



Gemeinde Fischerbach ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Oberer Wiesenrain“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	6
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	7
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	7
2.2	Artenschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	9
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.2	Ausgangssituation	10
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	15
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
4.2	Raumordnung und Landesplanung	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	18
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	19
5.	PLANUNGSKONZEPT	19
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	19
5.2	Städtebauliches Konzept	19
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	21
6.1	Bebauung	21
6.2	Verkehr	25
6.3	Technische Infrastruktur	27
6.4	Grünkonzept	30
6.5	Immissionsschutz	33
6.6	Belange des Klimaschutzes	33
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	34
7.	AUSWIRKUNGEN	35
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
7.2	Entschädigungen	36
7.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	36
7.4	Verkehr	36
7.5	Ver- und Entsorgung	36
7.6	Kosten und Finanzierung	36
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	37
8.1	Bodenordnung	37
8.2	Erschließung	37
8.3	Artenschutz	37
8.4	Ausgleichsmaßnahmen	38
8.5	Baulast	38
8.6	Sonstige vertragliche Regelungen	38
8.7	Planungsrecht	38
9.	FLÄCHENBILANZ	39
10.	RECHTSGRUNDLAGEN	39

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES PLANGEBIETS	9
ABBILDUNG 2: LUFTBILD VON FISCHERBACH MIT SCHEMATISCHER DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS	10
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: RÄUMLICHES INFORMATIONEN- UND PLANUNGSSYSTEM (RIPS) DER LUBW; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	14
ABBILDUNG 4: LUFTBILD DES PLANBEREICHS MIT SCHEMATISCHER EINTRAGUNG DES BESTEHENDEN PLANUNGSRECHTS.....	15
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN 2017; VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS	16
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ©GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW,09/2014 (AUSZUG); VEREINFACHTE DARSTELLUNG DES GELTUNGSBEREICHS.....	18
ABBILDUNG 7: STÄDTEBAULICHER ENTWURF BAUGEBIET „OBERER WIESENRAIN“	19
ABBILDUNG 8: SCHEMASCHNITT ZUR ERLÄUTERUNG DER ÜBERSCHREITUNG DER WANDHÖHE.....	23
ABBILDUNG 9: ABGRENZUNG DER EINZUGSGEBIETE DER ENTWÄSSERUNG DES PLANGEBIETS	29
ABBILDUNG 10: BEREICH DER ERFORDERLICHEN BAULAST FÜR DIE NIEDERWALDARTIGE BEWIRTSCHAFTUNG	33

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Bereits seit mehreren Jahren beabsichtigt die Gemeinde das Gebiet am „Oberen Wiesenrain“ einer Bebauung zuzuführen.

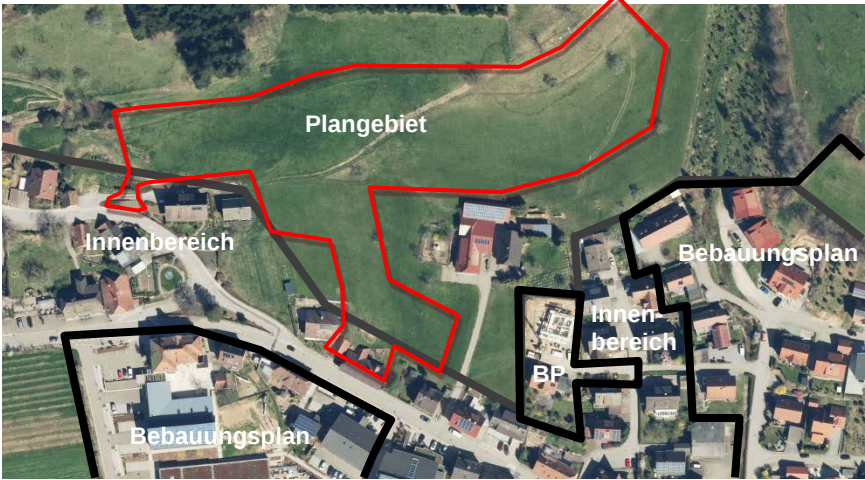
1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen vor, dass Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden können.

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

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?		
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.		
		Ja Ja

Die Flächen müssen sich zusätzlich „an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Nach der Gesetzesbegründung handelt es sich hierbei um Gebiete nach § 30 (Bebauungspläne) und § 34 (unbeplanter Innenbereich) BauGB.

Die Voraussetzung ist durch den Anschluss des Plangebiets im westlichen Bereich an den Innenbereich gemäß § 34 BauGB auf jeden Fall eingehalten.

Im östlichen Bereich schließt das Plangebiet zwar nicht unmittelbar an den „Ortsteil“ an. Dennoch ist die Forderung des § 13b BauGB eingehalten, da es sich um eine organische Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils handelt und im Ausgangs- wie im Anschlussgebiet keine Siedlungssplitter entstehen.

Das Plangebiet schließt sich folglich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.

2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Ja

Ja

3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?

Nettobauland 16.352 m² x Grundflächenzahl 0,4

= Grundfläche 6.541 m²

Ja

Ja

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

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

Nein

Ja

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

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

Nein

Ja

6. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein

Ja

Ergebnis:

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

Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB aufgestellt wird, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch 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 § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

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

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 23.04.2018 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Wiesenrain“ im beschleunigten Verfahren gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.04.2018 wurde mit ihren voraussichtlichen Auswirkungen der Öffentlichkeit am 23.04.2018 in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 30.05.2018 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 11.12.2018 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.12.2018 wurde vom 27.12.2018 bis zum 28.01.2019 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.12.2018 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.12.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.12.2018 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19.02.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Aufgabe der Gemeinden im Allgemeinen ist, Bauland bereitstellen, um ihre Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Die Gemeinde Fischerbach im Besonderen hat alle Bauplätze mit Bauverpflichtungen verkauft und die in Fischerbach noch bestehenden Baulücken sind in Privateigentum. Somit hat die Gemeinde auf diese Baumöglichkeiten keinen Einfluss. Diese Bauplätze stehen dem Markt nicht zur Verfügung. Um ihrer Aufgabe nachzukommen, bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Belange der Landwirtschaft in einem hohen Maße berücksichtigt:

Zum einen handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund der Topographie nur mit hohem Aufwand zu bewirtschaften sind. Die ebenen landwirtschaftlichen Flächen in der Tallage des Kinzigtals können dagegen erhalten bleiben. Zum anderen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Dadurch sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die oftmals eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen bedeuten.

In den vergangenen 15 Jahren ist die Bevölkerung in Fischerbach um durchschnittlich 0,4 % pro Jahr gewachsen. Aufgrund der derzeitigen sehr positiven Bevölkerungsentwicklung wird für die kommenden Jahre weiterhin von einem Bevölkerungswachstum ausgegangen.

Im Jahr 2011 hat die Gemeinde Fischerbach ein Innenentwicklungskonzept erstellen lassen, in dem auch bestehende Baulücken und Nachverdichtungsflächen untersucht wurden. Von den seinerzeit ermittelten Potentialflächen wurden bereits mehrere einer Bebauung zugeführt. Aktuell stehen der Gemeinde jedoch keine nennenswerten innerörtlichen Potentialflächen zur Verfügung. Zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist daher die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes erforderlich.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Hierzu wurde durch Dipl.-Biol. Hans Ondraczek eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet ist mit der Besiedelung von Schlingnatter und Zauneidechse zu rechnen. Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Tötung von Schlingnatter und Zauneidechse vollumfänglich zu vermeiden, ist die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) erforderlich. Um ein Einwandern der beiden Arten auf die Vorhabensfläche zu verhindern, ist die Vorhabensfläche bis zum Abschluss der Bebauung mit einem Reptilienzaun einzuzäunen. Eventuell auf der Fläche befindliche Individuen der beiden Arten sind nach Errichtung des Zauns u.a. unter Einsatz von künstlichen Verstecken abzufangen. Somit kann das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Tötung von Schlingnatter und Zauneidechse vollumfänglich vermieden werden.

Das Vorhaben bedeutet für die Schlingnatter einen Verlust von Nahrungshabitat. Durch eine Ansiedlung von Hauskatzen kann der Prädationsdruck auf die Populationen von Schlingnatter und Zauneidechse unkalkulierbar ansteigen. Zur Kompensation werden Maßnahmen zur Aufwertung der Lebensraumqualität für Schlingnatter und Zauneidechse durchgeführt. Es werden 10 Steinhaufen und 5 Totholzstapel angelegt und es werden Waldrand und Offenlandlebensräume reptiliengerecht gestaltet und gepflegt. Ein Lebensraumverlust wird somit kompensiert und eine erhebliche Störung der beiden Arten vermieden und somit die entsprechenden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Darüber hinaus können durch eine Rodung des Plangebiets in den Monaten Oktober-Februar Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an Vögeln vollumfänglich vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind bereits in der Umsetzung begriffen. Aus Sicht des Artenschutzes kann mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen werden.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

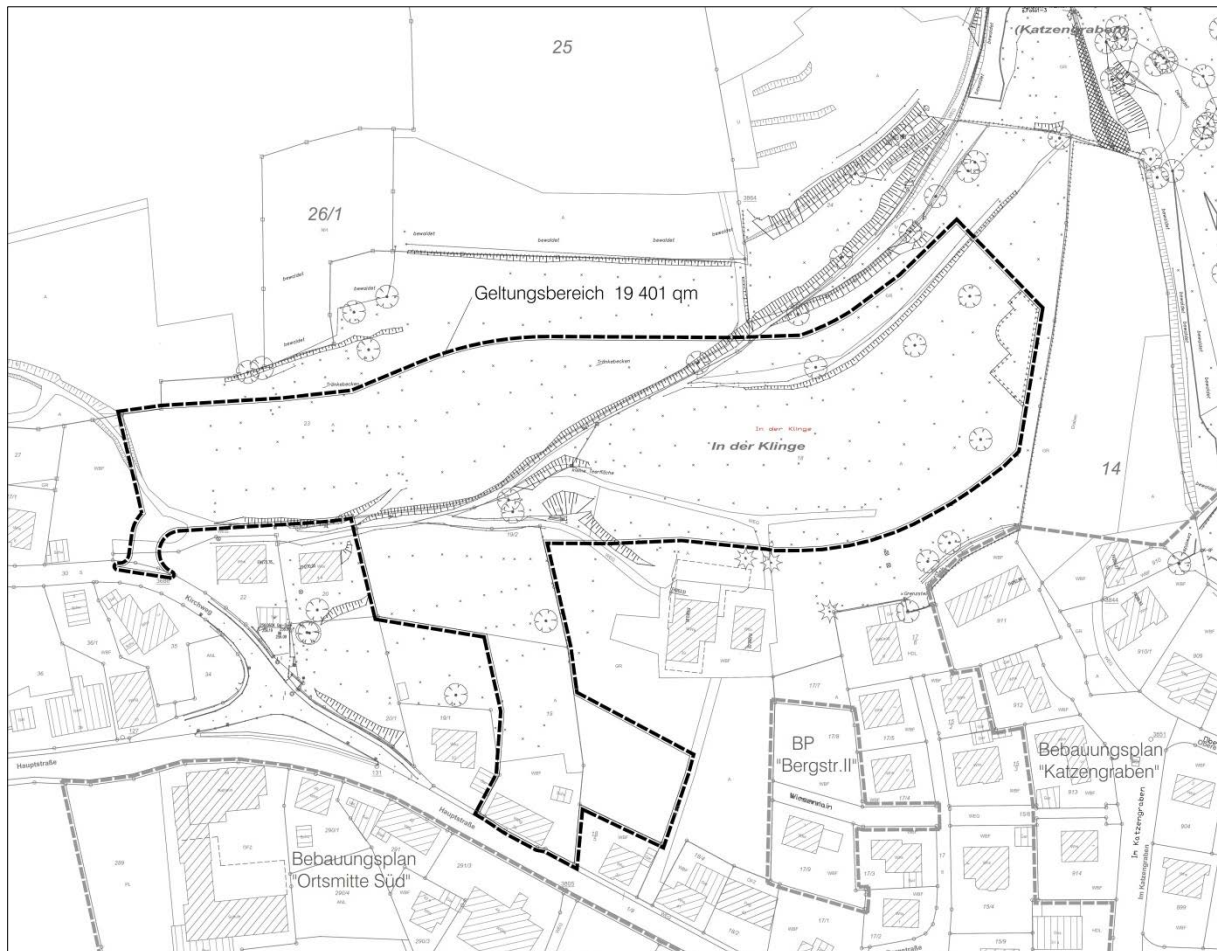


Abbildung 1: Geltungsbereich des Plangebiets

Der Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB hat eine Größe von etwa 1,94 ha (19.401 m²) und wird begrenzt

- im Norden insbesondere durch die frühere Christbaumkultur,
- im Osten durch das landwirtschaftliche Grundstück westlich des Katzensgrabens,
- im Süden durch die bestehende Bebauung entlang Kirchweg und Hauptstraße bzw. die Hauptstraße,
- im Westen durch die Baulücke auf dem Grundstück des früheren Gebäudes Kirchweg Nr. 6.

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 2: Luftbild von Fischerbach mit schematischer Darstellung des Plangebiets

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt oberhalb der bestehenden Bebauung am Wiesenrain. Etwa 15 m nördlich beginnen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 26/1 und 28 Waldflächen. Im südlichen Bereich von Grundstück Flst.-Nr. 25 befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur.

Das Gelände steigt nach Norden hin stark an.

Östlich des Plangebiets verläuft in der Senke der Katzengraben.

Die Grundstücke im Plangebiet sind weitgehend unbebaut. An der „Hauptstraße“ befindet sich ein Gebäude, das für das geplante Mehrgenerationenwohnen abgebrochen wird.

Zwischen den Wohngebäuden Kirchweg Nr. 4 und 8 besteht eine Anschlussmöglichkeit an den „Kirchweg“.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum.

3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem vornehmlich Richtung Süden einfallenden, mit Gras bewachsenen und derzeit hauptsächlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzten Hanggeländes. Am östlichen Ende des Baufeldes fällt das Gelände zu einem dort vorhandenen Gerinne ab. Die Geländehöhe liegt etwa zwischen 265 m+NN im Süden und 290 m+NN im Norden.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Durch die Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, wurden geotechnische Untersuchungen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Im Bereich einer vermuteten kleinräumigen Rutschung auf Bauplatz Nr. 19 ist das Gelände lokal übersteilt. Dort sind insbesondere nach stärkeren Regenfällen und anhaltender feuchter Witterung örtlich Wasseraustritte zu beobachten, die durch ein Einlaufbauwerk am Fuße der Böschung gefasst und abgeleitet werden.

Nach der Geologischen Karte des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und in Übereinstimmung mit den Baugrunderkundungen ist der Untergrund im Untersuchungsbereich aus Gneis und dessen Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen aufgebaut. Lokal sind diese durch anthropogene Auffüllungen überlagert.

Nach Abgleich mit der Gefahrenhinweiskarte des LGRB liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Rutschungsgebietes.

Nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005) sind Schichten des Untergrundes für eine technische Versickerung geeignet, wenn der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f der Schicht bei Wassersättigung im Bereich zwischen 1×10^{-3} bis $1 - 10^{-6}$ m/s liegt.

Die im Baubereich im Untergrund vorhandenen fein-/gemischtkörnigen Erdstoffe des Hangverwitterungslehms und die gemischtkörnigen Verwitterungsprodukte des Gneis weisen erfahrungsgemäß Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f - 10^{-6}$ m/s auf, weshalb diese für eine technische Versickerung ungeeignet sind.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen im Plangebiet sind nicht bekannt. Aus den aus den Bohrungen entnommene Proben wurden durch Solum, Büro für Boden und Geologie, Freiburg, entsprechende Mischproben erstellt, um die orientierende Schadstoffuntersuchung vorzunehmen:

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse begründen hierbei keinen Verdacht hinsichtlich des Wirkungspfades Boden- Mensch, Boden- Nutzpflanze und Boden- Grundwasser.

Abfalltechnisch ergab die Untersuchung der Homogenbereiche Schadstoffbelastungen in der Größenordnung von Z0 bis Z1.2. Bei der Weiterverwendung der ausgehobenen Erdstoffe sind daher ggf. weitergehende Anforderungen zu erfüllen. Eine Einschränkung bei der Nutzung der Grundstücke als Wohnbaugrundstücke ergibt sich nicht.

Kampfmittel

Teilweise wurde für das Plangebiet im Jahr 2012 durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat hierbei keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des untersuchten Bereichs ergeben. Ergänzend wurde für das gesamte Plangebiet im Jahr 2018 eine Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets ergeben.

Nach jetzigem Kenntnisstand des mit der Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung beauftragten Büros sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können diesbezüglich ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Bergbau

Nach Einschätzung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau liegt das Plangebiet nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Auch ist das Plangebiet nach den beim Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

3.2.6 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Der Katzensgraben verläuft etwa 25 m östlich des Plangebiets. Quellen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht im Plangebiet.

Grundwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für das Plangebiet relevanten Tiefe liegt nach den Erkundungsergebnissen bzw. nach den Archivunterlagen der Ingenieurgruppe Geotechnik nicht vor. Die aufgeschlossenen Böden wurden aber als erdfeucht bis feucht, lokal auch nass bzw. weich bis breiig angesprochen. Je nach den vorherrschenden Niederschlagsverhältnissen muss in den fein- bis gemischtkörnigen Böden mit Schicht-, Stau- oder Hangwasser gerechnet werden. Erfahrungsgemäß handelt es sich dabei aber nicht um dauerhafte, sondern nur um temporäre Wasservorkommen. Ferner ist davon auszugehen, dass auf den Trennflächen des unterlagernden Festgesteins Kluftwässer vorhanden sind.

In der Messstelle am Fuße der vermuteten ehemaligen Rutschungsfläche auf Bauplatz Nr. 19 wurde bei den Stichtagsmessungen Wasser mit einem Flurabstand zwischen 2,35 m und 2,53 m angetroffen, welches innerhalb einer sandigen Zwischenschicht zirkuliert. In den weiteren bauzeitlichen Messstellen wurde dagegen bei den Messungen am 23. und 24.04.2018 kein Wasser angetroffen.

Die im Untergrund vorhandenen fein- und gemischtkörnigen Erdstoffe sind als vergleichsweise gering wasserdurchlässig anzusehen. Außerdem ist mit örtlichem Schichtwasser zu rechnen. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass sich in die verfüllten Arbeitsräume einsickerndes Wasser (z. B. Schlagregen, Oberflächenwasser oder Schicht-/Stau-/Hangwasser) auf der ehemaligen Baugrubensohle aufstaut. Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die ins Erdreich einbindenden Bauteile dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Um zu verhindern, dass das aufstauende Wasser talseitig austritt und unkontrolliert, z. B. über die Straße, abfließt, müssen zusätzlich entsprechende Dränagemaßnahmen ausgeführt werden. Bei der Planung von Außenanlagen ist daher zufließendes Oberflächenwasser und örtlich oberflächennahes Schichtwasser zu berücksichtigen.

3.2.7 Immissionsbelastungen

Im Plangebiet sind keine Immissionsbelastungen bekannt, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen können.

Der südlich des Plangebiets bestehende landwirtschaftliche Betrieb hat keine Viehhaltung, so dass mit unzumutbaren Geruchsimmissionen nicht zu rechnen ist.

3.2.8 Erschließung

Über den „Kirchweg“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Ein Wanderweg für die Naherholung quert das Plangebiet vom „Kirchweg“ nach Osten.

Der öffentliche Personennahverkehr spielt in Fischerbach nur eine sehr untergeordnete Rolle.

3.2.9 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der „Hauptstraße“ sowie im „Kirchweg“.

Teilweise verlaufen private Leitungen von Quelfassungen durch das Plangebiet.

3.2.10 Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Bildungshaus 1-10 mit Kindertageseinrichtung und Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe etwa 100 m südwestlich des Plangebiets

3.2.11 Natur | Landschaft | Umwelt

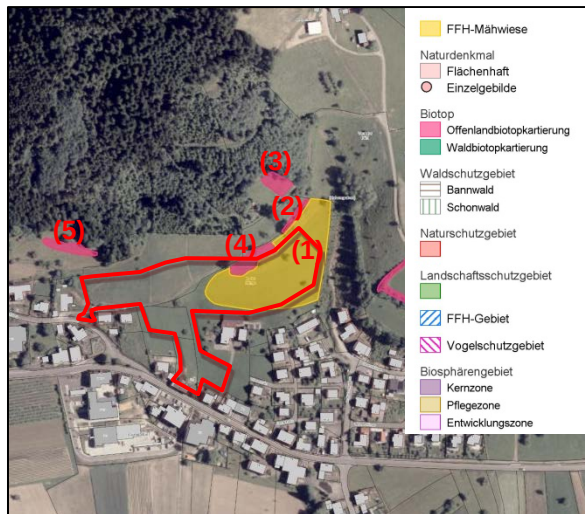


Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

- (1) FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese Gewann Klinge“
- (2) Biotop „Feldhecke I 'In der Klinge' O Fischerbach“
- (3) Biotop „Magerrasen Klinge“
- (4) Biotop „Magerrasen I Klinge“
- (5) Biotop „Magerrasen II Klinge“

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope „Feldhecke I 'In der Klinge' O Fischerbach“, „Magerrasen Klinge“ und „Magerrasen II Klinge“ werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das Biotop „Magerrasen I Klinge“ sowie die FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese Gewann Klinge“ werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zerstört. Beide werden gleichwertig an anderer Stelle wiederhergestellt.

Gemäß Eintrag im Maßnahmenplan wird das Biotop „Magerrasen I Klinge“ (845 m²) ist auf den Grundstücken Flst.-Nr. (Teil), 758/8 (Teil) gleichwertig wiederhergestellt. Insgesamt ist für den Ausgleich eine Fläche von etwa 1.395 m² vorgesehen, da in Teilbereichen bereits magerrasenartige Bestände vorhanden sind.

Die FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese Gewann Klinge“ wird gleichwertig wiederhergestellt. Dies wird auf der EAK-Fläche „Gedächtniskapelle“ (Flst Nr. 758/8 (anteilig)) auf 6.500 m² umgesetzt. Auf der Fläche ist derzeit der Biotoptyp „Grünland mittlerer Standorte“ ohne besonderen FFH-Status ausgebildet.

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 für Baden-Württemberg einschließlich der Aktualisierung vom März 2008 bzw. Dezember 2007 nach der FFH-Richtlinie sowie der EG-Vogelschutzrichtlinie liegen für den Planbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor. Eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ ist durch die im Bebauungsplan „Oberer Wiesenrain“ ausgewiesenen Bauflächen somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind nicht erforderlich.

3.2.12 Sonstige Zwangspunkte für die Planung

Nördlich des Plangebiets beginnen Waldflächen. Gemäß § 4 Abs. 3 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden eine Entfernung von 30 m einzuhalten. Auf den nächstgelegenen Grundstücken Flst.-Nr. 26/1 und 28 wird der Wald zukünftig niederwaldartig bewirtschaftet. Dadurch kann der erforderliche Waldabstand eingehalten werden.

Im südlichen Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses beabsichtigt. Bei der inneren Erschließung des Baugebiets „Oberer Wiesenrain“ werden die Planungen insbesondere hinsichtlich der Erschließung berücksichtigt.

Beabsichtigt ist aktuell, nördlich des Plangebiets im Bereich der bisherigen Christbaumkultur Ferienhäuser zu errichten. Zur Ver- und Entsorgung dieses Gebietes ist die Eintragung eines Leitungsrechts im Plangebiet erforderlich.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Grundstücke im Plangebiet sind zu einem großen Teil dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Einzig der Einmündungsbereich in den „Kirchweg“ liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs gemäß § 34 BauGB. Um die vorgesehene Bebauung zu realisieren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

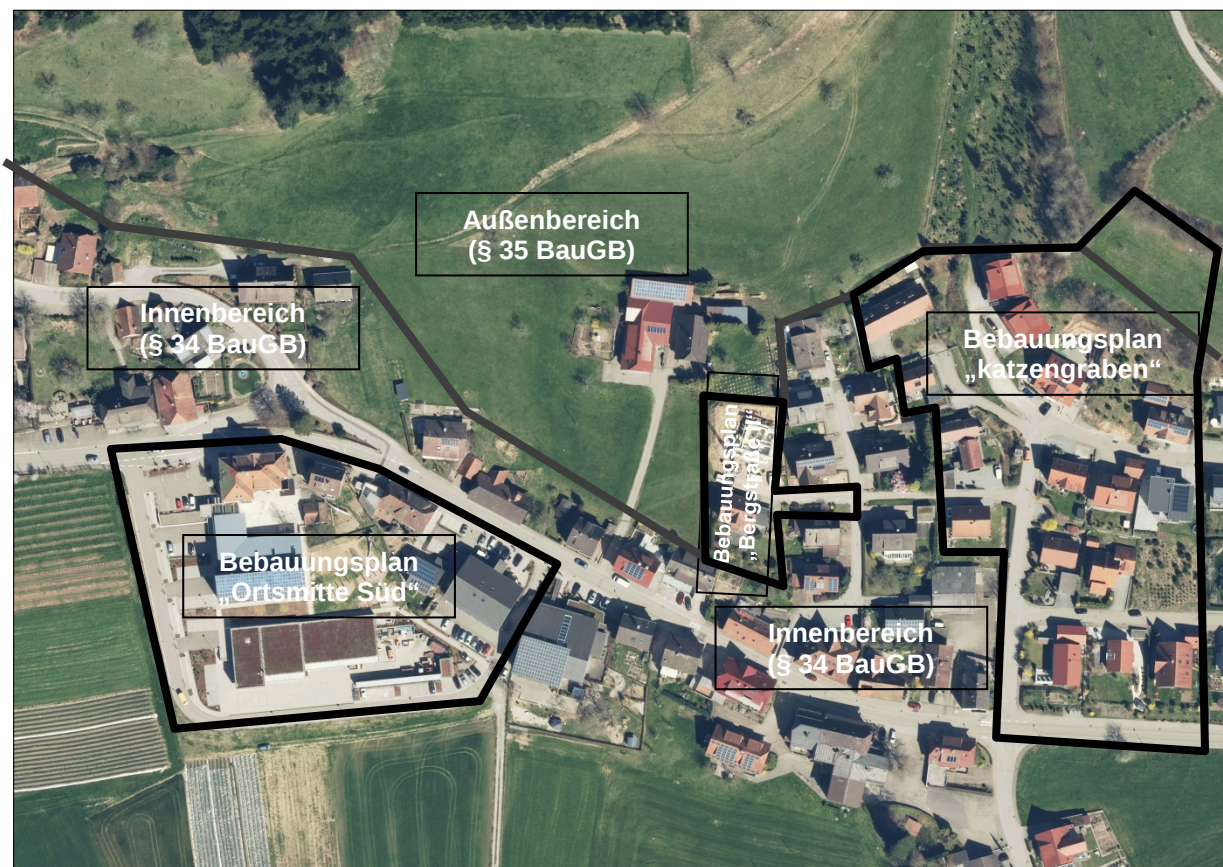


Abbildung 4: Luftbild des Planbereichs mit schematischer Eintragung des bestehenden Planungsrechts

4.2 Raumordnung und Landesplanung

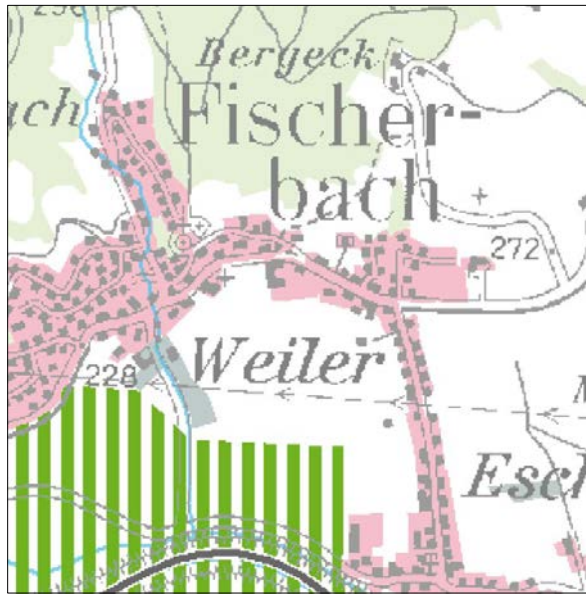


Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017; vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Fischerbach dem Mittelbereich Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach zugeordnet und als Gemeinde mit Eigenentwicklung festgelegt (Ziel der Raumordnung). Im Rahmen der Eigenentwicklung ist es allen Gemeinden möglich, ihre gewachsene Struktur zu erhalten und angemessen weiterzuentwickeln.

Für nicht im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen wird hierbei als Grundsatz der Raumordnung für Gemeinden mit Eigenentwicklung im Regionalplan Südlicher Oberrhein ein Zuwachsfaktor von 0,25% pro Jahr angegeben.

Darüber hinaus liegt Fischerbach auf der im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachse Offenburg – Gengenbach – Biberach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach – Hornberg (Villingen-Schwenningen).

Die Gemeinde Fischerbach ist entsprechend dem Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Für den Planbereich bestehen im rechtswirksamen Regionalplan keine Festlegungen.

Die Gemeinde Fischerbach weist Ende des Jahres 2017 eine Bevölkerung von etwa 1.800 Einwohnern auf. Auszugehen ist von einer Aufsiedelung des Plangebiets in den nächsten fünf Jahren. Anhand der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein ermittelt sich für diesen Zeitraum ein Wohnbauflächenbedarf von 0,5 ha.

Unter Abzug der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen liegt die Größe der Wohnbaufläche demnach etwa 1,0 ha über dem gemäß Regionalplan ermittelten Flächenbedarf.

Um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung entsprechend den Zielen der Raumordnung sicherzustellen, werden verschiedene Bauflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen. Hierbei handelt es sich um folgende Flächen:

Fläche	Größe in m ²	Anmerkung
Katzengraben III	1.915 m ²	Hierbei handelt es sich um die östliche, nicht mehr entwickelbare Teilfläche
Katzengraben IV	1.478 m ²	Hierbei handelt es sich um die südliche, durch die 20kV-Freileitung beeinträchtigte Teilfläche
Karl-May-Weg IV	1.977 m ²	Hierbei handelt es sich um die westliche, nicht mehr entwickelbare Teilfläche
Karl-May-Weg	445 m ²	Unbebautes Grundstück im Außenbereich
Reichenbergstraße	490 m ²	Nicht bebaubare Fläche

Begründung

Zuwachsfaktor	0,25%	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	5	
Dauer der Aufsiedelung des Plangebiets	5 Jahre	
Zuwachs Einwohner gesamt	23	
Bruttowohndichte	50 E/ha	
Flächenbedarf gesamt		0,45 ha
Geltungsbereich Bebauungsplan	19.401 m ²	1,94 ha
- im FNP dargestellte Bauflächen innerhalb des Geltungsbereichs	3.042 m ²	0,30 ha
= nicht aus dem FNP entwickelte Bauflächen des Bebauungsplanes		1,64 ha
Prüfung Einhaltung Flächenbedarf		1,19 ha
("nicht aus dem FNP entwickelte Bauflächen des Bebauungsplanes" abzüglich "Flächenbedarf gesamt")		
<u>Herausnahme Flächen aus dem FNP</u>		
Katzengraben III		0,20 ha
Katzengraben IV		0,15 ha
Karl-May-Weg IV		0,19 ha
Karl-May-Weg		0,04 ha
Reichenbergstraße		0,05 ha
Herausnahme Flächen aus dem FNP gesamt		0,63 ha
Prüfung Einhaltung Flächenbedarf		0,56 ha
("Prüfung Einhaltung Flächenbedarf" abzüglich "Herausnahme Flächen aus dem FNP gesamt")		

Auch bei einer Herausnahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan ergibt sich weiterhin eine Überschreitung des Wohnbauflächenbedarfs um etwa 0,56 ha. In Fischerbach war jedoch in den vergangenen 16 Jahren ein deutlicher Geburtenüberschuss um durchschnittlich etwa 6 Einwohner pro Jahr zu verzeichnen. Dadurch ergab sich eine positive eigene Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Wenn sich beispielsweise die natürliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre fortsetzt, ergibt sich für den Zeitraum der Aufsiedelung des Plangebiets bereits ein Zuwachs um etwa 30 Einwohner, regionalplanerisch wird allerdings nur mit 23 Einwohnern gerechnet. Zusätzlich kann die Lage der Gemeinde Fischerbach an einer Landesentwicklungsachse berücksichtigen werden.

Aus diesen Gründen ist ein etwas höherer Wohnbauflächenbedarf nach Einschätzung der Gemeinde vertretbar und auch mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

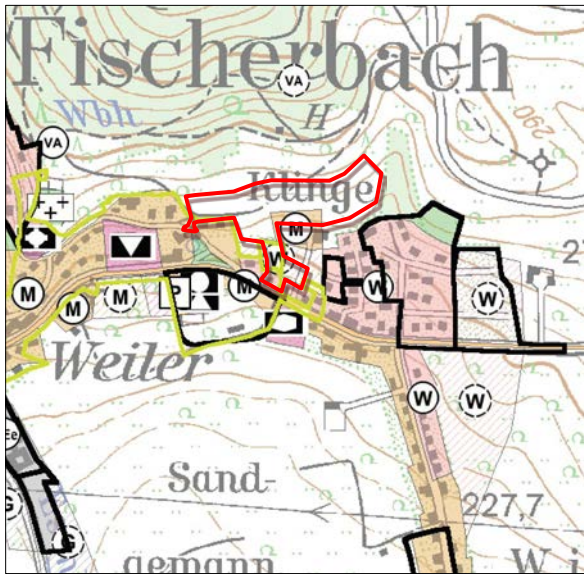


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft ©Geoportal Raumordnung BW,09/2014 (Auszug); vereinfachte Darstellung des Geltungsbereichs

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Oberer Wiesenrain“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach i. K. zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche bzw. Wohnbaufläche dargestellt. Die Baugrundstücke werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan weicht demnach teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist für den Bebauungsplan „Oberer Wiesenrain“ nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Allerdings liegt die im Bebauungsplan „Oberer Wiesenrain“ ausgewiesene Wohnbaufläche über dem gemäß Regionalplan ermittelten Flächenbedarf. Um eine bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung entsprechend den Zielen der Raumordnung sicherzustellen, werden verschiedene Bauflächen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan herausgenommen. Das Änderungsverfahren wurde am __. __. __ eingeleitet.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet eingehalten.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Der vorgesehene Anschluss des Plangebiets an den „Kirchweg“ liegt innerhalb der Sanierungssatzung „Ortsmitte“ vom 10.12.2012. Auf die Ziele der Sanierungssatzung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken.
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Einfügen der neuen Bebauung in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung.
Hierzu werden im Plangebiet Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt.
- Schaffen eines ortskernnahen Wohngebiets.
Zu diesem Zweck wird in unmittelbarer Nähe des Ortskerns mit zentralen Einrichtungen ein Wohngebiet entwickelt.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild

Mit der Bebauung des „Oberen Wiesenrain“ soll der in diesem Bereich bislang unruhige Ortsrand abgerundet und eindeutig definiert werden.

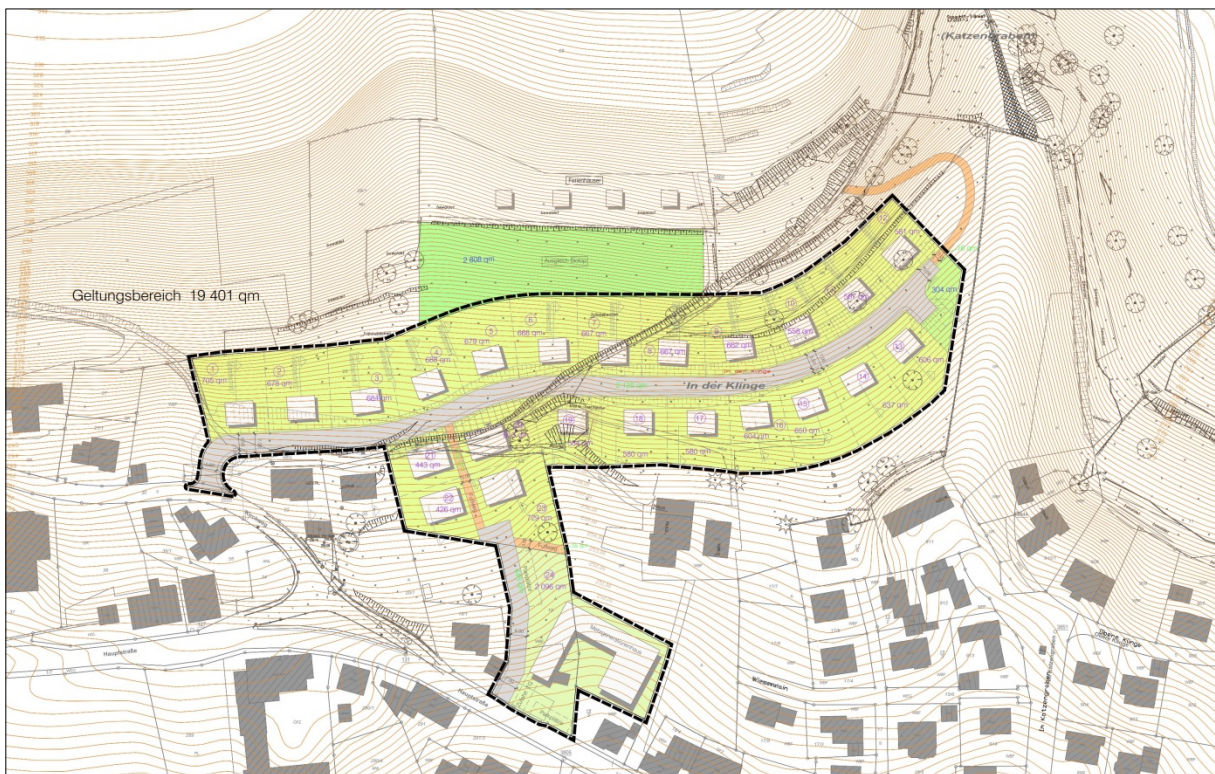


Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf Baugebiet „Oberer Wiesenrain“

5.2.2 Planungsalternativen

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Planungsalternativen entwickelt.

Eine Alternative sah eine Bebauung über den Katzensgraben hinaus vor. Aufgrund des in diesem Bereich sehr steilen Geländes und der naturschutzfachlich hochwertigen Flächen um den Katzensgraben wurde diese Variante jedoch verworfen.

5.2.3 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung soll zu einem großen Teil kleinteilig ausgebildet werden. Dies ist insbesondere wichtig, weil das Plangebiet aufgrund seiner Hanglage aus dem Kinzigtal weithin sichtbar ist.

Nutzungskonzept

Die Baugrundstücke im Plangebiet sollen überwiegend dem Wohnen dienen. An der Hauptstraße ist hierbei die Errichtung eines Mehrgenerationenhauses vorgesehen. Die übrigen Baugrundstücke sollen für zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser bereitgestellt werden.

Verkehrskonzept

Die Anbindung des Plangebiets erfolgt an den „Kirchweg“. Das Plangebiet selbst wird durch eine Stichstraße, die sich an der Höhenentwicklung orientiert, erschlossen. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendemöglichkeit ausgebildet, die insbesondere für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert wird.

Die Planungen für das Mehrgenerationenhaus südlich des Plangebiets werden bei der verkehrlichen Konzeption berücksichtigt. Das Mehrgenerationenhaus wird hierbei direkt von der „Hauptstraße“ erschlossen.

Wichtiger Bestandteil des Verkehrskonzepts sind die fußläufigen Wegebeziehungen. So wird zum einen der bisher im Plangebiet verlaufende Wanderweg aufgenommen und wieder ein Anschluss nördlich des Plangebiets geschaffen. Außerdem wird eine fußläufige Verbindung zum Mehrgenerationenwohnen und dadurch zur „Hauptstraße“ eingeplant. Nach Osten bleibt darüber hinaus die Möglichkeit, einen Fußweg zum Katzensgraben zu führen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Vorgesehen ist, eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern zu erreichen. Hierbei wird im Besonderen auf den Baugrundstücken das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Darüber hinaus kann durch Bepflanzung der privaten Gartenbereiche im Norden des Plangebiets ein fließender Übergang zur freien Landschaft erreicht werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden hierbei Gartenbaubetriebe, da diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Darüber hinaus werden Anlagen für Verwaltungen und 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 dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Ebenfalls ausgeschlossen werden in den Baugebietsteilflächen „WA1“ und „WA2“ Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß einem Urteil des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher auch Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. In der Baugebietsteilfläche „WA3“ werden dagegen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein teilweise bereits bebautes Grundstück, das der Hauptstraße mit seiner Nutzungsmischung zugeordnet ist. Aus diesem Grund werden diese Nutzungen in der Baugebietsteilfläche „WA3“ ermöglicht.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden. Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb im gesamten Plangebiet bei 0,4 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter „überdeckter Grundstücksfläche“ versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese „überdecken“. Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet festgesetzt.

Für die Baugebietsteilflächen „WA1“ und „WA2“ werden hierbei maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Ziel der Festsetzung ist, eine ausreichende Bebauung mit Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Umgebung zu ermöglichen.

In der Baugebietsteilfläche „WA3“ werden mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, eine der Umgebung angemessene Größe der Gebäude vorzuschreiben. Die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden ist auf diesem Baugrundstück städtebaulich nicht gewünscht.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Keller- oder Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Keller- oder Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und Gebäudehöhe.

Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Höhe des Straßenrands bestimmt, gemessen in der Gebäudemitte. Zusätzlich werden die geplanten Höhen der Straßen in den Bebauungsplan übernommen. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Fußwege keine Erschließungsstraße darstellen.

Ziel der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist, eine an den Geländeverlauf angepasste Höhenentwicklung der Gebäude zu erhalten. Darüber hinaus soll die talseitige Wandhöhe der Gebäude unterhalb der Straße an die bergseitigen Gebäude angepasst werden. Auf der Grundlage des unteren Bezugspunkts (Straßenrand) werden daher für die Baugrundstücke unterschiedliche Höhen festgelegt:

- Für die Baugrundstücke bergseitig der jeweiligen Erschließungsstraße (Baugebietsteilfläche „WA1“) wird die Wandhöhe mit 8,0 m, die Gebäudehöhe mit 13,0 m festgelegt.
- Für die Baugrundstücke talseitig der jeweiligen Erschließungsstraße (Baugebietsteilfläche „WA2“) wird die Wandhöhe mit 4,0 m, die Gebäudehöhe mit 9,0 m festgelegt. Zusätzlich wird festgelegt, dass die sichtbare Außenwand unterhalb des unteren Bezugspunkts maximal 4,0 m betragen darf. Dadurch wird für diese Grundstücke ebenfalls eine talseitige Wandhöhe von 8,0 m erreicht.

Für das geplante Mehrgenerationenwohnen (Baugebietsteilfläche „WA3“) wird die zulässige Wandhöhe mit 10,0 m, die Gebäudehöhe mit 13,0 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt wird hierbei die Hauptstraße bestimmt.

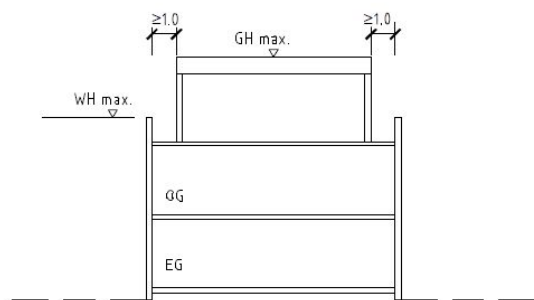


Abbildung 8: Schemaschnitt zur Erläuterung der Überschreitung der Wandhöhe

Die Dachgestaltung der Gebäude ist sehr offengehalten. Insbesondere bei der Ausbildung von Flachdächern soll auch eine Nutzung der gesamten Gebäudehöhe ermöglicht werden. Daher wird festgesetzt, dass bei Attikageschossen, die allseitig um jeweils mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe ist. Dadurch wird die Ausbildung von Attikageschossen ermöglicht, ohne dass zu hohe Wandflächen entstehen.

Als zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit wird aufgenommen, dass die Wandhöhe nicht für Gebäudeteile gilt, die maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen. Dadurch soll eine zu starke Ausnutzung dieser Überschreitungsmöglichkeit vermieden werden. Mit dieser Regelung wird insbesondere die Errichtung von Treppenhäusern, Vorbauten und Zwerchhäusern ermöglicht. Für diese Gebäudeteile ist dann die maximale Gebäudehöhe maßgeblich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1, WA2	0,4	2	0,8
WA3	0,4	3	1,2

Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO gibt hierbei an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

6.1.3 Bauweise

Abweichende offene Bauweise

Ziel der Planung ist eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, um die bestehende Siedlungsstruktur weiterzuentwickeln. Eine verdichtete Bebauung entspricht nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Daher ist vom Grundsatz eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO vorgegebene offene Bauweise ermöglicht hierbei jedoch Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden.

Aus diesem Grund wird in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt und die maximale Gebäudelänge auf 20 m reduziert. Zugelassen wird außerdem nur die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern; Hausgruppen sind nicht zulässig. Durch diese Einschränkung der maximalen Gebäudelänge soll sich auch die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass Gebäude oder Gebäudeteile, die nur Garagen beinhalten, an beiden seitlichen Nachbargrenzen mit einer maximalen Wandfläche von 35 m² gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, grenzständige Garagen nach den Vorgaben der LBO errichten und dadurch die Baugrundstücke optimal ausnutzen zu können. Ohne die Erhöhung ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 LBO eine maximale Wandfläche von 25 m² zugelassen. Auf den talseitigen Grundstücken ist in diesem Fall aufgrund des teilweise stark abfallenden Geländes die Errichtung von Grenzgaragen nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund ist die Erhöhung der Wandfläche erforderlich.

Offene Bauweise

In der Baugebietsteilfläche WA 3 wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind in diesen Bereich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Festgesetzt wird, dass die Baugrenzen nur für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche gelten. Um eine spätere flexible Einteilung der Baugrundstücke zu erleichtern, werden durchgehende Baufenster festgesetzt. Innerhalb dieser Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Ein weiteres Ziel der festgesetzten Baufenster ist, die Gebäude zur jeweiligen Erschließungsstraße zu orientieren.

6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen können auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken.

Untergeordnete bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in einem Baugebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen, werden hierbei als Nebenanlagen bezeichnet. Zu den Nebenanlagen, die dem Baugebiet selbst dienen, gehören vor allem öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur:

- Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser,
- Anlagen zur Ableitung von Abwasser,
- Plätze für Wertstoffbehälter,
- fernmeldetechnische Nebenanlagen,
- Anlagen für erneuerbare Energien wie Windkraftanlagen und Sonnenkollektoren,
- Kinderspielflächen,
- Buswartehallen.

Dagegen sind die einem konkreten Baugrundstück dienenden Anlagen und Einrichtungen private Nebenanlagen. Sie setzen stets eine Hauptanlage, etwa ein Wohngebäude, voraus. Die Zweckbestimmung privater Nebenanlagen liegt in der funktionalen Ergänzung der Hauptanlage, der Ver- oder Entsorgung oder der Freizeitgestaltung der Bewohner. Private Nebenanlagen können Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen sein:

- untergeordnete Lager- und Abstellgebäude,
- Gewächshäuser,
- kleinere Schwimmhallen,
- Kleintierställe,
- überdachte Fahrradabstellplätze,
- Terrassen,
- Freisitze.

Zu den übrigen Nebenanlagen zählen bauliche Anlagen wie Einfriedungen, Pergolen, mit dem Erdboden verbundene Werbeanlagen, Antennenanlagen, Solaranlagen, Teppichklopfstangen, der Hobby-Tierhaltung dienende Volieren, freiliegende Schornsteine, Stützmauern und nicht überdachte Schwimmbecken.

Nicht zu den Nebenanlagen zählen Stellplätze, Garagen und angebaute Wintergärten.

6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird in den Baugebietsteilflächen WA 1 und WA 2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit drei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche zu ermöglichen. Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

Neben der angestrebten Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist jedoch ein weiteres Ziel der Gemeinde, die Errichtung von barrierefreien Wohnungen zu unterstützen. Nach landesrechtlichen Vorgaben (§ 35 Abs. 1 LBO) müssen nämlich in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Um die Errichtung barrierefreier Wohnungen zu unterstützen, wird deshalb die maximale Zahl der Wohneinheiten auf drei festgelegt.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über den „Kirchweg“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Grundlage für die Prognose der Verkehrserzeugung des Wohngebietes bilden die Lage des Baugebietes „Oberer Wiesenrain“ sowie die Anzahl der Wohneinheiten. Unter Zugrundelegung der mittleren Belegungsdichte (Einwohner je Wohneinheit) und einer mittleren Anzahl von Wegen pro Person kann die Gesamtzahl der Wege abgeschätzt werden. Für die Berechnung des Kfz-Aufkommens ist der Anteil der zu Fuß, mit dem Rad bzw. mit dem ÖPNV zurückgelegten Wege von Relevanz. Diese sind wiederum von der Lage des Gebietes zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, zu Haltestellen des ÖPNV etc. abhängig. Die berechneten Aufkommenswerte beinhalten die Summe beider Richtungen und beziehen sich auf das Verkehrsaufkommen in jeweils 24 Stunden.

Begründung

Wohneinheiten (WE)		38
Einwohner (E)	2,4 E/WE	90
Anzahl der Wege	3,5 Wege pro E und Tag	315
Anteil MIV	80% Anteil der Kfz-Fahrten	252
Pkw-Besetzungsgrad	1,2 Personen/Pkw	210
Kfz-Aufkommen Einwohner		210
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	23
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	5
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	9
Kfz-Aufkommen gesamt		246

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 15 Kfz je Stunde. Der „Kirchweg“ und die „Hauptstraße“ sind für die Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Planstraße 1

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße vom „Kirchweg“ mit einer Länge von knapp 300 m (Planstraße 1).

Die Straße wird mit einer Breite von insgesamt 7,0 m ausgebildet. Hiervon ist ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,5 m vorgesehen, um eine sichere fußläufige Verbindung im Plangebiet zu schaffen. Für die Fahrbahn verbleibt eine Breite von 5,5 m und ist für den Begegnungsfall Pkw/Lkw (Müllfahrzeug) ausgelegt.

Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage geschaffen, die für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist. Dadurch wird die Befahrbarkeit der Planstraße 1 mit Müllfahrzeugen gewährleistet.

Planstraße 2

Von der Hauptstraße wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche nach Norden als Stichstraße angelegt (Planstraße 2). Diese Verkehrsfläche wird zum einen für die Erschließung des Mehrgenerationenwohnens, zum anderen aber auch für die zwei weiteren Baugrundstücke angelegt. Die Straße wird mit einer Breite von 6,0 m ausgebildet. Eine Wendeanlage am Ende der Stichstraße wird nicht angelegt. Daher wird die Planstraße 2 insbesondere von Müllfahrzeugen nicht befahren.

Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Höhenlage Verkehrsflächen

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

6.2.3 Ruhender Verkehr

Straßenbegleitende Parkplätze werden im Plangebiet nicht vorgesehen. Allerdings ermöglicht die gewählte Fahrbahnbreite von 5,50 m das Parken von Autos im Straßenraum.

6.2.4 Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger wird die Stichstraße mit einem Gehweg ausgebaut. Am Ende der Stichstraße wird die fußläufige Verbindung weitergeführt, um die im Plangebiet bestehende Fußwegeverbindung aufrecht zu erhalten.

Zusätzlich wird zwischen der Planstraße 1 und Planstraße 2 ein Fußweg angelegt. Dadurch ergibt sich eine direkte fußläufige Verbindung zur Hauptstraße.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Energieversorgung

Das Plangebiet soll über den „Kirchweg“ mit Strom versorgt werden. Die E-Werk Mittelbaden AG & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

Wärmeversorgung

Untersucht wird aktuell, ob für das Plangebiet eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien vorgesehen werden kann. Sofern diese Nahwärmeversorgung realisiert wird, sind dann alle Gebäude im Plangebiet anzuschließen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein gebietsbezogener Anschluss- und Nutzungszwang im Plangebiet nicht durch Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Zwar können nach § 9 Abs. 6 BauGB auch gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang nachrichtlich in Bebauungspläne übernommen werden, eine entsprechende Satzung besteht aber nicht. Da jedoch die Gemeinde Eigentümerin aller Baugrundstücke im Plangebiet ist, kann der Anschluss- und Benutzungszwang an die Nahwärmeversorgung vertraglich bzw. grundbuchrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus können die zur Versorgung mit Wärme erforderlichen Anlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch ohne Festsetzung einer besonderen Fläche im Plangebiet zugelassen werden.

6.3.2 Wasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Anfallendes Schmutzwasser wird hierbei über neu herzustellende Leitungen in den in im „Kirchweg“ sowie in der „Hauptstraße“ bestehenden Schmutzwasserkanal der Kläranlage zugeführt. Kapazität von Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser wird an den im „Kirchweg“ und in der „Hauptstraße“ neu herzustellenden Regenwasserkanal angeschlossen und dem Katzensgraben zugeleitet. Ein Großteil des nördlich, außerhalb des Plangebiets, anfallenden Oberflächenwasser soll über einen Begleitgraben entlang des geplanten Forstwegs (3) dem Katzensgraben zugeführt werden (1). Dadurch wird das auf dieser Fläche auftretende Hangwasser schadlos abgeleitet und es wird verhindert, dass dieses oberflächlich abfließendes Hangwasser dem Baugebiet zufließen kann.

Allerdings verbleibt eine Restfläche von etwa 1,5 ha zwischen dem Plangebiet und dem Forstweg (2). Das von diesem Einzugsbereich anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken abgefangen und in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

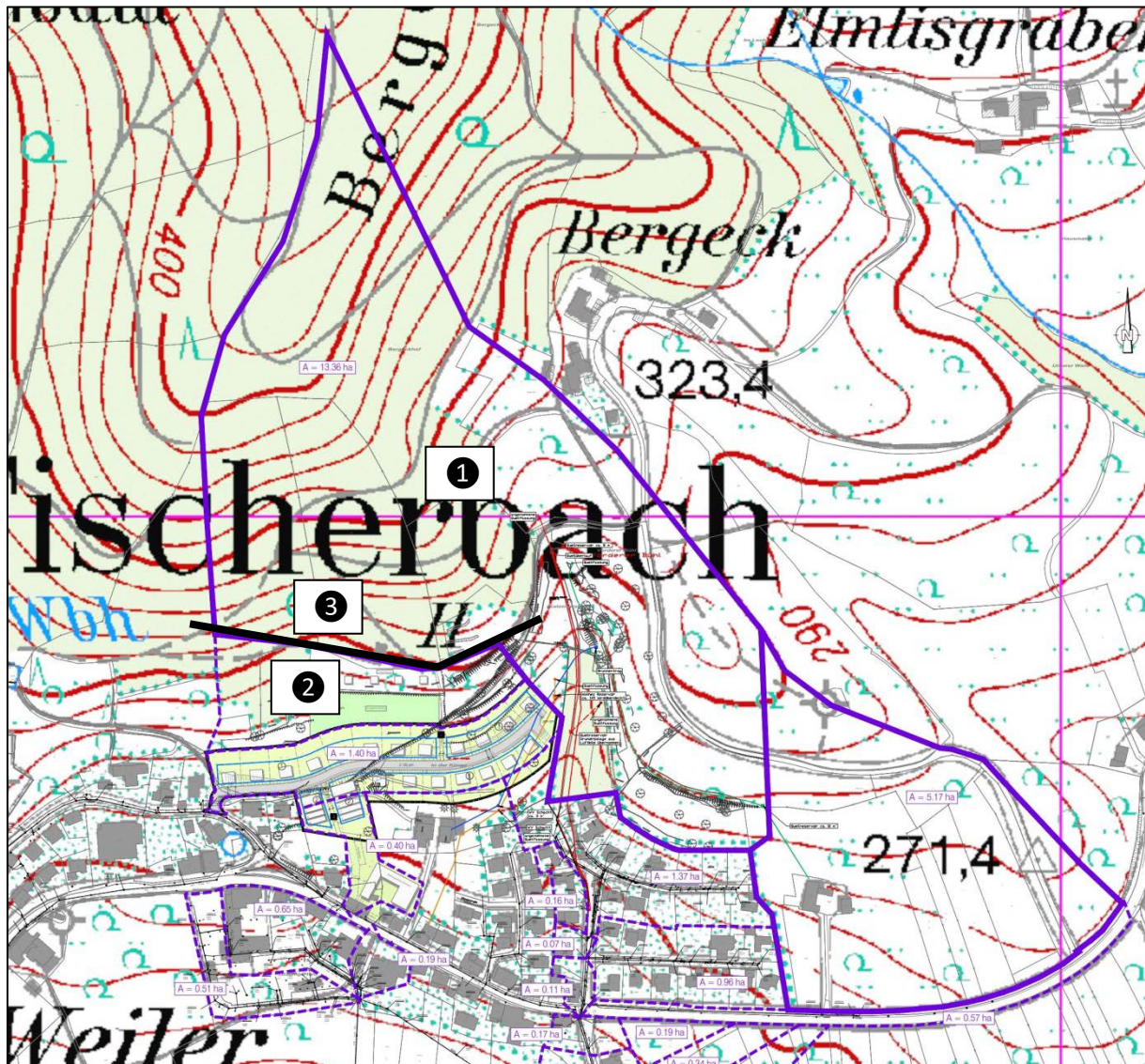


Abbildung 9: Abgrenzung der Einzugsgebiete der Entwässerung des Plangebiets

Die Regenwasserleitungen im Bereich des Rathauses, Feuerwehrhauses bis zum südlichen Katzengraben sind bei Anschluss des Plangebiets für ein 2- u. 3-jährliches Regenereignis ausreichend. Die bestehenden Leitungen sind dann bei einem 3-jährlichen Niederschlagsereignis zu etwa 40% ausgelastet. Obwohl die Leitungen für die zusätzliche Bebauung ausreichend dimensioniert sind, wird im Plangebiet die Herstellung von Retentionszisterne auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Dadurch soll eine Entlastung der Regenwasser-Kanalisation erreicht werden.

Schichtenwasser

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel in einer für das Plangebiet relevanten Tiefe liegt nach den Erkundungsergebnissen bzw. nach den Ergebnissen des Bodengutachtens nicht vor.

Die im Untergrund vorhandenen fein- und gemischtkörnigen Erdstoffe sind als vergleichsweise gering wasserdurchlässig anzusehen. Außerdem ist mit örtlichem Schichtwasser zu rechnen. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass sich in die verfüllten Arbeitsräume einsickerndes Wasser (z. B. Schlagregen, Oberflächenwasser oder Schicht-/Stau-/Hangwasser) auf der ehemaligen Baugrubensohle aufstaut.

Aus diesem Grunde ist es erforderlich, die ins Erdreich einbindenden Bauteile dicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

Um zu verhindern, dass das aufstauende Wasser talseitig austritt und unkontrolliert, z. B. über die Straße, abfließt, müssen zusätzlich entsprechende Dränagemaßnahmen ausgeführt werden. Bei der Planung von Außenanlagen ist daher zufließendes Oberflächenwasser und örtlich oberflächennahes Schichtwasser zu berücksichtigen.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll über den „Kirchweg“ mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Beabsichtigt ist, im Plangebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH-Technik vorzunehmen. Hierbei ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzwerkkabel (z. B. Cat 7) genutzt werden.

6.3.5 Private Flächen

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung der nördlich des Plangebiets geplanten Ferienhäuser ist die Eintragung eines Leitungsrechts mit einer Breite von 3,5 m erforderlich.

Zur Sicherung der Leitungstrasse werden daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zu belasten sind. Das Leitungsrecht umfasst hierbei nur die Verlegung von unterirdischen Leitungen.

Zu berücksichtigen ist auch, dass im Bebauungsplan das Leitungsrecht nur vorbereitet wird und die verbindliche Eintragung des Leitungsrechts im Grundbuch noch erfolgen muss. Die Grundstücke sind aktuell noch im Eigentum der Gemeinde, so dass das Leitungsrecht vor einer Veräußerung des Baugrundstücks eingetragen werden kann.

6.3.6 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

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

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird der Böschungsbereich unterhalb des Wendeplatzes der Stichstraße festgesetzt. Bei dieser Grünfläche handelt es sich um Straßengrün als Übergang zwischen Verkehrsfläche und angrenzender privater Wiesenfläche.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

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

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind jedoch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Schlingnattern erforderlich. Nördlich des Plangebiets werden auf den Grundstücken Flst. Nr. 23 (Teil), 24 (Teil), 758/8 (Teil), 763/1 (Teil), Ersatzlebensräume für Schlingnattern geschaffen. Hierzu wird insbesondere auf einem 10 x 100 m Streifen entlang der nördlichen Grenze von Flst. Nr. 23 (entlang der Nordmannstannenkultur) Sukzession von Gehölzen zuzulassen. Entwicklungsziel ist ein arten- und strukturreicher Komplex aus Gräser- und Staudensaum und Strauchgruppen. Zudem sind gemäß Maßnahmenbeschreibung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung insgesamt 10 Steinhäufen sowie 5 Totholzstapel anzulegen.

Der im Plangebiet als Biotop gemäß § 30 NatSchG geschützte Magerrasen wird gleichwertig auf den Grundstücken Flst.-Nr. (Teil), 758/8 (Teil) auf einer Fläche von insgesamt 1.395 m² wiederhergestellt.

Die im Plangebiet geschützte FFH-Mähwiese wird gleichwertig auf dem Grundstück Flst.-Nr. 758/8 (Teil) unterhalb der Gedächtniskapelle auf einer Fläche von 6.500 m² (wiederhergestellt).

Die CEF-Maßnahmen sowie der Ausgleich für das Biotop und die FFH-Mähwiese befinden sich zwar auf gemeindeeigenen Grundstücken, liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Aus diesem Grund werden die Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Dacheindeckung

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

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird, dass auf den Baugrundstücken Stellplätze, Terrassen und Wege mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen sind und diese einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten dürfen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern. Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes befördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme gering gehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich zu installieren ist, beispielsweise als LED. Die Leuchten sind darüber hinaus staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulicht-arm). Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung sind Dachflächen bis zu ≤ 15 Grad zu begrünen.

Hiervon ausgenommen werden Flächen für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen, Dächer untergeordneter Bauteile (Dachfläche $\leq 4 \text{ m}^2$) und nutzbare Freiflächen auf Dächern (Dachterrassen). Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden auf den Dachflächen grundsätzlich zugelassen.

Baumpflanzungen

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB das Anpflanzen von Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist

Wiesenflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die öffentlichen Grünflächen als 2-schürige Wiesen anzulegen und zu pflegen sind. Das Entwicklungsziel ist hierbei eine artenreiche Wiesenfläche. Es ist zertifiziert autochthones Saatgut zu verwenden.

Diese Maßnahme ist auf der öffentlichen Grünfläche unterhalb des Wendeplatzes vorzunehmen. Ziel dieser Maßnahme, einen Übergang zwischen den Außenbereichsflächen in Richtung Katzensgraben und Baugebiet zu schaffen.

6.4.5 Waldabstand

Nördlich des Plangebiets befinden sich Waldflächen auf den Grundstücken Flst.-Nr. 25, 26/1 und 28. Mit Gebäuden ist hierbei gemäß § 4 Abs. 3 LBO gegenüber Wald ein Abstand von 30 m einzuhalten. Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstands wird im Abstand von 30 m eine Baulast auf den angrenzenden Grundstücken eingetragen, in der die niederwaldartige Bewirtschaftung geregelt wird. Von dieser Baulast betroffen sind die Grundstücke Flst.-Nr. 26/1 und 28; der Wald auf Grundstück Flst.-Nr. 25 befindet sich mehr als 30 m von der neuen Bebauung entfernt.

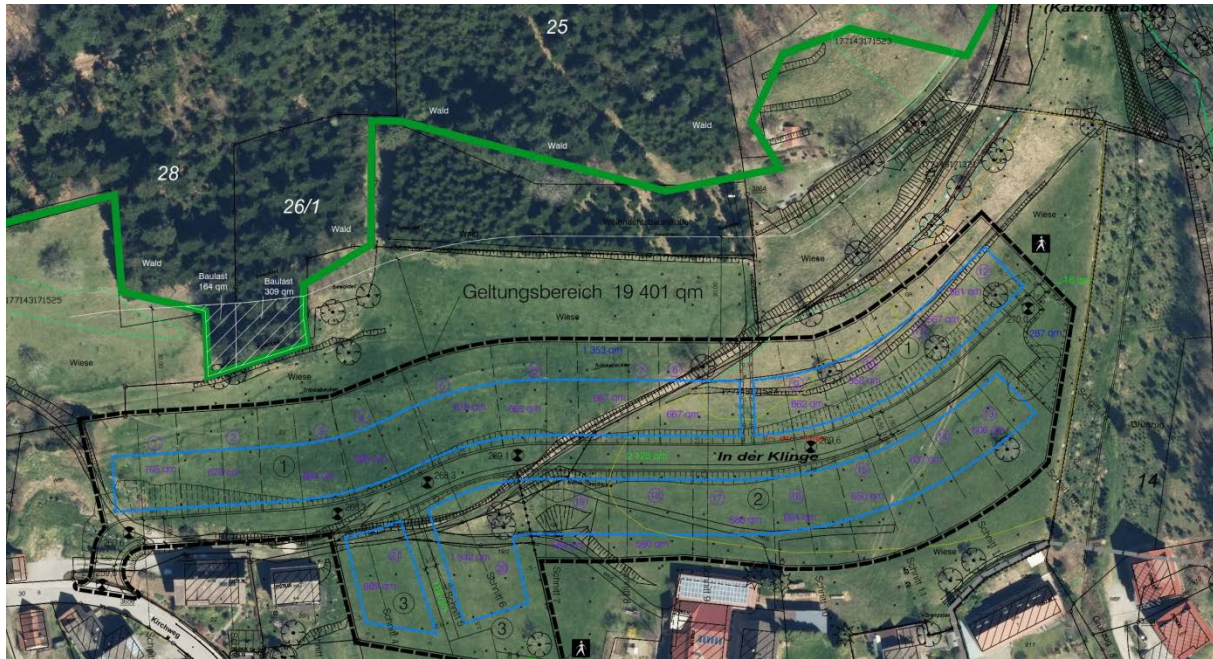


Abbildung 10: Bereich der erforderlichen Baulast für die niederwaldartige Bewirtschaftung

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 14 östlich des Plangebiets befindet sich eine Weihnachtsbaumkultur mit einer genehmigten Höhenbegrenzung von 3 m. Bei dieser Fläche handelt es sich nicht um Waldfläche im Sinne von § 2 LWaldG. Eine Baumhöhenbegrenzung in Form einer Baulast ist für das Grundstück Flst.-Nr. 14 demnach nicht erforderlich.

6.5 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

6.6 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Fischerbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt. Durch die Ausrichtung des Plangebiets längs zum Tal wird die Fließrichtung des Kaltluftstroms parallel zum Kinzigtal nicht gestört, Dadurch wird die Luftleitbahn des Kinzigtals nicht gestört und es kann weiterhin ein guter Luftaustausch erfolgen.

Im Bebauungsplan ist eine gewisse Eingrünung und Durchgrünung festgesetzt. Die Eingrünung erfolgt insbesondere durch private Freiflächen im nördlichen und Grünflächen im östlichen Übergangsbereich zur freien Landschaft. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung für fachgeneigte Dächer und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten nördlich des Plangebiets. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie die eventuell vorgesehene Nahwärmeversorgung geleistet werden.

6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen werden sehr offen gehalten, um eine sehr abwechslungsreiche Architektur im Plangebiet zu ermöglichen. Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO zugelassen werden alle möglichen Dachformen mit Dachneigungen bis 45 Grad.

Vorgeschrieben wird aus gestalterischen Gründen die Gebäudelängsrichtung von Gebäuden mit mehr als 30 m². Mit dieser Vorschrift soll die Bebauung sich entlang der Höhenlinien entwickeln.

6.7.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet 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. Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind daher nicht zugelassen.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden aus gestalterischen Gründen Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton ausgeschlossen.

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO auf den privaten Baugrundstücken Vorschriften aufgenommen. Demnach sind Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

Größere Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Terrassierungen auszugleichen oder durch das Anlegen von Böschungen im Neigungsverhältnis 1 : 1,5.

Für Stützmauern wird aufgenommen, dass diese als Natursteinmauern mit Kantenlängen von weniger als 80 cm auszuführen sind. Stützmauern, die höher sind als 3,0 m, müssen hierbei als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Die Mauern selbst sind mit standortsgerechten Stauden zu begrünen. Bei Stützmauern handelt es sich hierbei um bauliche Anlagen, die zur Sicherung von Einschnitts- und Dammböschungen sowie bei unterschiedlichen Geländehöhen errichtet werden. Häufig werden Stützmauern errichtet, um im Verhältnis zu Böschungen einen geringen Flächenverbrauch zu erhalten.

6.7.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen.

6.7.5 Anzahl der Stellplätze

Gemäß § 74 Abs. 2 Nr.2 LBO wird die Stellplatzverpflichtung für die Baugebietsteilflächen „WA1“ und „WA1“ auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Fischerbach im ländlichen Raum liegt. Zudem ist der öffentliche Personennahverkehr lediglich durch Busverbindungen, nicht aber durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet ist. Daher ist, auch aufgrund der Hanglage, davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird.

Für den Bereich des vorgesehenen Mehrgenerationenhauses (Baugebietsteilfläche „WA3“) erfolgt dagegen keine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung. Diese Fläche verfügt über einen direkten Zugang zur Hauptstraße mit den zentralen Einrichtungen, so dass eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung nicht erforderlich ist.

6.7.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird je Baugrundstück die Herstellung einer Retentionszisterne mit einem Volumen von 3 m³ und einem Drosselabfluss von 0,5 l/s vorgeschrieben. Ziel dieser Vorschrift ist, die Regenwasser-Kanalisation zu entlasten.

Das Rückhaltevolumen auf den Baugrundstücken dient hierbei nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation. Sofern auf den Baugrundstücken die Nutzung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, ist hierzu zusätzliches Rückhaltevolumen ohne Drosselabfluss herzustellen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die Fläche nördlich der bestehenden Gebäude „Bergstraße Nr. 9“ und „Katzengraben Nr. 7“ wird bei einer Bebauung des Plangebiets zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das bedeutet, dass diese Grundstücke bebaut werden können, wenn ihre Erschließung gesichert ist.

Ggf. wird auch der bestehende landwirtschaftliche Betrieb mit seinen Freiflächen nach einer Bebauung des Plangebiets zum unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Für die neuen Innenbereichsgrundstücke werden Beiträge gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung sowie der Wasserversorgungssatzung anfallen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Flächen verloren, die bislang als Grünland (Wiese) genutzt werden. Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe liegt durch den Flächenentzug nicht vor.

7.2 Entschädigungen

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

7.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Fischerbach hat die Aufstellung des Bebauungsplans keine direkten Auswirkungen.

7.4 Verkehr

Durch die Entwicklung des Wohngebiets wird zwar eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens entstehen. „Kirchweg“ und „Hauptstraße“ sind aber für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmenge ausgelegt. Darüber hinaus werden durch das Anlegen von Fußwegen kurze Wege zum Ortskern geschaffen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungsnetz der Gemeinde Fischerbach.

Die Schmutz- und Oberflächenwasserableitung erfolgt im Trennsystem.

7.6 Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung, Wasserversorgung und der Ausgleichsmaßnahmen an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen:

Verkehrsflächen	725.000 €
Entwässerung	800.000 €
Wasserversorgung	130.000 €
Leerrohre	15.000 €
CEF-Maßnahmen	160.000 €
Ausgleich Biotop	20.000 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	1.850.000 €

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung, Stuttgart, wurde ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Hierbei wurde mit dem Erschließungsträger über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit während der Abwicklungsphase nicht zu Lasten des Haushalts der Gemeinde Fischerbach.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung, Stuttgart, Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

8.2 Erschließung

Mit den Erschließungsarbeiten soll im Frühjahr 2019 begonnen werden. Die Maßnahmen des Artenschutzes wurden durchgeführt, so dass mit der Baumaßnahme begonnen werden kann.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen von Quelfassungen; diese müssen im Zuge der Erschließung verlegt werden.

Die erforderlichen Leitungsrechte sind durch Eintragung im Grundbuch zu sichern.

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

8.3 Artenschutz

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an Schlingnatter und Zauneidechse sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Um ein Einwandern der beiden Arten auf die Vorhabensfläche zu verhindern, ist das Plangebiet bis zum Abschluss der Bebauung mit Reptilienzaun einzuzäunen. Eventuell auf der Fläche befindliche Individuen der beiden Arten sind nach Errichtung des Zauns u.a. unter Einsatz von künstlichen Verstecken abzufangen.

Darüber hinaus können durch eine Rodung der Vorhabensfläche in den Monaten Oktober-Februar Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an Vögeln vollumfänglich vermieden werden.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind bereits in der Umsetzung begriffen. Aus Sicht des Artenschutzes kann mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen werden.

8.4 Ausgleichsmaßnahmen

Das Biotop „Magerrasen I Klinge“ wird auf den Grundstücken Flst.-Nr. (Teil), 758/8 (Teil) gleichwertig wiederhergestellt. Die FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese Gewann Klinge“ wird gleichwertig auf dem Grundstück Flst.-Nr. 758/8 (Teil) unterhalb der Gedächtniskapelle wiederhergestellt.

Da die Ausgleichsmaßnahmen für das Biotop und die FFH-Mähwiese außerhalb des Geltungsbereichs liegen, werden diese durch Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB rechtlich dauerhaft gesichert.

8.5 Baulast

Zur Sicherung des Waldabstands ist auf den Grundstücken Flst.-Nr. 26/1 und 28 in einem Abstand von 30 m zu den nächstgelegenen Baugrundstücken die Eintragung einer Baulast erforderlich. In dieser Baulast wird die Baumhöhenbegrenzung geregelt.

8.6 Sonstige vertragliche Regelungen

Sofern eine Nahwärmeversorgung für das Plangebiet umgesetzt wird, sind alle Gebäude im Plangebiet an dieses Nahwärmenetz anzuschließen. Dieser Anschluss- und Benutzungszwang an das Nahwärmenetz wird in diesem Fall vertraglich bzw. grundbuchrechtlich gesichert.

8.7 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Anfang des Jahres 2019 zur Rechtskraft zu bringen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		1,94 ha	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	0,28 ha	14,2%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,26 ha	13,2%
- Fußweg	etwa	0,02 ha	1,0%
Öffentliche Grünflächen	etwa	0,03 ha	1,6%
Nettobauland	etwa	1,63 ha	84,2%

Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	19 Bauplätze	29 WE
Mehrfamilienhäuser	4 Bauplätze	12 WE
Mehrgenerationenwohnen	1 Bauplätze	16 WE
Gesamt	etwa	57 WE

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2 E/WE	etwa	113 E
----------------------	--------	-------------	--------------

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland) etwa 69 E/ha

Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland) etwa 58 E/ha

10. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

Fischerbach,

.....

Thomas Schneider
Bürgermeister

Lauf, 04.02.2019 Kr-la



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

Planverfasser