohnbauflächenbedarfsnachweises gefordert. Im Zuge der Offenlage wurde diese Forderung nicht mehr vorgetragen. Des Weiteren wurde während der Anhörungen von Seiten der Öffentlichkeit fehlende Transparenz und eine mangelnde Erhebung des Wohnraumbedarfes vorgetragen. Von der Erstellung eines Wohnraumflächenbedarfsnachweises wurde und wird aus folgenden Gründen jedoch abgesehen:

Durch die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes soll kurz-, mittel- und langfristig – also insgesamt – eine Entlastung für den angespannten Wohnungs- und Immo-

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 46

lienmarkt erzielt werden. Jede Wohneinheit die kurzfristig erstellt und dem Wohnungsmarkt zugeführt werden kann, bringt auch eine längerfristige Entlastung und sichert die Entlastungsfunktion in naher und ferner Zukunft.

Die Auslegung des früheren § 13b BauGB, wonach seine Anwendung den Nachweis eines „dringenden“ Bedarfes an Wohnraum voraussetzt und nur kurzfristige Planungshorizonte rechtfertigt, wird nicht gesehen. § 13b BauGB enthielt weder im Normtext noch nach der Gesetzesbegründung die Aussage, er dürfe nur regional dort zur Anwendung kommen, wo ein entsprechender Bedarfsnachweis geführt wird. Gleiches gilt für den „Heilungsparagrafen“ 215a BauGB. Der Bundesgesetzgeber hatte generell schon bei der Einführung des § 13b BauGB im Jahr 2017 einen bundesweiten Bedarf zur Schaffung von Wohnraum gesehen und deshalb die vereinfachte Ausweisung neuer Wohnbaugebiete nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ermöglicht. Noch deutlicher wurde diese Zielrichtung mit dem „Baulandmobilisierungsgesetz“ von 2021, das die Geltung von § 13b BauGB verlängert hatte. Mit dieser Novelle wurden nämlich einige neue Steuerungsinstrumente eingeführt, die der Gesetzgeber ausdrücklich daran knüpft, dass in der jeweiligen Region ein angespannter Wohnungsmarkt i. S. d. § 201a BauGB besteht. Die in der gleichen Novelle vorgenommene Verlängerung der Geltungsdauer des § 13b BauGB wurde jedoch gerade nicht an diesen Nachweis geknüpft.

Die Gemeinde Eimeldingen sieht es kritisch, dass auf politischer Ebene flächendeckend die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum gefordert, vorliegend aber ein gemeindespezifischer Bedarfsnachweis auf Eigenentwicklungsbasis gefordert wird. Das verkennt vor allem die strukturelle Problematik im Dreiländereck. Eimeldingen ist zwar eine kleine Gemeinde, durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung an die A5, A98, B3 und die Rheintalbahn jedoch faktisch Teil der Agglomeration Basel, in der ein sehr hoher Siedlungsdruck besteht. Das südlich angrenzende Oberzentrum Lörrach-Weil kann den regionalen Wohnraumbedarf nicht annähernd decken, weil die Grenzlage zur Schweiz, ein sehr hoher Anteil von Verkehrsflächen und topographische Beschränkungen entgegenstehen. Zur Linderung des regionalen Wohnraummangels müssen deshalb auch kleinere Gemeinden im Umfeld des Oberzentrums beitragen. Das Abheben auf die allgemeinen Entwicklungsdaten des statistischen Landesamtes verfehlt diese spezifische regionale Problematik, bei der im Übrigen davon auszugehen ist, dass diese Problematik strukturell bedingt ist und daher auf Dauer bestehen wird, was entsprechend langfristige Planungshorizonte rechtfertigt. Vom Führen eines Wohnbauflächenbedarfsnachweises wird daher begründet abgesehen.

Die Zurverfügungstellung von Wohnraum ist eine essenzielle Grundaufgabe der Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsentwicklung, nicht nur in Zeiten eines – unbestreitbaren – Wohnraummangels. Auf Grund des in der gesamten Raumschaft vorherrschenden Siedlungsdruckes und der bestehenden Wohnraumknappheit sieht sich die Gemeinde Eimeldingen verpflichtet, auch weiterhin Wohnbauflächen zu entwickeln und Wohnraum anbieten zu können. Dies gilt sowohl im Innenbereich als auch in Ortsrandlagen.

Die Gemeinde Eimeldingen sieht die Wohnbauflächenentwicklung in ihrer gemeindlichen Gesamtheit und darüber hinaus regional. Es besteht im gesamten Dreiländereck (Agglomeration Basel) ein hoher Druck auf den Wohnungsmarkt, den die Gemeinde zuletzt selbst zu spüren bekam, als sie gesetzlich verpflichtet war, Wohnraum für Geflüchtete nachzuweisen und erhebliche Schwierigkeiten hatte, diesen anzubieten oder zu erwerben. Aufgrund der beengten Lage des Oberzentrums Lörrach-Weil müssen den Wohnraumdruck auch die umliegenden Gemeinden auffangen. Eimeldingen ist dafür aufgrund seiner sehr guten Verkehrsanbindung prädestiniert.

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist für kostengünstigen Wohnungsbau ungeeignet, da es aus ökologischen Gründen (Artenschutz, Landschaftsbild) und

wegen seiner nicht darauf ausgerichteten Erschließung keine so hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten ermöglicht, wie es für kostengünstiges Bauen erforderlich wäre. Die Erschließungs- und Entwicklungskosten pro geschaffener Wohnfläche sind in solchen Gebieten zu hoch, um günstigen (Miet-)Wohnraum zu schaffen. Dafür sind andere Flächen im Gemeindegebiet vorgesehen.

Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht daher die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es gerade notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jeden Einzelnen in einem angemessenen Rahmen halten zu können.

Zudem wird klargestellt, dass einfache, unbelastete Flächen, die für die Siedlungsentwicklung in Frage kommen, in der heutigen Zeit fast nicht mehr existent sind. Dies bedingt in den geburten- und zuzugsstarken Städten, Gemeinden und Ballungsgebieten die Ausweisung von Baugebieten, die mit internen und externen Restriktionen belegt sind und in denen man mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch umgehen muss. Insgesamt ist also zu sagen, dass das vorliegende Plangebiet „Malzholzweg“ mit seinen Restriktionen (Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr, Entwässerung/Versickerung, angrenzende Bestandsbebauung etc.) sich in die überwiegende Anzahl von derzeit und zukünftig zu entwickelnden Baugebieten einreicht und die genannten Punkte in fast allen Baugebieten abzarbeiten sind. Somit wird das vorliegende Plangebiet gegenüber anderen Plangebieten nicht überbordend schwer oder kostenintensiv zu realisieren sein.

Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen. Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener durchaus auch schon im städtebaulichen Entwurf und auf Bebauungsplanebene unterstützt.

Die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse zur Realisierung von Wohnraum überwiegen in der Abwägung die hiermit einhergehenden moderaten Veränderungen im Ortsbild und in der Gemeindestruktur.

1.5 Bestehende, angrenzende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Plangebietes liegen derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder andere Satzungen vor. Im Nordosten und Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Malzholzweg“ grenzen jeweils Bebauungspläne an:

- im Nordosten der Bebauungsplan „Reutacker I“ (Gewerbegebiet) mit Rechtskraft vom 11.04.1995
- im Südwesten der Bebauungsplan „Alte Säge“ (Wohngebiet) mit Rechtskraft vom 22.06.2004

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB bzw. § 215a Bas. 1 BauGB

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, sollte für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 19.11.2019 und auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches am 15.12.2022 erneut in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. § 13b BauGB wurde mit der BauGB-Novelle 2017 neu eingeführt und ermöglichte die Anwendung des beschleunigten Ver-

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 46

fahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen. Die Anwendung der Vorschrift setzt nach aktueller Rechtsprechung bei Festsetzung eines WA voraus, dass im Plangebiet die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden; hingegen ist eine Zulassung der dem Wohngebiet dienenden Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Anforderungen erfüllt. Der Gesetzgeber hatte 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz den § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert, wobei der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden konnte, wenn das Verfahren bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet wird. Zum damaligen Zeitpunkt schien § 13b BauGB anwendbar, da alle Voraussetzungen hierfür erfüllt waren.

Mit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 18.07.2023 wurde jedoch die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB für unionsrechtswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat im Nachgang mit einer Änderung des Baugesetzbuches (wirksam ab dem 01.01.2024) durch die Einführung des § 215a BauGB den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne – wie den hier vorliegenden – weiterzuführen und abzuschließen. Demnach können Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB in der bis zum Ablauf des 22.07.2021 oder bis zum Ablauf des 31.12.2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des § 215a Abs. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31.12.2024 gefasst wird. Die Gemeinde Eimeldingen möchte von § 215a BauGB Gebrauch machen und auf dieser Grundlage das Bebauungsplanverfahren weiterbetreiben und bis zum 31.12.2024 zum Satzungsbeschluss bringen. Dies macht es notwendig, eine weitere Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, wodurch – in Übereinstimmung mit den europarechtlichen Vorgaben – nach wie vor manche Erleichterungen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB anwendbar bleiben. Somit kann auf die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden (siehe auch Ziffer 1.3).

Von der Möglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB, auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), wurde kein Gebrauch gemacht. Es fand eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine (1.) Offenlage statt. Außerdem hat die Gemeinde entschieden, von den Vergünstigungen des § 215a Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. §§ 13a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 S. 1 BauGB (Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht) und des § 215a Abs. 3 S. 1 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Verzicht auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich aufgrund Fiktion eines bereits vorhandenen Eingriffes) keinen Gebrauch zu machen, sondern eine vollständige Umweltprüfung auf Basis eines Umweltberichtes durchzuführen und den Eingriff vollständig auszugleichen. Als Folge der Anwendung von § 215a BauGB i. V. m. §§ 13a, 13 BauGB verbleiben daher lediglich einige verfahrenstechnische Erleichterungen, insbesondere die weitere Anwendbarkeit von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach er Flächennutzungsplan, aus dem der vorliegende Bebauungsplan nicht entwickelt ist, nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB nur dann aufgestellt bzw. fertiggestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 3.224 m² (ca. 8.059 m² x GRZ 0,4) unterschritten.

Anschluss an den Siedlungsbestand – Wohnnutzungen

Anwendbar ist § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu, da das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen und alle in Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden, ebenso Schank- und Speisewirtschaften und Sportanlagen. Damit ist der vorrangige Wohncharakter des Gebietes i. S. d. § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB gesichert. Der Anschluss an bebaute Ortsteile ist gegeben, da das Plangebiet im Nordosten und Südwesten unmittelbar an den Siedlungsbestand anschließt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung, die Flächen im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand einbezieht und einer Wohnbebauung zukommen lässt. Über die Reibmattenstraße und die bestehenden Leitungen kann das Plangebiet ökonomisch und kostengünstig erschlossen werden. Durch das im Südwesten angrenzende Wohngebiet und das im Nordosten angrenzende Gewerbegebiet ergibt sich in diesem Siedlungsbereich bereits eine Vorprägung, sodass das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden und gleichzeitig eine sensible und ortstypische Abrundung der Siedlungsstruktur ausgebildet werden soll.

Kumulation

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Der Gesetzgeber hat an die sog. „Kumulationsregel“ enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleine Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert der zulässigen Grundfläche zu umgehen. Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln sowie öffentliche und private Grünflächen sowie Verkehrsflächen auszuweisen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Im Zuge der Verfahrensdurchführung wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, geprüft, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen:

Natura 2000-Flächen (Vogelschutz-/FFH-Gebiete), Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

In ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet in westlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Markgräfler Rheinebene von Weil bis Neuenburg“. Das Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Haltingen – Neuenburg mit Vorbergzone“ befindet sich in ca. 1,25 km Entfernung vom Plangebiet in südwestlicher Richtung.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kann eine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen werden.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Umweltprüfung / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ konnte bisher nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Von einer vollwertigen Umweltprüfung kann jedoch gemäß § 215a Abs. 3 BauGB nur dann abgesehen werden, wenn eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalles ergibt, dass durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu, weswegen eine Umweltprüfung mit Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet wurde (siehe auch Ziffer 5).

1.7 Verfahrensdaten

19.11.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
20.05.2021	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ und beschließt die Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
16.06.2021 - 16.07.2021	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB.
Anschreiben vom 10.06.2021 mit Frist bis 16.07.2021	Durchführung der (freiwilligen) Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB.
15.12.2022	Der Gemeinderat fasst den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB mit verändertem Geltungsbereich.
27.04.2023	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss).
17.05.2023 bis 23.06.2023	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.
Anschreiben vom 09.05.2023 mit Frist bis 23.06.2023	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

- 20.06.2024 Der Gemeinderat beschließt die Weiterführung des Verfahrens auf Grundlage des § 215a Abs. 1 BauGB, billigt den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss).
- ___.__.____ bis Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2
___.__.____ BauGB.
- Anschreiben Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
vom ___.__.____
mit Frist bis
___.__.____
- ___.__.____ Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Malzholzweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als jeweils eigenständige Satzungen (Satzungsbeschluss).

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

2.1 Städtebau

Grundlage der vorliegenden Planung bildet der städtebauliche Entwurf vom Dezember 2022. Innerhalb des Plangebietes befindet sich mittig ein Nord-Süd verlaufender, großflächiger Böschungsbereich mit einem topografischen Versatz von ca. 4 bis 6 m, der das Gebiet in ein oberes und ein unteres Plateau teilt. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an die Erschließung und an die Bebauung sowie Grundstückseinteilung für das Baugebiet. Zur besseren Bebaubarkeit und zur Optimierung der Erschließung soll der Geländeverlauf insgesamt angeglichen werden, sodass sich ein homogener Höhenverlauf für das Plangebiet abfallend von Nordost nach Südwest ergibt. So kann auch eine harmonische Höhenabstufung der Bebauung hergestellt sowie eine Quergerechtigkeit für alle Bauherren erzielt werden. In der Planzeichnung sind zum besseren Verständnis exemplarisch 2 Ansichten/Schnitte dargestellt, die sowohl den modellierten Höhenverlauf als auch eine mögliche Bebauung sowie beim Schnitt „AA“ die Bestandsbebauung im Hintergrund abbilden.

Das Plangebiet orientiert sich mit den zulässigen Doppelhäusern im Übergang zum Bestandsgebiet „Alte Säge“ an der Bestandsbebauung. Im Nordosten und Südwesten werden auf Grund der heute geltenden Maßstäben an das Flächensparen, den Bodenschutz und die Verdichtung sowie auf Grund der Schallabschirmungserfordernisse andere Gebäudetypologien gewählt, die jedoch insgesamt städtebaulich und ortsbaulich verträglich sind.

Die zum Landschaftsraum geplante Bebauung mit Einzelhäusern führt sanft über in die Kulturlandschaft und bildet mit seiner offenen und lockeren Bebauung einen verträglichen und harmonischen Ortsrand. Die beiden östlichen Mehrfamilienhäuser grenzen an das Gewerbegebiet an und passen zu den dortigen massiveren Kubaturen. Einzig das westliche Gebäude bildet einen dichteren Abschluss. Es liegt aber im Gelände tiefer und ist nicht von weit her einsehbar, außerdem von Norden durch die Hecken und Bäume entlang der Böschung verdeckt. Aus städtebaulicher Sicht ist die vorgelegte Planung sowohl mit dem Ortsrand und Ortsbild als auch mit dem offenen Landschaftsraum verträglich.

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 46

Unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung soll das Plangebiet somit einer angemessenen und ressourcenschonenden Wohnbebauung mit 6 Einzelhäusern, 3 Einzel- bzw. 6 Doppelhäusern und 3 Mehrfamilienhäusern sowie einer Stickerschließung mit ausreichend dimensioniertem Wendehammer zugeführt werden. Der westliche Abschluss des Plangebietes durch ein Mehrfamilienhaus fasst das Gebiet städtebaulich und wirkt gemeinsam mit den beiden östlichen Riegelbauten als Klammer und Einfassung der Einzel- und Doppelhäuser. Zudem tragen Mehrfamilienhäuser zu einer sozialen Durchmischung des Plangebietes bei, da sie Eigentums- und Mietwohnungen ermöglichen und damit zu einer besseren Sozial- und Altersdurchmischung in sich und für das gesamte Plangebiet führen können.



städtebaulicher Entwurf mit Stand 12/2022, FSP (genordet, ohne Maßstab)

Auch bei der Grundstückseinteilung wird auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden geachtet, da die Grundstücke für alle Gebäudetypologien kleinteilig parzelliert werden, aber dennoch über die Festsetzung entsprechend großteiliger Baufenster eine gute Ausnutzung zulassen. Über den Gebäudemix sollen unterschiedliche Interessenten- und Käufergruppen angesprochen werden, sodass innerhalb des Gebietes Wohnraum für unterschiedliche Altersgruppen und Lebensmodelle geschaffen und hierüber eine soziale Durchmischung generiert werden kann. Dieser Gedanke wird durch die Einbettung des Individualwohnens (Einzel- und Doppelhäuser) zwischen den Mehrfamilienhäusern im Osten und Westen noch gestärkt. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau soll an anderer Stelle im Gemeindegebiet realisiert und zur Verfügung gestellt werden. Das Plangebiet ist für kostengünstigen Wohnungsbau ungeeignet, da es aus ökologischen Gründen (Artenschutz, Landschaftsbild) und wegen seiner nicht da-

rauf ausgerichteten Erschließung keine so hohe Verdichtung mit Geschosswohnungsbauten ermöglicht, wie es für kostengünstiges Bauen erforderlich wäre. Bei der Entwicklung des vorliegenden Plangebietes steht daher die Entwicklung von Wohneigentum in einem zeitgemäßen Gebäudemix im Vordergrund. Auf Grund der Topografie und der damit einhergehenden Erschließungskosten ist es gerade notwendig, die einzelnen Grundstücke kleiner einzuteilen und auch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um die Kosten insgesamt (Grundstück, Steuer, Erschließung, Haus-/Wohnungsbau etc.) für jede/n Einzelne/n in einem angemessenen Rahmen halten zu können. Nur über das Angebot kleinflächigerer Grundstücke mit einer moderat erhöhten Grundstücksausnutzung können heute überhaupt noch – unabhängig von den Erschließungs-, Grunderwerbs- und Baukosten – Normalverdiener in Wohneigentum kommen. Somit wird das Ziel zur Stärkung der Gemeinde als attraktiver Wohnstandort für breitere Interessengruppen als die der Besserverdiener bereits im städtebaulichen Entwurf und auf Bauungsplanebene unterstützt.

Über die Platzierung von Einzelhäusern zum offenen Landschaftsraum und niedrigeren Einzel- bzw. Doppelhäusern zur Bestandsbebauung hin wird ein harmonischer Übergang in die Umgebung geschaffen. Insgesamt werden im Plangebiet durchgehend zwingend zwei Vollgeschosse (II) plus ausgebautem Dach bzw. Attika sowie differenzierte Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt, sodass hierüber einer zu hohen Massierung der Bebauung im Spannungsfeld zwischen Bestand und offenem Landschaftsraum entgegengewirkt wird. Die bauliche und gestalterische An- und Einbindung soll zudem durch die Verwendung ortstypischer Satteldächer bei den Einzel- und Doppelhäusern erzielt werden. Bei den Mehrfamilienhäusern ist die Realisierung von begrünten Flach- oder Pultdächern vorgesehen, da die Verwendung dieser modernen und gut ausnutzbaren Dachform im Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet im Osten sowie zur Lärmschutzwand und zur Bahnstrecke im Westen städtebaulich verträglich und räumlich abgesetzt von den geeigneten Dächern im Bestandsgebiet „Alte Säge“ ist. Die geplanten zurückgesetzten Attikageschosse können gut ausgenutzt werden.

Alle Gebäude können solaroptimiert und mit den Freibereichen nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet werden.

Im Norden sieht das Plankonzept im Böschungsbereich den weitgehenden Erhalt der Baum- und Vegetationsstrukturen sowie nördlich direkt angrenzend die Realisierung von CEF-Maßnahmen für den Artenschutz vor. Im Südwesten wird die dort vorhandene Versickerungsmulde des Baugebietes „Alte Säge“ für das Plangebiet ertüchtigt bzw. erweitert sowie Anpflanzmaßnahmen realisiert. Zwischen Versickerungsmulde und Wendehammer wird ein öffentlicher Spielplatz für den gesamten Bereich „Malzholzweg“ und „Alte Säge“ installiert, sodass in Verbindung mit dem auch als Quartiersplatz dienenden Wendehammer eine Spiel- und Begegnungsstätte für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen wird. Dieser adressiert sich vor allem an Kleinkinder, wodurch er als Quartiersspielplatz die nach LBO notwendigen Kleinkindspielplätze für die Mehrfamilienhäuser ersetzen kann.

Baulich soll sich die neue Bebauung in ihrer Ausnutzung, Höhe und Dachgestaltung in den Randbereichen an die umgebenden Strukturen anpassen. Durch weitergehende grünordnerische und bauplanungsrechtliche Festsetzungen sowie gestalterische Vorschriften wird sichergestellt, dass gebietstypische Bauformen sowie ortstypische Materialien zur Anwendung kommen und sich das Gebiet harmonisch an den Siedlungsbestand an- und in den Landschaftsraum einfügt.

2.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich von Osten über die im Gewerbegebiet befindliche Reibmattenstraße vorgesehen. Die Reibmattenstraße ist über die Reutackerstraße direkt an die B3 angebunden und kann den durch das Plangebiet ent-

stehenden Mehrverkehr sowohl in ihrer Funktion als auch ihrem Straßenquerschnitt sehr gut aufnehmen. Eine Anbindung über den Malzholzweg erfolgt lediglich für den Fuß- und Radverkehr, nicht aber für Kfz. So soll einem unverhältnismäßigen Mehrverkehr für die AnwohnerInnen des Wohngebietes „Alte Säge“ und damit eventuell einhergehenden Mehrbelastungen vorgebeugt werden. Der Malzholzweg wird im Übergang vom Bestandsgebiet der „Alten Säge“ durch bauliche Maßnahmen von der Erschließung des Plangebietes „Malzholzweg“ abgekoppelt. Dies kann beispielsweise in Form einer Verengung oder durch Poller geschehen. Zum vorliegenden Planstand wurde dies jedoch noch nicht verifiziert.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum bzw. Baugrundstücken ist für die Gemeinde die Entwicklung neuer Baugebiete sehr wichtig. Bei der Erschließung neuer Baugebiete ist dabei in der Regel von einer Zunahme der Bevölkerung und somit von einer Zunahme des Verkehrs auszugehen. Das Baugebiet „Malzholzweg“ ist für die Baulandentwicklung geeignet, da hier mit einem absehbaren Aufwand ein neues Baugebiet erschlossen werden kann, das sich aufgrund der Lage und des Anschlusses sowohl an den Siedlungsbestand als auch an die übergeordneten Verkehrswege sehr gut für eine Wohnbebauung eignet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird u. a. auch die verkehrliche Erschließung geprüft.

Eine Zunahme des Verkehrs für die nordöstlichen Bestandsgebiete ist zwar zu erwarten. Durch den ausschließlichen Anschluss an den Reibmattenweg können die Verkehrsströme jedoch durch das Gewerbegebiet „Reutacker I“ gelenkt werden und schützen damit die AnwohnerInnen des Wohngebietes „Alte Säge“ und des Malzholzweges vor zusätzlichen Verkehrsauswirkungen.

2.3 Freiflächen / Grünordnung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit einer breit gefächerten, verdichteten Gebäudetypologie entwickelt. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern und grünplanerisch sowie freiräumlich auf die höhere Dichte zu reagieren, wird im Bereich der zu ertüchtigenden Versickerungsmulde eine bepflanzte Grünfläche mit Spielplatz angelegt.

Die entlang des nördlichen Gebietsrandes gelegenen Grünstrukturen werden weitgehend erhalten und aufgewertet sowie in Teilen als Eidechsenhabitate ausgebildet. Des Weiteren sollen verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden. Zum einen wird der öffentliche Verkehrsraum durch Einzelbäume in ausreichend dimensionierten Pflanzquartieren gegliedert und die zentrale Grünfläche mit einem Spielplatz und schattenspendender Bepflanzung versehen. Zum anderen wird am westlichen Gebietsrand eine 2,5 breite und 51,5 m lange Strauchhecke aus gebietsheimischen und standortgerechten Arten angelegt. Die Pflanzung von Bäumen in dieser Hecke ist jedoch nicht möglich, da unmittelbar parallel zu ihr der Verlauf der Abwasserkanäle geplant ist, die durch die Baumwurzeln gefährdet würden. Darüber hinaus sind in den privaten Gartenbereichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die gärtnerische Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen und die Begrünung der Flach- und Pultdächer vorgesehen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Wie in Ziffer 1.1 beschrieben, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und entsprechend zониert. Grundsätzlich sollen Nutzungen mit einem großen Flächenbedarf und mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen nur eingeschränkt zugelassen bzw. ausgeschlossen werden. Um das geplante Wohngebiet und die angrenzenden Bestandsgebiete nicht über die Gebühr mit

zusätzlichem Verkehr zu belasten und eine angemessene Wohnruhe zu gewährleisten, werden die generell zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und die Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im gesamten WA ausgeschlossen

Der Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften dient zudem dem Schutz des Ortskernes von Eimeldingen mit seiner bestehenden Infrastruktur.

Gebiete nach § 13b BauGB bzw. § 215a BauGB müssen vornehmlich Wohnbauzwecken dienen, weshalb zusätzlich die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig auszuschließen sind. Sie müssen jedoch nicht als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt werden, was nicht mehr zeitgemäß wäre. Um das neue Baugebiet nicht nur als reine Wohnstatt auszubilden und z. B. freiberufliche Tätigkeiten (Ärzte, Architekten, Physiotherapeuten etc.) sowie einen kleinen Lebensmittelladen zu ermöglichen, bleiben die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und andere untergeordnete Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und die freiberuflichen Nutzungen nach § 13 BauNVO zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch das angegebene Höchstmaß der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH), der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als zwingendes Maß (II) sowie der höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ).

Das Allgemeine Wohngebiet wird in WA1 bis WA3 unterteilt, um für die jeweiligen Standort unterschiedliche Festsetzungen treffen zu können, vor allem aufgrund der unterschiedlichen Betroffenheit der Teilgebiete durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Außerdem ergeben sich so unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen und eine bessere soziale Durchmischung des Gebietes. In den WA1 und WA2 sind individuelle Wohngebäude in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen (II) und ausgebautem Satteldach zulässig. Im WA3 sollen drei Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen (II) plus Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss mit begrüntem Flach- bzw. Pultdach ermöglicht werden.

Insbesondere die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern stellt eine effektive Alternative zum Einzel- oder Doppelhaus mit in der Regel hohem Flächenverbrauch dar. Die Gemeinde Eimeldingen möchte so einen Beitrag zum Flächensparen und zu einem schonenden Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehenden Ressourcen leisten. Freistehende Einfamilienhäuser, aber auch Doppel- oder Reihenhäuser, können hierzu nur einen begrenzten Beitrag leisten.

Städtebauliches Ziel ist somit, eine gute Ausnutzbarkeit und Dichte der privaten Grundstücke bei Berücksichtigung einer hohen Wohnqualität auch unter verkehrlichen, grünordnerischen und ortsstrukturellen Gesichtspunkten zu schaffen. Mit den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) können dabei auch die festgesetzten zwei Vollgeschosse (II) mit zusätzlichem Attikageschoss bei den Flach- und Pultdächern sowie zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss bei den Satteldächern gut ausgenutzt werden.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit

Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Vollgeschosse werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der darauf aufbauenden, geplanten Bebauung festgesetzt.

Bei der Höhenentwicklung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept zwischen den einzelnen Gebietsbereichen und Gebäudetypologien differenziert. Hierbei wird in

besonderer Weise dem Übergang zum Bestandsgebiet „Alte Säge“ im Süden sowie dem zukünftigen Ortsrand Richtung Norden Rechnung getragen, die an WA1 und WA2 angrenzen und in denen Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind. Höher und stärker verdichtet sind die östlichen und westlichen WA3 mit ihren Mehrfamilienhäusern.

Nördlich der zentralen Planstraße werden im WA1 die Höhen zu Gunsten der Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke auf maximal 6,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 10,5 m Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Damit wird eine klassische Höhe für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht. Für die Gebäude nördlich der Planstraße findet somit zwar eine moderate Verdichtung statt, diese berücksichtigt aber durch die Festsetzung freistehender Einzelhäuser innerhalb der örtlichen Strukturen und schafft zum derzeit noch offenen Landschaftsraum hin einen verträglichen Abschluss.

Die Höhe, Größe, Kubatur und Ausnutzung der geplanten Einzel- bzw. Doppelhausbebauung im WA2 südlich der Planstraße orientiert sich mit maximal 5,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 9,5 m Gebäudehöhe (GH) – mit einer leichten Anhebung der Höhen – an den angrenzenden Wohnhäusern im Baugebiet „Alte Säge“, sodass hier ein verträglicher und rücksichtsvoller Anschluss an die umliegende Bebauung hergestellt wird. Für das Baugebiet „Alte Säge“ sind im rechtskräftigen Bebauungsplan im WA1 maximal 5,0 m Traufhöhe (TH) und maximal 7,5 m Firsthöhe (FH) sowie im WA2 maximal 5,0 m Traufhöhe (TH) und maximal 9,5 m Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Durch die zeitgemäße Anpassung der Höhen in Kombination mit den jeweils zulässigen Dachneigungen und den Dachaufbauten können im WA1 und WA2 sowohl die Vollgeschosse als auch die Dachgeschosse adäquat ausgebaut werden. Darüber wird so einerseits dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und andererseits eine Vermittlung mit dem angrenzenden Bestandsgebieten erzielt. Gebäude mit flacheren Dachneigungen können die maximale Traufhöhe (TH) gut ausnutzen. Werden steilere Dachneigungen gewählt, kann die maximale Traufhöhe (TH) nicht ganz ausgenutzt werden; hier kann dafür durch Dachaufbauten ein gut belichtetes und gut nutzbares Dachgeschoss entstehen.

Für die im WA3 geplanten Mehrfamilienhäuser sollen im Übergang zur Bestandsbebauung bzw. zum westlichen Freilandbereich zwei Vollgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss (Nicht-Vollgeschoss) und begrüntem Flach- bzw. Pultdach ermöglicht werden, sodass hier eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 10,0 m zulässig ist. So können attraktive Raumhöhen und eine extensive Dachbegrünung mit entsprechender Brüstung realisiert werden. Die im Osten gelegenen Baufenster und späteren Gebäude erfüllen in Teilen eine abschirmende Funktion gegenüber dem aus dem Gewerbegebiet Reutacker I kommenden Gewerbelärm, da dieser nicht beim Emittenten selbst abgefangen werden kann.

Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen (II) soll bereits auf Bebauungsplanebene signalisieren, dass eine ressourcenschonende, flächensparende Bebauung Ziel der Gemeinde Eimeldingen ist. Eine eingeschossige oder eineinhalbgeschossige Bebauung ist aus den vielfältig genannten Gründen in der heutigen Zeit keine Option mehr. In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe der Gebäude hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich die neuen Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in den Hang und die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten. Zudem wird über die Festsetzung der Vollgeschosse Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten geschaffen.

Als unterer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) und der Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß gilt die per Planeintrag festgesetzte Straßenhöhe in der Gebäudemitte. Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße maßgebend; zwischen den in der Plan-

zeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsflächen liegen, ist die Erschließungsfläche maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten der Trauf- und Gebäudehöhe (TH und GH) getroffen.

Die Überschreitungsregelung der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) für Dachaufbauten etc. resultiert daraus, dass diese Gebäudeteile regelmäßig eine eigene Traufe ausbilden und somit bei nicht erfolgter Klarstellung unter Umständen nicht zulässig wären bzw. die Auslegung der Festsetzung oder des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens auf Baugenehmigungsebene problematisch ist.

Andere technische Aufbauten oder Bauteile wie beispielsweise Schornsteine, Auslässe, Lüftungsanlagen, Antennen etc. (Ziffer 1.2.1.3 der Bauvorschriften) stellen in der Regel keine (groß)flächigen, durchgängigen Elemente dar und bedürfen zur ordnungsgemäßen, mit den jeweiligen technischen Ansprüchen einhergehenden Nutzung oft der Überschreitung des Dachfirstes bzw. der Gebäudeoberkante. Auf Grund dessen wird in den Allgemeinen Wohngebieten für diese Bauteile eine Überschreitungsregelung um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunterliegenden Dachfläche bezogen auf die realisierte Gebäudehöhe festgesetzt.

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten hingegen in ihrer Gesamtheit flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den geneigten Dächern angebracht werden. Sie sind erfahrungsgemäß über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt insgesamt meist zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe durch einzelne Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht ist und somit in WA1 und WA2 für die dort zulässigen geneigten Satteldächer ausgeschlossen wird.

Auf den im WA3 zulässigen Flach- und Pultdächern bzw. flach geneigten Dächern hingegen wird zur Aufständigung der Solar- und Fotovoltaikanlagen die Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe notwendig. Die Anlagen können auf flachen und flach geneigten Dächern nur über eine Aufständigung einen effizienten Nutzen bringen, sodass eine Überschreitung bei dieser Dachform legitim ist, zumal diese im Straßenbild in der Regel nicht auffallen.

Um Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH max.) von 4,0 m festgesetzt, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes. Maßgebend ist hier nicht das Straßenniveau, sondern die tatsächlich hergestellte Geländeöhe nach Herstellung der Baumaßnahme. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass im Gartenbereich das Gelände nicht zwingend auf das Straßenniveau angehoben werden muss.

3.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) beschränkt.

Neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Plangebiet im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur erreicht werden.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 orientiert sich an der in § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete (WA). Diese Festsetzung entspricht dem Planungsziel einer angemessenen dichten Bebauung und eines sparsamen Umganges mit Grund, Boden und Ressourcen. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich aber gleichzeitig harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft ein. Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Eimeldingen einfügt und diesen sinnvoll erweitert. Eine zulässige GRZ von 0,4 sowie eine entsprechende Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen ist heutzutage auf Grund des hohen Flächenverbrauches – gerade im Außenbereich – und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessen und notwendig.

Die für WA1 bis WA festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 gewährleistet eine angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine aufgelockerte Bebauung, gute Besonnung und damit gesunde Wohnverhältnisse. Die GFZ wird daher entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit zur Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes im Zusammenhang mit den geplanten Mehrfamilienhäusern dürfen die Grundstücke im WA3 unterbaut werden. Im WA3 soll eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen ermöglicht werden, sodass die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und durch Tiefgaragen, die bis maximal 1,0 m über die künftige Geländeoberfläche hinausragen sowie durch deren Zufahren bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können. Je nach dem können Kfz- und Fahrradabstellplätze sowie Kellerräume etc. vollständig oder in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen entstehen. Für die oberirdischen Anlagen gilt die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 50 %, im vorliegenden Fall also bis 0,6.

Hierüber wird u. a. auch die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwagen und Gehhilfen führte dabei zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen für Nebenanlagen. Diese sind oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich, bedingen aber, dass die Kfz – wenn möglich – in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Hierüber sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik steht. Somit können diese Anlagen oberirdisch vorgehalten und die Kfz in Tiefgaragen untergebracht werden.

3.4 Bauweise

Das Plangebiet soll sowohl Raum für Einzel- und Doppel- als auch Mehrfamilienhäuser bieten, wobei die Festsetzungen zonierend und abgestimmt auf den angrenzenden Bestand und den Landschaftsraum erfolgt. Gleichzeitig soll die beabsichtigte Struktur des städtebaulichen Entwurfes abgebildet werden.

Für WA1 sowie die beiden Baufenster im östlichen WA3 wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden örtlichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ED) im WA2 südlich entlang der Planstraße ist an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Alte Säge“ angelehnt, was einen harmonischen Übergang zur Umgebungsbebauung schafft. Auch im benachbarten Baugebiet wurde die offene Bauweise (o) mit Untergliederung in Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) sowie Einzel- und Doppelhäuser (ED) innerhalb der einzelnen Baufenster festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) kann über den Planeintrag von „E“ für Einzelhäuser, „D“ für Doppelhäuser und „H“ für Hausgruppen oder einer Mischung hieraus eine Feingliederung vorgenommen werden. Dies ist sowohl bei der vorliegenden Planung als auch beim Bebauungsplan „Alte Säge“ der Fall und im Bauplanungsrecht eine rechtlich feststehende und übliche Ausweisung.

Zudem bietet sich die Erschließung von Norden für eine Doppelhausbebauung an, da die schmalere Gebäude- und Grundstücks(hälften) ökonomisch und bodensparend erschlossen werden können und keine weiteren privaten Grundstücksflächen – wie bei einer Erschließung von Süden – für beispielsweise Zuwegungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden müssen und sich damit die Privatgärten noch zusätzlich minimieren würden. Die Grundstücke/Parzellen sind im vorliegenden Bebauungsplan so aufgeteilt, dass bei Einhaltung der in der Planzeichnung Teil vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen drei Doppelhäuser und bei Zusammenlegung zweier Grundstücke jeweils ein Einzelhaus, mithin drei Einzelhäuser in der Reihe südlich der Planstraße oder eben ein Mix daraus entstehen können. Sollte die Grundstückseinteilung und -vergabe von Seiten des Baulandentwicklers anders als im Bebauungsplan vorgesehen erfolgen, wird innerhalb der Vergabe darauf geachtet werden, dass keine kleinen, unbebaubaren Restgrundstücke verbleiben.

Für das Mehrfamilienhaus im westlichen WA3 wird keine Bauweise festgesetzt, da die mögliche Gebäudeform über Eck von keiner Bauweise der BauNVO richtig abgebildet wird. Die Festsetzung einer Bauweise im Bebauungsplan ist nicht zwingend erforderlich, weshalb an dieser Stelle bewusst darauf verzichtet wird. So sind hier sowohl ein großer geschlossener Baukörper in L-Form mit über 50 m Länge oder auch zwei kleinere MFH-Baukörper in offener Bauweise unter 50 m Länge möglich. Die restlichen Festsetzungen regulieren dieses Baufenster ausreichend.

In Verbindung mit den Grundstücksgrößen, Baufenstern, der offenen Anzahl an Wohneinheiten und anderweitigen Festsetzungen können im WA3 kompakte Einheiten in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um die Struktur des städtebaulichen Entwurfes auch im Bebauungsplan und in der späteren Realisierung umzusetzen.

Für die Einzelhäuser (E) im WA1 nördlich der Planstraße wird auf Grund der schmalen Grundstückszuschnitte, der Topografie und der Ausrichtung die Giebelständigkeit zur Planstraße festgesetzt.

Die Einzel- bzw. Doppelhäuser (ED) im WA2 sollen traufständig zur Planstraße angeordnet werden. Dies erzeugt, im Gegensatz zu zwei aneinanderggebauten giebelständigen Doppelhaushälften, insgesamt ein ruhigeres und harmonischeres städtebauliches Bild und führt zu einer besseren Ausnutzung des Dachgeschosses. Für das südlich des Wendehammers gelegene Baufenster wird auf Grund des schmalen Grundstückszuschnittes hiervon abgewichen und eine Giebelständigkeit festgesetzt.

3.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Im WA1 und WA2 werden durchgehende

Baufenster festgesetzt, um der zukünftigen Bauherrschaft größtmöglichen Spielraum bei der Gebäudestellung zu eröffnen und flexibel auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren zu können. Auf Grund der Hanglage und der damit notwendig werdenden Stützmauern können die Gebäude so besser in die Topografie eingepasst werden.

Die südlich der zentralen Planstraße gelegenen straßenseitigen Baugrenzen wurden maximal nah an die Planstraße herangezogen (3,0 m), sodass die südlich gelegenen privaten Grünbereiche/Gärten von Bebauung freigehalten werden. Zulässig in den Gartenbereichen sind lediglich Schuppen/Schöpfe und dergleichen bis 25 m³. Mit im Mittel 15 m Abstand zwischen südlicher Baugrenze (Planung) und nördlichen Hauskanten (Bestand) wurde auf einen größtmöglichen „Schamabstand“ zur vorhandenen Bebauung in der „Alten Säge“ geachtet. Somit werden ausreichende Abstände und Grünzonen im Sinne der Nachbarschaft sowohl im Süden als auch Norden geschaffen.

Die Mehrfamilienhäuser im WA3 sollen bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur abzubilden und die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren.

Innerhalb der Baufenster sind zur städtebaulichen Strukturierung des Plangebietes und der Gebäude mit Ziffer „1“ und „2“ gekennzeichnete Bereiche abgegrenzt. In den mit Ziffer „1“ benannten Bereichen sind ausschließlich Terrassen, Balkone, Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m zulässig. So wird sichergestellt, dass neben den Kubaturen der Hauptgebäude auch die Gebäudefluchten entlang der Planstraße und des Wendehammers entsprechend des städtebaulichen Entwurfes realisiert und Vorgartenbereiche von zu massiver Bebauung freigehalten werden. In den mit Ziffer „2“ gekennzeichneten Bereichen sind ausschließlich Terrassen, Balkone, Überdachungen, Erker, Wintergärten und Nebenanlagen in einer Breite von jeweils maximal 5,0 m zulässig. In diesen – in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgerichteten – Zonen soll zusätzlich die Möglichkeit zur Errichtung von Erkern und Wintergärten gegeben werden, da hier ausreichend Platz zur Verfügung steht. Stellplätze hingegen sollen hier im Gegensatz zu den Hauptbaufenstern und zu den mit Ziffer „1“ gekennzeichneten Bereichen nicht zulässig sein. Insgesamt soll über diese dezidierten Ausweisungen und Zonierungen erreicht werden, dass die Hauptbaukörper und Hauptkubaturen einen angemessenen Abstand zum öffentlichen Straßenraum und zu den angrenzenden Häusern und Grundstücken einhalten, damit ausreichende Freiräume zwischen den Gebäuden geschaffen werden können.

Um die Möglichkeiten einer baulichen Verdichtung im WA3 optimal ausnutzen zu können und die Schaffung von Tiefgaragen zu eröffnen, wird festgesetzt, dass im WA3 bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Es ist darauf zu achten, dass hiervon die Bereiche ausgenommen sind, in denen der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum, die Heckenpflanzung sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind. Eine Unterbauung ist an diesen Stellen nicht möglich.

Es wird festgehalten, dass die Baugrenzen (Baufenster) grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann von der Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden. In der Regel können untergeordnete Bauteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden

3.7 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (GA), überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports – CP) und offenen Kfz-Stellplätzen (ST) getroffen

fen.

Um die unterschiedlichen städtebaulichen Zielvorstellungen im Plangebiet gut abzubilden, werden für WA1 bis WA3 unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich der möglichen Unterbringung der notwendigen Kfz-Stellplätze getroffen.

Im WA1 und WA2 wird die Lage und Anordnung möglicher Garagen (GA), überdachter Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offener Kfz-Stellplätze (ST) möglichst genau geregelt und Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzonen (GA/CP/ST) durch Planeinschrieb festgesetzt. So sind die offenen Kfz-Stellplätze (ST) entlang der Verkehrsflächen festgesetzt und von den Verkehrsflächen abgerückt Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) zudem innerhalb der Bauflächen und bis zu den hinteren Bauflächen zulässig. Offene Kfz-Stellplätze vor den Gebäuden sind sowohl städtebaulich als auch aus Sicht der Verkehrssicherheit verträglich. Geschlossene Garagen (GA) und überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) hingegen engen den Straßenraum visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist. Hinzu kommt der Aspekt der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in die Garage (GA) bzw. überdachten Kfz-Stellplätze (Carports – CP), da hier der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Autos somit sowohl den nicht-motorisierten als auch motorisierten Verkehr behindern können und dies unter Umständen zu Gefahrensituationen führt.

Im WA3 sind offene Kfz-Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „ST“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Im östlichen WA3 fallen die mit „ST“ festgesetzten Flächen größer aus als im westlichen WA3, da hier die Grundstücke kleiner sind und die notwendigen Stellplätze ggf. nicht vollständig unterirdisch untergebracht werden können. Im westlichen WA3 hingegen ist aus städtebaulicher Sicht die vollständige Unterbringung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen gewünscht, da die Gebäudekubatur großvolumiger ist und die restlichen privaten Frei- und Vegetationsflächen zusammenhängend gestaltet und nicht durch Stellplätze unterbrochen werden sollen. Nur im Bereich direkt anschließend an den Wendehammer sind offene Stellplätze in den „ST“-Zonen zulässig, um hier noch bspw. Besucherstellplätze schaffen zu können.

In WA1 bis WA3 sind in den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann. Über diese dezidierten Festsetzungen sollen vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Um für die im WA3 geplanten Mehrfamilienhäuser auch die Errichtung von Tiefgaragen zu ermöglichen und somit den höheren Stellplatzbedarf decken zu können, sind dort wie in Ziffer 3.6 beschrieben, unterirdische Garagen (Tiefgaragen) zulässig.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bauflächen) zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o. g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

3.8 Nebenanlagen

Zum Schutz vor einem zu hohen Versiegelungsgrad der privaten Grünbereiche und zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bzw. Raumkanten durch die Hauptgebäude,

wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass kleinere Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden können. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen, müssen Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebenden Änderungen diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

3.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten im den Allgemeinen Wohngebieten – abgestimmt auf die jeweils zulässige Gebäudetypologie – begrenzt.

Im WA1 sind demnach in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen sowie im WA2 pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Insgesamt wird hierüber die Ausnutzung der Grundstücke mit zu vielen (kleinen) Wohnungen gesteuert und die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken gewährleistet. Ziel dieser Beschränkung ist es auch, dass in den betreffenden Bereichen eine bestimmte Gebäudetypologie und Dichte erreicht aber eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen und die damit einhergehende verkehrliche Problematik (Zu- und Abfahrtsverkehre, Parkraumdruck etc.) vermieden werden.

Im WA3 soll keine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen bzw. Wohneinheiten erfolgen, um die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Auf Grund der Einzelbaufenster und der maximalen Dreigeschossigkeit (zwingend zwei Vollgeschosse plus Attika als Nicht-Vollgeschoss) wird hier nicht die Gefahr gesehen, dass unverhältnismäßig viele Wohnungen entstehen. Hierüber wird die Möglichkeit zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern in diesen Zonen ermöglicht.

3.10 Verkehrsflächen / Zufahrten / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sollen öffentlich gewidmet werden und sichern die geplante Erschließung aus dem städtebaulichen Entwurf. Im Osten docken die Planstraße und die auszubauende Verlängerung des Malzholzweges an die aus dem Gewerbegebiet „Reutacker I“ kommende Reibmattenstraße an und bilden dort einen kleinen Kreuzungsbereich. In Richtung Westen wird die Planstraße mit einem Wendehammer ausgebildet. Die Planstraße und die Verlängerung des Malzholzweges sind mit 5,8 m so ausgelegt, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug diese mit Kfz-Gegenverkehr befahren kann. Der geplante Wendehammer ist so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug auf diesem wenden und wieder vorwärts in die Planstraße ein- und den Hang hinauffahren kann. Die Kurvenradien im Bereich des Wendehammers sowie im Einmündungsbereich der Planstraße und des Malzholzweges sind ebenfalls auf ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Die Aufteilung und Gestaltung der Planstraße ist zum vorliegenden Stand noch nicht abschließend geklärt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für die Straßen lediglich öffentliche Verkehrsflächen ohne Gliederung oder Aufteilung fest. In der dem Bebau-

ungsplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung zur Erschließung werden die Straßenquerschnitte, Materialien etc. konkretisiert. Vorgesehen ist aber ein Ausbau und eine Nutzung als Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich, sog. Spielstraße.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte und sind der bereits vorliegenden und abgestimmten Straßenplanung entnommen. Um hier im Zuge der konkreten Umsetzung jedoch noch angemessen flexibel auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, wird ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei der Planstraße und der Verlängerung des Malzholzweges zugelassen.

Im Einmündungsbereich der Planstraße auf den Malzholzweg sind Ein- und Ausfahrten für Wohnbaugrundstücke im Bereich der Kurven nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit.

3.11 Versorgungsflächen – Abwasserbeseitigung/Versickerungsbecken

Im Süden des Plangebietes wird das dort befindliche Versickerungsbecken, welches derzeit das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet „Alte Säge“ aufnimmt, vergrößert und ertüchtigt, um zusätzlich das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Die Zufahrt für Pflege- und Instandsetzungsarbeiten kann direkt über den nördlich gelegenen Wendehammer erfolgen.

3.12 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit diversen grünordnerischen Maßnahmen belegt und dienen in Kombination mit diesen Maßnahmen dem internen Ausgleich, der Aufenthaltsqualität und der Ein- und Durchgrünung des Gebietes.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dient dem Aufenthalt und dem Spielen von Kindern und soll zudem als Bindeglied zwischen dem Baugebiet „Alte Säge“ und dem Plangebiet fungieren. Zugleich kann hier ein öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder errichtet werden, der die nach LBO notwendigen Spielplätze für die Mehrfamilienhäuser ersetzt. Mit dem Träger des Vorhabens, dem die Grundstücke im Plangebiet gehören, wird darüber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich zur Erstfinanzierung der Spielplatzerrichtung verpflichtet. Die Errichtung übernimmt die Gemeinde.

3.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Diese Ziele werden durch die Maßnahmen „F1“ (CEF-Maßnahmen für Mauereidecksen) und „F2“ (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser) sowie durch die Begrünung der Flachdächer im WA3 und der Dächer von Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen, Anlage der oberirdischen Stellplätze, öffentlichen Fußwege und privaten Erschließungswege und Feuerwehrezufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung sowie die Überdeckung von Tiefgaragen erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die bestehende Schmutzwasserleitung des Baugebietes „Alte Säge“ verläuft derzeit im westlichen Bereich des Plangebietes diagonal nach Norden und durchschneidet dieses. Für die Baufeldfreimachung muss dieser Schmutzwasserkanal umverlegt werden. Daher sind bereits im Bebauungsplan entsprechende Leitungsrechte vorzusehen. Das im WA3 an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht „R“ dient der Unterbringung dieses umzuverlegenden Kanalabschnittes. Der Kanal darf hierbei nicht durch die direkt angrenzende Heckenpflanzung beeinträchtigt werden, sodass ein Schutzstreifen von beidseits je 1,5 m, mithin 3,0 m Gesamtbreite, eingeplant wird. Innerhalb dieses Bereiches können auch Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Das Herankommen, auch mit Fahrzeugen und Geräten, ist über die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gewährleistet.

3.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen

Durch das Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung zum aus dem Osten einwirkenden Gewerbelärm sowie zum aus Westen einwirkenden Schienenlärm erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebietes Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet für die Nachtzeit passiver Schallschutzmaßnahmen, sodass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Schienenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird. Des Weiteren bedarf es auf Grund des Gewerbelärmes aus dem Gewerbegebiet „Reutacker I“ an manchen Fassadenseiten der daran nächstgelegenen Neubauten einer Eigenabschirmung. In die bislang zulässigen Schallemissionen der Gewerbeflächen im Umfeld soll nicht eingegriffen werden, weshalb kein Lärmschutz an der Quelle vorgesehen wird.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 berechnet und dargestellt. In der Planzeichnung wird durch das Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt, an welchen Fassaden(teilen) der maßgebliche Außenlärmpegel von 62 dB(A) überschritten ist. Da ab dem 2. Obergeschoss gemäß Anlage 6.3 der schalltechnischen Untersuchung alle Gebäude mit allen Fassadenteilen in Bereichen über 62 dB(A) liegen, wurde in der Planzeichnung jedes Hauptbaufenster (ohne die Zonen „1“ und „2“ für Außenwohnbereiche, Stellplätze etc.) mit dem Planzeichen versehen, um hier über den worst-case die entsprechende Anstoßfunktion im Bebauungsplan zu geben. Des Weiteren wird zu den Schalldämm-Maßen der Außenbauteile eine planungsrechtliche Festsetzung mit den dazugehörigen Karten der maßgeblichen Außenlärmpegel aufgenommen.

Hinsichtlich des Gewerbelärmes werden auf Grund der im Plangebiet ankommenden Immissionen und der daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen die entsprechenden Bereiche ebenfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzei-

chenverordnung versehen. Abweichend von der Darstellung als schwarze Signatur wird hier eine dunkelrote, etwas kleinere Signatur verwendet, um hierüber klarzustellen, dass es sich um unterschiedliche Lärmarten und Schallschutzmaßnahmen handelt. Aus der Legende wird dies ebenfalls ersichtlich.

Damit wird sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungseinheit vor den Fenstern von Schlafräumen möglichst geringe Gewerbe- und/oder Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Schlafräume vorhanden ist.

Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

3.16 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Beeinträchtigung von Niststätten von Brutvögeln besonderer Planungsrelevanz (z. B. Orpheusspötter) und vom potenziellen Jagdhabitat von Fledermäusen am Weiher südwestlich außerhalb des Plangebietes zu vermeiden, wird ein Abstand von 8,0 m zwischen der Bebauung und dem Biotop eingehalten. Zur Abschirmung der Lichteinwirkung und zur Vermeidung von optischen Störungen wird innerhalb der mit „F4“ gekennzeichneten Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes eine 2,5 m breite und ca. 51,5 m lange Hecke aus gebietsheimischen standortangepassten Straucharten als Anpflanzmaßnahme festgesetzt. Das Baufenster im westlichen Plangebiet (WA3 in der Planzeichnung) ist zudem so platziert und festgesetzt, dass das Hauptgebäude bzw. die Hauptfassade einen Abstand von mindestens 8,0 m vom Plangebietsrand einhalten muss. Um in der Realisierung noch etwas Spielraum zu haben, werden für untergeordnete Bauteile eigene Baufenster ausgewiesen, in denen nur Terrassen, Balkone etc. zulässig sind. Diese müssen einen Mindestabstand von 7,0 m zum Plangebietsrand einhalten. Insgesamt wird so das Plangebiet gegenüber dem Biotop der DB AG räumlich und strukturell abgegrenzt und eine Beeinträchtigung der im Biotop lebenden Tiere verringert.

Die weiteren in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht vom Büro faktorgruen, Freiburg, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern und extern ausgeglichen. Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere werden Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen sowie zu straßenbegleitenden Laubbäumen.

Entgegen dem städtebaulichen Entwurf sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche nur noch drei statt vier Baumpflanzungen vorgesehen. Aus Platzgründen (Leitungen im Untergrund, Ausweichbuchten bei Gegenverkehr) kann einer der im Entwurf vorgesehenen Straßenbäume nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die beiden angeordneten Baumpflanzungen im nordöstlichen WA3 konnten auf Grund der freizuhaltenden Sichtverhältnisse nicht gehalten werden. Da per Planeintrag festgesetzte Einzelbäume bei der ebenfalls festgesetzten Anpflanzverpflichtung auf privaten Grundstücken angerechnet werden konnten, verringert sich durch die Zurücknahme der planzeichnerischen Festsetzung die Anzahl der verpflichtend zu pflanzenden Bäume im WA3 nicht, sodass hinsichtlich der Baumpflanzungen lediglich ein Baum weniger festgesetzt ist als im städtebaulichen Entwurf vorgesehen.

3.17 Pflanzerschutz

Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum muss im Bestand dauerhaft erhalten, gepflegt und bei Verlust gleichartig ersetzt werden. Die Bäume sind auf die unter Ziffer 1.17.2 der Bauvorschriften genannten Festsetzungen für private Grundstücksflächen anrechenbar.

Der im städtebaulichen Entwurf im Bereich der Fläche „F1“ vorgesehene Baumerhalt kollidiert sowohl mit dem vorgesehenen Baufenster als auch mit der CEF-Maßnahmenfläche „F1“, sodass im Rahmen der Abwägung auf eine Erhaltungsfestsetzung verzichtet wurde.

Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindung sind zu erhalten. Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen.

Diese Festsetzungen sichern den Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen und Gehölze und dienen ebenfalls der Ein- und Durchgrünung des Plangebietes.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Allgemein

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Malzholzweg“ erlassen, die jedoch nicht überregulierend wirken. Auch in kleineren Baugebieten besteht ein Anspruch auf guten Städtebau und Quergerechtigkeit innerhalb der Bauvorschriften, der über dezidierte und wohl überlegte planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften gesichert wird. Gerade im vorliegenden Plangebiet ist auf Grund der unterschiedlichen Gebäudetypologien, Bauweisen, topographischen Situation, artenschutzrechtlicher und grünordnerischer Belange und nicht zuletzt zahlreicher Nachbareinwendungen eine ortsgestalterische Regulierung zielführend. So können Auslegungsspielräume vermieden und ein homogenes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

4.2 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Übergang zum südlich angrenzenden Baugebiet zu gewährleisten, werden im WA1 und WA2 als zulässige Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der umgebenden Bebauung Rechnung und soll dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten.

Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen. Eine maximale Abweichung von 3° ist im Hinblick auf bautechnische Gegebenheiten zulässig und städtebaulich vertretbar. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen. Diese Vorgaben dienen zusätzlich der Wahrung des Erscheinungsbildes, der Gleichbehandlung der Bauherrschaft sowie der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Klarstellung. Die Regelung der Abweichung von 3° soll unschöne Situationen bei Doppelhäusern vermeiden. Grundsätzlich ist die Dachneigung bei benachbarten Doppelhaushälften anzugleichen, was immer wieder zu Auslegungsspielräumen führt, da ein Angleich von mancher Stelle auch noch als dieser gesehen wird, wenn die Dächer 5° oder 7° in der Neigung differieren. Die 3°-Regelung hingegen regelt das maximal zulässige Maß der Abweichung, sodass hierüber die Homogenität des Daches gesichert und das Angleichungsmaß nicht der Auslegung überlassen wird.

Im WA3 werden auf Grund der guten Ausnutzbarkeit des obersten Geschosses bei flachen und flach geneigten Dächern sowie bei Pultdächern eben diese mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (FD) und von 6° bis 12° (PD) vorgeschrieben. Im Übergang zum

östlich gelegenen Gewerbegebiet mit den dort zulässigen Dachformen und zur westlich gelegenen Lärmschutzwand mit anschließender Bahntrasse wird dies als städtebaulich verträglich angesehen.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind in WA1 und WA2 für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Im WA3 sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild, das Erscheinungsbild der Dachlandschaft als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Die Gemeinde Eimeldingen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform und wird in ihrem Bestreben durch das im Jahr 2021 erlassene Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bestärkt.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden für die geneigten Dächer im WA1 und WA2 zusätzlich Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten erlassen. Dachaufbauten sind jedoch erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da bei flacheren Neigungen die Traufseiten ansonsten zu hoch und voluminös in Erscheinung treten würden. Die weiterhin formulierten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, dienen der Gleichbehandlung der Bauherrschaft sowie der baurechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen. Eine Einschränkung von Dachgauben würde die Möglichkeit zur optimalen Ausnutzung der boden- und ressourcenschonenden Grundstücke und Gebäude zu sehr begrenzen. Gerade im Fall von Doppelhäusern werden die Gauben für eine angemessene Raumanordnung und Wohnflächengröße auf beiden Seiten des Daches benötigt, da die Flächengrößen bei Doppelhaushälften naturgemäß eher begrenzt sind und auch das Dachgeschoss gut nutzbar sein soll.

4.3 Attikageschosse

Für WA3 wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes das städtebauliche Ziel abgebildet, in den östlichen und westlichen Gebäuden durch eine dreigeschossige Bauweise attraktiven und modernen Wohnraum in einer leicht verdichteten und damit flächensparenden Bauweise bereitstellen zu können. Das dritte Geschoss soll hierbei als Attikageschoss (Nicht-Vollgeschoss) ausgebildet werden, sodass im Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse (II) zulässig sind. Die weiteren getroffenen Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ermöglichen jedoch die dreigeschossige Bauweise.

Um gegenüber den umliegenden bestehenden und geplanten Gebäuden nicht zu hoch in Erscheinung zu treten, soll im WA3 das mögliche dritte Geschoss (2. Obergeschoss) mit Rückspringen ausgebildet werden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 2,5 m an einer der Fassadenseiten und an zwei weiteren Fassadenseiten ein Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen). Die Fassadenseiten werden hierbei nicht explizit vorgegeben, da die Bauträger so noch auf den von Westen einwirkenden Schienenverkehrslärm baulich flexibel reagieren und an den Seiten zurückspringen können, an denen es immissionsbedingt sinnvoller ist. Die Rücksprünge an mindestens drei Seiten führen dazu, dass die geplanten Gebäude zur bestehenden Bebauung und zum offenen Landschaftsraum hin in ihrer Kubatur abgemildert werden und nicht mit 10,0 m hohen, durchgezogenen Wänden in Erscheinung treten. Gegen-

über Gebäuden mit steil geneigten Dächern, kann so eine sehr gute Ausnutzung der obersten Geschosse bei Reduzierung der Massewirkung erreicht werden.

4.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen können mit einem Flachdach oder mit einem leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgeführt und müssen begrünt werden (siehe Ziffer 3.13). Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Eimeldingen ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

4.5 Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe

Auf Grund der bewegten Topografie und der zu modellierenden Hanglage werden Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen für die Grundstücke im WA1 und WA2 formuliert. Diese Regelungen sollen insgesamt dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke und der Harmonisierung der Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsflächen dienen und sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude steuern.

Für die nicht in Hanglage befindlichen Baufenster im WA3 werden anderslautende Vorgaben getroffen, um auch für die in der Ebene stehenden Gebäude eine gestalterisch ansprechende Ausführung zu gewährleisten. Bei den im Osten und Westen befindlichen Mehrfamilienhäusern ist es aus gestalterischer Sicht notwendig, die Abgrabungen in den Untergeschossen bemaßend zu regulieren. So kann zwar eine ausreichende Belichtung, nicht aber die komplette Freistellung von Untergeschossen erfolgen.

Zur Eindämmung zu hoher sichtbarer Wandhöhen und -flächen wird im WA1 talseits eine maximal zulässige sichtbare Wandhöhe von 8,5 m und im WA2 von 7,5 m zugelassen. So wird ein zu massives Erscheinungsbild gegenüber den Nachbargrundstücken sowie bestehenden und geplanten Gebäuden reguliert. Der obere Bezugspunkt der sichtbaren Wandhöhe bemisst sich hierbei an der Traufhöhe, sodass bei der Berechnung Giebelflächen außenvor gelassen werden.

4.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Abfallplätze

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern bzw. die Herstellung von Böschungen aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

Freistehende Müllbehälter und deren Abstellflächen sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

4.7 Einfriedungen

Die für Einfriedungen formulierten Gestaltungsvorschriften dienen einerseits dazu, dass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt und damit zur Verkehrssicherheit beigetragen wird. Über die ausgewogenen Vorschriften wird gewährleistet, dass sich einerseits die BewohnerInnen in einer angemessenen Weise ab-

grenzen und ihren privaten Freiraum sowie spielende Kinder schützen können, zum anderen wird eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes vermieden. Erklärend wird festgehalten, dass sich die 1,2 m nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Straßen und Wegen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die Vorschriften des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können. Es wird jedoch eine örtliche Bauvorschrift aufgenommen, die Klarheit zu Einfriedungen und Sichtschutzanlagen zwischen den privaten Grundstücken schafft.

Um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen und um einen angemessenen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m von den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Das Abrücken ist aus optischen bzw. ortsgestalterischen Gründen notwendig, da gerade bei schmalen Straßen im Mischverkehr ohne abgetrennten Gehweg – wie bei der hier vorliegenden Planstraße ange-dacht – eine Tunnelwirkung eintritt und ggf. nur wenig Ausweichfläche für FußgängerInnen zur Verfügung steht. Bei lebenden Einfriedungen kommt hinzu, dass diese ggf. immer mehr in den schon beengten Straßenraum hineinwachsen und diesen noch mehr einengen. Auch wenn die BewohnerInnen dazu angehalten sind, darauf zu achten, ihre Hecken etc. sowohl in der Höhe als auch zur Straße hin zu beschneiden, wird dies in der Realität oft nicht umgesetzt.

Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen und um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

In diesem Zusammenhang ergibt sich für die zu öffentlichen Straßen und Wegen verlaufenden Grundstücksgrenzen die Möglichkeit, höhere Einfriedungen als 1,2 m herzustellen, wenn diese einen ausreichenden Abstand von den Grundstücksgrenzen einhalten. Über den ausreichenden Abstand entscheidet die zuständige Bauordnungsbehörde.

Als ortsuntypisches Material sind geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) und die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffzäunen sowie aus ökologischen Gründen von Nadelgehölzhecken für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

4.8 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude sowie die gestalterischen Vorgaben hierzu sollen einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

4.9 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung räumlicher Konflikte mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.10 Kfz-Stellplatzverpflichtung

4.10.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfes für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen unter 45 m² Wohnfläche ein Stellplatz und für Wohnungen über 45 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Eimeldingen, welche für andere Bereiche im Gemeindegebiet ebenfalls gültig und im individuellen Hausbau (Einzel- und Doppelhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebracht ist.

Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden.

4.10.2 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

4.10.3 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kfz im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kfz auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kfz kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Eimeldingen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

4.11 Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist die Bauherrschaft bei Neubauvorhaben verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Das Oberflächenwasser soll in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die im Süden bereits bestehende und für das Plangebiet zu erweiternde Versickerungsmulde abgeleitet und über eine belebte Bodenschicht versickert. Die letzte Haltung des Regenwasser-Zulaufkanales in die Versickerungsanlage wird ebenfalls umgelegt und leitungsrechtlich gesichert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt und auf das im Detail verwiesen wird.

5 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

5.1 Naturschutz

Mit Urteil vom 18.07.2023 wurde das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB vom Bundesverwaltungsgericht für unionsrechtswidrig erklärt. Der Gesetzgeber hat jedoch mit einer Änderung des Baugesetzbuches (wirksam ab dem 01.01.2024) durch die Einführung des § 215a BauGB den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungspläne – wie den hier vorliegenden – weiterzuführen und abzuschließen. Ergänzend wird an dieser Stelle auf Ziffer 1.6 dieser Begründung verwiesen.

Gemäß § 215a Abs. 3 BauGB kann – im Einklang mit europarechtlichen Vorgaben – auf eine vollwertige Umweltprüfung nur dann verzichtet werden, wenn nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalles ausgeschlossen werden kann, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen entstehen. Zudem muss sich die Gemeinde bzw. Stadt in der Abwägung mit der Frage des Eingriffs und Ausgleiches auseinandersetzen und ggf. – bei Vorliegen erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft – einen Ausgleich vorsehen.

Da im vorliegenden Fall von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auszugehen ist, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht wurde durch das Büro faktorgruen, Freiburg, ausgearbeitet, ist Bestandteil der Begründung und wird dem Bebauungsplan beigelegt. Ergänzend dazu wurde auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden der vorgefundene Bestand sowie die Situation nach Planumsetzung ermittelt und bewertet. Zur Planung wird auch ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen definiert.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Das Plangebiet besteht aus einer unversiegelten Wiesenfläche, die am Nordwestrand von Gehölzen gesäumt wird. Im Westen befindet sich eine Böschung mit einer Hochstaudenflur. Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Überbauung von Grünflächen, Gehölzen sowie dem Verlust von Einzelbäumen. Das Vorhaben führt damit zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u. a. folgende Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- *Begrünung sämtlicher unbebauter Flächen*
- *Dachbegrünung*
- *Pflanzung von Straßenbäumen*
- *Sicherung von Bestandsbäumen sowie bestehenden Grünflächen*
- *Pflanzung einer Hecke*
- *Sicherung eines Mindestmaßes an Begrünung der Privatgärten*
- *Wasserdurchlässige Befestigung von Parkplätzen und Wegen*
- *Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung*
- *Vermeidung der Bodenkontamination durch Metallionen von*

Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert.“

Das nach Umsetzung der gebietsinternen Maßnahmen verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch gebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert (siehe auch Ziffer 5.3). Dies geschieht zum einen auf gebietsnahen Flächen, die ohnehin im Zuge von vorgezogenen artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen entwickelt werden, und zum anderen auf Wiesenflächen der Nachbargemeinde Efringen-Kirchen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen, dem das vorliegende Baugebiet gehört und der es entwickeln will. Die Durchführung und dauerhafte Aufrechterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger einschließlich dinglicher Sicherungen im Grundbuch gewährleistet. Der Vertrag wird parallel zur 2. Offenlage erarbeitet und vor Satzungsbeschluss abgeschlossen, sodass im Zeitpunkt der Abwägung die fristgerechte Durchführung des Ausgleiches gesichert ist. Die CEF-Maßnahmen, die im Zuge des Naturschutzausgleiches mitbilanziert werden, wurden bereits in den Jahren 2023/2024 durchgeführt.

Zusätzlich ist zum ehemaligen Streuobstbestand, der sich innerhalb des Plangebietes befunden hat, zu sagen, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten keine Streuobstwiese im Plangebiet festgestellt werden konnte. Hinsichtlich des gesetzlichen Schutzes von Streuobstbeständen gilt seit 2020 die Grenze von 1.500 m² nach § 33a Abs. 1 NatSchG. Der Streuobstbestand wurde im Jahr 2017, also vor 2020, gefällt. Zu diesem Zeitpunkt gab es noch keine gesetzlichen Regelungen hierzu. Das Gesetz zum Schutz von Streuobstbeständen trat erst nach der Fällung in Kraft; rückwirkend kann dieses Recht nicht geltend gemacht werden. Der Gemeinde war das Vorkommen von Kernflächen, Kernräumen und Suchräumen des Biotopverbundes mittlerer Standorte bekannt, dennoch hat sich die Gemeinde auf Grund des vorherrschenden Siedlungsdruckes im Sinne der Allgemeinheit für die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche entschieden.

Ergänzend wird zur Luftqualität und zu Kaltluftabflüssen festgestellt, dass das geplante Baugebiet an zwei Seiten an den Außenbereich mit Bäumen und Hecken grenzt und daher über eine gute Frischluftzufuhr verfügt. Eine kleinklimatisch unverträgliche Wohnsituation ist deshalb auszuschließen.

Gleiches gilt grundsätzlich für das Bestandsgebiet „Alte Säge“. Inwieweit möglicherweise die Errichtung der Schallschutzwände entlang der Bahntrasse im Verhältnis zu früheren Jahren Kaltluftabflüsse von Ost nach West und kleinräumige Windverhältnisse nachteilig beeinträchtigt hat, ist im Einzelnen nicht bekannt. Insgesamt fällt das freie Gelände zwischen der Bebauung und der Bahntrasse nach Südwesten in Richtung der Kander, sodass selbst tiefliegende Kaltluft über die Kanderachse nach Westen abziehen kann. Das mag bei winterlichen Inversionswetterlagen langsam erfolgen und durch die Schallschutzwände auch stärker behindert werden. Dass hierdurch relevante Grenzwerte auch nur annähernd erreicht werden, ist aber nicht anzunehmen.

Zu der von der Öffentlichkeit vorgetragene Sorge zur Rauchentwicklung und „Smog-glocke“ durch von landwirtschaftlichen Arbeiten verursachten Feuern bzw. Bränden wird festgestellt, dass Landwirtschaft während und nach der Herstellung des Baugebietes nicht mehr angesiedelt sein wird, weshalb somit auch keine Feuer bzw. Brände auf Grund landwirtschaftlicher Arbeiten von dieser Fläche mehr ausgehen werden. Der angeführte Fall eines Schwelbrandes kann als einmaliges Ausnahmeeignis und nicht als Regelfall gewertet werden, der auf Grund der wegfallenden landwirtschaftlichen Nutzung ebenfalls nicht mehr auftreten wird. Im hypothetischen Fall eines im neuen Baugebiet „Malzholzweg“ ausbrechenden Feuers greifen die für jedes Baugebiet und Baugrundstück geltenden Maßnahmen. Die Straßenquerschnitte, der Wendehammer, die Wasserversorgung, zu stellende Hydranten etc. sind ausreichend für Rettungsfahrzeuge dimensioniert. Etwaig notwendig werdende Feuerwehrauflflächen innerhalb der Grundstücke müssen auf Baugenehmigungsebene nachgewiesen werden, sodass die Brandschutzvorschriften eingehalten sind. Dies dürfte im Gegensatz zur jetzigen Situation zu einer Verbesserung führen. Ein Brand auf freier Fläche ist nicht vergleichbar

mit Bränden innerhalb eines Baugebietes, da hier bereits per sé über das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht der Brandschutz zwingend mitzudenken ist.

Zum Thema der privaten Kleinf Feuerungsanlagen wie bspw. Kaminöfen wurden die Anforderungen an diese Anlagen durch die Novellierung der 1. BImSchV für kleine und mittlere Feuerungsanlagen im Jahr 2010 deutlich verschärft, sodass von solchen Anlagen im Plangebiet „Malzholzweg“ geringere Emissionen ausgehen werden als aus dem Bestandsgebiet „Alte Säge“. Für das Bestandsgebiet ist ebenfalls mit Besserung zu rechnen, wenn sich die dort lebenden EigentümerInnen gesetzeskonform verhalten. Denn für bestehende zentrale Holz- oder Pelletsheizungen bestehen nach § 25 der 1. BImSchV und für Schwedenöfen nach § 26 der 1. BImSchV Nachrüstungs pflichten zur Einhaltung strengerer Grenzwerte. Ausgenommen davon sind nur Grundöfen und Einzelraumfeuerungen, die für die Wärmeversorgung eines Gebäudes unerlässlich sind. Die Übergangsfristen für die Nachrüstung und für den Nachweis der Einhaltung strengerer Werte für die zwischen 1995 und 2010 errichteten Anlagen laufen Ende 2024 ab, sodass in absehbarer Zeit mit Besserung zu rechnen ist. Eine relevante Beeinträchtigung der Luftqualität wird mittelfristig weder für das Plangebiet noch für das Bestandsgebiet „Alte Säge“ noch im geplanten Baugebiet gesehen

5.2 Artenschutz

Zum Thema Artenschutz wurden während der Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreiche Untersuchungen ebenfalls durch das Büro faktorgruen, Freiburg, durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfasst und dem Bebauungsplan beigelegt. Auf die dortigen, dezidierten Ausführungen wird verwiesen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger der Erschließung, den einzigen privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet, mit dem die Gemeinde hierzu einen städtebaulichen Vertrag schließt.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„Es wurden Bestandserhebungen der Arten(gruppen) Laubfrosch, Reptilien und Brutvögel durchgeführt und die Verbotstatbestände für die im Gebiet nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten geprüft.

Die Kartierungen ergaben keine Vorkommen von Laubfröschen im Plangebiet. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann daher ausgeschlossen werden.

Eine Verletzung oder Tötung von Vögeln kann durch die Einschränkung des Rodungszeitraums von Gehölzen vermieden werden. Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen planungsrelevanten Brutvogelarten durch das Vorhaben zerstört. Die Brutstätten liegen alle außerhalb des Plangebiets und werden nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauereidechsen und Zauneidechsen. Um die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, muss ein Ersatzlebensraum inklusiver neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten für beide Arten geschaffen werden.

Ohne Maßnahmen kommt es zudem zur Tötung von Mauer- und Zauneidechsen. Um das zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Umsiedlung/Vergrämung der im Plangebiet lebenden Individuen in die Ersatzlebensräume durchzuführen.“

Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen, die auf Flächen im Eigentum der Gemeinde und im Eigentum des Vorhabenträgers im näheren Planumfeld erfolgt, wird vor dem Satzungsbeschluss durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Da die Maßnahmen zu diesem Zeitpunkt ohnehin schon weitgehend umgesetzt sein werden, bedarf es

im Vertrag vorrangig noch der Sicherung ihrer dauerhaften Aufrechterhaltung. Zudem ist ein dreimaliges Monitoring in den Jahren 1, 2 und 5 mit Vorlage entsprechender Berichte an die UNB vorgesehen. Es wird auch darauf hingewiesen, dass für artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen im Gegensatz zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen keine Ewigkeitsverpflichtung besteht. Im Grundsatz muss nach erfolgreicher Umsiedelung/Vergrämung das Regime der §§ 44 ff. BNatSchG ausreichen, um auch auf der CEF-Fläche den Artenschutz zu gewährleisten, da auch auf der Eingriffsfläche bis dato kein weitergehender Schutz bestand. Klarstellend wird ergänzt, dass die Umsetzung von CEF-Maßnahmen bzw. deren Einrichtung vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes üblich ist, da die Maßnahmen immer vorgezogen zu einer Baumaßnahme erfolgen müssen. Um bei Umsiedlung bzw. Vergrämung der Tiere eine adäquat entwickelte Ausgleichsfläche anbieten zu können, sind diese in der Regel mit mindestens ein oder zwei Jahren Vorlaufzeit herzustellen. Da dies zu Verzögerungen in der Erschließung und im Bauablauf von Baugebieten führt, ist es gerade auch deshalb angezeigt, die CEF-Maßnahmen frühzeitig und ggf. vor Satzungsbeschluss eines Bebauungsplanes zu realisieren. Für die Planung und Umsetzung von internen und externen (CEF-)Ausgleichsmaßnahmen ist erst einmal nicht erheblich, ob die Ausgleichsflächen in privater oder öffentlicher Hand sind. Vorrangig ist, dass die Flächen verfügbar und für die angedachten Ausgleichsmaßnahmen geeignet sind. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über öffentlich-rechtliche Verträge zwischen der zuständigen Naturschutzbehörde und der Gemeinde bzw. Stadt sowie ggf. dritter, privater Personen. Es ist durchaus üblich, dass Flächen zum Zeitpunkt der Planaufstellung und auch später in privatem und/oder öffentlichem Eigentum sind oder jeweils in das andere übergehen. Dies übrigens auch in dem Fall, dass die Gemeinde ein Baugebiet plant und bezahlt. Umgekehrt ist es nicht unüblich, dass bei gemeindlichen Planungen private Flächen in Anspruch genommen und die Ausgleichsmaßnahmen dann entsprechend rechtlich gesichert werden.

Es konnte im Vorhinein das Potenzial für Wochenstuben und Winterquartiere für Fledermäuse aufgrund fehlender Strukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Spalten und Risse an den Rindentaschen und Spalten an Bäumen bieten potenzielle Zwischenquartiere für Fledermäuse. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es in der unmittelbaren Umgebung eine ausreichende Anzahl dieser häufig wechselnden Tages-/Zwischenquartiere gibt, sodass die Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist und die Tiere auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Potenzielle Flugrouten und Jagdhabitats von Fledermäusen am angrenzenden Weiher und entlang des Mühlkanals bleiben erhalten. Um eine Störung dieser Jagdgebiete durch Licht zu vermeiden, wird eine CEF-Maßnahme erforderlich, die die Pflanzung einer 2,5 m breiten und ca. 51,5 m langen Hecke aus Sträuchern am westlichen Rand des Plangebietes vorsieht. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde dies im Kapitel 5.2 ergänzt, weshalb eine Kartierung von Fledermäusen nicht vorgesehen ist.

Auf die Sorge aus der Öffentlichkeit, dass durch die Realisierung des Plangebietes Störche zu Schaden kommen und in ihrer Futteraufnahme gestört werden könnten, wird Folgendes angeführt:

Im Rahmen der Erfassungen gemäß den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al., 2005, herausgegeben im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten [DDA] mit Unterstützung des Deutschen Rates für Vogelschutz e. V. und des Bundesamtes für Naturschutz) wurden weder im Plangebiet noch dessen näherer Umgebung Störche auf Nahrungssuche festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung, bspw. während/nach der Mahd/Mahdgutauflbereitung, ist nicht ausgeschlossen; eine lebensnotwendige Nutzung kann hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Störche reichen meist wenige Flügelschläge aus, um an Höhe zu gewinnen. Insbesondere beim Horst-

anflug ist zudem meist eine relativ geringe Höhe zu erkennen; zum einen spart dies Energie, zum anderen erhöht dies die Sicherheit bei der Landung, da der Storch dadurch insgesamt eine geringere Geschwindigkeit aufweist als bei einem Anflug aus größerer Höhe. Insofern ist der niedrige Flug über die Dächer nicht zwingend auf zu wenig Platz zum Erreichen einer größeren Höhe zurückzuführen.

In Baden-Württemberg kommen über 70 Libellenarten vor; von diesen sind 5 Arten in Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet, was ausschlaggebend ist für die Berücksichtigung unter dem Aspekt des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung. An dem außerhalb des Plangebietes westlich gelegenen Weiher findet keine der FFH-Anhang IV Libellenarten die erforderlichen Habitatansprüche (Moorlandschaften, besonnte Gräben, größere Fließgewässer, etc.). Ein Vorkommen dieser Arten ist daher ausgeschlossen. Zudem bleibt der Weiher bestehen, und es sind keine Beeinträchtigungen der heimischen geschützten Libellenarten zu erwarten, da auch die Ufervegetation bestehen bleibt.

Des Weiteren grenzt das Plangebiet westlich an das Bahngrundstück, Flst.-Nr. 3026/4 und das Biotop der DB AG an. Auf diesem Grundstück wurde im Zuge des Streckenausbaus eine LBP-Maßnahme (Wasserteich und Sträucher) umgesetzt. Die Zuwegung zu diesem Bereich sowie auch zu den vorhandenen Schachtanlagen auf dem Grundstück muss weiterhin dauerhaft gewährleistet sein. Laut Aussage der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach muss kein Pflegeweg für die Ausgleichsflächen der Deutschen Bahn innerhalb des bzw. durch das geplante Baugebiet „Malzholzweg“ vorgehalten werden.

Die Zuwegung zu den Bahnflächen (Flst.-Nr. 3026/4) erfolgt über das Grundstück Flst.-Nr. 3075. Dieses wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die dauerhafte Zuwegung der Maßnahmenflächen und der Schachtanlagen ist hierüber gewährleistet.

5.3 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Die Umweltprüfung und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung haben ergeben, dass die erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Boden“ sowie „Klima/Luft“ durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nur teilweise ausgeglichen bzw. kompensiert werden können. Der weitere Eingriff soll durch drei externe Maßnahmen kompensiert werden. Bei zwei Maßnahmen handelt es sich multifunktional um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des besonderen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen), die gleichzeitig auch eine Aufwertung hinsichtlich der Biotoptypen darstellen, sodass sie auch im Rahmen der Eingriffsregelung als Kompensation angerechnet werden können. Dabei werden im direkten Umfeld des Plangebietes Ersatzlebensräume für Zaun- und Mauereidechsen hergestellt. Bei der dritten Maßnahme handelt es sich um die Entwicklung von Magerwiesen auf drei bislang ackerbaulich genutzten Flurstücken; diese befinden sich in ca. 600 bis 950 m Entfernung in westlicher Richtung auf Gemarkung der Nachbargemeinde Efringen-Kirchen. Diese Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss vollumfänglich über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert (siehe auch Ziffern 5.1 und 5.2).

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Eimeldingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Südosten und Südwesten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der

Ein- und Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern und der vorgeschriebenen Dachbegrünung wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Anlagen zur solaren Nutzung werden auf allen Gebäuden zugelassen, sodass sowohl den überragenden Belangen erneuerbarer Energien nach § 2 EEG als auch der Pflicht zur Installation von Fotovoltaikanlagen auf Neubauten nach dem KlimaG Rechnung getragen wird.

7 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES

7.1 Überflutungsflächen

Durch die nachrichtliche Übernahme der Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.1 wird den Belangen des Hochwasserschutzes in ausreichendem Maß Rechnung getragen. Es wird zusätzlich zum Thema Erschließungsflächen festgehalten, dass bei einem HQ_{Extrem} der Wasserspiegel in diesem Bereich vom Landesamt für Umwelt auf eine Höhe von 259,6 m (m ü. NHN – Bezugssystem DHHN2016, Höhenstatus 170, EPSG 7837) angegeben wird. Durch die geplante Geländemodellierung befindet sich die Wendeanlage als tiefster Punkt der Erschließungsflächen ebenfalls auf einer Höhe von ca. 259,6 m; eine Überflutung der öffentlichen Flächen ist somit kaum gegeben.

7.2 Starkregenereignisse

Durch die nachrichtliche Übernahme der Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.2 wird den Belangen des Hochwasserschutzes in Verbindung mit Starkregen in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt wird. Hierin werden die Starkregenereignisse mit betrachtet; auf die dortigen, dezierten Ausführungen wird verwiesen.

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

„In der Starkregengefahrenkarte ist deutlich zu erkennen, dass der Starkregenabfluss aus dem bestehenden Gewerbegebiet Reutacker über die Geländevertiefung vor der im Norden befindlichen Böschung in Richtung Westen abfließt.

Durch die Geländemodellierung sowie der Straßenplanung in Längs- und Querneigung wird der Niederschlagsabfluss bei Starkregenereignissen über den Straßenkörper und die Wendeanlage im Westen der Erschließung in die Grün-/Versickerungsanlage abgeleitet. Die jeweiligen Oberkanten der Versickerungsanlage werden so ausgebildet, dass bei Überschreiten des maximalen Wasserspiegels in der Versickerungsanlage ein Notüberlauf über den südwestlichen Rand in den tieferliegenden Bereich zwischen Baugebiet und Bahnkörper möglich ist. Für die schadlose Ableitung des von der nördlichen Böschung anfallenden Niederschlagswassers wird am Böschungsfuß eine leichte Vertiefung erstellt, die den Abfluss entlang der Böschung in westlicher Richtung bis ebenfalls in den tieferliegenden Bereich zwischen Baugebiet und Bahnkörper ermöglicht.

Für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers inklusive einer Rückstausicherung von den Privatgrundstücken ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.“

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

8.1 Allgemein

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum von der westlich liegenden Bahnstrecke ausgehenden Schienenlärm sowie zum von der östlich liegenden B3 ausgehenden Straßenverkehrslärm erarbeitet, die dem Bebauungsplan beigelegt ist. Zur 2. Offenlage hin wurde der Bericht der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der zwischenzeitlich neu aufgelegten Version der DIN 18005 und der angepassten Berechnungsmethodik des Straßenverkehrslärms von RLS-90 auf RLS-19 dahingehend angepasst. Dies hat aufgrund der deutlich stärkeren Einflüsse des Schienenverkehrslärmes nur geringe Auswirkungen auf die Darstellungen; an den grundsätzlichen Aussagen und Empfehlungen des Gutachtens sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan hat sich nichts geändert. Lediglich die Karten bzw. Abbildungen 1 bis 3 in Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften wurden auf Grund leichter Veränderungen bei den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Vergleich zur 1. Offenlage ausgetauscht.

Zudem sind die Lärmeinwirkungen durch bestehende Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft zu untersuchen, an die das Plangebiet im Osten heranrückt. Bezüglich des einwirkenden Gewerbelärmes sind ebenfalls potenzielle Lärmkonflikte mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet zu ermitteln.

8.2 Straßen- und Schienenverkehrslärm

Zusammenfassend wird in der Schalltechnischen Untersuchung von Fichtner WT, Freiburg, mit Stand vom März 2024, Kapitel 4.5.2, Folgendes festgehalten:

„Die Pläne zeigen, dass die Lärmsituation insbesondere in der Nacht hauptsächlich durch die westlich verlaufenden Gleise der Rheintalbahn geprägt wird. Am Tag liegen innerhalb des Plangebietes auf allen Stockwerkshöhen die Pegel unter 59 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

In der Nachtzeit ergeben sich im Plangebiet in allen Stockwerken Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 B(A). In großen Bereichen im Westen des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel über 54 dB(A) und liegen somit auch über den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete (MI). Für das Plangebiet „Malzholzweg“ sind somit Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Die um 4 dB(A) strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden in der Nacht in allen Stockwerken überschritten. Am Tag werden die Werte zumindest in den unteren beiden Stockwerken eingehalten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollten jedoch zumindest für Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.“

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5.3, wurden deshalb im Bebauungsplan unter Ziffer 1.15.1 der Bebauungsvorschriften detaillierte Vorgaben zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm durch die Schalldämmung von Außenbauteilen einschließlich des Einbaus von Lüftungsanlagen in Schlafräume gemacht. Die Begründung und städtebauliche Abwägung der Lärmschutzbelange hierzu im Einzelnen ergibt sich aus den Ausführungen des Gutachtens, dem insoweit gefolgt wird, sowie aus der nachfolgenden Gesamtabwägung

zum Lärmschutz unter Ziffer 8.6 dieser Begründung. Kann im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren für einzelne Gebäude der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund der Abschirmwirkung vorgelagerter Gebäude oder durch bauliche Selbstabschirmung geringere Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen auftreten als bei freier Schallausbreitung im Gutachten berechnet wurde, können gem. Ziffer 1.15.3 der Bebauungsvorschriften die Schutzanforderungen entsprechend reduziert werden.

8.3 Verkehrslärmeinwirkung durch Ziel- und Quellverkehr auf umliegende Bestandsgebiete

„Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

In der Nachbarschaft sind aufgrund des niedrigen Schutzniveaus eines Gewerbegebietes und der geringen zusätzlich erzeugten Verkehrsmenge des Plangebietes von weniger als 300 Kfz/24h keine wesentlichen Erhöhungen der Lärmsituation zu erwarten. Keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.“

8.4 Gewerbelärm

Zusammenfassend wird in der Schalltechnischen Untersuchung von Fichtner WT, Freiburg, mit Stand vom März 2024, Kapitel 3.4, Folgendes festgehalten:

„Die über die Beurteilungszeiträume gemittelten Beurteilungspegel betragen im Plangebiet zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A) am Tag. In der Nacht kommt es im Plangebiet zu Pegeln zwischen 30 dB(A) und 45 dB(A).

Somit wird am Tag der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Somit sind für das Plangebiet „Malzholzweg“ Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Auch hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen wurden die Pegel im Plangebiet über das Schallausbreitungsmodell mit den gewählten Emissionsansätzen für Maximalpegel ermittelt. Am Tag ergeben sich keine Pegel über 80 dB(A). Der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen am Tag von 85 dB(A) in allgemeinen Wohngebieten wird damit deutlich eingehalten. In der Nacht kommt es im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu Maximalpegeln von über 60 dB(A). Der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird damit in Teilen des Plangebietes überschritten. Maßgeblich sind die Emissionen der Busse auf dem Betriebshof des Busunternehmens. Auch hieraus geht somit eine Erforderlichkeit für Lärmschutzmaßnahmen hervor.“

Entsprechend den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5.2, wurden deshalb im Bebauungsplan unter Ziffer 1.15.2 der Bebauungsvorschriften detaillierte Vorgaben zum Schutz der Wohnnutzungen im östlichen Teil des Plangebietes vor Gewerbelärm gemacht, indem offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume an den entsprechenden Fassaden ausgeschlossen werden. Diese Vorgaben lassen sich entweder durch entsprechende Grundrissgestaltungen und den Verzicht auf schutzbedürftige Räume an lärmkritischen Fassaden oder durch den Verzicht auf offenbare Fenster umsetzen. Die Begründung und städtebauliche Abwägung der Lärmschutzbelange hierzu im Einzelnen ergibt sich aus den Ausführungen des Gutachtens, dem insoweit gefolgt wird, sowie aus der nachfolgenden Gesamtabwägung zum Lärmschutz unter Ziffer 8.6 dieser Begründung. Kann im Baugenehmigungsverfahren für einzelne Gebäude der Nachweis erbracht werden, dass aufgrund der Abschirmwirkung vorgelagerter Gebäude oder durch bauliche Selbstabschirmung geringere Immissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen auftreten als bei freier Schallausbreitung im Gutachten

berechnet wurde, können gemäß Ziffer 1.15.3 der Bebauungsvorschriften die Schutzanforderungen entsprechend reduziert werden.

Auf den Hinweis aus der Öffentlichkeit zu den Auswirkungen eines geplanten Cafés im benachbarten Gewerbegebiet „Reutacker I“ wird Folgendes vorgetragen:

Aus dem Hinweis ging nicht klar hervor, welches Café in der Stellungnahme gemeint ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass der geplante Neubau eines Cafés auf dem Grundstückstück Flst-Nr. 3481/1, Reibmattenstraße 5, gemeint ist. Gemäß Bauantrag sind hier 12 Kfz-Stellplätze und ein täglicher Betrieb von 06:00 bis 22:00 Uhr geplant. Dieses Café stellt grundsätzlich eine für den Gewerbelärm relevante Schallquelle dar, war zum Zeitpunkt der Untersuchung aber noch nicht vorhanden. Eine Ergänzung wurde in diesem Fall auch nicht erforderlich. Das Café soll nur am Tag betrieben werden, für den die schalltechnische Untersuchung einen Abstand zu den Immissionsrichtwerten im Plangebiet ergeben hat. Es befindet sich zudem nicht im direkten Umfeld des Plangebietes, sondern wird durch die bestehende Bebauung noch abgeschirmt. Darüber hinaus bestehen für die erste Gebäudereihe zum Gewerbegebiet bereits Vorgaben zum Schutz vor dem nächtlichen Gewerbelärm. Somit kann insgesamt ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Café zusätzliche Anforderungen an den Lärmschutz im Gebiet entstehen werden.

8.5 Schallübertragung

Zur Änderung der Lärmsituation in der Nachbarschaft enthält der Bericht zur schalltechnischen Untersuchung in der Aufgabenstellung, im Kapitel Verkehrslärm sowie in der Zusammenfassung Aussagen. Im vorliegenden Fall konnte aufgrund der bestehenden Randbedingungen mit einer überschaubaren neuen Verkehrserzeugung aus dem Plangebiet und der Verkehrsführung durch das Gewerbegebiet eine relevante neue Konfliktlage ausgeschlossen werden. Reflexionen an den neuen Baukörpern sind zwar ebenfalls eine Auswirkung der neuen Bebauung, stärker wird aber die Abschirmung in Richtung der Bahn wirken, durch die an den Häusern im Bestandsgebiet „Alte Säge“ ein Rückgang der Lärmbelastung eintreten wird. Analog gilt dies grundsätzlich für gewerblichen Lärm, der von der neuen Bebauung in Richtung der Gebäude an der Straße „Alte Säge“ abgeschirmt wird. In jedem Fall ist – auch unter Berücksichtigung von Reflexionen und Abschirmungen – keine Verschlechterung der heutigen Situation zu erwarten.

8.6 Städtebauliche und bauleitplanerische Beurteilung der Lärmimmissionen

Durch den Gewerbelärm wird in der Nacht der Immissionsrichtwert von 40 dB(A) im nordöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Auch hinsichtlich der kurzzeitigen Geräuschspitzen kommt es im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu Maximalpegeln von über 60 dB(A). Der Richtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird damit in Teilen des Plangebietes überschritten.

Zur Beurteilung der künftigen Situation an der geplanten Bebauung durch den Straßen- und Schienenverkehr wurden zunächst die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Als weiteres Abwägungskriterium wurden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) herangezogen. Diese Grenzwerte sind zwar im Bebauungsplanverfahren für ein neues Wohngebiet nicht unmittelbar anwendbar, stellen aber bei der Vorhabenzulassung eines neuen oder wesentlich geänderten Verkehrsweges die Schwelle der Zumutbarkeit dar.

Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes von Außenbauteilen wird gemäß dem Regelwerk der DIN 4109 nicht der Beurteilungspegel der DIN 18005 oder der 16. BImSchV herangezogen, sondern der „maßgebliche Außenlärmpegel“, der sich über Zuschläge von 3 dB(A) tags bzw. 13 dB(A) nachts auf den Beurteilungspegel

ergibt. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde – ohne Berücksichtigung irgendeiner abschirmenden Bebauung – für die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-2 berechnet und in den Anlagen 6.1 bis 6.3 der schalltechnischen Untersuchung dargestellt. Dabei wurde in der Untersuchung die in Baden-Württemberg bauaufsichtlich eingeführte Fassung 2018 der DIN 4109 zugrunde gelegt, die für den Schienenverkehrslärm einen Abschlag von 5 dB(A) vorsieht und dementsprechend zu um 5 dB(A) reduzierten Beurteilungspegeln führt.

In der Nachtzeit ergeben sich auf Grund des Schienenlärms im Plangebiet in allen Stockwerken Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 49 B(A). In großen Bereichen im Westen des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel über 54 dB(A) und liegen somit auch über den Immissionsgrenzwerten für Mischgebiete (MI).

In der Rechtsprechung zeichnet sich zudem die Tendenz ab, dass bei einem Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung geplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebietes dienende Verkehrswege sowie die gewerbliche Lärmbelastung als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ bieten hier eine Orientierungshilfe, die im Rahmen einer gerechten Abwägung herangezogen werden kann, jedoch keine Planungsobergrenze darstellt, sondern in der Bauleitplanung auch überschreitbar sind. Allerdings sind sie im Rahmen der Abwägung jedenfalls insofern von Bedeutung, als die für die Planung sprechenden Gründe umso gewichtiger sein müssen, je weiter die DIN-Werte überschritten werden. Möchte die planende Gemeinde dem Plangebiet unter Berufung auf das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe, die für eine solche Lösung sprechen, eine Überschreitung der Orientierungswerte zumuten, so setzt dies voraus, dass sie sich im Rahmen der Abwägung mit den nach Lage der Dinge in Betracht kommenden baulichen und technischen Möglichkeiten befasst, eine Überschreitung auf das im Interesse einer Erreichung des Planungszieles hinzunehmende Maß zu beschränken. Dabei kommen auch Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht. Eine Regel, dass Schallschutz im Inneren der Gebäude auch bei geöffneten Fenstern gewährleistet sein muss, ist der DIN 18005 nicht zu entnehmen. In der Rechtsprechung ist vielmehr anerkannt, dass auch im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte das Gebot gerechter Abwägung nicht verletzt sein muss, wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Schallschutz gewährleistet ist. In die Abwägung einzustellen ist auch, ob bzw. in welchem Ausmaß Außenwohnbereiche im Tagzeitraum von Überschreitungen der Orientierungs- bzw. Grenzwerte betroffen sind.

Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch an Grenzen. In Gemeinden mit einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm auf Grund der Nähe zu übergeordneten Straßen- oder Schienenwegen wie in Eimeldingen ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen- oder Schienenwegen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete bzw. Wohnnutzungen zu vermeiden. Gleiches gilt für Gewerbegebiete bzw. Gewerbebetriebe, an die auf Grund der immer knapper werdenden Flächen immer wieder mit Wohnbebauung herangerückt wird. Doch auch in diesen Gemeinden besteht ein berechtigtes Interesse daran, neue

Wohnbaugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen und damit der Wohnraumknappheit und den hohen Kauf- und Mietpreisen zu begegnen.

Den gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebietes steht die Immissionsbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege der Deutschen Bahn und untergeordnet der B3 sowie der aus dem Osten einwirkende Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet „Reutacker I“ gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle und bei Gewerbelärm beim Emittenten selbst minimiert werden. Im vorliegenden Fall ist aber bereits eine hohe Lärmschutzwand der DB AG westlich des Plangebietes vorhanden, welche aber offensichtlich nicht den gesamten Schienenlärm abfängt, sodass der weitergehende Schallschutz an den Gebäuden selbst gebracht werden muss. Eine nochmalige Erhöhung der Lärmschutzwand ist nicht möglich.

Der aus Osten kommende Gewerbelärm kann nicht bei den Emittenten abgefangen werden, da sich diese in einem ausgewiesenen uneingeschränkten Gewerbegebiet befinden und nicht zu Einschränkungen bereit sind bzw. auch von Seiten der Gemeinde der Wunsch besteht, die Gewerbetreibenden nicht einzuschränken. Daher müssen die aus dem Gewerbelärm resultierenden Schallschutzmaßnahmen an den mit Planeintrag kenntlich gemachten Fassadenseiten an den Gebäuden im Plangebiet erbracht werden, was auf Grund der nur wenigen Flächen als vertretbar erscheint. Auch hier wurde eine Lärmschutzwand angedacht. Diese müsste aber nah beim Emittenten stehen, um eine entsprechende Wirkung entfalten zu können, was vorliegend nicht möglich ist. Eine Wand entlang der östlichen Grenze der Neubaugrundstücke müsste sehr hoch werden, um den gewünschten Schutz zu gewährleisten. Eine Schallschutzmauer entlang des Überganges zwischen Plangebiet und Gewerbegebiet ist städtebaulich nicht hinnehmbar. Auf diese Maßnahme wird deshalb verzichtet. Abschirmende Baukörper sind im Umfeld von Hauptverkehrsachsen eine in der Stadtplanung übliche und empfohlene Maßnahme. Hier wird aber keine entsprechende Festsetzung getroffen, da die Lärmeinwirkungen nicht so hoch sind, dass eine Erforderlichkeit gegeben wäre. Alle Baufenster können einzeln bebaut werden. Der jeweils nötige Lärmschutz lässt sich auch ohne Abschirmungen durch benachbarte Baukörper erreichen. Bei einer an die Lärmsituation angepassten Planung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, sind gesunde und angenehme Wohnverhältnisse gut zu gewährleisten.

Als Mittel zum Schutz gegen die Lärmbelastungen infolge des nächtlichen Gewerbe- und Verkehrslärmes verbleiben damit Vorkehrungen des baulichen Schallschutzes, die im vorliegenden Fall dezidiert festgesetzt werden. Hierzu zählt zuvorderst die Festsetzung zur Ausführung der Außenbauteile. Ergänzend zu den Anforderungen des baulichen Schallschutzes enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausschluss schutzbedürftiger Räume bzw. zu Festverglasung bezogen auf den Gewerbelärm. Diese Festsetzungen sind erforderlich, da sich entsprechende Anforderungen nicht aus der DIN 4109 ergeben, der bauliche Schallschutz nur bei geschlossenen Fenstern seine Wirksamkeit entfaltet, gleichwohl aber eine ausreichende Belüftung während der Nachtzeit sichergestellt sein muss. Festsetzungen zum Schutz von Außenwohnbereichen sind nicht erforderlich, da im Tagzeitraum sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden.

Die festgestellten Immissionsbelastungen resultieren aus dem Schienenlärm und dem Verkehrsaufkommen auf der B3. Beide Verkehrswege führen als zwei der wichtigsten Hauptverkehrsachsen durch Eimeldingen. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke hohe Belastungen innerhalb Eimeldingens. Die Gemeinde weiß um diese Belastungen, hat aber auf Grund der hohen Vorbelastung im gesamten Ort keine Ausweichmöglichkeiten auf andere Flächen, da der Lärmaufschlag vielerorts hoch ist. Ein weiterer Ansatzpunkt ist die Verbesserung und der angestrebte Ausbau des ÖPNV, sodass noch mehr Menschen auf das eigene Kfz verzichten und dementsprechend die

Immissionen gesenkt werden können. Der Ausbau des ÖPNV ist jedoch ein langfristiges Projekt, dessen Realisierung sicherlich zu einer Entlastung führen wird; die Realisierungshorizonte sind jedoch noch nicht abzusehen.

Innerhalb der Gemeinde Eimeldingen und der gesamten Raumschaft besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Das Plangebiet „Malzholzweg“ richtet sich mit dem durchdachten Gebäudemix, dem flächensparenden Bauen und den unterschiedlichen Grundstücksgrößen an alle möglichen Interessengruppen und kann somit einen breiten Querschnitt der Bevölkerung bedienen.

Die Verkehrslärmbelastung ist der Gemeinde bewusst. Für die Innenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für die betroffenen Bereiche nachts jedoch über die zu realisierenden baulichen Maßnahmen eingehalten und somit eine Gesundheitsgefahr für die Bewohnerinnen und Bewohnern durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Von Seiten der Landwirtschaft beim Landratsamt Lörrach wurde während des Bebauungsplanverfahrens Folgendes vorgetragen:

„Für das Plangebiet wird eine im Flächennutzungsplan für die Landwirtschaft ausgewiesene Fläche in Anspruch genommen. Inklusiv naturschutzrechtlichem Ausgleich gehen damit einem landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb 8.298 m² Mähweide verloren. Nach der Wirtschaftsfunktionenkarte ist die Fläche in Vorrangflur Stufe I als landbauwürdige Fläche einzuordnen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft und sind deshalb für die landwirtschaftliche Nutzung besonders wertvoll.

Das Plangebiet wird jedoch nur in geringer Intensität als Wiese bewirtschaftet. Zudem sind aufgrund der geringen Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen für die Landwirtschaft zu erwarten. Durch die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort können Neuinanspruchnahmen intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen an anderer Stelle vermieden werden.“

Die Gemeinde Eimeldingen räumt an diesem Standort aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen und der bestehenden Straßenanbindung der Befriedigung des Wohnbedarfes ein höheres Gewicht ein als der Landwirtschaft.

Für Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist gemäß § 1a Abs. 3, S. 4 BauGB der § 15 Abs. 3 BNatschG anzuwenden. Das Ziel ist, mit Maßnahmen hoher Aufwertungspotentiale möglichst wenig Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zu entziehen. Zusätzlich ist bei der Flächenauswahl zu beachten, dass Flächen mit hoher agrarstruktureller Bedeutung (z. B. überdurchschnittliche Bodengüte und Flurstrukturen mit Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben) nur im Notfall in Anspruch genommen werden sollten.

Bei der Planung und Realisierung externer Maßnahmen werden agrarstrukturelle Belange bestmöglich berücksichtigt. Es sind lediglich in überschaubarem Umfang externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Für diese werden eine bereits heute zwischen zwei Gebäudereihen liegende und für die Landwirtschaft daher nur eingeschränkt nutzbare schmale Wiesenfläche und zwei weitere, kleinteilige Fläche in Anspruch genommen, sodass die Landwirtschaft insgesamt nur geringfügige Flächenverluste aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben erleidet.

Eine vollständige interne Kompensation im Plangebiet ist aus naturschutzfachlichen Gründen nicht möglich. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, müssen die plangebietsinternen und -externen Maßnahmen die Entwicklung von artenreichen Grünflächen, Gehölzpflanzungen und Reptilienbiotopen beinhalten. Insofern

kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen nicht gänzlich verzichtet werden.

Die geplante CEF-Maßnahme für Zauneidechsen auf Flst.-Nr. 3036 zerschneidet eine zusammenhängend bewirtschaftete Grünlandfläche. Die kleine Restfläche müsste mit erhöhtem Aufwand bewirtschaftet werden. Vom Fachbereich Landwirtschaft beim Landratsamt Lörrach wurde angeregt, die Maßnahme an den Rand der Mähweide zu legen. Dies ist nicht möglich, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde bzw. des privaten Entwicklers befinden und eine Mitwirkungsbereitschaft der FlächeneigentümerInnen nicht gegeben ist. Dies wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens abgeklärt. Auf Grund dessen wurde auf das Grundstück Flst.-Nr. 3036 ausgewichen, da die GrundstückseigentümerInnen hier mitwirkungsbereit sind und die Fläche auch im unmittelbaren Zusammenhang mit der Eingriffsfläche (Plangebiet) steht.

10 GEOTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN

Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein hydrogeologisches Baugrundgutachten erstellt, das dem Bebauungsplan beigelegt wird. Auf die dortigen, dezidierten Ausführungen wird verwiesen.

11 KAMPFMITTELFREIHEIT

Auf Ziffer 4.1 des dem Bebauungsplan beigelegten Berichtes zur „Geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung“ des Büros Fichtner WT, Freiburg, wird im Detail verwiesen.

Zur Kampfmittelerkundung wird zusammenfassend Folgendes festgehalten:

„Durch die Nähe des Untersuchungsgebietes zur Bahnlinie sollte die Kampfmittelfreiheit im Vorfeld nachgewiesen werden. Eine Anfrage auf multitemporale Luftbildauswertung wurde beim KMBD gestellt. Wegen der hohen Anzahl an Anfragen ist derzeit mit einer Wartezeit von etwa einem halben Jahr zu rechnen.“

Bevor die Rammkernbohrungen und die schweren Rammsondierungen durchgeführt wurden, wurde die Kampfmittelfreiheit überprüft.

Die Untersuchungen im Vorfeld ergaben keine Hinweise auf im Untergrund verbliebene Kampfmittel. Alle Bohrungen und Rammsondierungen konnten an den vorgesehenen Stellen ausgeführt werden. Die Messungen hatten eine Aussagereichweite von einem Radius < 0,7 m.“

Die Ergebnisse sind aus Anlage 2.4 des Berichtes zur „Geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung“ des Büros Fichtner WT, Freiburg, vom 14.08.2020 ersichtlich.“

12 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Eimeldingen erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann über die Reibmattenstraße an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die umliegenden Fuß-, Wirtschafts- und Feldwege.

Die Erschließung des Plangebietes ist ausschließlich von Osten über die im Gewerbegebiet befindliche Reibmattenstraße, Reutackerstraße mit Anbindung an die B3 vorgesehen.

Zur Beurteilung der Verkehrsströme und der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufes im betreffenden Bereich der B3 wurde das Büro Fichtner WT, Freiburg, zu fachlichen Einschätzung hinzugezogen.

Es wurde festgestellt, dass sich im Bestand für die Linksabbiegenden während der vormittäglichen Spitzenstunde ein guter Verkehrsablauf (Qualitätsstufe „B“) ergibt.

Auch bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird für die Linksabbiegenden Qualitätsstufe „B“ erreicht.

Die Ausfahrt des untergeordneten, nach links auf die B3 einbiegenden Stromes ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden (Qualitätsstufe „D“). Auch im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall wird Qualitätsstufe „D“ erreicht, sowohl während der vormittäglichen als auch während der nachmittäglichen Spitzenstunde. Der Knotenpunkt insgesamt erhält somit Qualitätsstufe „D“ im Bestand, Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass die Erhöhung der Verkehrsmengen an der Einmündung – auf der Grundlage der angesetzten, großzügig abgeschätzten Verkehrsmengen – keinen maßgeblichen Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufes hat. Das Ausfahren nach links ist bereits im Bestand mit Wartezeiten verbunden. Beim Linksabbiegen ins Gebiet kommt es aufgrund unterschiedlicher tageszeitlicher Verkehrsverteilung von gewerblicher und wohnlicher Nutzung kaum zu Mehrverkehren während der Spitzenstunden und damit auch nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Verkehrsablaufes.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt von der bestehenden Reibmattenstraße und dem Malzholzweg aus. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Büro Rapp Regioplan, Lörrach, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt ist. Auf die dortigen Ausführungen wird ergänzend verwiesen.

13.1 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird in die bereits bestehende und im Zuge der neuen Bebauung zu vergrößernde Versickerungsanlage eingeleitet. Um eine hydraulische Überlastung der Anlage zu vermeiden, ist auf den einzelnen Grundstücken durch die Bauherrschaft eine Zisterne mit Abflussdrossel einzubauen.

13.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird in den bestehenden Kanal eingeleitet, der vom Baugebiet „Alte Säge“ kommend an den westlichen Rand des Plangebietes unverlegt wird und von dort in den nördlich liegenden Bestandskanal übergeht. Die genaue Größe und das effektiv vorzuhaltende Speichervolumen der Versickerungsanlage wird im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung auf Basis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes nachgewiesen. Ein Aufstau des Regenwassers nach einem Regenereignis in der Versickerungsanlage ist explizit vorgesehen.

13.3 Trink-/Löschwasserversorgung

Für die Trink- und Löschwasserversorgung werden im Plangebiet neue Versorgungsleitungen mit Anschluss an den Bestand hergestellt. Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch den Neubau einer Versorgungsleitung von der Reibmattenstraße aus sichergestellt.

13.4 Abfallverwertungskonzept / Massenbilanz

Im Rahmen der Erschließungsplanung und der Nivellierung des Plangebietes zum Ausgleich von topographischen Höhenversprüngen ist ein vollständiger Massenaus-

gleich vor Ort ohne Aushubüberschuss geplant. Die Geländeanpassung zur bestehenden Bebauung wurde im Zuge der Entwurfsplanung berücksichtigt und ist im vom Fachbüro Rapp Regioplan, Lörrach, digitalen Geländemodell dargestellt. Die detaillierte Anpassung wird im Zuge der Ausführungsplanung weiter ausgearbeitet.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass innerhalb der Bebauungsplanung hinreichend zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften getroffen wurden, die darauf abzielen, sowohl einen harmonischen Übergang innerhalb des Plangebietes und des Straßenraumes als auch des benachbarten Wohngebietes „Alte Säge“ zu schaffen. Auf die Abbildung grundstücksbezogener Geländeanpassungen zum Bestandsgebiet hin wird verzichtet, da hier nicht alle möglichen Varianten einer Grundstücksnutzung und Gebäudestellung und -kubatur abgebildet werden können und dies zu missverständlichen Aussagen führen würde.

14 BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Plangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Grundstücksneubildung erfolgt über Fortführungsnachweis.

15 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Gemeinde Eimeldingen hinsichtlich der Erschließung kostenneutral, da diese vom Vorhabenträger übernommen werden. Die Gemeinde wird hierüber einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger schließen.

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	ca.	1,22 ha
davon:		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca.	0,81 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,14 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	0,15 ha
private Grünflächen	ca.	0,12 ha

Gemeinde Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Planverfasserin

BEGRÜNDUNG

Seite 46 von 46

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eimeldingen übereinstimmen.

Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister