



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Ortsmitte Süd“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Standard der öffentlichen Einrichtungen der Feuerwehr und des Bauhofs der Gemeinde Fischerbach ist für heutige Verhältnisse nicht mehr ausreichend und damit mittelfristig nicht tragbar. Das alte Feuerwehrgerätehaus kann den heutigen sicherheits- und hygienetechnischen Anforderungen nicht mehr genüge tragen. Die Verhältnisse des Bauhofs sind äußerst beengt, insbesondere im Hinblick auf den Ablauf als solches und vor allem auch auf die Zufahrtssituation.

Die Gemeinde Fischerbach nahm diesen Missstand zum Anlass, die Entwicklung der Gemeinde im Rahmen eines Wettbewerbs untersuchen zu lassen. Im Sommer 2009 wurde ein Ideen- und Realisierungswettbewerb für ein weiter gefasstes Gebiet ausgelobt. Die Aufgabenschwerpunkte lagen neben der allgemeinen Überplanung und dem Herausarbeiten der Ortsmitte auf der Ansiedlung eines neuen Gebäudekomplexes für die Feuerwehr und den Bauhof.

Parallel zur Wettbewerbsbearbeitung wurde im August 2009 ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gestellt, der im April 2010 bewilligt wurde. Im Anschluss daran wurden die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt, die in der Endfassung vom 15.12.2010 vorliegen. Sie umfassten einen Untersuchungsbereich ca. 6,26 ha. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ erfolgte mit Satzung vom 8.11.2010. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren auf einer Fläche ca. 5,9 ha durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahme soll am 31.12.2018 abgeschlossen sein.

Entgegen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wurde die Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen nicht nach Westen entlang der Hauptstraße, sondern als Arrondierung des Bereichs zwischen dem Rathaus und der Schule einerseits um dem östlich gelegenen Kindergarten andererseits gesehen. Somit wurde eine Verschiebung des südlichen Ortsrands vorgenommen.

Das vorliegende Wettbewerbsergebnis soll nun planungsrechtlich durch Aufstellung dieses Bebauungsplans gesichert werden. Gleichzeitig bildet es die Grundlage für die parallel erfolgende Erschließungs- und Hochbauplanung. Dem gesamten Planungsprozess liegt ein straffer Zeitplan zugrunde.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Ziele und Zwecke dieser Planung werden in den Vorbereitenden Untersuchungen in zwei Sätzen zusammengefasst: „Die Gemeinde Fischerbach strebt die städtebauliche Entwicklung ihrer Ortsmitte an. Ziel der Entwicklung und Erneuerung ist die Beseitigung vorhandener Mängel, die Weiterentwicklung der Infrastruktur und die Steigerung der Zentralität und Attraktivität der Ortsmitte.“

Durch die Bündelung der öffentlichen Einrichtungen und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen um das Rathaus wird die Ortsmitte funktional und gestalterisch und somit klar ablesbar herausgearbeitet. Durch Ausbildung von Freiflächen besteht künftig die Möglichkeit, einen Markt einzurichten oder kleinere Feste in der Ortsmitte zu feiern. Zudem wird ein Treff- und Aufenthaltspunkt für die Bevölkerung geschaffen.

Die Parkierungssituation wird entlang der geplanten Erschließungsstraße neu geregelt. Hier besteht ein hoher Bedarf an Stellplätzen, hervorgerufen durch die öffentlichen Nutzungen, insbesondere durch die Brandenkopfhalle, das Dach der Vereine und die KiTa Wunderfitz.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,17 ha bildet den südlich der Hauptstraße gelegenen Teil des Ortsmittelpunkts. Das Gelände fällt von der Hauptstraße nach Süden ab und wird im unbebauten Bereich derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die bestehenden Nutzungen (Rathaus, Schule, Mischgebiet) werden in ihrer jetzigen Funktion gesichert.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Sondergebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie die öffentlichen Verkehrs- und Parkierungsflächen befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Fischerbach bzw. werden von ihr erworben. Bei den Grundstücken innerhalb des Mischgebiets handelt es sich um Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Fischerbach zählt zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Zu ihr gehören neben der Gemeinde Fischerbach die Stadt Haslach sowie die Gemeinden Hofstetten, Mühlenbach und Steinach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

- Bereich um Rathaus/Schule: bestehende Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung
- Bereich der öffentlichen Stellplatzanlage mit Zufahrt: öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich neue Feuerwehr/Bauhof, neue Erschließungsstraße sowie Kleinspielfeld: landwirtschaftliche Fläche
- Bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße: bestehende Mischbaufläche

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und muss daher zur Genehmigung vorgelegt werden.

1.6 Verfahren

Auf eine allgemeine frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Eine Abstimmung mit den betroffenen Stellen erfolgte sowohl im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen als auch bei der Bearbeitung des Entwurfs durch die jeweiligen Fachplaner. Die hier vorgebrachten Anregungen wurden in den Entwurf dieses Bebauungsplans einge-

arbeitet. Die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgte mit Schreiben vom 30.09.2010. In diesem Rahmen wurden 25 TÖB angeschrieben.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Das bestehende, unter Denkmalschutz stehende Rathaus wird durch Verlagerung der Stellplätze auf seiner Westseite gestalterisch freigestellt. Hier neben dem Rathaus wird ein Gemeindeplatz ausgebildet, der dem Rathaus einen entsprechenden Rahmen gibt. Vor dem Haupteingang des Rathauses ist dies aufgrund der dicht vorbeiführenden Hauptstraße nicht möglich. Die bestehende Zufahrt nach Süden wird an den Westrand des Plangebiets verschoben, so dass der Gemeindeplatz und das Rathaus als Einheit ausgebildet werden können. Diese neue Zufahrt wird als Planstraße 1 ausgebaut und führt am West- und Südrand des Geltungsbereichs vorbei. Durch den Rückschluss an das bestehende Straßenstück zwischen dem Lebensmittelmarkt auf Flst. Nr. 44 und dem Kindergarten auf Flst. Nr. 46 kann hier eine durchgängige Erschließungsstraße ausgebildet werden. Von hier aus werden die neue Stellplatzanlage westlich der Schule und das neue Gebäude, in dem die Feuerwehr und der Bauhof untergebracht sind, erschlossen. In diesem Baukörper wird auch eine Bürgerbusgarage untergebracht. Ein fußläufiges Erschließungssystem durchzieht das Gesamtgebiet, um die Nutzungen auf kurzem Weg erreichen zu können. Östlich der Schule bzw. des Schulhofs wird ein Kleinspielfeld für Kinder bis zu 14 Jahren errichtet. Die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße wird in ihrem Bestand gesichert.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Rathaus:

Der Bereich um das bestehende Rathaus ist im zeichnerischen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Hier sind neben Anlagen für öffentliche Verwaltun-

gen auch kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. öffentliche Freiflächen (Gemeindeplatz) zulässig. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen, Pergolen, Überdachungen, Stellplätze, Carports und Garagen (auch die geplanten Hanggaragen) zulässig.

Gemäß dem Bestand bzw. im Hinblick auf die geplante Hanggarage wird die Grundflächenzahl auf maximal 0,5 festgesetzt. Eine Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse wird nicht vorgenommen. Die Planung ist mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Schule:

Die Schule einschließlich ihrer Freiflächen wird als Sondergebiet 1 mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen und Überdachungen zulässig.

Gemäß dem Bestand sind eine GRZ von 0,8 sowie 3 Vollgeschosse zugelassen.

Kleinspielfeld:

Für das geplante Kleinspielfeld wird ein Sondergebiet 2 mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ festgesetzt. Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens muss die Nutzung des Spielfelds auf den Schulbetrieb bzw. für Kinder bis zu 14 Jahren beschränkt werden. Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen und Einzäunungen zulässig.

Feuerwehr/Bauhof:

Das geplante Gebäude, in dem die Feuerwehr und der Bauhof, untergebracht werden sollen, befindet sich im Sondergebiet 3 und 4. Hier werden die Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ bzw. „Bauhof“ festgesetzt. Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Frei-, Lager- und Stellplatzflächen zulässig.

Die maximale Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,8. Es sind Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen möglich.

Mischgebiet:

Der bebaute Bereich zwischen dem Rathaus und dem Kindergarten wird als Mischgebiet ausgewiesen. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden jedoch zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung als Nutzung ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe mit einem erhöhten Bedarf an Freiflächen laufen der Zielrichtung eines verdichteten Ortskerns zuwider. Tankstellen und Vergnügungsstätten würden ein größeres Verkehrsaufkommen, vor allem in den Nachtstunden, nach sich ziehen. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen auf der Fläche soll zudem eine Niveauabsenkung („trading down“) des Ortskerns verhindert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Ausweisung einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 sowie einer Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 Vollgeschosse geregelt.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Rathaus/Schule:

Die Bauweise in der Fläche für den Gemeinbedarf wird als offene, die im Sondergebiet 1 als abweichende Bauweise geregelt. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt.

Trotz Vorlage konkreter Wand- und Firsthöhen des Rathauses wird auf eine Festsetzung verzichtet. Im Rahmen des Umbaus müssen die Vorgaben der Denkmalbehörden eingehalten werden. Somit werden von dieser Fachseite die Rahmenbedingungen definiert.

Anhand der durchgeführten Vermessung konnte die Wand- und Firsthöhe der Schule auf m+NN festgesetzt werden. Die Höhen wurden gemäß dem Bestand geregelt. Eine Festlegung auf die Hauptstraße bezogen ist im Bereich der Schule aufgrund der zurückgesetzten Lage nicht mehr sinnvoll. Da mit diesen Maßen nur die oberen Begrenzungen des Gebäudes definiert werden, ist es aufgrund der Hanglage erforderlich, auch die talseitig in Erscheinung tretende Höhe zu regeln. Diese bemisst sich von der geplanten Geländeoberkante und wurde ebenfalls entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Feuerwehr/Bauhof:

Aufgrund der vorliegenden Hochbauplanung ist im Sondergebiet 3 und 4 eine abweichende Bauweise erforderlich.

Die Höhenfestlegung erfolgt durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe bezogen auf m+NN für den Teil der Feuerwehr und durch Festsetzungen einer maximalen Wand- und Firsthöhe, ebenfalls bezogen auf m+NN, für den östlichen Teil, der für den Bauhof genutzt wird. Diese unterschiedliche Vorgehensweise ergibt sich durch die geplante Dachgestaltung – Flachdach auf einem Teil der Feuerwehr und Pultdach im Bereich des Bauhofs.

Mischgebiet:

In Anpassung an den Bestand bzw. die benachbarte Bebauung wird im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt. Diese Maße wurden aus den Bauakten oder durch die Vermessung vor Ort ermittelt und in Anlehnung an den Bestand festgelegt. Dabei wurden die höheren Kubaturen als Maßstab herangezogen. Den unteren Bezugspunkt bildet jeweils die Oberkante der Straßenachse der Hauptstraße (Endausbau). Aufgrund der Topografie wird auch im Mischgebiet zudem eine maximale Wandhöhe, die talseitig in Erscheinung treten darf, geregelt.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Rathaus/Schule:

Für die beiden Gebäude wurde die überbaubare Grundstücksfläche jeweils dem Bestand angepasst. Aufgrund des Grundstückszuschnitts ist eine großzügigere Ausweisung kaum möglich.

Feuerwehr/Bauhof:

Für diesen Bereich wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche definiert, die im Vergleich zu derzeit vorliegenden Hochbauplanung großzügiger gefasst ist. Hier verbleibt ein Spielraum für weitere, detailliertere Planungen.

Mischgebiet:

Um den Bestand wird ein Baufensterband ausgewiesen, das künftige Entwicklungsmöglichkeiten in Form von Umbau- oder Anbaumaßnahmen ermöglicht. Gleichzeitig wird der Bestand in seiner jetzigen Lage gesichert.

Im Mischgebiet werden für Garagen und Carports Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie geregelt. Diese Maße wurden in Abhängigkeit der Lage der Zufahrtsseite zur Straße festgesetzt.

Allgemein:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze bzw. Überdachungen und Pergolen dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Es wird explizit darauf verwiesen, dass auch damit die geplante Hanggarage unterhalb des Gemeindeplatzes erfasst ist.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Festsetzung von Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen wird verzichtet, um gestalterische Spielräume auch im Hinblick auf energetische Aspekte zu schaffen.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachform wurde bewusst ein großzügiger Gestaltungsspielraum gewählt. Hier wird jedoch zwischen den Gebäuden mit zentraler Funktion (Schule, Feuerwehr, Bauhof) und den privaten Gebäuden im Mischgebiet unterschieden. Lediglich das Rathaus wird vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes im Bebauungsplan hinsichtlich Dachgestaltung nicht geregelt.

Schule/Feuerwehr/Bauhof:

Für diesen Bereich ist die Dachform unter Einhaltung der festgesetzten Maximalhöhen frei wählbar.

Mischgebiet:

Im Mischgebiet sollen hinsichtlich der Dachgestaltung ebenfalls viele Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn eröffnet werden. Im Gegensatz jedoch zu den „Sonderbaukörpern“ im angrenzenden Sondergebiet werden einhöftige Dachformen wie z.B. bei einem klassischen Pultdach sowie Flachdächer nicht zugelassen. Die hierdurch entstehenden stehenden Wandflächen sprengen die vorherrschende Maßstäblichkeit der Wohn- und Mischbebauung. Es wird also ganz bewusst zwischen den Gebäuden mit öffentlicher Funktion und der Privatbebauung unterschieden. Die Mindestdachneigung im Mischgebiet beträgt 15°.

Allgemein im Sonder- und Mischgebiet:

Die Dachneigung von untergeordneten An- und Vorbauten kann frei gewählt werden. Als Beispiel hierfür kann der vorgelagerte Anbau mit der Funktion als Treppenhaus an den Lebensmittelmarkt auf Flst. Nr. 44 herangezogen werden.

Die Regelung für Dachaufbauten wird sehr pauschal getroffen. Sie sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist dabei die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 2 m betragen. Dacheinschnitte dagegen sind nur bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss dabei mindestens 2 m betragen.

Im Hinblick auf die Dacheindeckung wird festgesetzt, dass matte, seidenmatte oder engobierte Materialien verwendet werden müssen. Davon ausgenommen sind Solar- und Fotovoltaikanlagen. Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Durch diese Forderung soll eine Kontamination des Bodens dauerhaft ausgeschlossen werden.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von

Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Ein Eingriff für Natur und Landschaft entsteht durch die Bebauungsaufstellung weitgehend im südlichen Teil des Plangebiets, wo insbesondere Grünlandflächen (auch Acker) überbaut und damit beseitigt werden. Die Kirschbäume auf der Wiese werden ebenfalls entfernt.

Auch im westlichen Teil des Plangebiets werden Flächen neu geordnet. Sie sind in diesem Bereich derzeit schon versiegelt (bestehende Parkflächen). Durch die Neuplanung müssen jedoch auch Bäume im Bereich der Parkflächen entfernt werden.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich für das Schutzgut Boden. Durch Neuversiegelung gehen alle Funktionen des Bodens in diesen Bereichen verloren.

Die Eingriffe ins Landschaftsbild sowie für das Schutzgut Mensch sind eher gering einzustufen, da das Gebiet bereits stark durch bestehende Siedlung geprägt und durch das massive, moderne Schulgebäude vorbelastet ist. Der Neubau neben dem großen Schulgebäude wird das Landschaftsbild nicht wesentlich verändern. Durch geplante Maßnahmen wie Einrichtung eines neuen Gemeindeplatzes, Ordnung der Parkfläche, Verwendung von Pflasterbelägen statt Asphalt sowie Baumpflanzungen entlang der neuen Zufahrt, können die Flächen um das Rathaus gestalterisch aufgewertet und die Attraktivität der Ortsmitte von Fischerbach verbessert werden.

Um Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Klima“ und „Wasser“ zu minimieren, werden Maßnahmen wie Dachbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie die Errichtung von Solaranlagen auf dem geplanten Neubau ergriffen.

Trotz den beschriebenen Maßnahmen verbleibt ein rechnerischer Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ sowie „Boden“ (s. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz in Anhang 6).

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Baumpflanzungen (mittel- bis großkronige Laubbäume) im Bereich der Parkflächen, entlang der neuen Erschließungsstraße und um das geplante Kleinspielfeld
- Dachbegrünung
- Pflanzbeete mit mehrjährigen Stauden bepflanzen
- Belagsflächen wasserdurchlässig anlegen
- Insektenfreundliche Beleuchtung

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Der externe Kompensationsbedarf liegt bei 0,76 ha Fäq. Dieser Ausgleichsbedarf wird durch eine Maßnahme im Ökokonto Fischerbach „Vogelberg“ erbracht.

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 6 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht aufgeführt.

2.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege berührt.

Im Verzeichnis der unbeweglichen Bau- und Kunstdenkmale und der zu prüfenden Objekte ist das Rat- und Schulhaus, Hauptstraße 38 (Flst. Nr. 284) erfasst. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude (lt. Verzeichnis) mit Walmdach aus dem Jahr 1905. Als weitere Merkmale sind aufgeführt: rustizierte Sockel, zweiachsiger Eingangsrisalit, der in einem geschwungenen Giebel endet, bauzeitliche wandfeste Innenausstattung.

Planungen bzw. Maßnahmen, die dieses Objekt betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Es werden beim Umbau des Rathauses ggf. weitergehende Untersuchungen – Bestandserhebungen durch Statiker, Bauforscher, Restauratoren o.a. – für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- bzw. Modernisierungskonzepts erforderlich sein. Für das Rathaus wurden nur die notwendigen Festsetzungen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) getroffen. Alle übrigen Anforderungen sind mit den Denkmalbehörden zu definieren.

Das Gebäude ist im zeichnerischen Teil als Kulturdenkmal mit dem Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

2.5 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Westen und Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren. Da angrenzend an diese Flächen jedoch keine wohnbauliche Nutzungen im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind keine Emissionsabstände einzuhalten. Dennoch wird von Seiten des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, empfohlen, außerhalb entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Sichtschutzhecke mit einer Höhe von 1,80 m zu pflanzen. Somit könnte man einen zusätzlichen Schutz gegen Abdrift beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln für die Parkplatzflächen bzw. den Gemeindeplatz erreichen.

2.6 Lärmschutz/Immissionsschutz

Im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung muss die Verträglichkeit der geplanten Nutzung (Feuerwehrgerätehaus, Bauhof, Kleinspielfeld, öffentliche Stellplätze) mit der bestehenden Umgebungsbebauung nachgewiesen werden. Die durch die

neuen Nutzungen verursachte Lärmeinwirkung muss die für die schutzbedürftige Nachbarschaft (Mischgebiet) maßgebenden schalltechnischen Anforderungen einhalten.

Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 5105/524 vom 10.02.2012 – Bebauungsplan „Ortsmitte Süd“ in Fischerbach: Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, eines Bauhofs mit Bürgerbusgarage sowie eines Bolzplatzes in der Ortsmitte von Fischerbach, erstellt durch das Ingenieurbüro isw, Reute, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlage 8).

2.7 Verkehrsplanung

Die Erschließung der von der Hauptstraße zurückgesetzten Bereiche erfolgt über eine neue Straße (Planstraße 1). Sie verläuft L-förmig an der west- und südlichen Geltungsbereichsgrenze entlang. Die 5,30 m breite Planstraße 1 mündet jeweils in die Hauptstraße. Das bestehende Straßenteilstück westlich des Kindergartens, Flst. Nr. 46, weist an der Engstelle eine Breite von 3,60 m auf und wird auch so aufgrund der vorherrschenden Platzverhältnisse beibehalten. Die erforderlichen Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Entlang der Planstraße 1 sind in Teilbereichen Längs- und Querparkplätze angeordnet. Zwischen Rathaus/Schule und der Planstraße 1 wird eine öffentliche Stellplatzanlage in terrassierter Form ausgebildet. Unter den südlichen Teil des Gemeindeplatzes wird eine Hanggarage mit 6 Stellplätzen eingeschoben, die von Süden her erschlossen wird.

Da das Gebiet über ein von der Planstraße abgekoppeltes Fußwegesystem erschlossen wird, ist ein durchgängig parallel zur Straße verlaufender Gehweg nicht erforderlich. Lediglich im westlichen Teilstück verläuft ein Gehweg, um die öffentlichen Stellplatzanlage erreichen zu können.

Die Erfahrungswerte zeigen, dass in Fischerbach die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Grund dafür ist die ungenügende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch

die weiterführenden Schulen und das Krankenhaus befinden sich nicht im Gemarkungsgebiet. Deshalb wird die Zahl der Stellplätze erhöht. Aufgrund fehlender Stellplatzmöglichkeiten im Bereich des Mischgebiets entlang der Hauptstraße kann der öffentliche Verkehrsraum kaum ruhenden Verkehr aufnehmen.

2.8 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Vorplanungen wurde im September 2011 eine Baugrunderkundung durchgeführt. Aufgrund der Hanglage sind im Rahmen der Baumaßnahmen (Hoch- und Straßenbau) bergseitige Einschnitte sowie talseitig neue Geländeauffüllungen erforderlich. Deshalb werden im Gutachten neben Aussagen zum Baugrund auch solche zur Gründungssituation, Straßenbau und Geländeauffüllungen, zur Baugrube sowie zur Versickerung von Oberflächenwasser getroffen

Auf die Ingenieurgeologische Baugrunduntersuchung zum Neubau von Feuerwehrgerätehaus und Bauhof der Gemeinde Fischerbach in der Fassung vom 06.09.2011, erstellt durch das Büro für Baugrundfragen, Ingenieurgeologie, Tunnelbau und Hydrogeologie Basler aus Offenburg, unter Anlage 6 wird verwiesen.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation östlich der neuen Ortsmitte eingeleitet. Dieses Entwässerungsnetz ist ausreichend dimensioniert, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und schadlos der Kläranlage zuzuführen. Für das Oberflächenwasser wird ein neues Regenwassernetz aufgebaut, das südöstlich an den Graben im Sandgewann angebunden wird.

Auf den Zwischenbericht zum Bebauungsplan, Erschließung „Ortsmitte Süd“, BA I, Neubau Feuerwehr und Bauhof – Entwässerung - des Ingenieurbüros Zink in der Fassung vom 06.02.2012 wird hiermit verwiesen. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 7.

2.9.2 Wasserversorgung

Sowohl die Trinkwasser- als auch die Löschwasserversorgung sind durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.9.3 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebiets liegen Erdgas-Hausanschlussleitungen der badenova, die die Schule bzw. den Lebensmittelmarkt versorgen. Sie wurden nachrichtlich in den zeichnerischen Teil übernommen und entsprechend gekennzeichnet. Die Lage dieser Leitungen ist bei der weiterführenden Planung und bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Ein Erneuerungsbedarf im bestehenden Leitungsnetz besteht nach Auskunft der badenova derzeit nicht. Um spätere Aufgrabungen zu vermeiden, sollte jedoch eine Verdichtung des Hausanschlussnetzes angestrebt werden.

Die badenova weist darauf hin, dass die geltenden Rechtsvorschriften und die anerkannten Regeln der Bautechnik zu beachten sind. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein.

Bezüglich der Straßen- und Platzgestaltung sind bei der Festlegung von neuen Baumstandorten Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen nach DVGW Regelwerk GW 125, bzw. des wortgleichen Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen - Arbeitsausschuss Kommunalen Straßenbau – einzuhalten. Hierbei sind insbesondere die Hausanschlüsse zu beachten. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

2.9.4 Nahwärmeversorgung

Die Gemeinde Fischerbach baut derzeit eine Nahwärmeversorgung auf.

2.9.5 Elektrizität

Die Stromversorgung wird in diesem Bereich durch die Netzstation „Rathaus“ (Standort in der Hauptstraße 42) sichergestellt. Die Netzstation des E-Werks Mittelbaden ist per Dienstbarkeitsvertrag gesichert und befindet sich baulich und technisch in einem guten Zustand.

2.9.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.9.7 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht keine Stickerschließungen vor. Die Ausgestaltung der Planstraße 1 hinsichtlich Schleppkurven und Einmündungsradien wurde so dimensioniert, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist. Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentliche Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden können. An der Abfallentsorgung der Grundstücke entlang der Hauptstraße ergeben sich keine Änderungen.

2.10 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

2.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

MI-Fläche	2.705 m ²
SO-Fläche	5.100 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	1.090 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschließlich Gehweg und Stellplätze	2.835 m ²
Gesamtfläche	11.730 m²

Nettobauland 8.895 m²

Bruttobauland 11.730 m²

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen nicht beeinflusst.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau	580.000 €
Wasserversorgung	65.000 €
Kanalisation	275.000 €
Beleuchtung	25.000 €
Ersatzmaßnahmen	19.000 €
Gesamtsumme (brutto)	964.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Vermessung, Strom-, Telekommunikations- und ggf. Gasleitungen bzw. die Nahwärmeversorgung enthalten.

4.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 14.02.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin