

Stand: 20.10.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Appenweier**  
**ORTENAUKREIS**

## **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Ebersweierer Weg II“**

### **Begründung**

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	6
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	14
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
4.2	Raumordnung und Landesplanung	14
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	15
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>17</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	17
5.2	Städtebauliches Konzept	17
6.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	18
6.1	Bebauung	18
6.2	Verkehr	24
6.3	Technische Infrastruktur	26
6.4	Grünkonzept	27
6.5	Immissionsschutz	29
6.6	Belange des Klimaschutzes	32
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	32
7.	AUSWIRKUNGEN	35
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	35
7.2	Verkehr	35
7.3	Ver- und Entsorgung	36
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN	36
8.1	Bodenordnung	36
8.2	Entschädigungen	36
8.3	Erschließung	36
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	37
8.5	Kosten und Finanzierung	37
8.6	Planungsrecht	37
9.	FLÄCHENBILANZ	38

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 14.01.2018; EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD VON APPENWEIER MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	9
ABBILDUNG 4: LUFTBILDE DES PLANGEBIETES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	10
ABBILDUNG 5: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 06.02.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	13
ABBILDUNG 6: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: VERBAND REGION SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 7: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE APPENWEIER (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 08.02.2016; EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN „EBERSWEIERER WEG I“ DER GEMEINDE APPENWEIER; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG.....	15
ABBILDUNG 9: VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „FRANKENWEG“ DER GEMEINDE APPENWEIER VOM 25.06.2019; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG .....	16
ABBILDUNG 10: STÄDTEBAULICHER ENTWURF „EBERSWEIERER WEG II“ UND „FRANKENWEG“; ZINK INGENIEURE, LAUF, JUNI 2019.....	17
ABBILDUNG 11: SCHEMASCHNITT STAFFELGESCHOSS; ZINK INGENIEURE .....	21

## **Teil A Einleitung**

### **1. Anlass und Aufstellungsverfahren**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die Gemeinde Appenweier beabsichtigt die Entwicklung eines neuen Wohngebietes am südlichen Ortsrand. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ebersweierer Weg I“ wurde eine mögliche Erweiterung des Wohngebietes nach Süden angedacht und vorbereitet. Diese Entwicklung soll nun fortgeführt werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

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

#### **1.3 Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt. Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB im Aufstellungsverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht dokumentiert, der ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist.

#### **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 29.07.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ebersweierer Weg II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 25.06.2019 sowie die textlichen Erläuterungen dazu können in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden mit Schreiben vom 12.08.2019 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

Am 13.05.2024 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Aufstellungsverfahrens vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung gefasst. Von der Durchführung einer weiteren frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde trotz der Umstellung vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB auf das Regelverfahren abgesehen, da bereits eine frühzeitige Beteiligung im Rahmen des beschleunigten Verfahrens durchgeführt worden war. Ein Erkenntnisgewinn bzw. eine weitere Anstoßfunktion durch eine weitere frühzeitige Beteiligung waren nicht zu erwarten. Darüber hinaus bestimmt auch § 3 Abs. 1 BauGB, dass sich an die frühzeitige Beteiligung die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB anschließt, auch wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt. Aus diesem Grund war trotz der Verfahrensumstellung keine erneute frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.



Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 28.07.2025 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.07.2025 wurde vom 11.08.2025 bis zum 26.09.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.08.2025 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.08.2025 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 28.07.2025 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 17.11.2025 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.10.2025 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2.      Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1      Begründung der Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigenumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung. Der Gemeinde Appenweier stehen keine Baugrundstücke im Siedlungsbereich mehr zur Verfügung, so dass zur Versorgung der Bevölkerung die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist.

In der Flurbilanz sind die Flurstücke als Vorrangflur Stufe II eingestuft. Gemäß Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sollen die schutzwürdigen Bereiche für die Landwirtschaft der Vorrangflur Stufe II nur in dem unbedingt erforderlichen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, wenn agrarstrukturelle Belange nicht wesentlich berührt werden.

Zwar werden Ackerflächen guter Bodenqualität für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist jedoch erforderlich, um die Bevölkerung von Appenweier mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Geschosswohnungsbau und Doppelhäusern vorgegeben, um eine für Appenweier angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

## 2.2 Artenschutz

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

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

Im Jahr 2015 wurde für die Änderung des Flächennutzungsplanes durch das Büro Bioplan (Bühl) eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist insbesondere mit einer Betroffenheit folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Gruppen auszugehen: Vögel, Fledermäuse, Zaun- und Mauereidechse, Kreuzkröte und Holzkäfer. Für die genannten Arten wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt, und die vorhandene Fauna wurde im Zuge einer artenschutzrechtlichen Betrachtung erhoben. Auf Basis einer Vorortbegehung im Mai 2025 wurde eine Plausibilitätsprüfung der im Jahr 2019 erhobenen Daten durchgeführt und gleichzeitig die artenschutzrechtliche Abschätzung aus dem Jahr 2015 miteinbezogen. Im Rahmen dieser Plausibilitätsprüfung konnten keine entscheidenden Unterschiede zwischen dem damaligen und dem heutigen Zustand des Geltungsbereiches festgestellt werden.

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit Vorkommen von relevanten Arten aus den Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse), Reptilien (Mauereidechse), Amphibien (Gelbbauchunke sowie Wechsel- und Kreuzkröte) sowie Käfer (Hirschkäfer) zu rechnen. Dadurch können eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen § 44 BNatSchG für diese Gruppen nicht ausgeschlossen werden. Durch Maßnahmen kann die Auslösung von Verbotsverletzungen verhindert werden.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheiten, aber auch keine Verletzungen der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG. Hierzu zählen Säuger (außer Fledermäuse), Reptilien (außer Mauereidechse), Amphibien (außer Gelbbauchunke sowie Wechsel- und Kreuzkröte), Gewässer bewohnende Arten und Gruppen wie Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Libellen, Käfer (außer Hirschkäfer), Landschnecken, Schmetterlinge, Farn- und Blütenpflanzen und Moose.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen sowie des vorgeschlagenen Vorgehens werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um reine Verhaltensanweisungen, die im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Aus diesem Grund werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B. zur Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und das Aufstellen von Reptilienzäunen) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 2.3 Hochwasserschutz

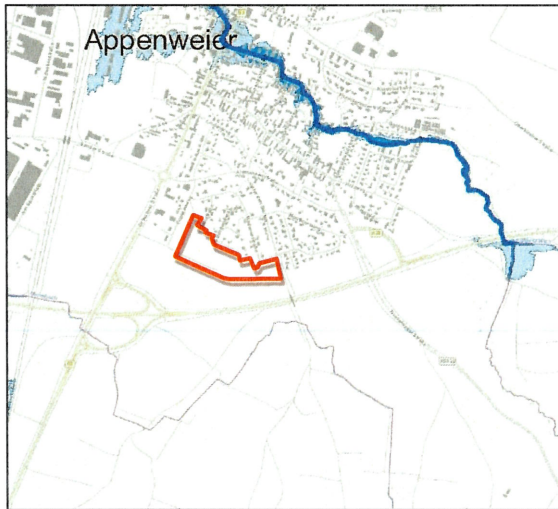


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 14.01.2018; eigene Darstellung

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 3,4 ha (33.479 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch das Wohngebiet „Ebersweierer Weg“,
- im Osten durch die Straße „Hinter den Gärten“,
- im Süden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg und landwirtschaftliche Flächen,
- im Westen durch den im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan „Frankenweg“.

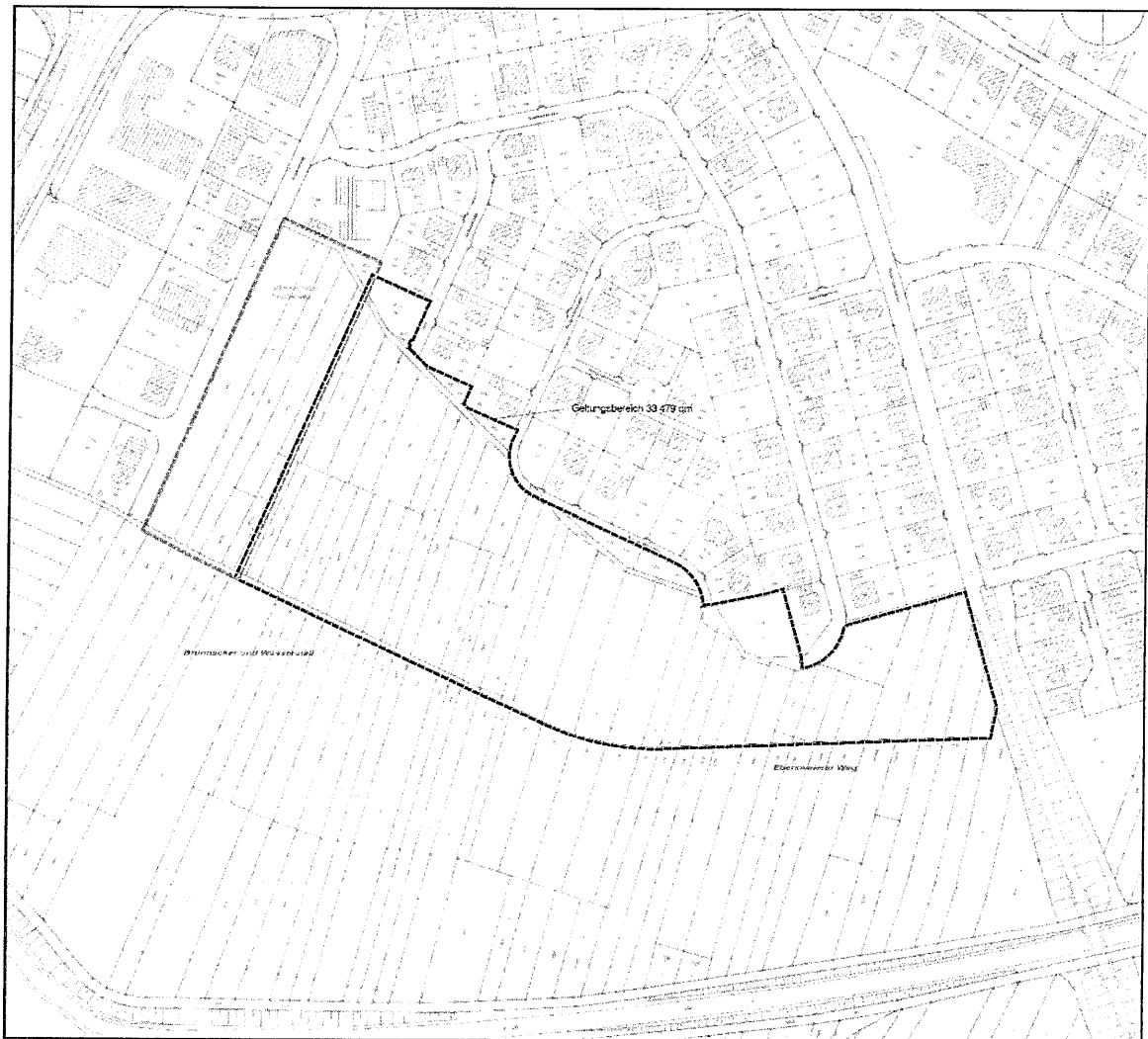


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde angeregt, auf die Überplanung des östlichen Plangebietes zu verzichten (Flst.-Nr. 1767 bis Flst.-Nr. 1717/1). Im Sinne einer kompakten Siedlungsstruktur sowie eines eindeutig definierten Siedlungsrandes ist die Überplanung dieser Grundstücke erforderlich. Darüber hinaus wurde die Fortführung des Baugebietes „Ebersweierer Weg“ in diesem Bereich bereits vorbereitet. Der Verzicht auf diese Flächen widerspricht dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da insbesondere in der Burgunderstraße und Badenerstraße die einseitige Bebauung verfestigt würde. Zu berücksichtigen ist auch, dass die heutige Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke sich nicht an den Grundstücksgrenzen orientiert, sondern bereits größere Bewirtschaftungseinheiten gebildet wurden. Aus diesem Grund wird nicht davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung der Restgrundstücke durch deren Verkleinerung unwirtschaftlich oder aufgrund des Zuschnittes unmöglich gemacht wird.



## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Abbildung 3: Luftbild von Appenweier mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand von Appenweier. Der Ortskern beginnt etwa 700 m nördlich des Plangebietes.

Etwa 200 m westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 3, etwa 100 m südlich die Bundesstraße B 28.



### 3.2.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hierbei prägen Ackerflächen und intensiv bewirtschaftete Obstkulturen (vor allem Äpfel) das Plangebiet. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen sowie eine Eiche und ein verbrachter Garten. Einzelne Hochstamm-Obstbaumreihen befinden sich im Plangebiet.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das bereits zu einem Großteil aufgesiedelte Wohngebiet „Ebersweierer Weg“. Westlich befindet sich das Gewerbegebiet „Hinter den Gärten“.

Östlich des Plangebiets verläuft in Verlängerung der Straße „Hinter den Gärten“ ein landwirtschaftlicher Weg über die Bundesstraße 28.

### **3.2.3 Kulturdenkmale**

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale vorhanden.

### **3.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum. Die bestehenden Straßen und Wege sind in öffentlichem Eigentum.

### **3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse**

Das Plangebiet ist weitgehend eben ausgebildet und fällt leicht von Süd-Ost (etwa 160 m+NN) nach Nord-West (etwa 156 m+NN) ab.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Ergänzend wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten erstellt. Demnach liegt unter dem Mutterboden überwiegend eine Deckschicht aus Lösslehm vor. Die Mächtigkeit der Deckschicht schwankt zwischen 1,0 bis 2,3 m. Unter der Deckschicht steht Löss an. In zwei Aufschlusspunkten liegt anstatt der Deckschicht aus Lösslehm Sandlöss vor. Der Sandlöss kann in diesem Bereich bis zu 2,5 m mächtig ausgebildet sein. Unter dem Sandlöss steht ebenfalls Löss an.

Die anstehende Deckschicht aus Lösslehm weist eine geringe Durchlässigkeit auf, der Löss eine mittlere bis geringe Durchlässigkeit. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen ist in dem anstehenden Löss noch möglich. Versickerungen in der Deckschicht aus Lösslehm sind nicht möglich.

#### Bodenbelastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt, die der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen.

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt, die keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Plangebietes ergeben hat. Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### Bergbau

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

### **3.2.7 Gewässer**

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Grundwasser steht im Plangebiet wie folgt an:

- Mittlerer Grundwasserstand (MGW) zwischen 145,0 und 147,0 m+NN
- Höchster Grundwasserstand (HGW) zwischen 147,0 und 149,0 m+NN.

Der Flurabstand zum mittleren Grundwasserstand beträgt demnach etwa 9,0 m, zum höchsten Grundwasserstand etwa 7,0 m.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

#### Schallschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden durch das Ingenieurbüro Heine+Jud, Freiburg, die durch Straßenverkehr und Gewerbebetriebe auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen ermittelt.

Anhand der Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die Ausweisung der Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung verschiedener passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm möglich ist. Gegenüber Gewerbelärm sind keine Maßnahmen erforderlich, da zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet ausreichend Pufferflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet) geschaffen werden.

#### Landwirtschaft

Südlich des Plangebiets befinden sich Acker- und Obstbaumkulturen. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden hierbei mit Ackerbau, Körnermais, Winterweizen und Spargel sowie Kern- und Steinobst bewirtschaftet. Gegenüber diesen Flächen ist nach Einschätzung des Amts für Landwirtschaft zum Schutz vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ein Abstand von 10 m (Acker) bzw. 20 m (Obstbäume) einzuhalten, der durch eine 2- bis 3-reihige Abschirmhecke auf zwei Drittel reduziert werden kann. Aufgrund des Abstandes von 10 m zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbaugrundstücken bzw. 13 m zu den Baugrenzen wird davon ausgegangen, dass Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnbebauung vermieden werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass nach den Vorgaben des Bundesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit bei der Anwendung von Pflanzenschutzprodukten zu Wohnbebauung, Gärten und unbeteiligten Dritten die einzuhaltenen Mindestabstände mit 2 m bei Flächenkulturen und 5 m bei Raumkulturen festgelegt wurden.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet liegt außerhalb des relevanten Abstands (Achtungsabstand, angemessener Abstand) von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Über die „Burgunderstraße“ und „Badenerstraße“ ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Zusätzlich erfolgt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Frankenweg“ ein Anschluss an den „Frankenweg“.

Fußläufig besteht eine direkte Anbindung zur Straße „Hinter den Gärten“.



### 3.2.11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden öffentlichen Straßen. An diese Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Plangebiet wurde im Generalentwässerungsplan und bei der Dimensionierung der Kanäle berücksichtigt.

### 3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 5: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 06.02.2019; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Streuobstbestände, Biotop, Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung des Europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nicht zu erwarten ist. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 NatschG BW sind daher nicht erforderlich.

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell zu einem großen Teil dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zum Außenbereich gehören die Grundstücke, die nicht dem Innenbereich zugeordnet werden können, also weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen.

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets ist teilweise bereits durch den angrenzenden Bebauungsplan „Ebersweierer Weg I“ überplant.

### 4.2 Raumordnung und Landesplanung

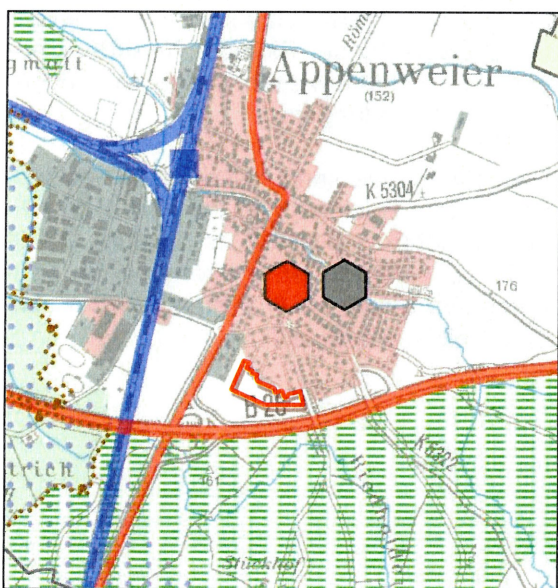


Abbildung 6: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Landesentwicklungsplan 2002 ist die Gemeinde Appenweier als Kleinzentrum festgelegt und dem Verdichtungsgebiet im ländlichen Raum zugeordnet. Im Regionalplan ist die Gemeinde Appenweier als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen sowie Gewerbe (bis 10 ha) festgelegt.

Die Gemeinde Appenweier liegt auf den im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachsen Offenburg – Appenweier – Renchen – Achern (– Bühl) und Offenburg – Appenweier – Willstätt – Kehl (– Strasbourg) sowie auf der regionalen Entwicklungsachse Offenburg – Appenweier – Oberkirch – Oppenau (– Freudenstadt).

Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder andere schutzbedürftige Bereiche von Freiräumen (Vorranggebiete), die von Besiedlung freizuhalten sind, werden durch die Planung nicht berührt.



### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

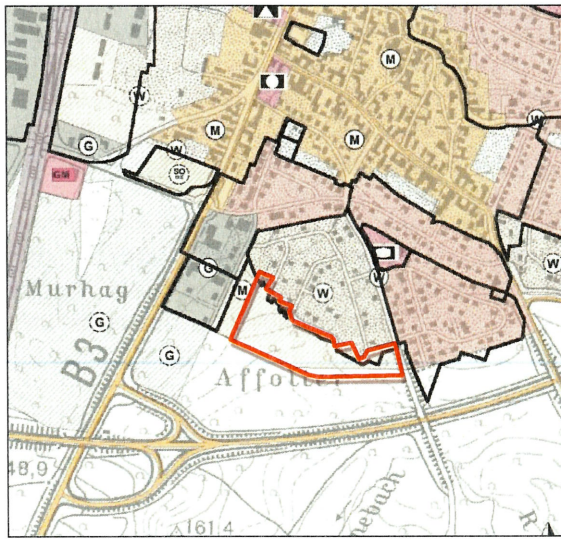


Abbildung 7: Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 08.02.2016; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ebersweierer Weg II“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Appenweier zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier ist für den Planbereich Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist nicht erforderlich.

### 4.4 Verhältnis zu anderen Planungen



Abbildung 8: Bebauungsplan „Ebersweierer Weg I“ der Gemeinde Appenweier; Quelle: Gemeinde Appenweier; eigene Darstellung

Nördlich an das Plangebiet grenzt das Baugebiet „Ebersweierer Weg I“ an. Dieser Bebauungsplan ist erstmals am 06.07.2002 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert, zuletzt durch Änderung vom 14.09.2013.

Im Bebauungsplan „Ebersweierer Weg I“ sind bereits Anschlüsse für die Straßen vorgesehen, die im Plangebiet aufgenommen werden. Zusätzlich waren verschiedene Flächen nur vorläufig vorgesehen, die bei einer Weiterentwicklung des Baugebiets zurückgenommen werden. Hierzu gehören insbesondere die Wendefläche im südwestlichen und der Verbindungsweg im südöstlichen Plangebiet.

Darüber hinaus sind im südlichen Planbereich des Bebauungsplanes „Ebersweierer Weg I“ Grünflächen und der Schutzstreifen für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese Randbereiche werden durch den neuen Bebauungsplan „Ebersweierer Weg II“ überlagert. Eine Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ebersweierer Weg I“ ist dagegen nicht erforderlich, da das neuere Recht das ältere verdrängt.

Ebenso ist kein zusätzlicher Ausgleich für die überplanten Grünflächen erforderlich, weil diese Flächen nicht als Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Ebersweierer Weg I“ festgesetzt wurden.



Abbildung 9: Vorentwurf des Bebauungsplanes „Frankenweg“ der Gemeinde Appenweier vom 25.06.2019;  
 Quelle: Gemeinde Appenweier; eigene Darstellung

Westlich des Plangebiets ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Frankenweg“ geplant. In diesem Bebauungsplan ist der Anschluss an den Frankenweg vorgesehen, über den auch das Baugebiet „Ebersweierer Weg II“ erschlossen werden soll.

Der im Bebauungsplan „Frankenweg“ geplante Straßenanschluss bildet den Zwangspunkt für die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplanes „Ebersweierer Weg II“.

Dieser Bebauungsplan wird parallel mit dem Bebauungsplan „Ebersweierer Weg II“ fortgeführt.



## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken.  
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ausbilden des Siedlungsrandes nach Süden.  
Zu diesem Zweck wird ein klarer Siedlungsrand definiert und die Wohnbebauung mit Bepflanzungen eingegrünt.
- Ermöglichen von kostengünstigem und flächensparendem Wohnen sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.  
Zu diesem Zweck werden im Plangebiet neben „klassischen“ Einfamilienhäusern auch Baugrundstücke für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser bereitgestellt.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Leitbild

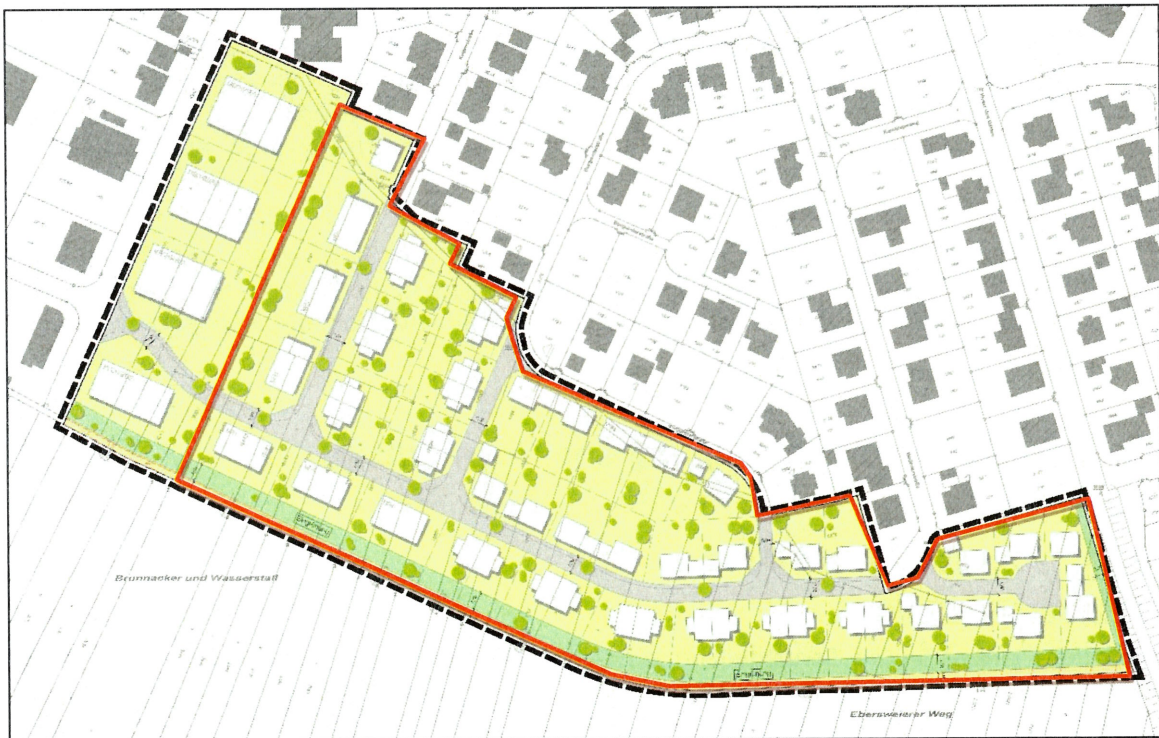


Abbildung 10: Städtebaulicher Entwurf „Ebersweierer Weg II“ und „Frankenweg“; Zink Ingenieure, Lauf, Juni 2019

Mit dem Plangebiet wird die Erweiterung des Baugebiets „Ebersweierer Weg“ fortgeführt und ein neuer Siedlungsrand geschaffen. Durch die neue Bebauung soll der südliche Ortsrand von Appenweier definiert und gefasst werden.

### **5.2.2 Planungsalternativen**

Aufgrund der bereits vorgegebenen Straßenanschlüsse wurden keine Planungsalternativen untersucht.

### **5.2.3 Sektorale Konzepte**

#### Baulich-räumliches Konzept

Vorgesehen ist eine von West nach Ost abgestufte Bebauung. Entlang des „Frankenweges“ sollen hierbei die größeren, gemischt genutzten Gebäude entstehen und den Übergang zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet bilden. Im Wohngebiet „Ebersweierer Weg II“ ist im Anschluss die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Zur Bestandsbebauung schließt dann kleinteilige Bebauung aus Einfamilienhäusern an. Im östlichen Bereich des Plangebiets gruppiert sich die Bebauung um einen kleinen Wohnhof.

#### Nutzungskonzept

Die Nutzung des gesamten Plangebiets ist überwiegend zum Wohnen vorgesehen, wobei auch wohngebietsverträgliche, gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen.

#### Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt an „Frankenweg“ im Westen sowie die „Keltenstraße“, „Burgunderstraße“ und „Badenerstraße“ im Norden. Zwischen „Badenerstraße“ und „Frankenweg“ wird hierbei eine Haupteinfahrtsstraße angelegt. Die weiteren Anschlüsse werden als untergeordnete Straßen ausgebildet. Ziel dieser Konzeption ist, den Verkehr des Plangebiets zu einem großen Teil über den leistungsstarken „Frankenweg“ abzuwickeln.

#### Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grünkonzept sieht eine großzügige Eingrünung des Baugebiets nach Süden vor. Dadurch soll zum einen eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft erreicht werden, zum anderen auch ein Abstand zwischen Landwirtschaft und Wohnen geschaffen werden.

## **6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)**

### **6.1 Bebauung**

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

##### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke ausgeschlossen. In Wohngebieten kann die Ansiedelung von diesen Anlagen, insbesondere durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder Nutzungen innerhalb der Ruhezeiten, häufig zu Nutzungskonflikten führen. Aus diesem Grund erfolgt der Ausschluss der genannten Anlagen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen.

Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Ohne besondere Festsetzung sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

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

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in der Baugebietsteilfläche WA1 bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. In den Baugebietsteilflächen WA2 bis WA5 liegt die GRZ bei 0,3 und entspricht einer dem Gebiet angemessenen Nutzung. Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,3 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

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

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Grundsätzlich ergibt sich demnach eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6 (GRZ 0,4 + 0,2). Diese Versiegelung entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, so dass im Hinblick auf den Schutzzweck des § 19 Abs. 4 BauNVO keine nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden zu berücksichtigen sind. Demnach sind auch keine Umstände und Maßnahmen, die zur Minderung oder zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen führen, zu berücksichtigen.

Ergänzend wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche in der Baugebietsteilfläche WA1 durch unterirdische Garagengeschosse zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Hierdurch soll die Errichtung von Tiefgaragen gefördert werden. Zur Minderung der Eingriffe wird für die Überschreitungsfläche von 0,6 auf 0,7 vorgeschrieben, dass die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird und die Überdeckung mindestens 60 cm, gemessen ab wurzelfester Dichtung, betragen muss. Ziel dieser Festsetzung ist, nachteilige Auswirkungen auf den Boden zu reduzieren und zumindest teilweise wieder eine gewisse Bodenfunktion herzustellen.

Bei der Ermittlung der jeweiligen Baugrundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ jeweils als Bauland eingerechnet. Hierdurch wird die jeweilige maßgebliche Grundstücksfläche zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen erhöht. Zwar zählen private Grünflächen in der Regel nicht zum Bauland. In diesem Fall handelt es sich jedoch um eine Grünfläche ohne eigenständige städtebauliche Funktion. Vielmehr dient diese auf der jeweiligen Wohnnutzung als Immissionsschutz- und Eingrünungsfläche.

#### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird jeweils die Straßenhöhe bestimmt. Gemessen wird die Höhe baulicher Anlagen hierbei jeweils in Gebäudemitte, lotrecht zur Straßenachse der jeweiligen öffentlichen Erschließungsstraße.

Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten zu vermeiden, wird die jeweilige Straße, auf die Bezug zu nehmen ist, festgesetzt. Die Höhenlage der geplanten Straßenoberkante wird festgesetzt, um die Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, auf den neuen Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungszonen zu erhalten.



Begründung

- In der Baugebietsteilfläche WA1 ist die Errichtung von Geschosswohnungsbau mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen. Die Wandhöhe wird dort mit 8,0 m, die Gebäudehöhe mit 11,5 m festgesetzt.
- Die Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 sind für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 7,5 m, die Gebäudehöhe mit 10,5 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbaren Dachgeschossen, entstehen.
- In den Baugebietsteilflächen WA4 und WA5 ist die Errichtung von zweigeschossigen Einzelhäusern vorgesehen. Für diesen Bereich wird die Wandhöhe mit 7,0 m, die Gebäudehöhe mit 10,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung können Gebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten, aber nicht als Vollgeschoss anrechenbarem Dachgeschoss, entstehen.

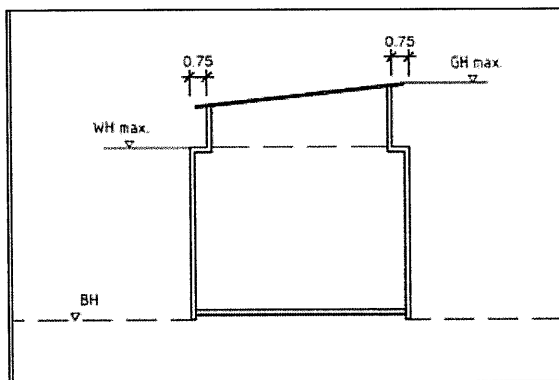


Abbildung 11: Schemaschnitt Staffelgeschoss; Zink Ingenieure

Festgesetzt wird, dass bei Staffelgeschossen, deren Außenwände allseitig um jeweils mindestens 0,75 m gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind, der oberste Abschluss des darunter liegenden Geschosses die maßgebliche Wandhöhe ist. Durch diese Festsetzung soll die Errichtung von Staffelgeschossen ermöglicht werden. Für untergeordnete Gebäudeteile wird außerdem eine Überschreitung der Wandhöhe ermöglicht. Hierbei dürfen die Elemente je Gebäudeseite maximal 50 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die maximale Breite wird hierbei auf 5,0 m begrenzt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der verschiedenen Nutzungszonen festgesetzt:

- Für den in der Baugebietsteilfläche WA1 vorgesehenen Geschosswohnungsbau wird festgesetzt, dass Gebäude mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Umsetzung der geplanten dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Durch die vorgenommene Festsetzung soll eine flächeneffiziente und kostengünstige Bebauung unterstützt und der Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung und dem angrenzenden Mischgebiet geschaffen werden.
- Für die Baugebietsteilflächen WA2 und WA4 wird festgesetzt, dass Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen errichtet werden müssen. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Grundstücksflächen mit ausreichend hohen Gebäuden bebaut werden. Um den neuen Siedlungsrand auszubilden, wird daher die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt.
- Für die Baugebietsteilflächen WA3 und WA5 wird festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird in diesem Bereich auch die Errichtung von kleineren Wohngebäuden ermöglicht.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 LBO sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA1	0,4	3	1,2
WA2 bis WA5	0,3	2	0,6

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

#### **6.1.3 Bauweise**

Die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ermöglicht grundsätzlich die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den im Bebauungsplan gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten durchgehenden Baufenstern für die neuen Baugrundstücke könnten daher in der offenen Bauweise Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen.

Aus diesem Grund wird im Plangebiet die maximal zulässige Gebäudelänge im allgemeinen Wohngebiet reduziert und gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Grundsätzlich wird hierbei wie in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vorgeschrieben, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Im Vergleich zur offenen Bauweise wird lediglich die zulässige Gebäudelänge von 50 m auf 20 m reduziert.

In den Baugebietsteilflächen WA1, WA4 und WA5 werden hierbei nur Einzelhäuser zugelassen.

In den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 ist vorrangig die Errichtung von Doppelhäusern geplant. Alternativ werden in diesen Bereichen jedoch auch Einzelhäuser zugelassen. Dadurch sollen aufwendige Änderungen des Bebauungsplanes vermieden werden, falls die Nachfrage nach Doppelhäusern nicht ausreichend hoch ist.

Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll die kleinteilige Siedlungsstruktur der Umgebung aufgenommen, gleichzeitig jedoch der Übergang zum Misch-/Gewerbegebiet im Frankenweg mit größeren Baukörpern geschaffen werden. Aus diesem Grund wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der die maximale Gebäudelänge reduziert wird. Die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhäusern) ist im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig, da diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Aufgenommen wird, dass die Baugrenzen nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gelten.

### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen können Gebäude, andere bauliche Anlagen oder befestigte Flächen wie beispielsweise untergeordnete Lager- und Abstellgebäude, Gewächshäuser, Schwimmbecken, Kleintierställe, überdachte Fahrradabstellplätze, Terrassen oder Freisitze sein.

Nicht zu den Nebenanlagen zählen dabei Stellplätze, Garagen und angebaute Wintergärten. Der Begriff der Nebenanlage setzt stets eine selbständige bauliche Anlage voraus. Bestandteile des Hauptgebäudes sind keine Nebenanlagen. Dies gilt vor allem für Eingangsüberdachungen, Vordächer, Vorbauten und Anbauten.

Nebengebäude und Schwimmbäder gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO werden erst ab der Flucht der vorderen Baugrenze zugelassen. Ziel dieser Festsetzung ist, die Vorgartenbereiche von diesen baulichen Nutzungen freizuhalten, damit diese baulichen Anlagen in den Gartenbereichen untergebracht werden. Ansonsten sind diese baulichen Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig. Sonstige Nebenanlagen, die keine Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 LBO sind, können in diesen Flächen errichtet werden.

Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die dem Baugebiet selbst dienen, gehören vor allem öffentliche Anlagen der Ver- und Entsorgung und Infrastruktur wie beispielsweise Anlagen zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und Plätze für Wertstoffbehälter.

Bei den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO handelt es sich um baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z. B. Photovoltaikanlage) oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

#### Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen überdachte Stellplätze und Garagen aufgrund ihrer räumlichen Wirkung die Flucht der vorderen Baugrenze nicht überschreiten. Ziel dieser Festsetzung ist, ein Heranrücken dieser Gebäude an die Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Für Stellplätze werden keine Regelungen aufgenommen. Diese sind demnach auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.1.6 Höchstzahl der Wohnungen**

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird entsprechend der beabsichtigten Dichte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist in der Baugebietsteilfläche WA1 die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, ohne jedoch eine zu starke Verdichtung zu erzielen.

In Verbindung mit dem für diese Baugebietsteilfläche zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird daher die Zahl der Wohneinheiten entsprechend dem Planeintrag auf maximal acht je Wohngebäude beschränkt.

In den Baugebietsteilflächen WA2 und WA3 ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die maximale Zahl der Wohneinheiten wird auf drei je Einzelhaus und zwei je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zur Begrenzung der Wohnungszahl jeweils auf die Doppelhaushälfte bezieht. Aus diesem Grund erfolgt für Doppelhaushälften eine etwas geringere maximale Zahl der Wohneinheiten.

In den Baugebietsteilflächen WA4 und WA5 ist die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen. Grundsätzlich ist hierbei Ziel der Gemeinde, die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Um jedoch die Errichtung von weiterem Wohnraum nicht zu erschweren, wird eine zusätzliche Wohneinheit ermöglicht. Dadurch kann auch in diesen Bereichen eine für das Plangebiet verträgliche Dichte erreicht werden.

Ziel der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ist insbesondere eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens. Dadurch soll eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Der Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen erfolgt vorrangig über den „Frankenweg“ im Westen des Plangebietes. Die Anschlüsse über „Keltenstraße“, „Burgunderstraße“ und „Badenerstraße“ sind nur untergeordnete Anbindungen.

### **6.2.2 Inneres Erschließungssystem**

#### Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus eine Flächenaufteilung der Verkehrsflächen aufgezeigt. Diese Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind jedoch unverbindlich. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach beispielsweise auch Gehwege, öffentliche Parkplätze und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden. Die genaue Aufteilung der Verkehrsflächen erfolgt erst im Rahmen der Straßenausbauplanung. Verbindlich festgesetzt sind jedoch die Standorte der Bäume im Straßenraum.

#### Höhenlage Verkehrsflächen

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

Die neuen Straßenverkehrsflächen werden über der bestehenden Geländeoberkante angelegt. Hierdurch kann im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden erreicht werden, dass Erdaushub direkt vor Ort wieder eingebaut werden kann.

#### Begründung

#### Planstraße 1

Das Plangebiet wird vorrangig durch die Hauptachse (Planstraße 1) erschlossen. Diese Planstraße wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion mit straßenbegleitendem Gehweg (Breite 1,5 m) mit einer Gesamtstraßenbreite von 7,0 m ausgelegt.

Die gewählte Fahrbahnbreite von 5,5 m ermöglicht gemäß den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06)“ die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). Diese Planstraßen sind durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraßen ist dadurch gewährleistet.

In den Kreuzungsbereichen und verschiedenen Bereichen sind Engstellen durch Baumquartiere vorgesehen. Ziel dieser Maßnahme ist, eine Reduzierung der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten zu erreichen. Durch die Bepflanzung der Grünflächen mit hochstämmigen Straßenbäumen und einer Unterbepflanzung mit Bodendeckern sind die erforderlichen Sichtdreiecke und Lichtraumprofile gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, sichergestellt.

#### Planstraße 2

Die Planstraße 2 wird aufgrund ihrer Erschließungsfunktion, ebenso wie die Planstraße 1, mit einem straßenbegleitenden Gehweg (Breite 1,5 m) mit einer Gesamtstraßenbreite von 7,0 m ausgelegt. In dieser Straße ist aufgrund der dichteren Wohnbebauung mit Mehrfamilien- und Doppelhäusern ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Ziel des gewählten Straßenquerschnittes ist, ein hohes Maß an Verkehrssicherheit zu erhalten.

#### Planstraßen 3 bis 5

Die von der Haupteerschließungsstraße abzweigenden Planstraßen werden aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalts- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg ausgelegt, sondern als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die gewählte Straßenbreite von 6,0 m in der Planstraße 3 ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Müllfahrzeug). In der Planstraße 4 wird eine Straßenbreite von 5,0 m vorgesehen. Diese Breite ermöglicht eine beengte Begegnung von Pkw und Lkw. Diese Planstraße ist auf ihrem längsten Abschnitt bereits mit 5,0 m ausgebildet und wird im Plangebiet nur noch auf einem kurzen Abschnitt von etwa 30 m ausgebaut. Aus diesem Grund wird die Straßenbreite von 5,0 m fortgeführt.

Diese Planstraßen sind durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraßen ist dadurch gewährleistet.

Die Planstraße 5 wird mit einer Breite von 6,0 m vorgesehen und als Stichstraße ausgebildet. Am Ende dieser Planstraße ist eine Wendeanlage eingeplant. Diese Wendeanlage ist nicht für das Wenden von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen dimensioniert. Abfallsammelbehälter müssen daher an der Planstraße 1 zur Abholung bereitgestellt werden. Aufgrund der geringen Entfernung von etwa 50 m sowie des ebenen Straßenverlaufs ist es zumutbar, die Abfallsammelbehälter am Abfuhrtag an der Planstraße 1 zur Abholung bereitzustellen.

Eine Aufstellfläche entlang der Planstraße 1 wird eingeplant und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

#### Landwirtschaftlicher Weg

Am südlichen Rand des Plangebiets wird ein landwirtschaftlicher Weg angelegt. Dieser Weg erhält eine Breite von 3,0 m und dient der Erschließung der südlich bestehenden landwirtschaftlichen Grundstücke. Zu beachten ist, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen zu einem großen Teil auch von Süden erschlossen werden.

#### **6.2.3 Ruhender Verkehr**

Das Parken ist im öffentlichen Straßenraum möglich, ohne dass explizit Parkplätze gekennzeichnet werden. Auch in den Planstraßen 3 und 5 ist das Parken im Straßenraum aufgrund der gewählten Straßenbreite von 6,0 m möglich.

#### **6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Bahnhof Appenweier befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,7 km und ist fußläufig in 20 Minuten zu erreichen. In einer Entfernung von etwa 500 m bzw. 900 m befinden sich Bushaltestellen.

#### **6.2.5 Fußgänger und Fahrradfahrer**

Entlang der Planstraßen 1 und 2 wird ein straßenbegleitender Gehweg angelegt. Darüber hinaus besteht zwischen der „Badenerstraße“ und „Hinter den Gärten“ ein Fußweg. Dadurch ist eine gute fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Plangebiets sowie in die Nachbarschaft gegeben.

Das Anlegen separater Verkehrsflächen für Fahrradfahrer ist nicht erforderlich, da diese aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie des Wohngebietscharakters in den Straßenverkehrsflächen geführt werden können.

### **6.3 Technische Infrastruktur**

#### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

Das Plangebiet soll über die Erweiterung des Stromnetzes mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

Im östlichen Planbereich ist die Errichtung einer Trafostation zur Sicherung der Stromversorgung erforderlich. Hierzu wird eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB festgesetzt.

#### **6.3.2 Wasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Appenweier ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss des Plangebiets an die bestehende Kanalisation kann in der „Franken-, Kelten-, Burgunderstraße“ und im weiteren Verlauf in der „Sander Straße“ erfolgen. Das Plangebiet wurde seinerzeit bei der Dimensionierung der weiterführenden Kanäle berücksichtigt.

Der zusätzliche Abwasseranfall aus dem Plangebiet kann über die bestehenden Schmutzwasserleitungen der Kläranlage abgeleitet werden. Die Kapazität der Kläranlage ist für das zusätzliche Plangebiet ausreichend.

Beim Ausbau der Grundstücksentwässerungen ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser oder Drainagewasser am Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

#### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist von einer Versickerung abzuraten. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über den Graben A in den Steinbrunnengraben bzw. Neugraben abgeleitet. Die Kapazität der Entwässerungseinrichtungen und der aufnehmenden Gräben ist ausreichend bemessen, so dass keine Rückhaltung im Plangebiet erforderlich ist.

### **6.3.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll über die Erweiterung des bestehenden Telekommunikationsnetzes mit Telekommunikationslinien versorgt werden. Die Deutsche Telekom GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das glasfaserbasierte Kabelnetz in das Plangebiet zu erweitern.

Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen der Telekom in den öffentlichen Verkehrsflächen ist bereits durch § 68 Telekommunikationsgesetz (TKG) „Grundsatz der Benutzung öffentlicher Wege“ geregelt. Darüber hinaus gehende Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich.

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

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im Plangebiet unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Grünkonzept**

Das Grünkonzept sieht eine großzügige Eingrünung des Baugebietes nach Süden vor. Dadurch soll zum einen eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft erreicht werden, zum anderen auch ein Abstand zwischen Landwirtschaft und Wohnen geschaffen werden.

Zusätzlich erfolgt eine Durchgrünung des Plangebiets durch öffentliche und private Baumpflanzungen. Insgesamt steht jedoch das Ziel im Vordergrund, einen kompakten Siedlungskörper mit klarer Eingrünung nach Süden zu schaffen. Aus diesem Grund wird auf eine Auflockerung durch Grünflächen innerhalb des Plangebietes verzichtet.

#### **6.4.2 Private Grünflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird im Übergangsbereich zur südlich bestehenden freien Feldflur private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist, einen Übergang zwischen Siedlungsbereich und Landschaft zu schaffen. Zusätzlich dient diese Grünfläche der Vermeidung zwischen Landwirtschaft und Wohnen. Aus diesem wird das Anpflanzen einer Immissionsschutzhecke festgesetzt.

#### **6.4.3 Eingriff und Ausgleich**

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB folgende Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Schaffung von unversiegelten Bereichen durch festgesetzte Grundflächenzahl und Grundstücksgestaltung,
- Schutz des Grundwassers durch Ausschluss bestimmter Dacheindeckungen,
- Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken und im Straßenraum,
- Heckenpflanzung am südlichen Plangebietsrand.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, sind Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Hierzu werden die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse (Baumpflanzungen und Anlage einer Streuobstwiese) sowie Eidechsen (Trockenbiotop) auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich genutzt und den Eingriffen zugeordnet. Das restliche Defizit von etwa 300.000 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Appenweier ausgeglichen. Hierzu wird die Maßnahme „URL001 – Umgestaltung Holchenbach“ den Eingriffen im Bebauungsplan teilweise zugeordnet. Durch diese Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff in die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften als ausgeglichen bezeichnet werden.

#### **6.4.4 Schutz, Pflege und Entwicklung**

##### Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern.

Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässiger Aufbau wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkbblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen. Versicke-



rungsfähige Schichten müssen hierbei einen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen. Dieser Wert basiert auf einer Regenspende von 270 l/(s\*ha).

#### Dacheindeckung

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

#### Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.

### **6.4.5 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

#### Anpflanzen der Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, bei Obstbäumen mindestens 12 cm, zu pflanzen ist.

Ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für öffentliche Straßen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Mindestens sind hierbei in den öffentlichen Verkehrsflächen zehn Laubbäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Standorte werden nicht verbindlich festgesetzt, um einen Spielraum bei der Ausführung zu erhalten.

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen. Die anzupflanzenden Bäume sind Bestandteil des Ausgleichskonzepts. Ziel der Festsetzung ist, zumindest einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet vorzusehen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbinding. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

### **6.5 Immissionsschutz**

#### **6.5.1 Verkehrslärm**

##### Ausgangslage

Durch das Ingenieurbüro Heine + Jud, Freiburg, wurde eine schalltechnische Untersuchung mit folgendem Ergebnis erstellt:

Die Beurteilung erfolgt mit den Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Im Plangebiet kommt es vor allem im südlichen Bereich im allgemeinen Wohngebiet zu Überschreitungen der Orientierungswerte, tags

#### Begründung

bis 8 dB(A) und nachts bis 10 dB(A). Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese Grenzwerte stellen die Schwelle der Zumutbarkeit dar. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis 4 dB und nachts bis 6 dB ebenfalls überschritten. Die sogenannte „Schwelle der Gesundheitsgefahr“, bei der verfassungsrechtliche Schutzanforderungen greifen, wird bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesetzt. Die Beurteilungspegel durch den Straßen- und Schienenverkehr liegen unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefahr. Zur Veranschaulichung der Auswirkungen auf das geplante Vorhaben wird darüber hinaus auf die Darstellung eines Summenpegels (Straßen- und Schienenverkehr) zurückgegriffen. Die Ergebnisse sollen der Diskussion der Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen der städtebaulichen Abwägung dienen. Im Plangebiet treten Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 57 dB(A) nachts auf. Die kritische Grenze der Gesundheitsgefährdung (tags 70 dB(A) / nachts 60 dB(A)) wird an keinem der Immissionsorte erreicht. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Aktive Maßnahmen

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte im allgemeinen Wohngebiet durch den Straßenverkehr der Bundesstraße B 3 und der Bundesstraße B 28 sowie der Rheintalbahn werden Lärmschutzmaßnahmen im geplanten Plangebiet erforderlich. Ein aktiver Schutz (z. B. Wände/Wälle) ist hierbei grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen.

Die größte Minderungswirkung kann durch eine Wand unmittelbar am Straßenrand erreicht werden. Dabei gilt stets, je näher die Schirmkante eines Lärmschutzbauwerkes an der Emissionsquelle positioniert werden kann, desto größer ist die abschirmende Wirkung. Die Umsetzung der Lärmschutzwände innerhalb des Plangebiets ist daher aufgrund der Entfernung zu den Lärmquellen wenig sinnvoll. Ein Bau von Lärmschutzwänden oder -wällen in einer vertretbaren Höhe im Baugebiet würde ohnehin keine ausreichende Pegelminderung erzielen, so dass diese Möglichkeit ausscheidet. Lärmschutzbauwerke im Bereich der B 3 sowie an der B 28 müssten demzufolge straßenparallel außerhalb des Plangebiets errichtet werden. Die Planung, der Bau und die Wartung führen neben planungs- und eigentumsrechtlichen auch zu formalen und wirtschaftlichen Konflikten. Entsprechend ist dies nicht im Bebauungsplan festsetzbar.

Eine weitere mögliche Maßnahme stellt eine Geschwindigkeitsbegrenzung dar. Durch diese Maßnahme könnte eine Pegelminderung von rund 2 bis 3 dB(A) erzielt werden. Die Umsetzung einer verkehrsbeschränkenden Maßnahme würde planungsrechtliche Schwierigkeiten mit sich ziehen und steht in keinem vertretbaren Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist diese Maßnahme jedoch nicht festsetzbar und scheidet somit aus.

Der Austausch von Fahrbahnbelägen gegen sogenannte lärmoptimierte Beläge könnte Pegelminderungen von etwa 3 bis 5 dB(A) erreichen. Diese Maßnahme ist, wie auch die verkehrsbeschränkenden Maßnahmen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht umsetzbar.

#### Abwägung

Der erforderliche Schallschutz soll über sogenannte „passive“ Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Unter passivem Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen, wobei gilt, dass weniger schutzbedürftige Räume wie Abstellräume, Küchen und Badezimmer sich an den lärmbelasteten Seiten befinden und schutzbedürftige Räume, wie

Begründung

Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche, zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Passive Maßnahmen

Der erforderliche Schallschutz erfolgt über passive Maßnahmen, da aus rechtlichen und/oder wirtschaftlichen Gründen die Durchführung von aktiven Maßnahmen ausscheidet.

Ermittelt wurden die Lärmpegelbereiche der DIN 4109. Das Plangebiet liegt hierbei maximal im Lärmpegelbereich IV. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren erfolgt der Nachweis der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der jeweils aktuell gültigen DIN 4109. Im vorliegenden Fall werden die Lärmpegelbereiche der Fassung von Januar 2018 aufgeführt.

Teilweise betragen die Beurteilungspegel nachts mehr als 50 dB(A). Nach der VDI 2719 sind in diesem Fall die Schlafräume bzw. zum Schlafen geeignete Räume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen oder zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten.

Außenwohnbereiche

Neben den Nutzungen innerhalb der Gebäude sind für den Tagzeitraum auch die Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, etc. zu schützen. Zumindest bei Beurteilungspegeln von über 62 dB(A) tags sind nach der aktuellen Rechtsprechung auch für die Außenwohnbereiche Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Maßnahmen können u. a. verglaste Balkone (Loggien), Wintergärten oder Gabionenwände in Gärten sein.

Im Plangebiet werden im südöstlichen Bereich Beurteilungspegel von 62 dB(A) erreicht. Hierbei werden insbesondere für die südöstliche Baureihe Maßnahmen festgesetzt, da diese Grundstücke zur Schallquelle orientiert sind. Die Baugrundstücke nördlich der Planstraße 1 liegen entsprechend der schalltechnischen Ermittlung teilweise zwar auch im Überschreitungsbereich; dort kann jedoch ein entsprechender Schallschutz durch die Abschirmung der südlichen Gebäude erreicht werden. Aus diesem Grund wird für diesen Bereich keine Festsetzung zu den Außenwohnbereichen aufgenommen.

Auswirkungen des zusätzlichen Straßenverkehrs auf die bestehende Bebauung

Durch den zusätzlich zu erwartenden Erschließungsverkehr und die Aufsiedlung des Plangebietes ergeben sich an der angrenzenden Bestandsbebauung tags und nachts eine Pegelminderung zwischen -1,2 dB und -3,7 dB. Maßgeblich für die Beurteilungspegel an der Bestandsbebauung sind die Schallabstrahlungen der B 3 und B 28. Diese werden durch die Aufsiedlung des Plangebietes deutlich abgeschirmt.

Am Gebäude Keltenstraße 9 ergibt sich durch die Erschließung aufgrund der Gebäudehöhe eine Pegelzunahme von +0,2 dB im 2. Obergeschoss. Werden die ermittelten Beurteilungspegel des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls den Orientierungswerten der DIN 18005 1 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt, so ergibt sich im Bestand am Gebäude Keltenstraße 9 eine Pegelzunahme von  $\geq 0,1$  dB(A) bis  $< 0,4$  dB(A) mit einer Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete.

Gemäß Berliner Leitfaden „Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung“ handelt es sich im vorliegenden Fall um keine relevante Pegelzunahme. Diese bedingt ein einfaches Abwägungserfordernis. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

**6.5.2 Gewerbelärm**

Einer möglichen Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnen wurde bauleitplanerisch durch die Schaffung von ausreichenden Pufferflächen begegnet. So schließt an das östlich

der B 3 gelegene Gewerbegebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet an. Hier sind nur Betriebe zulässig, die den Störgrad von Mischgebieten nicht überschreiten.

Im Zuge der Planung des Baugebiets „Frankenweg“ ist ein Mischgebiet vorgesehen, das an das eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt. Dieses dient als Pufferfläche zum geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

### **6.5.3 Landwirtschaft**

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB das Anpflanzen einer 2- bis 3-reihigen, dichten, mit immergrünen Pflanzen durchsetzten, mindestens 1,50 m hohen Abschirmhecke festgesetzt. Diese Schutzhecke dient dem Schutz der Baugrundstücke vor der Abdrift von Pflanzenschutzmitteln.

## **6.6 Belange des Klimaschutzes**

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Appenweier. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern und der Pflanzung von neuen Bäumen kann ein Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der städtische Wärmeinseleffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraums für verschiedene Arten. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. -nutzung möglich, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.7 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

### **6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Firstrichtung

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird die Firstrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Ziel dieser Vorschrift ist, innerhalb des Gebietes klare Ausrichtungen der Gebäude zu erhalten.

Begründung

Insbesondere zum südlichen Ortsrand ist eine gleiche Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude wichtig, um einen eindeutigen Siedlungsrand zu erzeugen. Gleichzeitig wird mit der Firstrichtung ein ruhiges und harmonisches Ortsbild, trotz unterschiedlicher Dachformen, erreicht.

Dachgestaltung

Aus gestalterischen Gründen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Vorschriften zur Gestaltung der Dächer getroffen. Ziel der Gestaltungsvorschriften ist zum einen, die Dachlandschaft von Appenweier aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Ziel ist zum anderen, neben dem klassischen Satteldach noch weitere Dachformen zu ermöglichen. Aus diesen Gründen werden im Plangebiet auch Zeltdächer, Walmdächer, versetzte Pultdächer, Pultdächer und begrünte Flachdächer zugelassen. Mit diesen Gestaltungsvorschriften kann ein breites Spektrum an Dachformen geschaffen werden.

Glasierte oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Vorschriften werden zur Gestaltung von Dachgauben aufgenommen, um das Erscheinungsbild zu regeln. Ziel ist, zu große und störende Dachgauben einzuschränken und gleichzeitig eine Nutzung der Dachgeschosse für Wohnraum zu ermöglichen.

Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhauspaare als eine Einheit, mit gleicher Dachform und Dachneigung sowie gleicher Farbe der Dacheindeckung in Erscheinung treten zu lassen.

Hierzu werden für Doppelhäuser folgende zwingende Vorschriften aufgenommen:

1. Satteldach mit 35 Grad Dachneigung,
2. graue Farbe der Dacheindeckung,
3. maximal 1 m Versatz der Firstlinie.

Um Bauherren von Doppelhäusern jedoch auch weitergehende Baufreiheiten zu ermöglichen, kann von den zwingenden Vorschriften Nr. 1 und 2 abgewichen werden und nach den ansonsten geltenden Festsetzungen und Vorschriften gebaut werden. Voraussetzung hierzu ist jedoch, dass durch Baulast sichergestellt ist, dass der nachfolgend Bauende die Vorgaben des zuerst Bauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung aufnimmt.

## **6.7.2 Werbeanlagen**

Gemäß § 11 Abs. 4 LBO sind in allgemeinen Wohngebieten nur für Anschläge bestimmter Werbeanlagen sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich.

## **6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht als Wege genutzten unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen

#### Begründung

bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

#### Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufgenommen wird, dass die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen und Böschungen auf den Baugrundstücken zu dulden sind.

#### Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 0,8 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des fertigen Gehwegs bzw. Schrammbordes. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken).

Für öffentliche Verkehrsflächen ohne Gehweg wird vorgeschrieben, dass feste Einfriedungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden dürfen. Hier-von ausgenommen sind Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahn-oberkante.

Mit diesen Vorschriften sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang öffentlicher Verkehrsflächen geschaffen werden und zum anderen die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer erhöht werden. Dadurch soll auch das Entstehen von Angsträumen verhindert werden.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenom-men. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts un-berührt.

#### Plätze für bewegliche Müllbehälter

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO wird vorgeschrieben, dass Standflächen für Müllbehälter an ihren Außenkanten mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen sind. Die Höhe muss hierbei mindestens der Höhe der Behälter entsprechen. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind die Zufahrten bzw. Zuwege. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, Müll-behälter nicht im Straßenraum in Erscheinung treten zu lassen und dadurch eine hohe Wohnqualität zu erreichen.

### **6.7.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Haupt-gebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist daher der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

### **6.7.5 Anzahl der Stellplätze**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Die Gemeinde Appenweier ist zwar dem Verdichtungsbe-reich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus ist der öffentliche Personennahver-

Begründung

kehr durch einen schienengebundenen ÖPNV gewährleistet. Dennoch ist aufgrund der Lage im ländlichen Raum davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Im Straßenraum werden zwar öffentliche Parkplätze angelegt, diese sollen aber vorrangig Kurzzeitparkern dienen.

#### **6.7.6 Höhenlage der Baugrundstücke**

Das Gelände nördlich liegt höher als das Gelände im Plangebiet. Insbesondere ist es erforderlich, die Straßen auf das Niveau der angrenzenden Bereiche anzuheben. Auch auf den Baufeldern kann daher nicht von natürlichen Geländehöhen ausgegangen werden. Aus diesem Grund wird die Höhenlage der gesamten Grundstücke gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO geregelt.

Vorgeschrieben wird, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens an den Seiten, an denen sie an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bis zur Bauflucht des Hauptgebäudes mindestens auf das Niveau der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche aufzufüllen sind. Diese Vorschrift erfolgt auch, um anfallenden Bodenaushub auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden.

#### **6.7.7 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO wird die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser vorgeschrieben. Mit dieser Maßnahme soll ein Beitrag zur Entlastung der Regenwasserkanalisation geschaffen werden. Vorgeschrieben wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 2 qm je Baugrundstück und ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s. Dieses Rückhaltevolumen dient nicht der Brauchwassernutzung, sondern nur der Entlastung der Regenwasser-Kanalisation. Sofern auf den Baugrundstücken die Nutzung von Niederschlagswasser beabsichtigt ist, ist hierzu zusätzliches Rückhaltevolumen ohne Drosselabfluss herzustellen.

### **7. Auswirkungen**

#### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Entwicklung des Wohngebiets gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Vom Verlust dieser Flächen sind in Verbindung mit dem angrenzenden Baugebiet „Frankenweg“ vier landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit überwiegend Getreide- und Körnermais anbauen. Ein Grundstück wird für die Produktion von Kern- und Steinobst genutzt. Zwei dieser Betriebe verlieren 1,03 % bzw. 3,4 % ihrer Körnermaisfläche. Eine Existenzgefährdung liegt durch den Flächenentzug nicht vor. Jedoch wird jeder Flächenverlust die Betriebe schwächen.

Die bestehenden Wohngebäude am Südrand des Baugebiets „Ebersweierer Weg I“ verlieren ihre Ortsrandlage.

#### **7.2 Verkehr**

Die angrenzenden Straßen sind für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert.

An den meisten Bestandsgebäuden kommt es durch die abschirmende Wirkung der neuen Bebauung zu Pegelminderungen der Schallimmissionen. Am Gebäude Keltensstraße 9 ergibt sich durch die Erschließung eine geringe Pegelzunahme von +0,2 dB im 2. Obergeschoss. Hierbei handelt es sich um keine relevante Pegelzunahme.

## **7.3 Ver- und Entsorgung**

### **7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung**

Die Kapazität der Kanalisation ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss erfolgt über neu herzustellende Schmutz- und Regenwasserkanäle. Das Regenwasser wird über den Graben A in den Steinbrunnengraben bzw. Neugraben eingeleitet.

### **7.3.2 Trinkwasser**

Die Kapazität der Wasserversorgung ist für das Plangebiet ausreichend. Der Anschluss der Trinkwasserversorgung an das Leitungsnetz erfolgt über neu herzustellende Wasserversorgungsleitungen.

### **7.3.3 Elektrizität**

Das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel. Zur Gebietsversorgung wird im östlichen Planbereich eine zusätzliche Trafostation errichtet.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt. Zur Neuordnung der Grundstücke wird eine gesetzlich vereinbarte Umlegung gemäß § 45ff BauGB durchgeführt.

### **8.2 Entschädigungen**

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

### **8.3 Erschließung**

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Appenweier ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2026 zu beginnen.

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



#### **8.4 Sonstige vertragliche Regelungen**

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der KiB Kommunalentwicklung und integrierte Baulanderschließung GmbH, Pforzheim, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

#### **8.5 Kosten und Finanzierung**

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts, sondern werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen.

#### **8.6 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2025 zur Rechtskraft zu bringen.

#### **8.7 Artenschutz**

Die Umsetzung sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen zum Schutz der Vogel-, Fledermaus- und Reptilienarten ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sofern die Nistkästen für die Vogelarten im ersten Monitoring-Jahr bereits besetzt sind, kann das Monitoring eingestellt werden.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>3,35 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,51 ha	15,2%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	0,39 ha	11,7%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	0,12 ha	3,5%
Private Grünflächen	etwa	0,29 ha	8,6%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>2,55 ha</b>	<b>76,2%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Einzelhäuser	21 Bauplätze	32 WE
Doppelhäuser	12 Bauplätze	36 WE
Mehrfamilienhäuser	6 Bauplätze	48 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>116 WE</b>

\*angesetzt wird eine durchschnittliche, nicht die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,1 E/WE	<b>etwa</b>	<b>243 E</b>
----------------------	----------	-------------	--------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	95 E/ha
<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>	<b>etwa</b>	<b>72 E/ha</b>

Appenweier, 12.12.2025

Viktor Lorenz  
 Bürgermeister



Lauf, 20.10.2025 Kr-la

**ZiNK**  
 INGENIEURE

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

Planverfasser