

Stand: 28.07.2025

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Veröffentlichung im Internet gemäß § Abs. 2 BauGB



Gemeinde Appenweier
ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Frankenweg“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZiNK
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	4
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	5
2.3	Hochwasserschutz	7
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	13
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
4.2	Raumordnung und Landesplanung	13
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	14
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	16
5.	PLANUNGSKONZEPT	16
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.2	Städtebauliches Konzept	16
6.	PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	17
6.1	Bebauung	17
6.2	Verkehr	21
6.3	Technische Infrastruktur	22
6.4	Grünkonzept	23
6.5	Immissionsschutz	25
6.6	Belange des Klimaschutzes	28
6.7	Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht	28
7.	AUSWIRKUNGEN	31
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	32
7.3	Verkehr	32
7.4	Ver- und Entsorgung	32
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	32
8.1	Bodenordnung	32
8.2	Entschädigungen	32
8.3	Erschließung	33
8.4	Sonstige vertragliche Regelungen	33
8.5	Kosten und Finanzierung	33
8.6	Planungsrecht	33
9.	FLÄCHENBILANZ	33

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 MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 06.02.2019; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: VERBAND REGION SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	13
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE APPENWEIER (AUSZUG); QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 08.02.2016; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 7: BEBAUUNGSPLAN „EBERSWEIERER WEG I“ DER GEMEINDE APPENWEIER; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG	14
ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN GÄRTEN WEST“ DER GEMEINDE APPENWEIER; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 9: BEBAUUNGSPLAN „HINTER DEN GÄRTEN WEST II“ DER GEMEINDE APPENWEIER; QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 10: ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES „EBERSWEIERER WEG II“ DER GEMEINDE APPENWEIER, QUELLE: GEMEINDE APPENWEIER; EIGENE DARSTELLUNG	15
ABBILDUNG 11: STÄDTEBAULICHER ENTWURF „EBERSWEIERER WEG II“ UND „FRANKENWEG“; ZINK INGENIEURE, LAUF, JUNI 2019	16
ABBILDUNG 12: SCHEMASCHNITT STAFFELGESCHOSS; ZINK INGENIEURE	19

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Appenweier beabsichtigt die Erweiterung des Mischgebiets östlich des „Frankenwegs“. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ebersweierer Weg I“ wurde diese Entwicklung 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 „Frankenweg“ 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.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am __.__.____ 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 __.__.____ wurde vom __.__.____ bis zum __.__.____ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom __.__.____ 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 ____ von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ____ 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 ____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ____ 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 sowie die Belange der Wirtschaft und ihrer mittelständigen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Mischgebietes 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 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 Verbotstatbeständen 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 gesetzlich zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Vorgaben (z. B. zur Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung und das Aufstellen von Reptilienzäunen) als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.3 Hochwasserschutz

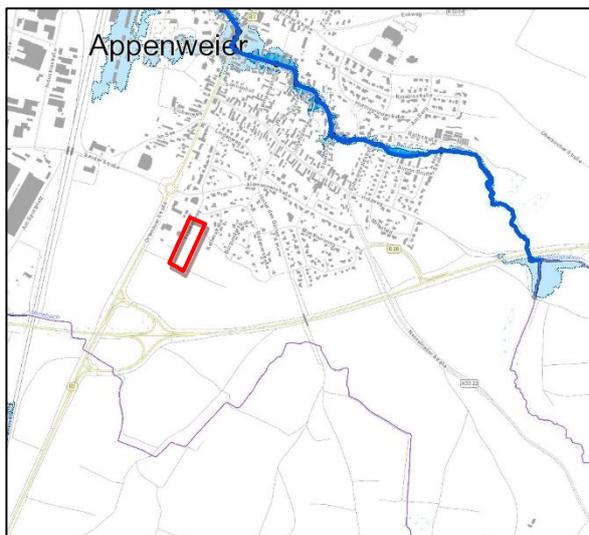


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 14.01.2018; eigene Darstellung

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 0,8 ha (8.465 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das Baugebiet „Ebersweierer Weg I“,
- im Osten durch den Bebauungsplan „Ebersweierer Weg II“
- im Süden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg,
- im Westen durch den „Frankenweg“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Appenweiler:

teilweise	komplett
1819/1	1820/1
1755	1821/1
1756	1747/2
1775	1748/1
1315	1750
	1751/2
	5231



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

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



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

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

Etwa 130 m westlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B 3, etwa 100 m südlich die Bundesstraße B 28.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hierbei prägen Ackerflächen das Plangebiet. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet eine Wiese mit einzelnen Obstbäumen.

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

Östlich des Plangebiets ist die Erweiterung des Wohngebiets „Ebersweierer Weg II“ geplant.

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 156 m+NN) nach Nord-West (etwa 155 m+NN).

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Auf Grundlage der am LGRB 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 Niederschlagwassers 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.

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 Mischgebiet unter Berücksichtigung verschiedener passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm möglich ist. Gegenüber Gewerbelärm sind keine Maßnahmen erforderlich. Darüber hinaus stellt das Mischgebiet eine wirksame Abstufung zwischen dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem östlich geplanten Allgemeinen Wohngebiet dar.

Landwirtschaft

Südlich des Plangebiets befinden sich Acker- und Obstbaumkulturen. Aufgrund des Abstands von 10 m zwischen landwirtschaftlichen Flächen und Wohnbaugrundstücken wird davon ausgegangen, dass Konflikte zwischen Landwirtschaft und Mischgebiet vermieden werden.

3.2.9 Störfallbetriebe

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

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

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

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich im „Frankenweg“. An diese Leitungen kann das Plangebiet angeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt

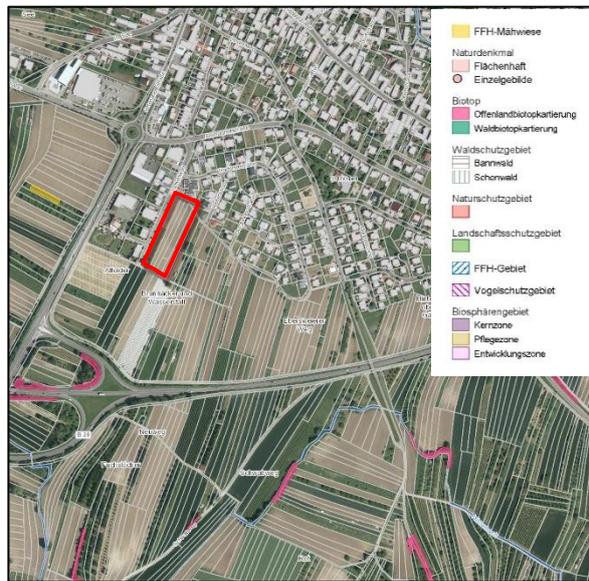


Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 06.02.2019; eigene Darstellung

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.

Teilbereiche entlang des Frankenwegs sowie im nördlichen Plangebiet sind bereits durch andere Bebauungspläne überplant.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

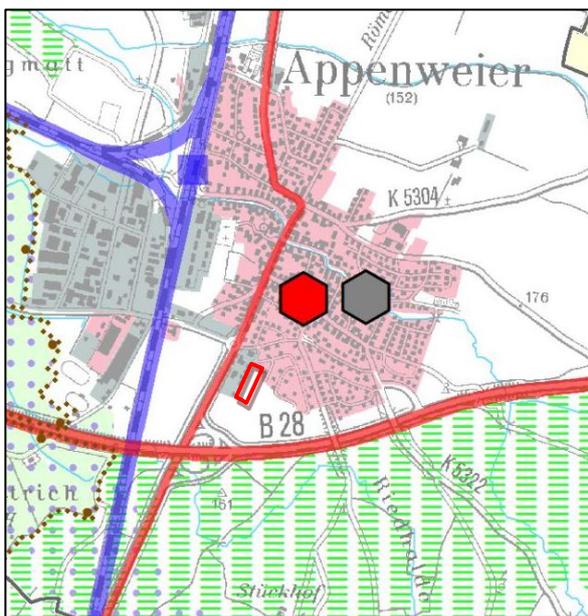


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

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 Verdichtungsbereich 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 Besiedelung freizuhalten sind, werden durch die Planung nicht berührt.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

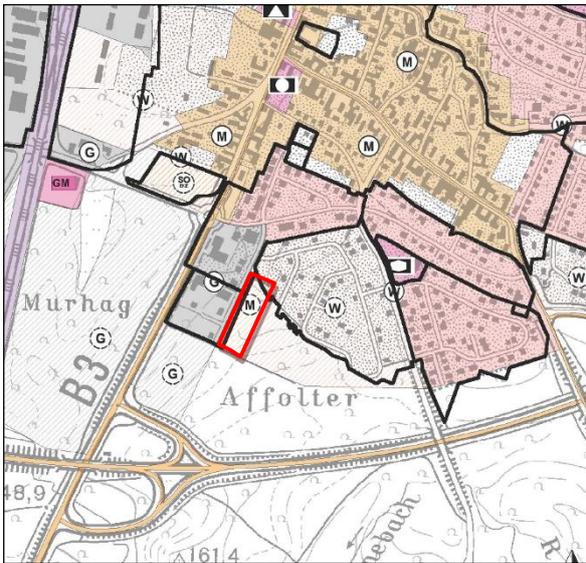


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier (Auszug); Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 08.02.2016; eigene Darstellung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Appenweier ist für den Planbereich eine Mischbaufläche (M) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als Mischgebiet (MI) 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 7: 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 Erweiterung des Wohngebiets vorgesehen. Die südliche Haupterschließung dieses Plangebietes wird an den „Frankenweg“ angeschlossen. Zusätzlich waren verschiedene Flächen nur vorläufig vorgesehen, die bei einer Weiterentwicklung des Baugebiets zurückgenommen werden. Hierzu gehört insbesondere der Fußweg entlang des Plangebietsrandes.

Darüber hinaus wird der rechtskräftige Bebauungsplan in den Randbereichen überlagert. Hierbei werden insbesondere der Schutzstreifen für die Landwirtschaft sowie der vorläufige Verbindungsweg durch die Planung überlagert und in das neue Mischgebiet integriert. 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.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Baugrundstücken für Wohnen und Gewerbe.
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt.
- Ausbilden eines Übergangs zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet.
Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Leitbild



Abbildung 11: 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 Wohngebiets „Ebersweierer Weg II“ gruppiert sich die Bebauung um einen kleinen Wohnhof.

Nutzungskonzept

Die Nutzung des Plangebiets ist für eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen.

Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über den „Frankenweg“. Es bestehen durch die Entwicklung des Wohngebiets „Ebersweierer Weg II“ zukünftig auch Anschlüsse an „Keltenstraße“, „Burgunderstraße“ und „Badenerstraße“. Ziel der Konzeption ist jedoch, den Verkehr des Plangebiets vorrangig 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

Mischgebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von gemischt genutzten Baugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden im Mischgebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Mischgebiet stellt den Übergang zwischen Gewerbegebiet im Westen und geplanter Wohnbebauung im Osten dar. Die Ansiedelung von Vergnügungsstätten kann daher zu Störungen der Wohnqualität führen und wird zur Vermeidung von Konflikten ausgeschlossen.

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

Tankstellen 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.

Um eine verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde Appenweier zu gewährleisten, sollen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung integrierte und wohngebietsnahe Standorte für die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben herangezogen werden. Dabei soll insbesondere den Bedürfnissen von Behinderten, Familien, Kindern und Senioren angemessen Rechnung getragen und auf eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie im Fuß- und im Radverkehr hingewirkt werden. In Verbindung mit dem angrenzenden Wohngebiet „Ebersweierer Weg“ handelt es sich um einen integrierten und wohngebietsnahen Standort. Für dieses Quartier besteht eine gute Anbindung im Fuß- und Radverkehr. Aus diesem Grund soll zumindest die Möglichkeit zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben beibehalten werden. Wesentliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche von Appenweier und der umliegenden Gemeinden sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grund werden Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet allgemein zugelassen.

Im Mischgebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ohne besondere Festsetzung sind im Mischgebiet gemäß § 13 BauNVO Gebäude 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 im Mischgebiet bei 0,6 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 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.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der o. g. Anlagen bis zu 0,8 überschritten werden.

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, damit die Höhe baulicher Anlagen eindeutig bestimmt werden kann.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet, im Plangebiet gemischt genutzte Gebäude zu errichten. Festgesetzt wird daher eine Wandhöhe von 10,0 m und eine Gebäudehöhe von 13,0 m. Mit dieser Höhe baulicher Anlagen wird die Höhen der nördlich und westlich bestehenden Bebauung aufgenommen und ein Übergang zur östlich geplanten Wohnbebauung geschaffen.

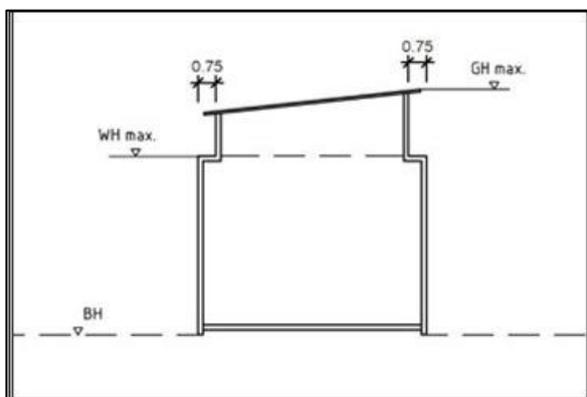


Abbildung 12: Schemaschnitt Staffelgeschoss; Zink Ingenieure

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.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit mindestens zwei und maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Baugrundstücke mit ausreichend großen Gebäuden zu bebauen. Dadurch soll auch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsgrundstücken reduziert werden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden. 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 die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. § 17 BauNVO definiert die Orientierungswerte für Obergrenzen für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Mischgebiet mit 1,2. Um eine ausreichende Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl in diesem Fall mit 1,2 festgesetzt und entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete.

6.1.3 Bauweise

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zugelassen ist die Errichtung von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäusern bis zu einer Gebäudelänge von 50 m.

Die Festsetzung zur Bauweise soll zum einen die kleinteilige Siedlungsstruktur der Umgebung aufnehmen. Zum anderen ist eine gute bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke angestrebt, um auch die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

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

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.

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.

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 ist mit Garagen und überdachten Stellplätzen („Carports“) ein Abstand von mindestens 5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. 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.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Der Anschluss an die Hauptverkehrsstraßen erfolgt vorrangig über den bestehenden „Frankenweg“ westlich des Plangebietes. Der „Frankenweg“ ist hierbei ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

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.

Frankenweg

Das Plangebiet wird durch den bestehenden „Frankenweg“ erschlossen. Die Fahrbahn im Frankenweg weist derzeit eine Breite von 6,0 m. Zusätzlich besteht ein straßenbegleitender Gehweg mit einer Breite von 1,5 m.

Die Fahrbahnbreite ist für die Erschließung des Mischgebiets sowie des angrenzenden Gewerbegebietes ausreichend bemessen.

Planstraße 1

Als Anschluss für das östlich geplante Wohngebiet „Ebersweierer Weg II“ wird die Planstraße 1 vom Frankenweg nach Osten geführt. Diese Planstraße 1 wird mit einem straßenbegleitenden Gehweg (Breite 1,5 m) mit einer Gesamtstraßenbreite von 7,0 m ausgelegt, da sie als Haupteerschließung des geplanten Wohngebiets „Ebersweierer Weg II“ dienen soll.

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.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Appenweier befindet sich in einer Entfernung von etwa 1,4 km und ist fußläufig in 15 Minuten zu erreichen. In einer Entfernung von etwa 500 m bzw. 700 befinden sich Bushaltestellen.

6.2.5 Fußgänger und Fahrradfahrer

Entlang des „Frankenweges“ und der Planstraße werden straßenbegleitend Gehwege angelegt. Das Anlegen separater Verkehrsflächen für Fahrradfahrer ist nicht erforderlich, da diese aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens 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 Syna GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

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

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.

6.3.3 Entwässerung

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Im „Frankenweg“ befindet sich bereits die Kanalisation. Das Plangebiet wurde seinerzeit bei der Dimensionierung der Kanalisation 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 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 Mischgebiet geschaffen werden.

Zusätzlich erfolgt eine Durchgrünung des Plangebiets durch öffentliche und private Baumpflanzungen. Insgesamt steht jedoch das Ziel im Vordergrund, einen kompakten Sied-

lungskörper 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 Mischgebiet. 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. Das restliche Defizit von etwa 95.000 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 „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen*“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drinaspaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen. Versickerungsfähige 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 von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m² 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 der Planstraße 1 zwei 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 Erhaltungsbindung. 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:

Zur Beurteilung der künftigen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Mischgebiet fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung des Straßenverkehrs betragen im allgemeinen Wohngebiet tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Durch den Straßenverkehr auf der B 3 und B 28 werden im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags bis 1 dB(A) und nachts um maximal 3 dB(A) überschritten. Die höheren Pegelwerte liegen im Süden des Mischgebietes, wo sich die Schallimmissionen der Bundesstraßen überlagern. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags und nachts eingehalten. Durch den Schienenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete tags eingehalten und nachts bis 5 dB(A) überschritten. Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm sind erforderlich.

Aktive Maßnahmen

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im Mischgebiet 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

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ein weiteres Abwägungskriterium dar. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen für Mischgebiete bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte werden tags komplett und nachts weitgehend eingehalten.

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 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 tags keine Beurteilungspegel von 62 dB(A) erreicht, Lärmschutzmaßnahmen bzgl. der Außenwohnbereiche sind daher nicht erforderlich.

Auswirkungen zusätzlicher Straßenverkehr auf bestehende Bebauung

Durch den zusätzlich zu erwartenden Erschließungsverkehr und die Aufsiedlung des Plangebietes ergibt sich an der angrenzenden Bestandsbebauung am Gebäude Frankenweg 52 durch die Erschließung und die Plangebäude an der B 3-abgewandten Gebäudeseite eine Pegelzunahme zwischen +0,5 dB und +1,5 dB. Werden die ermittelten Beurteilungspegel des Prognose-Nullfalls und des Prognose-Planfalls den Orientierungswerten der DIN 18005 sowie den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt, so ergibt sich im Bestand am Gebäude Frankenweg 52 eine Pegelerhöhung zwischen $\geq 0,4$ dB(A) bis $< 3,0$ dB(A) mit einer Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete.

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“ wird ein Mischgebiet vorgesehen, das an das eingeschränkte Gewerbegebiet grenzt. Dieses dient als Pufferfläche zum östlich geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA).

6.5.3 Landwirtschaft

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Mischgebiet 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

Gebäudelängsrichtung

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO wird die Gebäudelängsrichtung der Hauptgebäude vorgeschrieben. Ziel dieser Vorschrift ist, innerhalb des Gebietes klare Ausrichtungen der Gebäude zu erhalten. Auf zu starre Regelungen wird jedoch zugunsten einer guten Ausnutzung des Mischgebiets verzichtet.

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 im Mischgebiet 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 zu ermöglichen.

Doppelhäuser und Reihenhäuser

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

Hierzu werden für Doppelhäuser und Reihenhäuser 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 und Reihenhäusern 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 die 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 § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen getroffen.

Vorgeschrieben wird, dass Werbeanlagen nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss angebracht werden dürfen.

Um Störungen zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht ausgeschlossen.

Östlich sowie nordöstlich beginnt Wohnbebauung. Das Anbringen von Werbeanlagen wird daher nur in Richtung „Frankenweg“ zugelassen, um Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.

6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um eine hohe gestalterische Qualität 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 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 mit 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. Hiervon ausgenommen sind Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über der Fahrbahnoberkante.

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 aufgenommen. Für diese Grenzen bleiben insbesondere die Vorschriften des Nachbarrechts unberührt.

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 mindesten der Höhe der Behälter entsprechen. Von dieser Vorgabe ausgenommen sind die Zufahrten bzw. Zuwege. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, Müllbehälter 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 Hauptgebäude 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 Gebäuden mit mehreren Nutzungseinheiten 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 Verdichtungsbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus ist der öffentliche Personennahverkehr durch einen schienenengebundenen 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 im Plangebiet liegt tiefer als der „Frankenweg“. Insbesondere ist 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 daher, 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 Mischgebiets gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Vom Verlust dieser Flächen sind in Verbindung mit dem angrenzenden Baugebiet „Ebersweierer Weg II“ vier landwirtschaftliche Betriebe betroffen, die diese Flächen als Ackerflächen mit überwiegend Getreide- und Körnermaisbau nutzen. 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

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Auf die Gemeinbedarfseinrichtungen von Appenweier hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

7.3 Verkehr

Der „Frankenweg“ ist für die Aufnahme der zusätzlichen Verkehrsmenge ausreichend dimensioniert. Am Gebäude Frankenweg 52 ergibt sich durch die Erschließung eine Pegelerhöhung zwischen $\geq 0,4$ dB(A) bis $< 3,0$ dB(A) mit einer Einhaltung der Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete. Im vorliegenden Fall um keine relevante Pegelzunahme.

7.4 Ver- und Entsorgung

7.4.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

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

7.4.2 Trinkwasser

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

7.4.3 Elektrizität

Das Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG wurde als Leitungsträger in das Aufstellungsverfahren eingebunden. Die Versorgung des Baugebiets erfolgt über Erdkabel.

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 ist der Bau von Verkehrsanlagen (Planstraße 1) 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.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		8.465 m²	100,0%
Verkehrsflächen	etwa	591 m ²	7,0%
- Straßenverkehrsfläche	etwa	439 m ²	5,2%
- landwirtschaftlicher Weg	etwa	152 m ²	1,8%
Private Grünflächen	etwa	355 m ²	4,2%
Nettobauland	etwa	7.519 m²	88,8%

Appenweier,

.....

Viktor Lorenz
Bürgermeister

Lauf, 28.07.2025 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

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

Planverfasser