



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg II“
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

A. Schwarz

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Fischerbach ein Innenentwicklungs- und Leerständigekonzept (Verdichtungskonzept) erstellen lassen. Darin wurden innerörtliche Freiflächen auf eine mögliche Bebaubarkeit hin überprüft. Das Ergebnis beinhaltet u.a. die Grünfläche im Neubaugebiet „Karl-May-Weg II“, das im Jahr 1999 erschlossen wurde. Hier bietet sich ein Flächenpotential im Innenbereich an, das bestehende Baugebiet auf die Grünfläche um weitere zwei Bauplätze zu erweitern.

Auf der Bauplatzbewerberliste, die von der Gemeinde Fischerbach geführt wird, haben sich 23 einheimische und 34 auswärtige Bauwillige eintragen lassen. Um diese große Anfrage zumindest teilweise bedienen zu können, sollen zeitnah Bauplätze zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund von positiven Gesprächen mit den Grundstückseigentümern und einem relativ geringen Erschließungsaufwand ist es möglich, die derzeitige Grünfläche im Neubaugebiet „Karl-May-Weg II“ einer Bebauung und somit einer Nachverdichtung zuzuführen.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen auf den Grundstücken Flst. Nr. 76 und 922 geschaffen werden.

Die Erweiterung des Baugebiets soll sich städtebaulich in den Bestand einfügen und den Ortsrand arrondieren. Zeitnah soll auch die Fläche westlich des Karl-May-Wegs als Wohngebiet ausgewiesen werden.

Da diese Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt und zu einer Nachverdichtung beiträgt, ist in Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB möglich.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist der westliche Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sowohl der Änderungsbereich als auch der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans sind im zeichnerischen Teil dargestellt. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt 2.635 m².

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück Nr. 76 sowie die bestehenden Straßenflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Fischerbach.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Fischerbach gehört neben der Stadt Haslach und den Gemeinden Hofstetten, Mühlenbach und Steinach zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach.

Im Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist die Fläche des Bebauungsplans „Karl-May-Weg II“ im östlichen Bereich als bestehende Wohnbaufläche, im westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt.

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

2. Inhalt der Planänderung

2.1 Gesamtkonzeption

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche zwischen dem Karl-May-Weg und der bestehenden Bebauung entlang der Kreisstraße K 5357 einer baulichen Nutzung zugeführt. Durch die Verlängerung der Stichstraße, durch die nun eine Ringerschließung entsteht, werden die neuen Bauflächen erschlossen. Die Grundzüge der

Planung, verankert in den Bebauungsvorschriften, werden auf die Erweiterung übertragen.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden großflächige Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl geregelt. Diese ist auf maximal 0,4 festgesetzt. So wird die vorherrschende Dichte des Bestands weitergeführt.

Da die Fläche am Ortseingang landschaftsbildprägend ist und die Maßstäblichkeit der umliegenden Bebauung weitergeführt werden soll, wird die maximale Zahl der Wohneinheiten beschränkt. Je Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Mehrfamilienhäuser entsprechen nicht dem Gebietscharakter.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

In Anpassung an den Bestand wird als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Doppelhäuser sind als Ausnahme zugelassen, wenn auf dem angrenzenden Baugrundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Wandhöhe geregelt. Diese bemisst sich von der Oberkante der Straßenachse Planstraße 1 bis zur Höhenlage des obersten Schnittpunkts der Außenwand mit der Dachhaut. Dieses Maß ist auf maximal 5,60 m festgelegt. So kann neben der Ausbildung eines Sockels unterhalb des Erdgeschosses ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses erfolgen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan hat sowohl eine Sockel- als auch eine Wandhöhe festgesetzt. In der Summe wäre hier eine Höhe von maximal 4,95 m möglich

(Sockelhöhe max. 1,20 m, Wandhöhe bezogen auf SH max. 3,75 m). Da aufgrund der Wärmeschutzverordnung zwischenzeitlich ein höherer Dachaufbau erforderlich wird und das Dachgeschoss als Wohnraum genutzt werden soll, wurde die Wandhöhe vergrößert. Durch die Zusammenfassung der Höhenfestsetzungen ist es nun auch möglich, die Sockelhöhe zugunsten des Kniestocks zu verringern, ohne die Gesamtkubatur des Gebäudes zu verändern.

Die Tiefenlage der Kanäle wurde beim Bau so gewählt, dass eine Sockelhöhe von 1,20 m über Oberkante Straße den Anschluss an die Kanalisation gewährleistet. Sollten die Gebäude mit einer geringeren Sockelhöhe gebaut werden, muss bei einer Sockelhöhe <0,80 m über Oberkante Straße im Einzelfall geprüft werden, ob ein Anschluss in freiem Gefälle möglich ist oder ob eine Hebeanlage installiert werden muss.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch Ausweisung eines Baufensterbands geregelt. Dieses weist eine Tiefe von 14,50 m auf. So kann eine gewisse Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung ermöglicht werden.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind allerdings die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind parallel zur Erschließungsstraße geplant. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Südsüdosten sind die Weichen für einen optimalen Wirkungsgrad von Solar- und Fotovoltaikanlagen gestellt.

Bei einer Einzelhausbebauung kann von der festgesetzten Firstrichtung bis maximal 16° abgewichen werden. Damit kann ein 100%-ige Südausrichtung erreicht werden.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wurden etwas aufgeweitet. Neben Sattel- und Krüppelwalmdächern sind im Änderungsbereich auch gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wurde von 35-45° auf 30-45° festgesetzt.

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung ist dies zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss dabei mindestens 2 m betragen. Bei Dacheinschnitten wird die Länge auf maximal 3 m beschränkt. Auch hier muss der Abstand zur Außenkante Giebelwand mindestens 2 m betragen. Als Dacheindeckung sind matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen Farbtönen, möglich.

2.3 Landwirtschaft

Westlich des bestehenden Karl-May-Wegs schließen sich landwirtschaftliche Freiflächen an. Diese sollen jedoch zeitnah ebenfalls als Wohngebiet überplant werden.

2.4 Lärmschutz/Immissionsschutz

Entlang der Südseite des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 5357. Aus diesem Grund muss im Rahmen der Bebauungsplanänderung die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachte Immissionspegel rechnerisch ermittelt und mit den maßgebenden Referenzwerten verglichen werden. Dies wurde vom Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute, erarbeitet. Die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 4964/481 – Prognose und Beurteilung der durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der K 5357 verursachten Lärmeinwirkung auf das Baugebiet in der Fassung vom 14.12.2010 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung unter Anlage 6.

Das Ergebnis hat gezeigt, dass in Teilflächen eine Überschreitung sowohl der für allgemeine Wohngebiete maßgebende Orientierungswerte gemäß Beiblatt zu DIN 18 005 Teil 1 als auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vorliegt und die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich ist. Deshalb werden in den Schriftlichen Festsetzungen sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen geregelt.

Um das Erdgeschoss und den Außenwohnbereich hinreichend schützen zu können, muss entlang der Nordseite der K 5357 auf dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünstreifen eine 2 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Zudem muss der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Verkehrslärm durch passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Dies gilt für Fassaden, die innerhalb des Lärmpegelbereichs III liegen.

Das Gesundheitsamt gibt zu bedenken, dass Schallschutzfenster ihre volle Wirkung nur dann entfalten können, wenn sie geschlossen sind. Deshalb muss der Lüftung von Aufenthaltsräumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, da ständiger Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich ist.

Weiter wird empfohlen, dass bei Neubauten die Grundrissgestaltung so gewählt wird, dass schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden, weniger schutzbedürftige Räume sollen sich an der lärmbelasteten Seite befinden.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass trotz bautechnischer Lärmschutzmaßnahmen die Erholungsfunktion in Gärten und Balkonen eingeschränkt bleibt.

2.5 Verkehrsplanung

Die bestehenden Bauflächen werden derzeit über die Stichstraße Trottmatten erschlossen, an deren Ende ein Wendehammer ausgebildet ist. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird die Stickerschließung bis zum bestehenden Karl-

May-Weg weitergeführt und dort angebunden (Planstraße 1). Die Dimensionierung der Einmündung wurde so gewählt, dass das Müllfahrzeug aus der Planstraße 1 nach Norden in den Karl-May-Weg einfahren könnte, sofern es jeweils die gesamte Straßenbreite zur Verfügung hat. Aufgrund der entstandenen Ringsituation kann auf den Wendehammer verzichtet und dieser teilweise rückgebaut werden. Um zum Einen die Bauplatztiefen zu optimieren und zum Anderen eine bauliche Verkehrsberuhigung zu erhalten, wird die Straße mit einem Versatz im Bereich des jetzigen Wendehammers ausgebildet. Dieser kleine Platz bietet bei entsprechender Gestaltung auch Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Die Planstraße 1 wird mit der bestehenden Gesamtbreite von 5,50 m verlängert. Sie bleibt weiterhin als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. An der neuen Einmündung in den Karl-May-Weg sind die Sichtverhältnisse ausreichend, so dass im zeichnerischen Teil keine Sichtdreiecke dargestellt werden. Das Sichtdreieck an der Einmündung des Karl-May-Wegs in die Kreisstraße K 5357 wurde nachrichtlich beibehalten.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Zufahrtsverbot von der Kreisstraße K 5357 wird unverändert übernommen.

Die bereits festgesetzte Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird auch für die Neubauf Flächen übernommen. Begründet wird dies durch die Erfahrungswerte der Gemeinde Fischerbach. Sie zeigen, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Gründe hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die weiterführenden Schulen und das Krankenhaus befinden sich außerhalb des Gemarkungsgebiets. Aufgrund der auf ein Mindestmaß reduzierten Straßenbreite kann der öffentliche Verkehrsraum kaum ruhenden Verkehr aufnehmen.

2.6 Grundwassersituation

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans wurde die Grundwassersituation untersucht.

Im Plangebiet gibt es keinen Messpegel, um den höchsten bekannten und den mittleren Grundwasserstand exakt angeben zu können. Aus diesem Grund hat man den Grundwasserstand am Sportplatz ermittelt. Hier befindet sich ein Tiefbrunnen, in dem der mittlere Grundwasserstand 1,85 m unter Geländeniveau liegt. Dieser Bereich liegt auf ca. 217,50 m +NN. Der südliche tiefliegende Teil des Geltungsbereichs liegt auf ca. 220,00 m +NN. Daraus abgeleitet liegt der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet über 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Der Grundwasserstand kann aber zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau liegen.

Der Gemeinde ist jedoch nicht bekannt, dass es bei der bestehenden Bebauung zu Problemen mit dem Grundwasser kam.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist gegebenenfalls auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstands liegen, sind in wasserdichter und auftriebssicherer Bauweise zu erstellen.

Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

2.7 Technische Ver- und Entsorgung

2.7.1 Gewähltes Entwässerungssystem

2.7.1.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Zur Ableitung der Schmutzwässer wird an das bestehende Schmutzwassersystem angeschlossen. Die Zuleitung erfolgt anschließend im Mischsystem zum Klärwerk des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach.

2.7.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Zum damaligen Zeitpunkt der Realisierung des Baugebiets wurde eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung noch nicht untersucht. Die bestehende Bebauung wird nun lediglich um zwei weitere Bauplätze ergänzt. Aufgrund der kleinflächigen Erweiterung wird auf eine Untersuchung auf Grundlage eines ingenieurgeologischen/hydrologischen Erschließungsgutachtens verzichtet.

Um der Thematik dennoch Rechnung tragen zu können, wird auf den beiden neuen Grundstücken der Einbau jeweils einer Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ festgesetzt. Davon sind mindestens 3 m³ als Regenwasserrückhalteraum mit gedrosseltem Ablauf auszubilden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss dabei auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

Zudem wird eine Festsetzung getroffen, nach der die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben soll. Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinternen Fußwegeflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind hierbei zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen oder porenoffene

Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist nur zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

2.7.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie mit Löschwasser ist über das bestehende Netz der Gemeinde Fischerbach gesichert.

2.7.3 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Es ist beabsichtigt, im Zuge der inneren Erschließung Kabel mit auszulegen.

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.

2.7.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.

Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich angezeigt werden.

2.7.5 Stromversorgung

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung muss das dortige Niederspannungskabelnetz ab dem Anwesen Haus Nr. 30 (Trottmatten) erweitert werden.

Im öffentlichen Bereich erfolgt die Kabelverlegung (Plangebiet) in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern.

Das E-Werk Mittelbaden weist darauf hin, dass die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsmaßnahme auf die unbebauten Grundstücke zu verlegen sind.

2.7.6 Abfallentsorgung

Das Landratsamt Ortenaukreis, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft, hat auf eine ausreichend dimensionierte Gestaltung des Einbiegeradiuses aus der Planstraße 1 nach Norden in den Karl-May-Weg und auf die Freihaltung eines seitlichen Sicherheitsabstands von 0,50 m (Fußgänger/Radfahrer) hingewiesen. Daraufhin wurde dem Eigenbetrieb Abfallwirtschaft ein Lageplan mit Eintrag der Schleppkurven des 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugs zugesandt. Die Einmündungsradien wurden danach bemessen. Der angeregte Sicherheitsabstand kann im öffentlichen Verkehrsraum jedoch nicht überall gewährleistet werden. Teilweise verläuft parallel zur Straße ein öffentlicher Grünstreifen, der hierfür auch zur Verfügung stehen könnte. Der Planung wurde in dieser Form von Seiten des Landratsamts zugestimmt.

Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss an einer für Abfallsammelfahrzeuge erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschafts-satzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.8 Denkmalschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans „Karl-May-Weg II“ liegt im Randbereich des mittelalterlichen Bergwerksreviers Anna (Denkmalliste lfd. Nr. 9, vgl. Anlage), das sich westlich des Orts erstreckt. Dort wurden nachweislich vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhundert Silbererze abgebaut. 1471 und 1488 wurden die Gruben am „Reichenberg“ bei Fischerbach-Weiler erwähnt. Damit ist dieses Revier das urkundlich zweitälteste im fürstenbergischen Revier. Dier „Reichberg“ wird identisch mit dem Berg „Eck“ zwischen Schnellingen und Weiler sein.

Nach Südwesten verläuft der Gang „Anton am Herrenberg“ bis zur Kinzig. Dieses Bergwerk ist nach einem Befahrungsbericht aus dem 19. Jahrhundert (Vogelsang) in Schlegel- und Eisen ausgeführt und dürfte somit mittelalterlich sein. Im Umfeld der Lagerstätte ist mit einer Bergbausiedlung zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher sind alle Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) abzustimmen. Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium zu den einzelnen geplanten Maßnahmen eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und einen Terminplan mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zukommen zu lassen.

3. Bebauungsvorschriften/Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist der westliche Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Karl-May-Weg II“. Der Änderungsbereich ist im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt. Für diesen Änderungsbereich werden auch neue Bebauungsvorschriften aufgestellt. Für den östlichen Teil außerhalb des Änderungsbereichs gelten weiterhin der rechtskräftige zeichnerische Teil und die Bebauungsvorschriften jeweils in der Fassung vom 20.07.1999.

4. Umweltverträglichkeit/Ausgleich eines alten Ausgleichs

Da es sich bei dieser Änderung des Bebauungsplans um eine Nachverdichtung/Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Da durch diese Bebauungsplanänderung eine bisher als Ausgleichsfläche für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Karl-May-Weg II“ ausgewiesene Streuobstwiese bebaut werden soll, muss dieser Ausgleich an anderer Stelle nachgewiesen werden. Deshalb wurde vom Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, eine Bewertung des alten Ausgleichs durchgeführt und eine Ersatzausgleichsmaßnahme ermittelt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 0,44 ha Fäq wird schutzgutextern im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Fischerbach auf der Ausgleichsfläche „Vogelsberg“ erbracht.

Diese Berechnung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe nach BNatSchG in der Fassung vom 13.12.2010 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch die Änderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Es entstehen durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans neben den Planungskosten zusätzliche Erschließungskosten für die Verlängerung der Straße. Die Umsetzung des Baugebiets erfolgt über einen Erschließungsträger.

Aufgestellt: Lahr, 14.02.2011

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin