

Stand: 08.12.2014

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Berghaupten**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Fuchsbühl III“**

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

# Inhalt

<b>TEIL A EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. EINFÜHRUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1 ANLASS DER AUFSTELLUNG .....	4
1.2 ART DES BEBAUUNGSPLANS .....	4
1.3 VERFAHRENSART .....	4
1.4 VERFAHREN .....	5
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DER BEBAUUNGSPLANUNG .....</b>	<b>5</b>
2.1 ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	5
<b>3. AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>7</b>
3.1 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN .....	7
3.2 BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND SEINER UMGEBUNG .....	7
3.3 BEBAUUNG UND NUTZUNG .....	7
3.4 ERSCHLIEßUNG.....	7
3.5 VER- UND ENTSORGUNG .....	7
3.6 ALTLASTEN .....	8
3.7 BODENBESCHAFFENHEIT UND BODENBELASTUNGEN .....	8
3.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE.....	8
3.9 GEBIETSGRÖßE.....	8
<b>4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....</b>	<b>9</b>
4.1 RAUMORDNUNG .....	9
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	9
4.3 SCHUTZGEBIETE.....	10
4.4 IMMISSIONEN .....	10
4.5 LANDSCHAFTSRAHMENPLAN .....	10
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>5. STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>11</b>
5.1 LEITBILD.....	11
5.2 SEKTORALE KONZEPTE .....	11
5.2.1 <i>Baulich-räumliches Konzept</i> .....	11
5.2.2 <i>Verkehrskonzept</i> .....	11
5.2.3 <i>Grünkonzept</i> .....	11
<b>6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
6.1 BEBAUUNG.....	11
6.1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	11
6.1.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	12
6.1.3 <i>Bauweise</i> .....	12
6.1.4 <i>Gestalterische Festsetzungen</i> .....	12
6.1.5 <i>Nebenanlagen</i> .....	13
6.1.6 <i>Stellplätze und Garagen</i> .....	13
6.1.7 <i>Höchstzahl der Wohnungen</i> .....	13
6.1.8 <i>Erneuerbare Energien</i> .....	13
6.2 VERKEHR.....	13
6.2.1 <i>Inneres Erschließungssystem</i> .....	14
6.2.2 <i>ruhender Verkehr</i> .....	14
6.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	14
6.3.1 <i>Schmutzwasser</i> .....	14

---

6.3.2	Niederschlagswasser.....	15
6.3.3	Telekommunikation.....	15
6.3.4	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen.....	15
6.4	GRÜNFLÄCHEN.....	15
6.4.1	Eingriff und Ausgleich.....	15
6.5	SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG.....	16
6.5.1	Beleuchtung.....	16
6.5.2	Versiegelung.....	16
6.5.3	Grundwasserschutz.....	16
6.5.4	Immissionsschutz.....	16
<b>7.</b>	<b>GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT.....</b>	<b>17</b>
7.1	DACHFORMEN.....	17
7.2	WERBEANLAGEN.....	18
7.3	EINFRIEDUNGEN.....	18
7.4	AUßENANTENNEN.....	18
<b>8.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....</b>	<b>18</b>
9.1	ENTSCHÄDIGUNGEN.....	18
9.2	ERSCHLIEßUNG.....	19
9.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
9.3.1	Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung.....	19
9.3.2	Trinkwasser.....	19
9.3.3	Elektrizität.....	19
9.3.4	Telekommunikation.....	19
<b>10.</b>	<b>KOSTEN UND FINANZIERUNG.....</b>	<b>19</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ.....</b>	<b>20</b>
<b>TEIL C UMWELTBERICHT.....</b>		<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>GRÜNORDNUNG / ARTENSCHUTZ.....</b>	<b>21</b>
13.1	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND DER AUSWIRKUNGEN BEBAUUNGSPLANES.....	21
13.1.1	Schutzgut Mensch   Erholung.....	21
13.1.2	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	22
13.1.3	Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.....	22
13.1.4	Schutzgut Boden.....	23
13.1.5	Schutzgut Wasserhaushalt.....	25
13.1.6	Schutzgut Klima.....	25

## Teil A Einleitung

### 1. Einführung

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Berghaupten beabsichtigt, Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Zur Realisierung soll für den Bereich „Fuchsbühl III“ in Verlängerung des ‚Jägerpfad‘ ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes werden die Öffentlichkeit und Behörden in das Verfahren eingebunden.

#### 1.2 Art des Bebauungsplans

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

#### 1.3 Verfahrensart

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen und es erfolgt keine Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen. Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt:

1. Das Plangebiet ist von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>:  
Nettobauland 8.757 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl GRZ 0,4 = **3.503 m<sup>2</sup>**
3. Vorgesehen ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
4. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären, liegen nicht vor.

Nach sorgfältiger Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13 a BauGB ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird somit im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, ist naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z.B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, Freihalten weiterer Gebietsteile vor Bebauung).

Zu berücksichtigen ist auch, dass im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind.

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

## 1.4 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	04.08.2014
Frühzeitige Beteiligung Behörden	08.08.2014 - 02.09.2014
Billigung Entwurf und Beschluss Offenlage	23.09.2014
Offenlage	13.10.2014 - 14.11.2014
Satzungsbeschluss	08.12.2014

## 2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanung

### 2.1 Erforderlichkeit der Planung

Aufgabe der Gemeinden ist die Bereitstellung von Bauland, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Um die Nachfrage des Wohnbedarfs zu decken, und dem Entwicklungsdruck der Stadt Offenburg entgegenzuwirken, ist die Entwicklung der Gemeinde Berghaupten und ihrer Ortsteile zu sichern und auszubauen.

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Bereitstellung von Baugrundstücken wichtig war, um eine Abwanderung der Einwohner zu verhindern und attraktiv für junge Familien zu bleiben. Dadurch konnten die Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergarten und Grundschule besser ausgelastet und dadurch deren Standorte gestärkt werden.

Um den mittelfristigen Bedarf an Baugrundstücken abdecken zu können und Einwohner im Ort zu halten sowie neue Einwohner zu generieren, ist deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung eines Wohngebietes erforderlich.

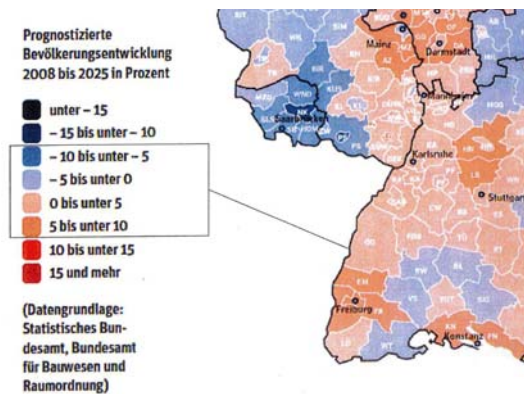
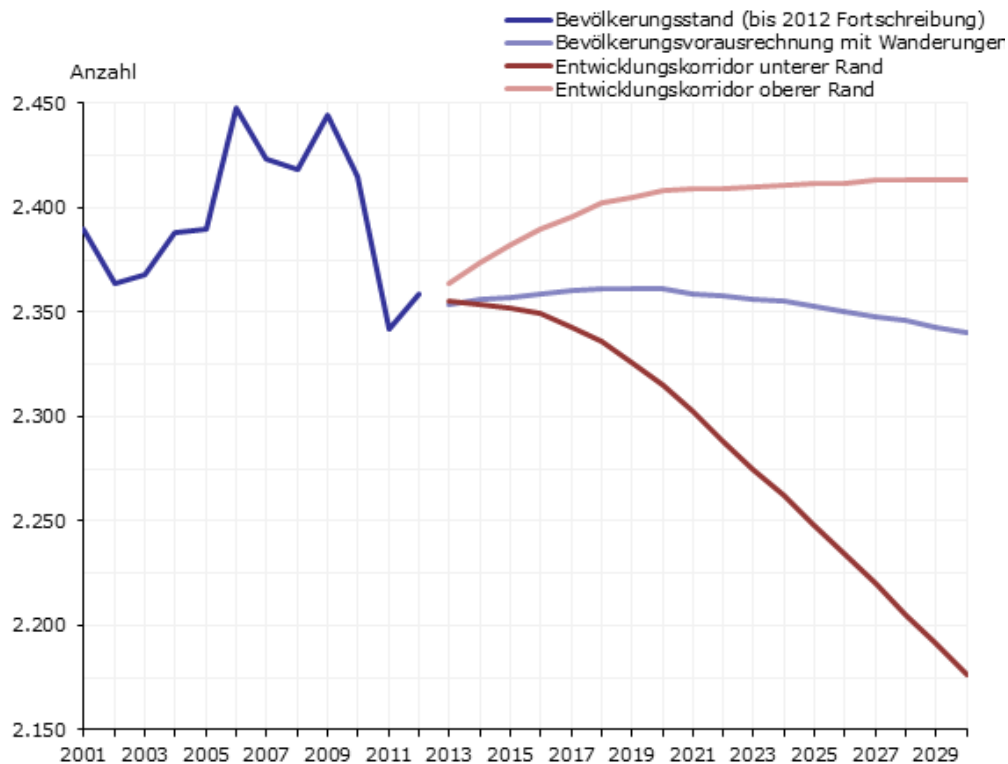


Abbildung 1 – Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2025, Statistisches Bundesamt, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Die Prognosen des statistischen Landesamtes gehen in den kommenden Jahren von einem Bevölkerungsrückgang aus. Diesem prognostizierten Bevölkerungsrückgang steht jedoch die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung entgegen. Zwar gab es einen deutlichen Bevölkerungsrückgang im Jahr 2011, dieser ist jedoch auf die Ergebnisse des Zensus zurückzuführen. Seitdem ist die Bevölkerung wieder um etwa 25 Einwohner gewachsen. Aufgrund der aktuell wirtschaftlich sehr guten Situation im Raum Offenburg ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend der Bevölkerungszunahme weiterhin fortsetzt. Dieser Trend wird für durch Prognosen des Statistischen Bundesamts bis ins Jahr 2025 unterstützt. Für den Ortenaukreis wird dort von einem Bevölkerungswachstum um 0 bis unter 5 % ausgegangen.

Bevölkerungsstand 2001 bis 2012, voraussichtlicher Bevölkerungsstand und Entwicklungskorridor bis 2030 (mit Wanderungen)

**Gemeinde Berghaupten**



Bis 2010 Fortschreibung des Bevölkerungsstandes jährlich zum 31.12. Basis VZ'87, ab 2011 Basis Zensus 9.5.2011; bis 2012 Ist-Werte, ab 2013 regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Baden-Württemberg (mit Wanderung), Basis Bevölkerungsstand zum 31.12.2012. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschreibungsbasis ist der Vergleich zwischen 2012 bzw. 2011 mit 2010 sowie den zurückliegenden Jahren nur eingeschränkt aussagekräftig.

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2014

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 örtliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Berghaupten.

- Norden durch landwirtschaftliche Fläche
- Osten und Süden durch angrenzende Wohnbebauung
- Westen durch die bestehenden Wohnbebauung „Fuchsbühl II“

#### **3.2 Beschreibung des Gebietes und seiner Umgebung**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Berghaupten, etwa 500 m süd-westlich des Ortskerns. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ackerbauliche und Grünlandnutzungen.



Abbildung 2 – Luftbild des Plangebiets, Stand: 2009 (Geltungsbereich vereinfachte Darstellung)

#### **3.3 Bebauung und Nutzung**

Die Flächen (Flst.-Nr. 175, 176, 177 und 179) werden als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

#### **3.4 Erschließung**

Über den „Jägerpfad“ und die „Bürgermeister-Bruder-Straße“ wird das Plangebiet angebunden.

#### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der Straße „Jägerpfad“ und in der „Bürgermeister-Bruder-Straße“ verlegt. An diese Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

### 3.6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### 3.7 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das gesamte Planungsgebiet weist in gründungsrelevanter Tiefe feinkörnig geprägte Lockergesteinsgemische mit begrenzter Tragfähigkeit auf. Deren bodenspezifischen Eigenschaften machen zur Gewährleistung eines schadensfreien Lastabtrags angepasste bautechnische oder konstruktive Maßnahmen erforderlich.

Hinweise auf nennenswerte Böschungsinstabilitäten innerhalb des aktuellen Planungsgebiets wurden in den Bodenaufschlüssen nicht beobachtet.

### 3.8 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand und werden zurzeit von zwei landwirtschaftlichen Betrieben ackerbaulich und als Grünland genutzt. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor.

### 3.9 Gebietsgröße

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,98 ha (9.775m<sup>2</sup>).

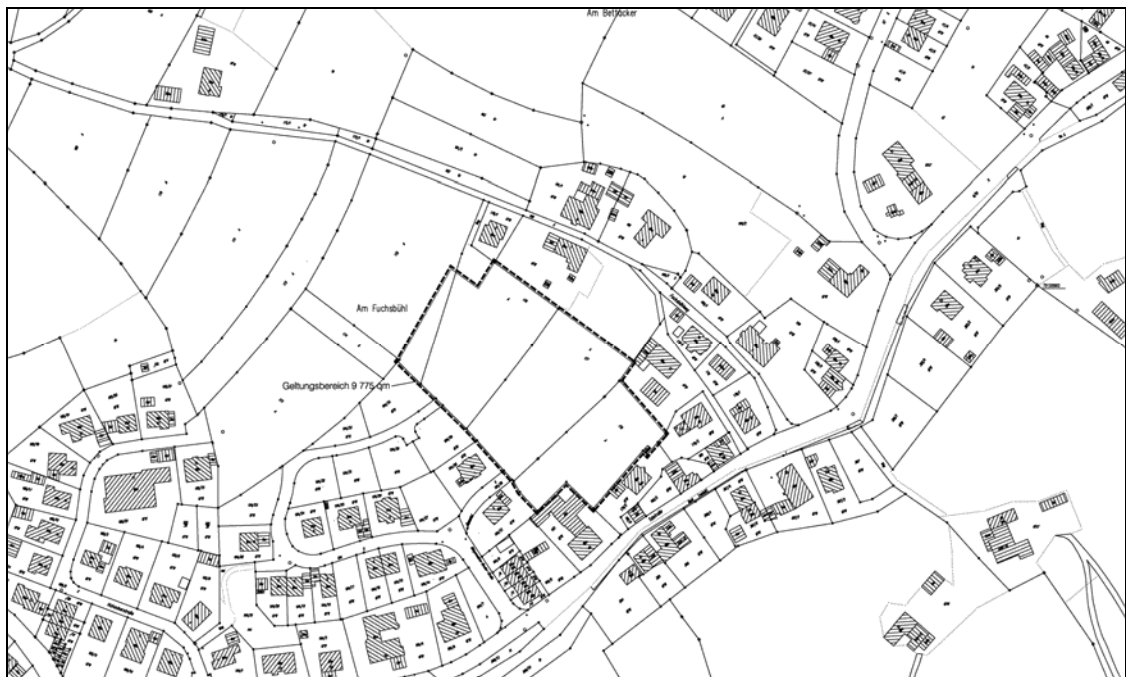


Abbildung 3 - Geltungsbereich des Plangebiets



## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Raumordnung

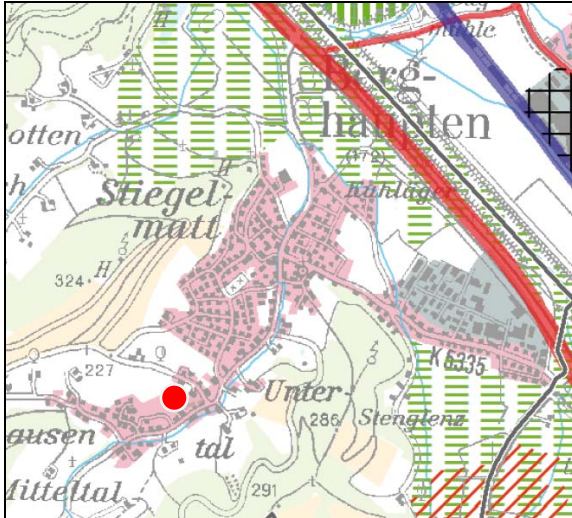


Abbildung 4 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, Gesamtfortschreibung Raumnutzungskarte - Blatt Nord, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 10 ROG, Stand September 2013

#### Regionalplan Südlicher Oberrhein

Der Planbereich befindet sich südwestlich der Ortsmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Berghaupten. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der ausgewiesenen Fläche für „Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungsfläche“

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

### 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

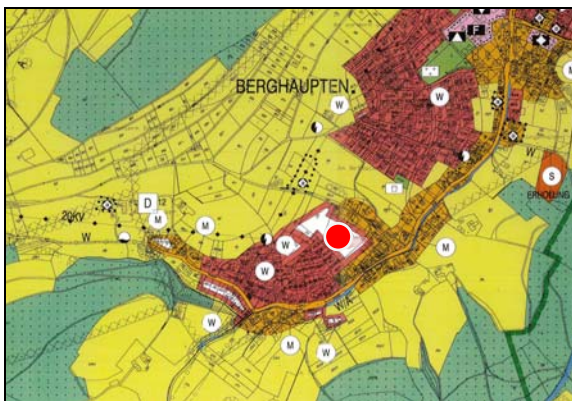


Abbildung 5 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Fuchsbühl III“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach-Berghaupten-Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Baugrundstücke im Bebauungsplan werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

### 4.3 Schutzgebiete

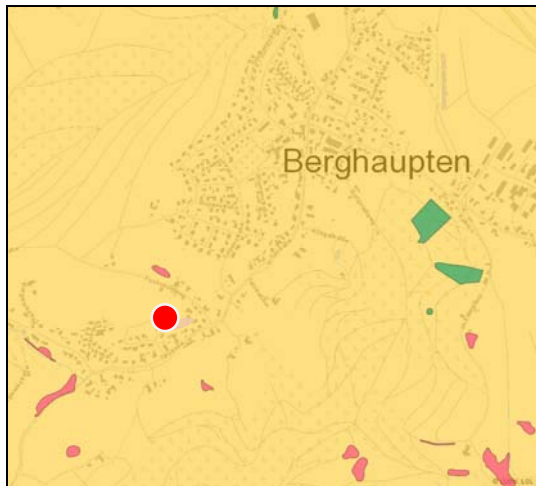


Abbildung 6 - Naturräume Berghaupten

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Regional bedeutsame Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen oder vorhanden.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des ausgewiesenen „Naturpark Schwarzwald Mitte/Nord“.

### 4.4 Immissionen

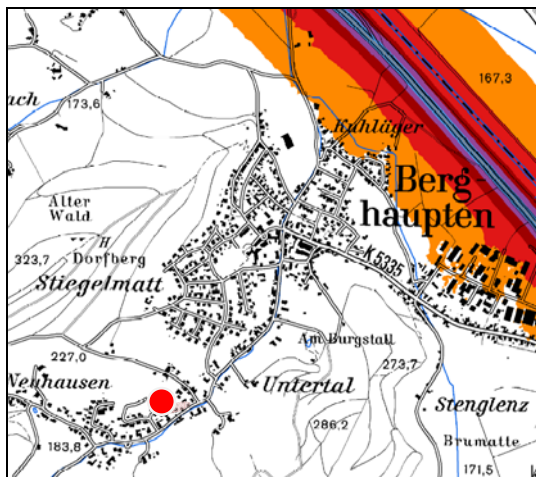


Abbildung 7 – Lärmkartierung

#### Schallimmissionen

Die Lärmkartierung weist eine deutliche Immissionen der nordöstlich gelegenen Bundesstraße 31 (B31/ E531) auf.

Das Plangebiet ist nicht von den Immissionen der B31 betroffen.

### 4.5 Landschaftsrahmenplan

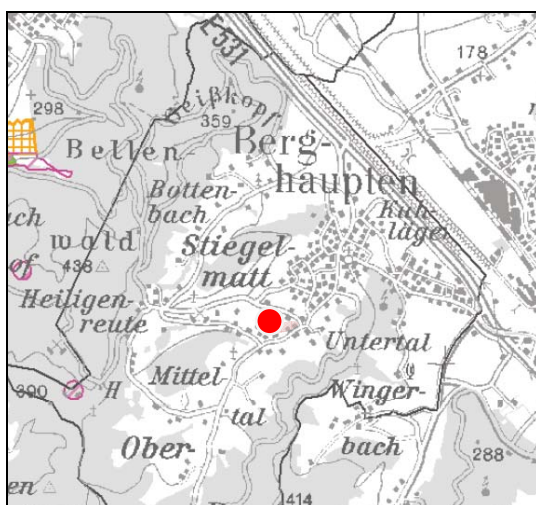


Abbildung 8 - Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein  
Raumanalyse Schutzgut Arten und Lebensräume: Biotopverbund (Stand September 2013)

Das Plangebiet entspricht den Zielen des Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein - Schutzgut Arten und Lebensräume: Biotopverbund.

Es sind keine Kerngebiete, Trittsteine, Waldkorridore, Entwicklungsgebiete Offenland, Wildtierkorridore oder andere Schutzgebiete von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen.

## Teil B Planungsbericht

### **5. Städtebauliches Konzept**

#### **5.1 Leitbild**

Entwickelt werden soll ein allgemeines Wohngebiet mit einem hohen Wohnwert. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen in Form von überwiegend Einfamilienhäusern, werden ergänzt und fortgeschrieben. Auf eine Durchgrünung des Baugebiets mit öffentlichen Grünflächen wird verzichtet. Stattdessen soll das Baugebiet durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen an den Rändern in die Landschaft eingebunden werden.

#### **5.2 Sektorale Konzepte**

##### **5.2.1 Baulich-räumliches Konzept**

Mit der Bebauung soll der Rand im Bereich „Fuchsbühl“ geschlossen werden. Die Umgebung ist hierbei durchaus heterogen geprägt. So befinden sich im Norden landwirtschaftliche Flächen im Süden und im Osten grenzt eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern an. Im Westen besteht die Wohnbebauung des Wohngebietes Bebauungsplan „Fuchsbühl II“

Die Bebauung des Plangebietes soll, entsprechend der aktuellen Nachfrage, überwiegend mit Einzel und Doppelhäusern erfolgen. Insbesondere die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht hierbei flächen- und kostensparendes Bauen.

##### **5.2.2 Verkehrskonzept**

Der verkehrliche Anschluss des Plangebietes erfolgt an den „Jägerpfad“ und die „Bürgermeister-Bruder-Straße“

##### **5.2.3 Grünkonzept**

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen belegt, um sich ins Gebiet zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen.

### **6. Planinhalte und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

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

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Nutzungen sollen vorrangig im Ortskern der Gemeinde Berghaupten untergebracht werden.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Tankstellen ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern.

Dadurch wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung von Tankstellen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) sowie die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 entsprechen dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird durchgehend mit höchstens zwei festgesetzt. Das bedeutet, dass beispielsweise das Dachgeschoss zwar genutzt werden kann, aber kein drittes Vollgeschoss entstehen darf.

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Traufhöhe und Firsthöhe. Als unterer Bezugspunkt wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung des Bezugspunkts zu vermeiden, werden für diese die Bezugspunkte festgesetzt.

GRZ 0,4

Z = II

TH 4,2 m bzw. 6,8 m

FH 9,0 m bzw. 11,6 m

Aufgrund der zulässigen Dachform Pultdach entspricht die Traufhöhe der oberen Pultoberkante.

### **6.1.3 Bauweise**

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird eine abweichende offene Bauweise festgesetzt. Die Abweichung zur offenen Bauweise liegt hierbei in der maximalen Gebäudelänge, diese wird auf 20 m reduziert. Außerdem werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, die Errichtung von Reihenhäusern ist nicht möglich.

Die Baugrundstücke werden aufgrund der angestrebten Struktur in Bereiche mit Einzelhäusern und Bereiche mit Doppelhäusern aufgeteilt. Auf den für Doppelhäuser vorgesehenen Grundstücken können ausnahmsweise auch Einzelhäuser zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass das entsprechende Baugrundstück mindestens 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche aufweist. Dadurch soll eine zu starke Verdichtung in diesem Baugebiet vermieden werden.

### **6.1.4 Gestalterische Festsetzungen**

In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen) werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Dachgestaltung aufgenommen.

Der zulässige Neigungswinkel der Dachbauten beträgt 15 bis 45 Grad.

Garagen mit einem Flachdach werden begrünt, insofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden.

### **6.1.5 Nebenanlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet werden Anlagen und Einrichtungen für Kleintierhaltung ausgeschlossen. Dadurch sollen Konflikte zwischen einer möglichen Kleintierhaltung und der umgebenden Wohnbevölkerung ausgeschlossen werden.

### **6.1.6 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen werden bis zu einer Bebauungstiefe von 15 m auf den Baugrundstücken zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass die Versiegelung der Baugrundstücke durch lange Grundstückszufahrten gering gehalten wird. Zusätzlich wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen mindestens 1 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden müssen. Ziel dieser Einschränkung ist, insbesondere für Fußgänger Gefahren zu vermeiden.

### **6.1.7 Höchstzahl der Wohnungen**

Die Zahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet begrenzt. In Einzelhäusern sind maximal drei, in Doppelhaushälften maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch diese Einschränkung soll im Baugebiet das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Eine zu starke Verdichtung dieser Grundstücke widerspricht diesem Ziel und wird deshalb ausgeschlossen.

### **6.1.8 Erneuerbare Energien**

#### § 14 (3) BauNVO: Solaranlagen

Soweit baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden nicht bereits nach den §§ 2 bis 13 zulässig sind, gelten sie auch dann als Anlagen i. S. d. Abs.1 Satz 1, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.

## **6.2 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den „Jägerpfad“ und die „Bürgermeister-Bruder-Straße“.

Wohneinheiten (WE)		46
Einwohner (EW)	2,5 EW/WE	115
Anzahl der Wege	3,8 Wege pro E und Tag	437
Anteil MIV	60% Anteil der Kfz-Fahrten	262
Pkw-Besetzungsgrad	1,5 Personen/Pkw	175
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>175</b>
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	29
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	6
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	12
<b>Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt</b>		<b>221</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies tagsüber eine Verkehrsmenge von etwa 13 Kfz je Stunde.

### 6.2.1 Inneres Erschließungssystem

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Jägerpfad und die Bürgermeister-Bruder-Straße. Beide Straßenzüge werden weitergeführt und ringförmig geschlossen. Deren Ausbaubreite ermöglicht Begegnungsverkehr und bereichsweise das Parken. Die Erschließungsstraßen werden mit einer Breite von 5,0 m bzw. 6,5 m ausgelegt.

Der „Jägerpfad“ ist bereits mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Die Verlängerung dieser Straße wird deshalb mit einem Gehweg weitergeführt. Im Kurvenbereich ist vorgesehen, den Gehweg enden zu lassen und die Straßen als „Mischflächen“ weiterzuführen. Dort sind alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt. Das Parken im Straßenraum ist im Bereich der Nord-Süd-Verbindung zwischen „Jägerpfad“ und „Bürgermeister-Bruder-Straße“ möglich.

Die „Bürgermeister-Bruder-Straße“ weist im Anschluss an das Plangebiet eine Breite von 5,0 m auf. Diese Straßenbreite wird aufgenommen und bis zum Kurvenbereich fortgeführt. In diesem Abschnitt ist das Parken im Straßenraum aufgrund der geringen Straßenbreite nicht möglich.

Die gewählten Fahrbahnbreiten ermöglichen die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug).

### 6.2.2 ruhender Verkehr

Im Plangebiet besteht im Bereich der Nord-Süd-Verbindung zwischen „Jägerpfad“ und „Bürgermeister-Bruder-Straße“ die Parkmöglichkeit im Straßenraum. Parkplätze werden dort jedoch nicht ausgewiesen oder hergestellt.

## 6.3 Technische Infrastruktur

### 6.3.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt am Kreuzungsbereich „Jägerpfad“ und „Bürgermeister-Bruder-Straße“.

### **6.3.2 Niederschlagswasser**

Der Abfluss aus der derzeit unbefestigten überplanten Fläche beträgt 15 l/s. Der Abfluss aus dem zukünftigen Baugebiet wird auf 15 l/s gedrosselt. Es muss ein Rückhaltevolumen von 155 m<sup>3</sup> hergestellt werden. Das Rückhaltevolumen je 100 m<sup>2</sup> angeschlossene versiegelten Flächen beträgt 2,68 m<sup>3</sup> bei einem Drosselabfluss von 0,26 l/s.

Im Bereich der Privatgrundstücke ist ein Volumen von 129,5 m<sup>3</sup> und im Bereich der Verkehrsfläche ein Volumen von 25,5 m<sup>3</sup> herzustellen.

Die Drosselabflüsse betragen insgesamt 12,5 l/s von den Privatgrundstücken und 2,5 l/s von den Verkehrsflächen.

Das Rückhaltevolumen für die obere Verkehrsfläche (Verlängerung Bürgermeister-Bruder-Straße) beträgt 5,5 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss insg. beträgt 3 l/s. Das Rückhaltevolumen für die weiteren Verkehrsflächen (Verlängerung Jägerpfad) beträgt 20 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss insg. beträgt 12 l/s. Dieses Volumen könnte durch Staukanäle durch DN1000 mit einer Länge von 7 m bzw. 25 m bereitgestellt werden.

### **6.3.3 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über den „Jägerpfad“ und die „Bürgermeister-Bruder-Straße“ an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüber hinausgehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Zur späteren Versorgung des Plangebietes mit Breitband werden Leerrohre verlegt.

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

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **6.4 Grünflächen**

### **6.4.1 Eingriff und Ausgleich**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **6.5 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.5.1 Beleuchtung**

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-Anteil arme Leuchten zu verwenden sind. Hintergrund ist, dass Insekten sich an UV-Licht orientieren und dieses, für die Insekten anlockend wirkende UV-Licht, von beispielsweise LED-Leuchten nicht abgestrahlt wird. UV-Anteil arme Leuchten verbrauchen außerdem noch weniger Energie und sind wesentlich effizienter. Darüber hinaus zeichnen sich UV-Anteil arme Leuchten wie z.B. LED-Leuchten durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

### **6.5.2 Versiegelung**

Um die Bodenversiegelung gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern müssen Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden. Die Mindestanforderungen an die Wasserdurchlässigkeit von Verkehrsflächen sind im FGSV-Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen (1998) sowie im ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 (2002) mit einer Versickerungsleistung von mindestens 270 Litern je Sekunde und Hektar definiert. Als Befestigungsart können beispielsweise Rasengittersteine, Schotterrasen Drainpflaster oder Pflaster mit entsprechendem Fugenanteil verwendet werden. Zur Herstellung wasserdurchlässiger Beläge gehört auch ein entsprechender Unterbau. Die Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind daher selbstredend unzulässig.

### **6.5.3 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbehandelten metallischen Dacheindeckungen ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig, welche nach der Gefahrstoffverordnung weder als „giftig“ noch als „gesundheitsschädlich“ eingestuft werden

*(§ 3 Abs. 8 und 15 Gefahrstoffverordnung – GefStoffV, vom 26. November 2010 (BGBl. I S 1643), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S 1622), durch Artikel 2 der Verordnung vom 24. April 2013 (BGBl. I S 944) und Artikel 2 der Verordnung vom 15. Juli 2013 (BGBl. I S 2514)).*

Dadurch können ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **6.5.4 Immissionsschutz**

Damit die Wohnqualität dauerhaft gewährleistet werden kann, werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz für allgemeines Wohngebiet einzuhalten sein.

*(Immissionsrichtwert gem. TA Lärm Ziffer 6.1 d tags (6:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A). Immissionsrichtwert nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 40 dB(A) gem. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG))*

Das Planungsgebiet wird im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub ...) zu rechnen (siehe auch Punkt 6.5.5 Unterpunkt c).



### 6.5.5 Anpflanzfestsetzungen

- a) Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen und um zusätzlich einen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung zu erhalten wird festgesetzt, dass Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 7 Grad extensiv zu begrünen sind.
- b) Zur Durchgrünung des Plangebiets und um Lebensräume für Tiere zu schaffen wird festgesetzt, dass je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm gepflanzt werden muss.
- c) Zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Abstand von 10 m einzuhalten, der durch eine 2 bis 3-reihige, dichte, mindestens 1,50 m hohe Abschirmhecke auf zwei Drittel, also 6,7 m, reduziert werden kann. Der Immissionsschutzstreifen dient gleichermaßen zum Schutz der Landwirte vor emissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten. Ein Abstand zwischen Baugebiet bzw. Baugrundstücksgrenze und landwirtschaftlicher Nutzung ist entsprechend einzuplanen und innerhalb des Plangebietes zu realisieren.

## 7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Baugestaltung werden örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur Gebäudegestaltung, Grundstücksgestaltung und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

### 7.1 Dachformen

- a) Zulässig ist die Ausbildung als Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD), Zeltdach (ZD), Walmdach (WD), Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 15 - 45 Grad.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auch bei der Errichtung von Pult- maßgebend. Bei einseitig geneigten Pultdächern gibt es demnach eine höhere und eine niedrigere Traufhöhe, aber keine maximale Oberkante.

Zusätzlich aufgenommen wird, dass die Dachdeckung nur in schwarzen, roten, braunen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig ist.

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung soll zum einen die Dachlandschaft in Berghaupten aufgenommen werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden.

- b) Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhäuser als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Die Traufhöhe wird für Doppelhauspaare ebenfalls einheitlich festgesetzt.

c) **Garagen und Stellplätze**

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit der gleichen Form, Neigung und Farbe des Hauptgebäudes auszubilden, damit die Gebäude der jeweiligen Baugrundstücke als Einheit errichtet und wahrgenommen werden. Zusätzlich sind begrünte Flachdächer bis 7 Grad für Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

## **7.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird im Plangebiet stark eingeschränkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und dem fehlenden Durchgangsverkehr wird die Notwendigkeit zur Errichtung von Werbeanlagen sehr gering sein. Darüber hinaus besteht der Charakter des Plangebietes in einem allgemeinen Wohngebiet, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind daher nur bis zu einer Größe von 1,0 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

## **7.3 Einfriedungen**

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1 m über dem Straßenrand beschränkt. Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Zu sonstigen Grundstücksgrenzen werden keine Vorschriften aufgenommen. Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

## **7.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschieden wird, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben wie die dahinter liegende Wand- oder Dachfläche.

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Da zudem der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist, ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

## **8. Auswirkungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht ein neuer Ortsrand. Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehen verloren.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Entschädigungen**

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

## 9.2 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie der Bau von einer Erschließungsstraße erforderlich.

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen im Jahr 2015 durchgeführt werden.

## 9.3 Ver- und Entsorgung

### 9.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über einen in der Straße ‚Jägerpfad‘ neu herzustellenden Schmutzwasserkanal.

Anfallendes Niederschlagswasser wird ebenfalls in der Straße ‚Jägerpfad‘ zugeführt und von dort gedrosselt abgeleitet.

### 9.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über die Straße ‚Jägerpfad‘.

### 9.3.3 Elektrizität

Die Firma ‚E-Werk Mittelbaden‘ wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

### 9.3.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

## 10. Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten:

Straßenbau	220.000,- €
Entwässerung	285.000,- €
<u>Wasserversorgung</u>	<u>65.000,- €</u>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>550.000,- €</b>

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts.

## 11. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,98 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,10 ha	10,4%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,88 ha</b>	<b>89,6%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	3 WE/Wohngebäude	6 Bauplätze	18 WE
Doppelhäuser	2 WE/Wohngebäude	7 Bauplätze	28 WE
<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>46 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	<b>etwa</b>	<b>115 E</b>
----------------------	----------	-------------	--------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)		etwa	131 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>		<b>etwa</b>	<b>118 E/ha</b>

## Teil C Umweltbericht

### 12. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Fuchsbühl III“ wird nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes kann deshalb abgesehen werden.

Die im Zuge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig und bedürfen somit keines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Dennoch sind bei der Erstellung der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umwelt- und Artenschutzes zu prüfen und zu bewerten. Hierdurch sollen Umweltbeeinträchtigungen vermieden bzw. vermindert werden. Die Belange des Artenschutzes werden in einer artenschutzrechtlichen Beurteilung dargelegt. Hierin wird überprüft, ob durch die Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### 13. Grünordnung / Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte / Nord“.

Es ist nicht als ein schutzwürdiger oder ein nach dem Naturschutzgesetz geschützter Bereich gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplan "Fuchsbühl III" sieht hier die Ausweisung eines Wohngebietes vor. Bei Realisierung dieser Maßnahme erfolgt eine Überbauung von Offenlandflächen. Die vorhandenen Schutzgüter erfahren hierdurch eine Veränderung.

#### 13.1 Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen Bebauungsplanes

##### 13.1.1 Schutzgut Mensch | Erholung

Das zur Ausweisung vorgesehene Wohnbaugebiet befindet sich ca. 500 m südwestlich des Ortskerns von Berghaupten. Das Plangebiet wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung setzt sich nach Nordwesten fort. Im Osten, Westen und Süden ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben.

Eine direkte erholungsrelevante Nutzung ist im Plangebiet nicht gegeben. Das Plangebiet wird über den Jägerpfad und die Bürgermeister-Bruder-Straße erschlossen.

Die Umsetzung der Maßnahme führt baubedingt zu Lärm- und Schadstoffbelastungen durch die Baufahrzeuge. Diese Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt. Die Auswirkungen sind unerheblich.

Auch anlagebedingt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die heute als Sackgassen ausgebildeten Straßen werden durch die Ringerschließung miteinander verbunden.

### 13.1.2 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet schließt an die vorhandene Bebauung an. Es liegt im Hangbereich oberhalb der Talstraße.

Die geplante Neubebauung hat Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zur Folge. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes weist das Gebiet jedoch bereits eine Vorbelastung auf.

Durch entsprechende gestalterische Festsetzungen wie Bepflanzung und Dachgestaltung sowie Gebäudelänge kann dieser Eingriff gemindert werden.

Ferner kann durch die vorgesehene Bebauung der Ortsrand im Bereich Fuchsbühl geschlossen werden.

### 13.1.3 Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Das Plangebiet wird von Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen bestimmt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um Apfelbäume. Neben den Apfelbäumen sind im Plangebiet auch einzelne Kirsch- und Birnbäume sowie einzelne Nussbäume vorhanden.

Die Wiesenflächen (vor allem Wirtschafts-Grünland mit durchschnittlichem Artenspektrum) sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben den Wiesenflächen sind im Plangebiet auch kleinere Gartenlandflächen sowie artenarme Grünlandflächen zu verzeichnen. Die Ackerfläche im Norden des Plangebietes wird nur am Rande tangiert.

Nachgewiesene oder potentielle Vorkommen von streng und besonders geschützten Pflanzenarten sind im Gebiet nicht zu vermerken. Neben einer Überprüfung der Pflanzenarten erfolgte auch eine Überprüfung der Tierarten. In der artenschutzrechtlichen Betrachtung "Einschätzung zu Vorkommen und zur Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten im geplanten Baugebiet - Fuchsbühl III", Büro Klink, Freiburg sind die Ergebnisse dargelegt.

#### ▪ Fledermäuse

Für zwei Fledermausarten wäre ein Vorkommen potentiell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste. Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet wurde für alle streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

#### ▪ Vögel

Im Untersuchungsgebiet konnten neben den 9 streng geschützten Vogelarten mit potentiell Vorkommen der Rote Milan und der Mäusebussard als Nahrungsgast beobachtet werden. Feldlerche und Baumpieper haben als seltene besonders geschützte Vogelarten ein potentiell Vorkommen. Alle in der artenschutzrechtlichen Betrachtung genannten streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten finden im Untersuchungsgebiet jedoch keine geeigneten Brutmöglichkeiten.

#### ▪ **Reptilien**

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Zauneidechsen beobachtet werden. Ein potentielles Auftreten wäre möglich, aber auf Grund der Lebensraumstrukturen eher unwahrscheinlich.

#### ▪ **Tagfalter, Wildbienen und Käfer**

Für die streng und besonders geschützten Tagfalterarten, Wildbienen und Käfer mit potentiell Vorkommen sind die aktuellen Lebensraumbedingungen im Gebiet von geringer Bedeutung.

Die Ausweisung des Baugebietes hat sowohl baubedingte als auch anlagebedingte Auswirkungen. Negative Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die Anlage des Baugebietes. Durch die Überbauung gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebietes wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung dieser Arten, die zur Verletzung von Verbotstatbeständen führt, ist nicht gegeben (siehe artenschutzrechtliche Betrachtung).

Ferner ist zur Berücksichtigung der Avifauna die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen. Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind für die Straßenbeleuchtung UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden. Durch diese Maßnahmen wird der Eingriff in die vorhandene Fauna reduziert.

### **13.1.4 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes.

Das Plangebiet ist unversiegelt.

Die Bewertung des Bodens orientiert sich an seiner Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die Erfüllung der Bodenfunktionen.

Als Bodenfunktionen werden bewertet:

#### ▪ Standort für natürliche Vegetation

#### ▪ Standort für Kulturpflanzen

Die Bedeutung des Plangebietes als Standort für Kulturpflanzen wird durch die natürliche Ertragsfähigkeit bestimmt, wobei eine hohe Ertragsfähigkeit als hohe Leistungsfähigkeit bewertet wird.

#### ▪ Standort für Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

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

▪ Standort für Filter und Puffer

Das Filter- und Puffervermögen gibt die Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Entfernung, Rückhaltung und ggf. dem Abbau von Schadstoffen aus dem Stoffkreislauf wieder.

Gemäß der Bodenschutzkarte kann der Leistungsfähigkeit des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation keine hohen oder sehr hohen Bewertungen zugewiesen werden.

Der natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) im Plangebiet wird eine mittlere Wertigkeit zugeordnet.

Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann als gering bis mittel bezeichnet werden.

Das Filter- und Puffervermögen wird entsprechend der Bodenschutzkarte mit gering bis mittel bzw. mittel bis hoch angegeben.

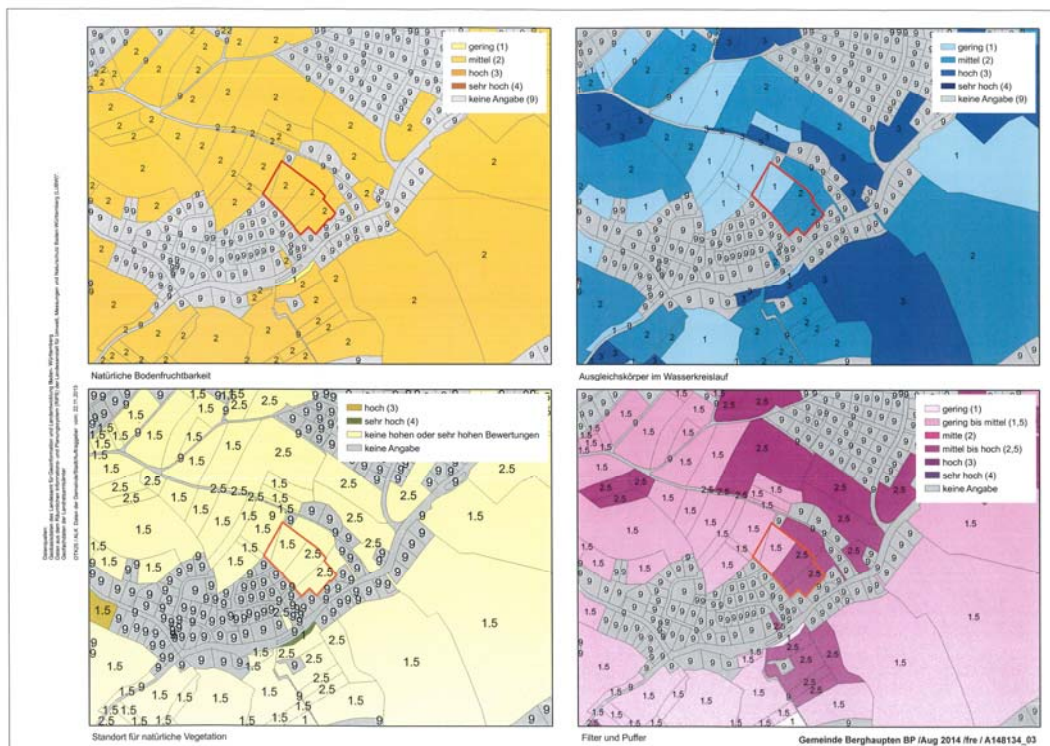


Abbildung 9 - Bodenschutzkarte

Durch die geplante Bebauung ergeben sich für das Schutzgut Boden vor allem negative anlagebedingte Auswirkungen. In Bereichen mit Vollversiegelung erfolgt ein Totalverlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Boden steht hier nicht mehr als Speicher für Niederschlagswasser und als potentieller Standort für die natürliche Vegetation und für Kulturpflanzen zur Verfügung.

Durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades wird der Eingriff gemindert.



### 13.1.5 Schutzgut Wasserhaushalt

Die geplante Bebauung (Vollversiegelung) wirkt sich beeinträchtigend auf den Bodenwasserhaushalt aus. Das anfallende Niederschlagswasser wird nicht mehr direkt versickert.

Durch den Verzicht auf eine zu starke Verdichtung der Bebauung wird dieser Eingriff gemindert.

Ferner ist das anfallende Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücksflächen zu sammeln (Speicher, Zisterne) und gegebenenfalls zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Wasser, das weder gesammelt noch verwendet werden kann, ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Des Weiteren ist die Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig.

### 13.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren Schwarzwaldes. Hier liegen die Jahresdurchschnittstemperaturen bei ca. 9°C. Die jährlichen Niederschlagsmengen betragen ca. 800 bis 1.000 mm.

Die geplante Bebauung wird anlagebedingt nur geringfügig zu Veränderungen des Kleinklimas hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchte führen. Insgesamt betrachtet ist mit keinen Auswirkungen zu rechnen.

Berghaupten, den .....

.....

Jürgen Schäfer  
Bürgermeister

Lauf, den 08.12.2014 Jä-la

**ZINK**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Planverfasser