

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebiets	2
1.3	Verfügbarkeit von unbebauten Bauflächen in Merdingen	3
1.4	Planungsrechtliche Situation	4
1.4.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	4
1.4.2	Benachbarte Bebauungspläne	5
1.5	Planverfahren	5
2	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	Bauweise	10
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5	Stellung baulicher Anlagen	11
3.6	Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
3.7	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	12
3.9	Verkehrsflächen	12
3.10	Versorgungsflächen	12
3.11	Grünordnerische und ökologische Maßnahmen	13
3.12	Pflanzgebote	13
3.13	Schallschutzmaßnahmen	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	14
4.1	Dachgestaltung	14
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und Abfallplätze	15
4.3	Einfriedungen	15
4.4	Außenantennen und Freileitungen	15
4.5	Stellplatzverpflichtung	16
4.6	Abgrabungen und Aufschüttungen	16
4.7	Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken	17
5	HISTORISCHE KAMPFMITTEL	17
6	LÄRMIMMISSIONEN	17
7	HOCHWASSERGEFÄHRDUNG	18
8	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	18
8.1	Landwirtschaftliche Flächen	18
8.2	Landwirtschaftliche Emissionen	18
9	BELANGE DES BODENSCHUTZES	19
10	GEOLOGIE	20
11	STARKREGEN	20
12	UMWELTBELANGE	20
12.1	Umweltbeitrag	20
12.2	Artenschutz	21
13	VERKEHRERSCHLIEßUNG	21
14	BODENORDNUNG	22
15	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN	22
16	STÄDTEBAULICHE DATEN	22

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 22

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Merdingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum insbesondere von jungen Familien aus dem Ort. Vorrangiges Ziel der Gemeinde Merdingen ist deshalb, weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, um so möglichen Abwanderungen der heimischen Bevölkerung in das Umland entgegenzuwirken.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Merdingen deshalb am nördlichen Ortsrand an das bestehende Siedlungsgefüge anknüpfen und hier bisher unbebaute Grundstücke für eine Wohnbebauung bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Insbesondere verfolgt die Gemeinde Merdingen folgende städtebauliche Ziele:

- Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauland
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abrundung der bestehenden Siedlung
- Ökonomische Erschließung
- Sanfter Übergang zur offenen Landschaft / grüner Ortsrand
- Konfliktvermeidung zwischen benachbarten Nutzungen
- Schutz wertvoller Strukturen / Artenschutz / Bodenschutz

Zur Sicherung dieser Entwicklungsziele und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung soll der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt werden.

1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. In Richtung Norden, Osten und Westen schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an, während im Süden unmittelbar bestehende Wohngebiete anschließen. Die Kreisstraße K4929 bzw. die Straße „Neuweg“ verläuft in etwa mittig durch das Plangebiet. Diese bildet zugleich die Haupteinschließung der beiden Gebietsteile.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geoportal des LUBW Stand November 2021)

1.3 Verfügbarkeit von unbebauten Bauf lächen in Merdingen

Die Gemeinde Merdingen liegt im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Freiburg. Der Wohnbaudruck der Stadt Freiburg strahlt auf die ganze Region aus. Die günstige Zinssituation macht Bauen für viele Menschen attraktiv. Die steigende Einwohnerzahl der Region führt somit auch zu einer steigenden Nachfrage nach Bauland und in der Folge zu massiv steigenden Preisen auf dem Privatmarkt. Eigentümer von unbebautem Bauland haben aufgrund der erwähnten Zinssituation nur geringes Interesse die Flächen zu veräußern. Gerade in ländlichen Gemeinden bleibt Bauland als sogenanntes „Enkelgrundstück“ häufig für spätere Generationen unbebaut.

Diese Situation hat sich in Merdingen seit 2015 stark verstärkt. 2016 hat die Gemeindeverwaltung 48 unbebaute Baugrundstücke mit einer Fläche von ca. 26.200 m² identifiziert. Alle Eigentümer wurden angeschrieben und nach deren weiteren Vorhaben mit den Grundstücken befragt. Die Erhebungsbögen umfassten Angaben, ob das Grundstück verkauft, innerhalb von 3 Jahren bebaut oder keine Veränderung geplant sei.

Innerhalb der gesetzten Frist bis November 2016 gaben 59% der Eigentümer eine Rückmeldung. Die Ergebnisse decken sich mit den Marktbeobachtungen der letzten Jahre und setzten sich seither ohne Änderung fort. Lediglich 3 % der Eigentümer waren zum Verkauf bereit, 14 % strebten eine Bebauung an und 83% wollten keine Veränderung.

Auf sechs von 48 Grundstücken wurden Bauvorhaben errichtet bzw. deren Genehmigungen stehen aus. Das entspricht in etwa den 14 % der Bauwilligen. Die übrigen Baulücken stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

1.4 Planungsrechtliche Situation

1.4.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Regionalplanerische Vorgaben (Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein von 2017) sind durch die Planung nicht betroffen. Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich lediglich landwirtschaftliche Flächen dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2020 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Breisach-Ihringen-Merdingen (Feststellungsbeschluss am 23.03.2006) stellt für den wesentlichen Teil des Geltungsbereichs bereits geplante Wohnbauflächen „Merdingen 07“ dar. Der Bebauungsplan kann nach Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.



Ausschnitt Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017)



Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan 2020 mit Geltungsbereich Bebauungsplan (ohne Maßstab)

1.4.2 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzt im Südosten an den bestehenden Bebauungsplan „Schönbergstraße“ (Datum der Rechtskraft: 09.06.1994) und im Südwesten an den bestehenden Bebauungsplan „Gratzfeld IV“ (Datum der Rechtskraft: 09.04.1998). Eine Überlagerung durch den vorliegenden Bebauungsplan findet nicht statt.

1.5 Planverfahren

Die Bebauungsaufstellung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB erfolgen, womit insbesondere von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden kann.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Entwurfs, der die späteren Baugrundstücke bereits darstellt, eine Baugebietsfläche von insgesamt ca. 13.140 m² ausgewiesen. Mit einer vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,4 wird damit der Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 5.256 m² deutlich unterschritten.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Zudem ist zu prüfen, ob andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Ein beschleunigtes Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 22

Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Ein beschleunigtes Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Dabei handelt es sich um die Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 nach dem BNatSchG, d.h. FFH- und Vogelschutzgebiete. Das Plangebiet tangiert kein Natura 2000-Gebiet. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung nicht zu erwarten.

Schließlich sind in der Umgebung des Plangebiets keine Störfallbetriebe i.S.d. Seveso-III-Richtlinie der EU vorhabenden oder vorgesehen, die besondere Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG begründen könnten. Auch dieser Ausschlussgrund für die Anwendung von § 13a BauGB ist daher nicht einschlägig.

Nach derzeitigem Stand der Prüfung der Umweltbelange durch das Landschaftsplanungsbüro Wermuth aus Eschbach werden durch die vorliegende Planung keine schützenswerten Biotope oder ausgewiesene Schutzgüter beeinträchtigt. Im Plangebiet befindet sich eine Streuobstwiese. Gemäß § 33a NatSchG sind Streuobstbestände, die eine Mindestfläche von 1.500 m² umfassen, zu erhalten und bei Inanspruchnahme vollständig auszugleichen. Dies wird im vorliegenden Fall berücksichtigt. Ferner liegt auch keine Gefährdung durch Hochwasser vor.

Nach der 1. Offenlage wurde der Planentwurf inhaltlich geändert, weshalb eine 2. Offenlage durchzuführen ist. Insbesondere wurde die noch zur 1. Offenlage geplante Straßenaufweitung nördlich des Neubaugebiets wieder aus der Planung herausgenommen, da für dessen Umsetzung die erforderlichen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Die zeichnerische Darstellung der Straßenaufweitung außerhalb des Plangebiets dient nur zur unverbindlichen Darstellung, wie ggf. in Zukunft eine solche Straßenplanung aussehen könnte. Des Weiteren wurde nach der 1. Offenlage der externe Ausgleich der Streuobstwiese im Plangebiet angepasst und eine Versorgungsfläche für eine notwendige Umspannstation in die Planzeichnung aufgenommen.

In der Bekanntmachung zur erneuten Offenlage wurde ferner darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB gemäß der Novellierung des Baugesetzbuches vom 23.06.2021 fortgeführt wird.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 22

Das Bebauungsplanverfahren erfolgte nach folgendem Zeitplan:

19.11.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“.
18.05.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
14.06.2021 - 16.07.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (1. Offenlage)
Anschreiben vom 11.06.2021 mit Frist bis 16.07.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (1. Offenlage)
16.11.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ und beschließt die Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB.
Anschreiben vom 25.11.2021 mit Frist bis 05.01.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB (2. Offenlage)
29.11.2021 - 05.01.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB (2. Offenlage)
15.02.2022	Der Gemeinderat behandelt die in der 2. Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Inneres Gratzfeld - Neuweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der bereits die Grundzüge der Planung hinsichtlich Erschließung, Gebäudestruktur und Freiraumplanung definiert. Er weist ein robustes, ökonomisches und verkehrsberuhigtes Erschließungssystem für ein attraktives Wohngebiet auf.

Gemäß dem Bedarf sind eine Mischung von Eigenheimformen (Einzelhäuser und Doppelhäuser) sowie entlang der Kreisstraße Mehrfamilienhäuser geplant.

Neben der geplanten Bebauung ist eine Ein- und Durchgrünung des Plangebiets vorgesehen. Diese dient zum einen der Einbindung des Plangebiets in die offene Landschaft und zum anderen als Pufferfläche (Spritzschutz) zu den angrenzenden

BEGRÜNDUNG

landwirtschaftlichen Flächen.

Die geplanten Wohnstraßen werden verkehrsberuhigt als Mischflächen ohne Gehweg ausgebildet. Entlang dieser Straßen sind öffentlichen alternierend Parkplätze angeordnet, so dass diese zur Verkehrsberuhigung im Plangebiet beitragen.

Am westlichen Rand des Plangebiets ist am Ende der geplanten Stichstraße eine Wendanlage vorgesehen, welche für ein dreiachsiges Müllfahrzeug konzipiert ist. Fußwege sollen eine Verbindung in Richtung Ortsmitte bzw. den angrenzenden Wohngebieten und der freien Landschaft herstellen.

Insbesondere der westlich angrenzende Wirtschaftsweg soll in das Konzept integriert und zukünftig als Geh- und Radweg dienen.

Darüber hinaus werden im Zusammenhang mit der geplanten verkehrlichen Erschließung bereits mögliche Erweiterungsmöglichkeiten für eine mögliche Wohngebietserweiterung in Richtung Osten vorbereitet.



Städtebaulicher Entwurf (Stand: Februar 2022)

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden neben dem Wohnen als Hauptnutzung auch kleine Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ermöglicht.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie der angestrebten städtebaulichen Aufwertung und ruhigen und qualitätsvollen Wohnnutzung entgegenstehen. Insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind sehr flächenintensiv und würden benötigte Wohnfläche in unverhältnismäßigem Maße in Anspruch nehmen. Zudem generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen (Kundenverkehr), das im Plangebiet und in der direkten Nachbarschaft zu Störungen führen würde.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse, der Traufhöhe, der Firsthöhe und der Gebäudehöhe bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 gewährleistet eine für Wohngebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke entsprechend den Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der unversiegelte Flächenanteil steht zur Begrünung und Bepflanzung des Plangebiets zur Verfügung.

Die Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche von Zufahrten, Kfz-Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 ist im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Nr. 1 erforderlich, da auf diesen Baugrundstücken gezielt der Geschosswohnungsbau mit notwendigen ober- und unterirdischen Kfz-Stellplätzen ermöglicht werden soll.

Bei der Geschossflächenzahl wird gemäß der baulichen Dichte im Zusammenhang mit der Zahl der Vollgeschosse differenziert. So wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit einer aufgelockerten Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern im Eigenheimbau eine Geschossflächenzahl von 0,8 und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mit den geplanten Gebäuden mit drei Vollgeschossen im Geschosswohnungsbau eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese sichert für den jeweiligen Teilbereich eine angemessene, städtebauliche Dichte und im Zusammenhang mit der Anordnung der einzelnen Baufenster eine günstige Belichtung und damit gute Wohnverhältnisse. Zudem sichert sie im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Kleinteiligkeit zum Ortsrand und führt die dortige vorhandene städtebauliche Struktur fort. Darüber hinaus soll, insbesondere im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Nr. 1, mit Rücksicht auf die freie Landschaft zielführend die Obergrenze nicht ausgeschöpft werden.

Die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen der Umgebung und werden so den aktuellen architektonischen und technischen Anforderungen gerecht. Die Höhen baulicher Anlagen bei Gebäuden mit Satteldach wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 5,0 m bzw. 10,50 m für Einzel- und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie bei 7,0 m bzw. 12,50 m bei den geplanten

Gebäuden im Geschossbau (Mehrfamilienhäuser) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 liegen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des mit Nr. 1 gekennzeichneten Baufensters, sind neben den Satteldächern zur baugestalterischen Auflockerung der Baugrundstücke mit Einzelhäusern auch Pult- und Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden mit Pultdach wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe und des maximalen Pultfirsts, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 7,0 m bzw. 9,50 m liegen. Die Höhe baulicher Anlagen bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach wird bestimmt durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die unter Berücksichtigung der Geschossigkeiten bei 7,0 m liegt.

Die Höhe baulicher Anlagen bezieht sich jeweils auf die Straßenoberkante. Dabei ist die Straße maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Entsprechende Höhenpunkte der Straßenplanung des Ingenieurbüros Himmelsbach und Scheurer werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen. Unangemessene Aufschüttungen der Baugrundstücke und die damit verbundene Überhöhung der Gebäude im Vergleich zur umgebenden Bebauung werden durch den Bezug zum Straßenniveau vermieden.

Da Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel bis zu einer Länge von 2/3, bezogen auf die darunterliegende Gebäudelänge zulässig sind, kann durch diese Bauteile eine neue Traufhöhe entstehen. Insofern wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der tatsächlichen Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach durch Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel –vertikal gemessen- bis zu 2,0 m zulässig ist.

Das Plangebiet ist im Starkregenfall von Überflutungen betroffen (vgl. Kapitel 11). Daher wird festgesetzt, dass die Rohfußbodenhöhe des künftigen Gebäudes mindestens 30 cm über Mitte der Straßenoberkante der dortigen Erschließungsstraße (Bezugsniveau) liegen muss.

3.3 Bauweise

Die bestehende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Deshalb werden im Plangebiet nur Einzel- bzw. Doppelhäuser in der offenen Bauweise zugelassen. Die offene Bauweise gewährleistet gute Belichtungsverhältnisse und angemessene Abstände zu den Grundstücksgrenzen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sichern das erläuterte städtebauliche Konzept. Insgesamt wird für das Plangebiet durch die konkrete Festsetzung von GRZ, GFZ und Bauweise in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen einerseits die Entwicklung unmaßstäblicher Bauformen unterbunden. Andererseits werden durch die festgesetzten großzügigen Baufenster den zukünftigen Bauherren hinreichende Spielräume in der Positionierung der Gebäude eingeräumt.

Die Baufenstertiefen gewährleisten eine hohe Flexibilität in der Anordnung und Positionierung der geplanten Hauptgebäude. Die Abstände zu den Verkehrsflächen sichern gute Raumverhältnisse auch bei ökonomischen Straßenquerschnitten.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

Um einen klaren Straßenraum zu definieren, wird bei möglichen Satteldächern, die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt.

3.6 Kfz-Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Bei der Anordnung bzw. Zulässigkeit von Kfz-Stellplätzen, Carports und Garagen wird gemäß dem städtebaulichen Konzept zwischen den beiden Gebietsteilen WA 1 und WA 2 (inkl. WA 1 Nr.1) differenziert.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 Nr. 1, sind Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports grundsätzlich auch außerhalb der Baufenster zulässig. Allerdings zur Sicherung des örtlichen Erscheinungsbildes nur bis zur rückwärtigen Flucht der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster). Für Grundstücke in Ecksituationen ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Diese Festsetzung zielt darauf ab, dass mindestens eine Grundstückseite als Gartennutzung von Stellplätzen freigehalten bleibt.

Garagen- bzw. Carportöffnungen müssen zudem im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 Nr. 1, von den öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m, gemessen ab Hinterkante Bordstein einhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass ein vor der Garage bzw. vor dem Carport parkendes Auto nicht auf die Erschließungsstraße hinausragt. Darüber hinaus müssen Garagen und Carports, welche parallel zur Erschließungsstraße angeordnet werden, generell einen Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Hinterkante Bordstein) einhalten. Hierdurch werden angemessene Raumverhältnisse sichergestellt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Nr. 1 sind aufgrund der baulichen Dichte im Geschosswohnungsbau die erforderlichen Kfz-Stellplätze entweder in den speziell festgesetzten Zonen (ST) oder/und in Tiefgaragen nachzuweisen. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Anordnung von Tiefgaragen zu erhalten, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Durch diese Regelungen wird erreicht, dass ausreichende Freiräume im Sinne der Wohnqualität gesichert werden.

Ferner hat bereits die zuständige untere Wasserbehörde zugesichert, dass Angesichts der Randbedingungen dem Bauen im Grundwasserschwankbereich (Bereich zwischen Bemessungswasserstand bei 192,10 müNN und MHW bei 190,90 müNN) zugestimmt werden kann. Allerdings ist für jede Unterkellerung und insbesondere damit auch jede Tiefgarage, die im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Nr. 1 voraussichtlich erforderlich sein werden, ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) in beiden Gebietsbereichen ohne Größenbeschränkung zulässig. Außerhalb der Baugrenzen (Baufenster) sind diese grundsätzlich auch zulässig, werden jedoch in ihrer Größe beschränkt. So sind diese im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 Nr. 1, bis zu einer Größe von 25 m³ und im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Nr. 1 bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Diese Differenzierung wird getroffen, da im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus ggf. größere Nebenanlagen wie z.B. Fahrradstellplatzüberdachungen notwendig werden. Grundsätzlich werden mit dieser Beschränkung zu massiv in Erscheinung tretende Nebenanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken vermieden.

3.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll im Plangebiet eine angemessene Dichte im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten zugelassen werden. Während im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbau (WA 2) bewusst auf eine Beschränkung der Wohneinheiten verzichtet wird, wird diese im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dahingehend beschränkt, dass die Zahl der Wohnungen auf max. zwei bzw. max. drei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt wird. Eine Doppelhaushälfte wird hierbei als ein Wohngebäude gezählt.

Ausgenommen hiervon ist das mit Nr. 1 gekennzeichnete Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, welches auch im Geschossbau errichtet werden kann, jedoch die Nutzungskennziffern für diesen Gebietsteil einhalten muss, da es am Ortsrand liegt.

3.8 Von Bebauung freizuhalten Flächen

Entsprechend der RAS 06 werden die Wendeanlage im Plangebiet so dimensioniert, dass dreiaxige Müllfahrzeuge darin wenden können. Bei der Wendeanlage im Westen des Plangebiets ist es erforderlich, dass die dargestellte Freihaltezone auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken und auf dem Wirtschaftsweg freigehalten werden. Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass der im zeichnerischen Teil als Freihaltezone dargestellte Bereich mit einer horizontal gemessenen Breite von 1,0 m von jeglichen baulichen Anlagen, Pkw und Lkw sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten ist.

3.9 Verkehrsflächen

Die geplanten Wohnstraßen werden an die bestehende Kreisstraße K 4929 angebunden. Diese sind als Stichstraßen konzipiert und erschließen die geplante Wohnbebauung. Maßgebend für die Höhe dieser Straße ist der Eintrag in der Planzeichnung. Um im Rahmen der Erschließungsplanung einen erforderlichen Spielraum offen zu halten, ist eine Abweichung dieser Straßenhöhen um 0,20 m nach oben bzw. nach unten möglich. D.h., dass die in der Planzeichnung eingetragenen Straßenhöhen von den tatsächlichen Straßenhöhen abweichen können.

Das zeichnerisch festgesetzte Zufahrtsverbot soll sicherstellen, dass die angrenzenden rückwärtigen Gartenbereiche frei von Stellplätzen, Garagen und Carports bleiben.

3.10 Versorgungsflächen

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenverkehrsflächen soll entsprechend des Entwässerungskonzepts des Ingenieurbüros Himmelsbach und Scheurer mit Hilfe von Straßenwasserfiltern zur Versickerung gebracht werden. Dazu wurden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans teils auf der Straße und z.T. im Bereich zwischen der Straße und den privaten Baugrundstücken Flächen für Versickerungsanlagen festgesetzt. Um die Funktion dieser Straßenwasserfilter zu gewährleisten, sind diese Flächen von jeglicher Bebauung, die nicht der Versickerung selbst dient, sowie von Pkw, Lkw, Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Ebenso dürfen diese Flächen nicht durch ein Pkw bzw. Lkw überfahren werden.

Um die Versorgung des Neubaugebiets mit Elektrizität bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an geeigneter Stelle zeichnerisch aufgenommen. Innerhalb dieser 30 m² großen Fläche soll in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Umspannstation errichtet werden.

3.11 Grünordnerische und ökologische Maßnahmen

Stellplätze sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, Drainpflaster, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Mit dieser Festsetzung wird den Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung damit Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. warmweiße LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach- eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelte Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Vor dem Hintergrund des Arten- und Umweltschutzes, ist der Einsatz von Herbiziden und Insektiziden im Plangebiet nicht zulässig.

Im Plangebiet ist mit einem relativ hoch anstehenden Grundwasserspiegel zu rechnen (siehe hierzu den geotechnischen Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten). Zum Schutz des Grundwassers und der einzelnen Gebäude wird deshalb festgesetzt, dass unterhalb des ermittelten mittleren Hochwasserstandes (MHW) von 190,90 m üNN nicht gegründet werden darf. Maßgebend hierbei ist die Unterkante Bodenplatte. In den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosses oder Tiefgaragen sind wasserdicht (z.B. weiße Wanne) auszuführen.

3.12 Pflanzgebote

Die Anpflanzung und Pflege einer Hecke auf den öffentlichen und privaten Grünflächen entlang der Grenze zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient sowohl dem Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln (vgl. Kapitel 8.2), als auch der Ausbildung eines grünen Ortsrandes.

Um eine ordnungsgemäße und einheitlich gestaltete Anpflanzung zu gewährleisten, ist vorgesehen, dass die Gemeinde die Anpflanzung dieser Hecke zunächst übernimmt und dann die Pflege dem jeweiligen Grundstückseigentümer zur Pflege überlässt. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen mit den betroffenen Grundstücksbesitzern im Vorfeld zu treffen.

Die textlich festgesetzten Baum- bzw. Strauchpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken dienen zum einen dem ökologischen Ausgleich und zum anderen zur ökologischen Gestaltung des Plangebietes.

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen dienen der grünordnerischen Ausgestaltung des öffentlichen Raums. Erschließungstechnisch bedingt kann es notwendig sein, dass die Baumstandorte verschoben werden müssen, weshalb eine Toleranz von bis zu 3,0 m zulässig ist.

3.13 Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden die in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 6) empfohlenen Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung, Schalldämmung, Belüftung) festgesetzt.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Abfallplätzen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den städtebaulichen, ländlich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die städtebaulichen Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauherrn ein gewisser gestalterischer Spielraum gegeben.

4.1 Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung orientieren sich am Bestand der näheren Umgebung und regeln nicht nur die Hauptgebäude, sondern zur einheitlichen Gestaltung auch die Garagen und Carports. Dadurch kann ein harmonisches Ortsbild geschaffen werden, in welches sich auch Garagen und Carports integrieren.

Auf den Baugrundstücken, in denen Doppelhäuser oder Mehrfamilienhäuser geplant sind, sind daher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Um das Wohngebiet baugestalterisch aufzulockern, werden auf den Baugrundstücken, in denen Einzelhäuser, aber keine Mehrfamilienhäuser geplant sind, zusätzlich Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sowie Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zugelassen. Als Dacheindeckung sind hierbei nur rote bis rotbraune sowie graue Ziegel aus Ton oder Beton zulässig. Bei Hauptgebäuden mit Pultdach ist zudem nur eine braune oder graue Eindeckung zulässig.

Im Zusammenhang stehende Doppelhaushälften sind in Dachneigung einander anzugleichen, wodurch unattraktive Verschneidungen von Dachflächen vermieden werden sollen.

Als ortstypische Elemente sind Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel und Wiederkehren im gesamten Plangebiet zulässig. Diese sind jedoch zusammengerechnet nur bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.

Damit Zwerchgiebel und Wiederkehren nicht zu massiv in Erscheinung treten, sind diese nur mit einer jeweiligen Einzelbreite von 5,0 m zulässig.

Aus gleichem Grund muss der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Wiederkehren zu den Ortsgängen – horizontal gemessen – mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist hierbei definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes. Zudem muss bei Gebäuden mit Satteldach Abstand von Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebeln zum First – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m aufweisen.

Dacheinschnitte und Negativgauben sind in Merdingen als nicht typische Elemente auch im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen, da diese das Hauptdach negativ beeinträchtigen.

Bei Nebengebäuden, Garagen und Carports soll ein relativ großer Spielraum bei der Dachgestaltung eröffnet werden. Daher sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu erstellen. Daneben sind Anbauten an Hauptgebäuden (wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen) ebenfalls mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Bei einem Hauptgebäude mit Pultdach, Flachdach- oder flach geneigten Dach sowie bei einem Nebengebäude (inkl. Garagen und Carports) mit einer Neigung von 0° bis 10° ist dessen extensive Begrünung gestalterisch, ökologisch und klimatisch sinnvoll. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Terrassenüberdachung, Wintergärten,

Eingangsüberdachungen sowie technisch bedingte Überdachungen, da bei diesen Überdachungen aufgrund der notwendigen Belichtungsfunktion eine Begrünung nicht sinnvoll ist.

Wellfaserzement, Dachpappe und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien werden als ortsuntypische Materialien für Dacheindeckungen nicht zugelassen, da sie die Dachlandschaft negativ beeinflussen würden. Davon ausgenommen sind jedoch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren).

Die Gemeinde Merdingen bekennt sich grundsätzlich für umweltfreundliche Energieformen. Vor diesem Hintergrund sind Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen wie Solar und Photovoltaik auf allen Dächern zulässig. Diese sind bei allen Dächern bzw. Dachneigungen gestattet. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- oder Pultdach darf die tatsächliche Firsthöhe bzw. der Pultfirst durch diese Anlagen jedoch nicht überschritten werden. Bei Hauptgebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach darf dagegen die tatsächliche Gebäudehöhe durch diese Anlagen bis maximal 1,50 m überschritten werden. Aus gestalterischen Gründen sind diese Dachaufbauten aus blendfreiem Material herzustellen und bei geneigten Dachflächen in diese zu integrieren.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke und Abfallplätze

Zur optischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese zu begrünen. Damit soll ein freundliches und grünes Ortsbild auch im Sinne des Klimaschutzes gesichert werden. Schottergärten werden ausgeschlossen, da diese sehr eintönig wirken und weder eine ökologische noch grüngestalterische Bedeutung aufweisen.

Nicht zuletzt sind zum Schutz des Orts- und Straßenbildes Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

4.3 Einfriedungen

Im vorderen Grundstücksteil sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedigung an den jeweiligen öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitgehend uneingeschränkt bleibt.

Zur Vermeidung eines unkontrollierten Gehölzwuchses in die öffentlichen Verkehrsräume hinein, sind Hecken und Hinterpflanzungen in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu pflanzen.

Im Sinne der Offenheit und attraktiven Gestaltung werden geschlossene, tote Einfriedigungen und Stacheldraht mit Ausnahme von Stützmauern ausgeschlossen. Bepflanzungen sollen für ein freundliches Erscheinungsbild von Drahtzäunen sorgen.

4.4 Außenantennen und Freileitungen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des

Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfs für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung gerade hier im ländlichen Raum, wozu auch Merdingen zählt, mit einem unbefriedigenden ÖPNV meistens nicht aus. Hinzu kommt, dass im historischen Ortskern von Merdingen eine fast geschlossene Straßenrandbebauung mit engen Zufahrten und Höfen sowie meist schmale Straßenräume ohne Parkmöglichkeiten vorherrschend sind. Zugleich besitzen die untergeordneten Erschließungsstraßen teilweise eine hohe Aufenthaltsqualität, die daher nicht zusätzlich mit parkenden Kfz beeinträchtigt werden soll.

Gemäß § 37 (1) LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz herzustellen. Die LBO gibt aber gleichzeitig in § 74 (2) Nr. 2 LBO die Möglichkeit, die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Merdingen im Jahr 1996 eine Stellplatzsatzung erlassen, welche im Wesentlichen für den historischen Ortskern, d.h. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und für konkrete Bebauungsplangebiete gilt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird die Stellplatzverpflichtung für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans als örtliche Bauvorschrift nun neu festgesetzt. D.h., dass gemäß den bisherigen Regelungen die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung auf

- 1,5 Stellplätze für Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche und
- 2 Stellplätze bei Wohnungen über 40 m² Wohnfläche festgesetzt wird.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen entsprechende Bruchteile, so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Zur Klarstellung ist für die Wohnflächenberechnung die DIN 277 maßgebend.

4.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im Plangebiet soll gegenüber den geplanten Erschließungsstraßen ein einheitliches Höhenniveau gesichert werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Aufschüttungen mindestens –vertikal gemessen– bis auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen sind.

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, wird ergänzend geregelt, dass Aufschüttungen eine Höhe von 0,50 m –vertikal gemessen– gegenüber der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten dürfen.

In diesem Zusammenhang sind Höhensprünge zwischen den privaten Grundstücksflächen im Süden als Stützmauer oder als Böschung anzupassen. Ebenso sind Höhensprünge zur offenen Landschaft in Richtung Norden als Böschung anzupassen. Diese Böschung nach Norden soll auf den privaten Grünflächen umgesetzt werden. Um eine ordnungsgemäße und einheitlich gestaltete Böschung zum Ortsrand zu gewährleisten,

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 22

ist vorgesehen, dass die Gemeinde diese Böschung übernimmt. Dazu sind entsprechende vertragliche Regelungen mit den betroffenen Grundstücksbesitzern im Vorfeld zu treffen.

Die Böschung ist mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 2:1 auszubilden und darf eine maximale Breite -horizontal gemessen- von 2,0 m nicht überschreiten.

Um ein zu großes Abgraben bzw. Aufschütten der einzelnen Grundstücke zu vermeiden und dadurch ein massives Erscheinungsbild der Gebäude gegenüber der Nachbarbebauung zu verhindern, ist das „Freigraben“ von Untergeschossen (Kellergeschosse) grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Sockel bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen, welche in einem verträglichen Maß bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig sind.

4.7 Umgang mit Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken

Im Zusammenhang mit der Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die Ingenieurgruppe Geotechnik in Kirchzarten eine geotechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet grundsätzlich möglich. Diese wird jedoch aufgrund des zu erwartenden Hang- bzw. Schichtwassers nicht empfohlen.

Daher ist nach Empfehlung des Ingenieurbüros Himmelsbach und Scheurer das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb der Grundstücke zu versickern. Ein Notüberlauf in den Kanal ist nicht vorgesehen, weshalb das Niederschlagswasser restlos auf den einzelnen Baugrundstücken in Mulden zur Versickerung gebracht werden muss. Diese dezentrale und erlaubnisfreie Versickerung muss schadlos über eine bewachsene Bodenschicht erfolgen.

Alternativ kann das Niederschlagswasser einem Regenspeicher (Zisterne) zugeleitet und über zu erstellende Sickerblöcke auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden.

5 HISTORISCHE KAMPFMITTEL

Durch die LBA Luftbildauswertung GmbH wurde eine Luftbildauswertung im Hinblick auf historische Kampfmittel durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für das mögliche Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Es besteht daher keine Notwendigkeit, den Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg oder ein anderes autorisiertes Unternehmen zu weiteren Erkundungen einzuschalten. Nach aktuellem Kenntnisstand sind in Bezug auf Sprengbomben-Blindgänger keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Die Erkundungs- und Bauarbeiten können deshalb ohne weitere Auflagen durchgeführt werden.

Im Detail wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt wird.

6 LÄRMIMMISSIONEN

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Verkehrslärmeinwirkungen untersucht. Zu betrachten waren dabei

jeweils die Situation im Plangebiet und in der Nachbarschaft. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gewährleistet werden kann, dass im Teilbereich der K 4929, der im Plangebiet liegt, ein Tempolimit von 30 km/h gelten wird, werden sowohl Untersuchungen mit 30 km/h und oder 50 km/h durchgeführt.

Im Ergebnis heißt es, dass im Plangebiet entlang der K 4929 die für Allgemeine Wohngebiete empfohlenen Immissionen überschritten werden. Die daher empfohlenen passiven Schutzmaßnahmen (Grundrisorientierung, Schalldämmung, Belüftung) für Wohnungen die unmittelbar an der K 4929 liegen werden, werden vollumfänglich in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Für die Wohnungen in der Nachbarschaft des Plangebiets sind keine wesentlichen Erhöhungen nach den Kriterien der Verkehrslärmschutzverordnung zu erwarten. Diesbezüglich sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

7 HOCHWASSERGEFÄHRDUNG

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der LUBW ist im Plangebiet weder mit einem 100-jährigen Hochwasser (HQ 100) noch mit einem extremen Hochwasser (HQ extrem) zu rechnen. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

8 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

8.1 Landwirtschaftliche Flächen

Für die geplante bauliche Nutzung sollen ca. 1,6 ha landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünflächen der Vorrangflur Stufe I in Anspruch genommen werden. Sie stehen damit zukünftig nicht mehr für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Eine Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ist durch den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht zu befürchten. Auch werden durch die vorliegende Planung keine landwirtschaftlichen Flurstücke für eine sinnvolle Bewirtschaftung ungünstig zerschnitten oder unzugänglich gemacht.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ein Teil der betroffenen Flächen nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

8.2 Landwirtschaftliche Emissionen

Nordöstlich des Plangebiets auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 1445 und 819 sowie östlich des Plangebiets auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 820, 823, 826, 831, 833, 834, 836 und 837 befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in der Bekanntmachung im Bundesanzeiger vom 27.04.2016 dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von 2 m und in Raumkulturen (Obst, Wein,

Hopfen) ein Abstand von 5 m nicht unterschritten werden.

Auf den betroffenen an Baugrundstücken, die an landwirtschaftlichen Flächen angrenzen, wird daher eine 4,0 m breite Grünfläche, mit einer darauf anzupflanzenden 3,0 m hohen und 2,50 m breiten Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift, festgesetzt.

Ferner wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen wie Gerüche, Stäube, Geräuschen und Erschütterungen kommen kann und diese als ortsüblich hinzunehmen sind.

Daher wird dieser Immissionsschutz, der vorbeugend gleichermaßen den betroffenen Anwohnern und den Landwirten vor immissionsbedingten Nachbarschaftskonflikten dient, als ausreichend erachtet.

9 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Im Planbereich befinden sich gemäß der Bodenfunktionsbewertung nach ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) bzw. ALB (Automatisiertes Liegenschaftsbuch) Böden mit hoher bis sehr hoher Güte, die in der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ der LUBW (2011) im Durchschnitt mit 3,17 (hoch) bewertet sind. Die Böden stellen gemäß der Bewertung eine sehr wichtige Funktion im Wasser- und Stoffkreislauf sowie als Filter für Puffer und Schadstoffe dar. D.h. diese Böden spielen eine besondere Rolle als Ausgleichskörper im natürlichen Wasserkreislauf (Funktionsbewertung 4 = sehr hoch) sowie als Filter für Puffer und Schadstoffe (Funktionsbewertung 3 = hoch). Eine Bebauung bzw. die Versiegelung dieser Böden ist mit einem vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen verbunden (Funktionsbewertung 0). D. h. diese Flächen stehen künftig als Filter und Puffer für Schadstoffe, als Ausgleichskörper für das Grundwasser sowie als Ackerstandort nicht mehr zur Verfügung.

Das Ingenieurbüro Solum, Büro für Boden und Geologie aus Freiburg im Breisgau hat im Zuge der Planaufstellung ein Bodenschutzkonzept für das Plangebiet erarbeitet. Ziel des Bodenschutzkonzepts war es, einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu gewährleisten. Insbesondere sind die Eingriffe in natürliche Böden zu minimieren und die Bodenfunktionen in den aufzufüllenden sowie in temporär genutzten Bereichen (Baustelleneinrichtungsflächen) zu erhalten, bzw. nach der Baumaßnahme im Zuge der Rekultivierung wiederherzustellen. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß Heft 23 (LUBW 2011) wird im Bodenschutzkonzept mit hoch (unter landwirtschaftlicher Nutzung) eingestuft. Sowohl die Bodenfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als auch die Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ wird mit hoch angegeben.

Die Umnutzung der betroffenen Böden im Plangebiet zugunsten der Wohnnutzung wird im Rahmen des Abwägungsvorgangs insbesondere aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, der Eignung des Standortes und der vorhandenen Grundstücksverfügbarkeit hingenommen.

Die im Bodenschutzkonzept empfohlenen Maßnahmen werden als Hinweis in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

10 GEOLOGIE

Von Seiten des Ingenieurbüros Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten wurde eine geotechnische Untersuchung des Plangebiets durchgeführt. Im Ergebnis wurde ein geotechnischer Bericht mit Angaben über Baugrund, Geländeverlauf, geotechnische Bodenkennwerte, Wasserverhältnisse etc. ausgearbeitet.

Insbesondere wurden die im geotechnischen Bericht beschriebenen Bodenverhältnisse im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Himmelsbach und Scheurer berücksichtigt.

Für die jeweiligen Bauobjekte wird eine ergänzende gezielte geotechnische Untersuchung und umwelttechnische Bewertung von entsorgungsrelevantem Material empfohlen.

11 STARKREGEN

Auf Grundlage einer Starkregenanalyse des Ingenieurbüros BIT Ingenieure AG aus Freiburg lassen sich für das Plangebiet kurzgefasst folgende Erkenntnisse ableiten:

Das Plangebiet ist im Starkregenfall von Überflutungen betroffen. Aufgrund des geringen Fließgefälles und des gering aufnahmefähigen Bodens ist mit langen Standzeiten infolge Starkregen zu rechnen.

Beim Szenario „außergewöhnlich, verschlämmt“ sind einige Bereiche durch Überflutungen mit Überflutungstiefen zwischen 5 bis ca. 25 cm betroffen. Die Fließgeschwindigkeiten sind beim seltenen und außergewöhnlichen Szenario kleiner 0,5 m/s.

Beim Szenario „extrem, verschlämmt“ ist der gesamte Bereich von Überflutungen betroffen. Die Überflutungstiefen liegen im Bereich zwischen 5 bis ca. 25 cm. Die Fließgeschwindigkeiten liegen im Bereich Lössgraben und „Am Schlagbaum“ zwischen 0,5 bis max. 2,0 m/s.

Die genannten Überflutungstiefen und Fließgeschwindigkeiten können bei jedem Starkregeneignis anders ausfallen. Die Starkregengefahrenkarten berücksichtigen keine Einflüsse aus dem Erdreich hinsichtlich des drückenden Grundwassers o.Ä.

12 UMWELTBELANGE

12.1 Umweltbeitrag

Aufgrund der Verfahrensdurchführung nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und damit von einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz abgesehen werden. Dennoch müssen die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB berücksichtigt und abgewogen werden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde durch das Ing. Büro Wermuth aus Eschbach ein Umweltbeitrag zur Offenlage erarbeitet. Der Umweltbeitrag bildet einen gesonderten Teil der Begründung und liefert die landschaftsplanerische Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplans sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden soweit erforderlich

vollständig in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

12.2 Artenschutz

Durch das Büro Kunz in Todtnauberg wurden bereits artenschutzrechtliche Untersuchungen, insbesondere zu Fledermäusen, durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Hinweise zum Artenschutz in Bezug auf Zauneidechsen, Vögel und Fledermäuse werden in den Bebauungsplan vollumfänglich entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen aufgenommen.

Die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Merdingen und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Naturschutzbehörde, über einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert.

13 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Im Zusammenhang mit dem geplanten Wohngebiet ist die verkehrliche Gesamtsituation in diesem Teilbereich von Merdingen neu zu überdenken. Da sich das Baugebiet in den bisherigen Außenbereich erstreckt, ist geplant, die Ortsdurchfahrt nach Norden zu verlegen. Durch diese Maßnahme ist eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße auf die einzelnen Grundstücke gegeben.

Als ergänzende Maßnahme, ist weiter nördlich eine Straßenaufweitung mit einer Mittelinsel angedacht. Diese steht im Zusammenhang mit dem geplanten, übergeordneten Fuß- und Radweg von und nach Wasenweiler und dient zugleich als Querungshilfe. Diese Maßnahme wurde vorab mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Da die zur Realisierung notwendigen Grundstücke jedoch aktuell nicht zur Verfügung stehen, wird diese Straßenaufweitung nur als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt direkt von der Kreisstraße K 4929. Dadurch entsteht eine neue Straßenkreuzung mit zwei abzweigenden Wohnstraßen, welche jeweils den östlichen und den westlichen Teilbereich erschließen.

Diese Wohnstraßen sind ohne Gehweg verkehrsberuhigt als sogenannte Mischverkehrsflächen mit einer Breite von jeweils 6,0 m geplant. Als zusätzliche verkehrsberuhigende Maßnahme sind alternierend öffentliche Stellplätze mit Baumpflanzungen angeordnet, welche so die Aufenthaltsqualität stärken. Die Entscheidung der Ausweisung von Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich kann jedoch nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens getroffen werden. Die vorliegende Ausweisung der Stichstraßen als verkehrsberuhigter Bereich ist daher nicht bindend. Grundsätzlich sind die gewünschten Regelungen bei der Straßenverkehrsbehörde in einem separaten Verfahren zu beantragen und können bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen angeordnet werden.

Am Ende der Stichstraßen entstehen entsprechende Wendeanlagen, welche für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug konzipiert sind.

Gesonderte Gehwege sind lediglich entlang der Kreisstraße vorgesehen, welche an die bestehenden Gehwege angeschlossen werden und so eine Verbindung vom Plangebiet in Richtung Ortsmitte bzw. in Richtung Norden herstellen.

Eine zusätzliche Wege- bzw. Radwegeverbindung entsteht über den bestehenden Wirtschaftsweg im Osten in Richtung Wohngebiet bzw. in die freie Landschaft.

BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 22

Um einen sogenannten „Schleichverkehr“ vom Plangebiet über diesen Wirtschaftsweg zu unterbinden, ist vorgesehen, diesen zum Wendepunkt durch entsprechende Poller abzugrenzen.

14 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes wird ein Fortführungsnachweis erforderlich. Die Bodenordnung im überplanten Gebiet könnte ggf. durch eine vereinfachte Umlage gemäß der §§ 80 - 84 BauGB durchgeführt werden.

15 ERSCHLIEßUNGSKOSTEN

Für das Plangebiet fallen folgende Erschließungskosten an (netto):

▪ Straßenbau mit Versickerung	ca.	925.000,00 EUR
▪ Straßenbeleuchtung	ca.	50.000,00 EUR
▪ Schmutzwasserkanal mit Pumpwerk	ca.	335.000,00 EUR
▪ Trinkwasserversorgung	<u>ca.</u>	<u>270.000,00 EUR</u>

Gesamt ca. **1.580.000,00 EUR**

16 STÄDTEBAULICHE DATEN

Private Baugrundstücke	ca.	13.125 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (gesamt)	ca.	3.515 m ²
▪ Straßenverkehrsflächen	ca.	805 m ²
▪ Verkehrsberuhigte Bereiche	ca.	1.960 m ²
▪ Gehweg	ca.	510 m ²
▪ Wirtschaftsweg	ca.	240 m ²
Öffentliche Grünflächen	ca.	390 m ²
Private Grünflächen	ca.	800 m ²
Versorgungsflächen (Versickerung Straßenwasserfilter)	ca.	20 m ²
Versorgungsflächen (Elektrizität)	ca.	30 m ²
Gesamt (Geltungsbereich)	ca.	17.880 m²

Gemeinde Merdingen, den

Bürgermeister
Martin Rupp

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser