INHALT

1 ALLGEMEINES 2
1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 2
1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes / Geltungsbereich 3
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION 4
2.1 Flächennutzungsplan 4
2.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne 5
2.3 Planungsverfahren 5
2.4 Verfahrensablauf 7
3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8
3.1 Art der baulichen Nutzung 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3 Bauweise 10
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster 10
3.5 Stellung der baulichen Anlagen 10
3.6 Garagen, Carports und Stellplätze 11
3.7 Nebenanlagen 12
3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 12
3.9 Grünflächen 12
3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 12
3.11 Anpflanzmaßnahmen und Pflanzerhalt 13
4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
4.1 Dach- und Fassadengestaltung 13
4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe 15
4.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze 15
4.4 Einfriedungen 15
4.5 Niederspannungsfreileitungen 16
4.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung 16
4.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser 16
5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES 16
5.1 Umweltschutz 17
5.2 Artenschutz und Natura-2000-Vorprüfung 18
6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES 20
7 ERSCHLIESSUNG 20
8 VER- UND ENTSORGUNG 20
9 BODENORDNUNG 20
10 KOSTEN 20
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 21

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grenzach-Wyhlen besteht aktuell eine anhaltend hohe Nachfrage nach Bauplätzen bzw. Wohnraum, die sich im steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als auch seitens Zuziehender aus der Grenzregion zur Schweiz begründet.

Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen zur Deckung der Nachfrage jedoch kaum mehr zusammenhängende Flächenpotentiale zur Verfügung.

Um dem Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt zumindest kleinteilig aktiv begegnen zu können, möchte die Gemeinde im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellte Fläche entwickeln und hier drei bzw. sechs Baugrundstücke für eine Einzel- bzw. Doppelhausbebauung zur Verfügung stellen. Das Gesetz gibt durch den § 13b BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, Flächen als Wohngebiete im beschleunigten, einstufigen Verfahren zu entwickeln, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Diese Möglichkeit beschränkt sich jedoch auf Verfahren, die bis zum 31.12.2019 bzw. 31.12.2022 förmlich eingeleitet wurden. Darüber hinaus ist die Anwendbarkeit in der Flächengröße beschränkt. Das Plangebiet „Südlich Kantstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 2.537 m² und liegt mit einer überbaubaren Fläche von ca. 764 m² weit unter diesem Schwellenwert.

Das Plangebiet liegt oberhalb des Schulzentrums im Ortsteil Wyhlen. Aktuell ist das Gebiet durch Gartenflächen, Schuppen und Baumbestände geprägt. Über die nördlich liegende Kantstraße kann es verkehrlich und infrastrukturell erschlossen und direkt an das überörtliche Verkehrsnetz (Lörracher Straße – B34) angeschlossen werden. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich heute im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB, grenzt aber im Norden und Osten direkt und im Süden mit einem Abstand von ca. 30 m an den Siedlungsbereich an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Kantstraße“ werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum auf einer, an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließenden Fläche
- Deckung der Wohnbedürfnisse primär der ortsansässigen Bevölkerung
- Sicherung einer geordneten ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- ökonomische Erschließung durch Anschluss an die bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur
- angemessene und nachhaltige Ergänzung und Abrundung des Siedlungskörpers

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.2 Lage und Nutzung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Wyhlen unterhalb des Schneckenberges und südlich der Kantstraße in Südhanglage.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Kantsraße und im Anschluss durch Wohnbebauung
- im Osten durch Wohnbebauung
- im Süden durch Grünflächen mit Baumbeständen und anschließend durch das Gelände des Schulzentrums
- im Westen durch Kleingartenanlagen

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 2.537 m² und die nachstehend genannten (Teil-)Flurstücke auf Gemarkung Wyhlen: 821/1 (Teil), 823, 824/1, 828/1, 829/1, 831/1, 920 (Teil), 922 (Teil), 924 (Teil) und 925 (Teil).

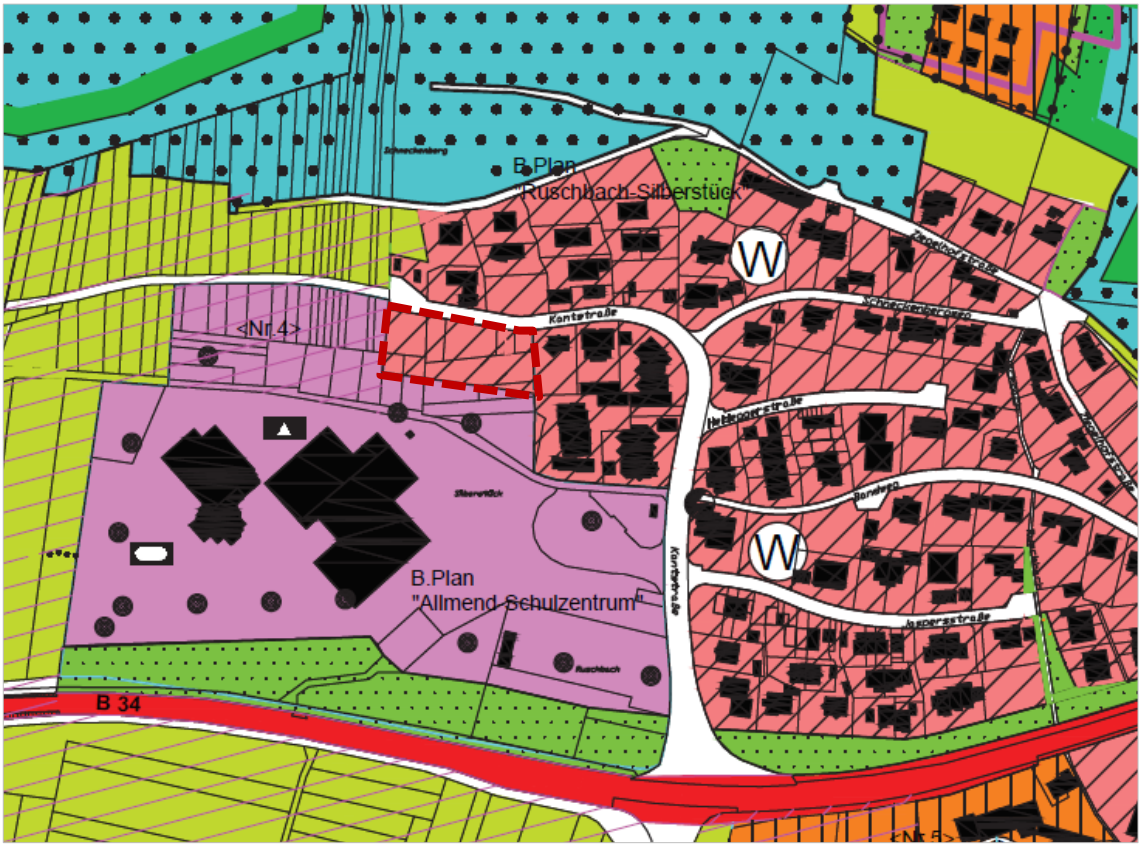
Es ist derzeit durch Kleingärten mit Gartenhütten, den mit dieser Nutzung verbundenen typischen Garten-, Anpflanz- und Vegetationsflächen sowie im Süden durch Grünlandflächen geprägt. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Luftbild mit Verortung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, (genordet, ohne Maßstab)
Quelle: GoogleMaps, ©2022 Flotron/Jermann, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

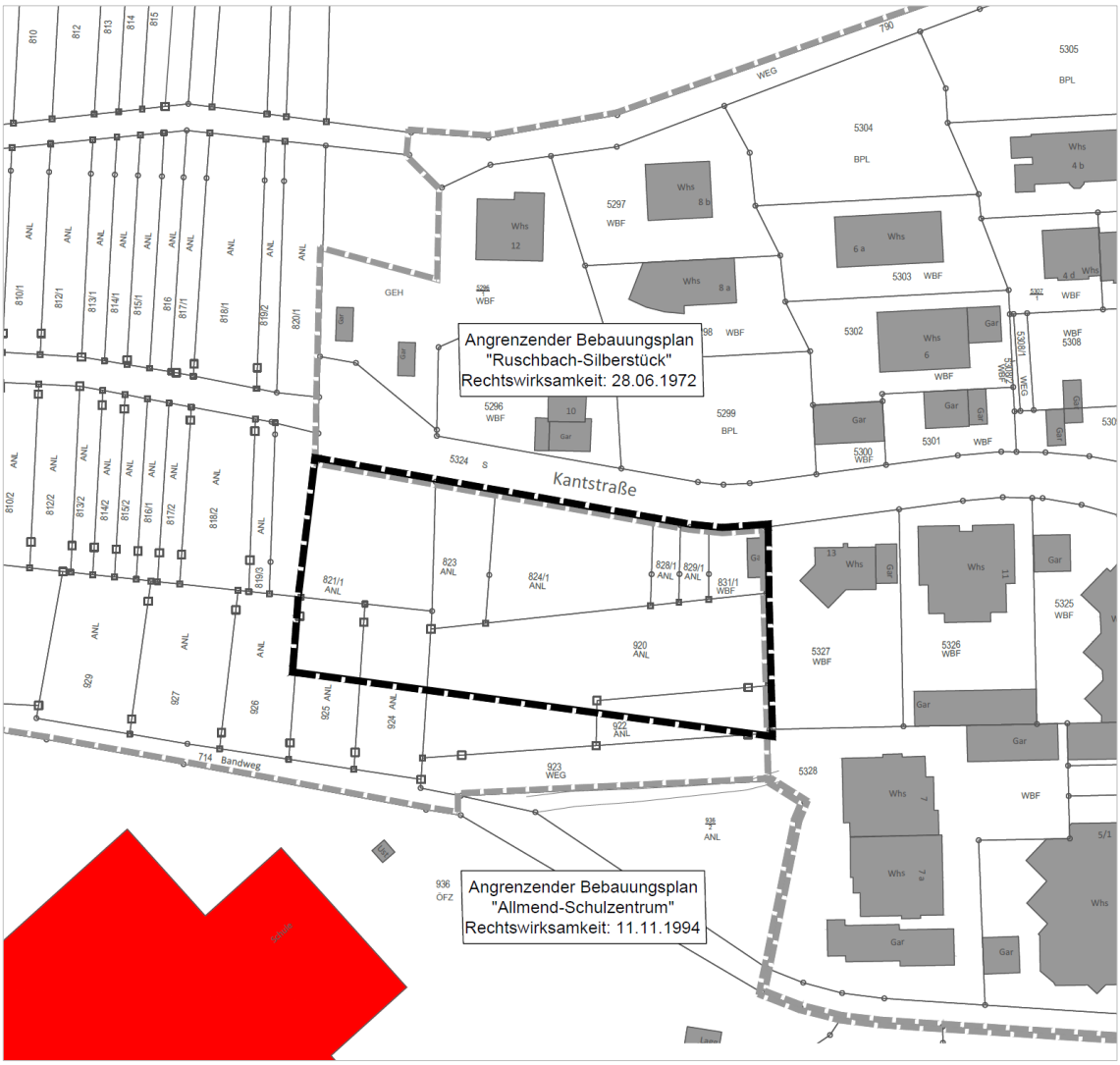
Im seit 18.10.2013 wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen wird das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus den rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, es bedarf keiner Berichtigung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, Gemeinde Grenzach-Wyhlen (genordet, ohne Maßstab)

2.2 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Für den vorliegenden Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Südlich Kantstraße“ gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Nördlich und östlich schließen der Bebauungsplan „Ruschbach-Silberstück“ vom 28.06.1972 (Rechtswirksamkeit) direkt an den Geltungsbereich an und südlich des Plangebietes mit einem Abstand von ca. 30 m der Bebauungsplan „Allmend-Schulzentrum“ vom 11.11.1994 (Rechtswirksamkeit). Eine Überlagerung der beiden Bebauungspläne ist nicht gegeben.



angrenzende Bebauungspläne „Ruschbach-Silberstück“ vom 28.06.1972 (Rechtswirksamkeit) und „Allmend-Schulzentrum“ vom 11.11.1994 (Rechtswirksamkeit) (grau-gestrichelte Umrandung) mit Geltungsbereich (schwarz-gestrichelte Umrandung), FSP (genordet, ohne Maßstab)

2.3 Planungsverfahren

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan wird ohne Darstellung einer örtlichen Verkehrsfläche als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Kommentierung zu § 30 BauGB stellt klar, dass die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen für eine Qualifizierung nach § 30 Abs. 1 BauGB entbehrlich ist, wenn das vom Bebauungsplan erfasste Gebiet so klein ist, dass alle Grundstücke durch Straßen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erschlossen werden und damit die Festsetzung von Verkehrsflächen für die Baureifmachung nicht erforderlich ist. Dieser Fall trifft für den Be-

bauungsplan „Südlich Kantstraße“ zu, da das Plangebiet bzw. die betreffenden Grundstücke bereits über die Kantstraße von Norden her erschlossen und somit die Erschließung sowie die Baureifmachung gesichert sind.

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 26.11.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Der Gesetzgeber hat 2021 über das Baulandmobilisierungsgesetz den § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert, wobei der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst werden kann, wenn das Verfahren bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet wird.

Zwar würde nach der allgemeinen Regelung des § 233 Abs. 1 S. 1 BauGB zunächst einmal die zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung geltende Fassung des Baugesetzbuches zur Anwendung kommen. Jedoch kann die Gemeinde bzw. Stadt nach § 233 Abs. 1 S. 2 BauGB beschließen, dass auf zukünftige Verfahrensschritte das Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung Anwendung findet. Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall, da als Grundlage für die Festsetzungen (und die örtlichen Bauvorschriften) das neueste Baugesetzbuch zur Anwendung kommt. Dies ist sowohl im Satzungstext als auch in den Bebauungsvorschriften in den Rechtsgrundlagen vermerkt.

Der § 13b BauGB ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen. Über die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) wird dieser Anwendungsvoraussetzung Rechnung getragen.

Von der Möglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), wird Gebrauch gemacht. Demnach findet nur ein Verfahrensschritt – die Offenlage mit Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung – statt.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

<u>Schwellenwert</u>

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von **ca. 764 m²** (WR 1.911 m² x GRZ 0,4) weit unterschritten.

<u>Kumulation</u>

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

<u>Anschluss an den Siedlungsbestand</u>

Verfahren nach § 13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Norden und Osten direkt sowie im Süden mit einem Abstand von ca. 30 m an den Siedlungsbestand anschließt.

<u>UVP-Pflicht</u>

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) zu entwickeln sowie öffentliche Grünflächen auszuweisen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich sowohl in naher und auch weiterer Entferndung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbeitrag inklusive Relevanzprüfung und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro faktorgruen, Freiburg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

2.4 Verfahrensablauf

26.11.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB.
__.__.____	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
__.__.___ bis __.__.___	Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB (Offenlage).
Schreiben vom __.__.___ mit Frist bis __.__.___	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
__.__.___	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südlich Kantstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen und in Ergänzung zu den umliegenden Wohngebieten wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO zur Realisierung von drei Einzel- und/oder Doppelhäusern festgesetzt. Hierüber wird der gewünschte Gebietscharakter eines Wohngebietes gesichert und mögliche Nutzungskonflikte durch andere Nutzungen mit bspw. einem großen Flächenbedarf oder mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen für das Plangebiet selbst sowie die angrenzenden Bestandsgebiete vermieden. So kann ein ausreichendes Maß an Wohnruhe gewährleistet werden.

Gleichzeitig sind über die Zulässigkeit aller anderen (ausnahmsweisen) Nutzungen des § 3 BauNVO aber auch Möglichkeiten gegeben, wohnverträgliche Nutzungen im Plangebiet zu realisieren.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die angegebenen Höchstmaße der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlagen (TH und GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse (II) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zur Bereitstellung von drei Einzel- oder Doppelhäusern mit einer an die Umgebung angepassten Kubatur realisiert werden.

Städtebauliches Ziel ist es, eine verträgliche Ausnutzung und Dichte der Baugrundstücke unter Berücksichtigung des Bodenschutzes und Flächensparens sowie der immer weiter steigenden Baulandpreise zu schaffen, ohne die Wohnqualität oder die Einpassung in die umliegenden Bestandsstrukturen zu vernachlässigen.

Die <u>Höhe der baulichen Anlagen</u> wird durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 4,5 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 8,0 m reglementiert, wobei der untere Bezugspunkt über die in den einzelnen Baufenstern eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt wird.

Die jeweils geltende maximale <u>Erdgeschossfußbodenhöhe</u> (EFH) wird für jedes Baufenster einzeln festgesetzt, wobei hierbei die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses als EFH gilt. So kann eine klare Festsetzung getroffen und Interpretationsspielräume vermieden werden. Grundsätzlich soll im Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit der Topographie und der Bestandsstraße (Kantstraße) erreicht werden.

Bei der Bemessung der festgesetzten EFH wurde darauf geachtet, dass diese oberhalb der Bestandsstraße (Kantstraße) liegen und einen zusätzlichen Puffer für bspw. Starkregenereignisse beinhalten. Vor diesem Hintergrund darf die EFH auch nur um maximal 0,3 m unterschritten werden, um hier einen möglichst großen Schutz insbesondere bei Starkregenereignissen und abgehendem Hangwasser zu gewährleisten. Eine Überschreitung ist nicht zulässig, da bereits ein Puffer zu den Straßenhöhenlagen eingerechnet wurde und die Gebäude sonst zu hoch herauskommen.

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den <u>oberen Bezugspunkten</u> für die TH und GH getroffen.

In Kombination mit den zulässigen zwei <u>Vollgeschossen</u> (II), dem durch die Hanglage bedingten Sockelgeschoss, der zulässigen Dachneigung von 20° bis 45° und der festgesetzten Bauweise (Doppelhäuser) ermöglicht dies eine flächensparende Bebauung

mit dreigeschossigen Gebäuden bei einer guten Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Festsetzung der Vollgeschosse schafft zudem Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

Die Höhe, Größe und Kubatur der geplanten Bebauung orientiert sich trotz der moderaten Erhöhung der TH und GH dennoch an den angrenzenden Bestandsgebäuden (Wohnhäusern), sodass hier ein verträglicher, rücksichtsvoller Anschluss und ein städtebaulich sinnvoller Übergang sowohl an die umliegende Bebauung als auch in den offenen Landschaftsraum mit seinen Freilandflächen hergestellt wird. Für die im Plangebiet ausgewiesenen Einzel- und Doppelhäuser findet somit zwar eine moderate Verdichtung statt, diese berücksichtigt durch die Festsetzung freistehender Häuser aber die örtlichen Strukturen und schafft eine verträgliche Arrondierung.

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterzuordnen und eine klare Höhenregelung zu treffen, wird für ebendiese Gebäude und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m festgesetzt, gemessen zwischen der für das jeweilige Baufenster festgesetzten EFH und der obersten Dachbegrenzungskante. Um bei den Garagen, Carports und Nebenanlagen in der Hochbauplanung auf die Hanglage reagieren zu können, wird als Überschreitung ein Puffer von 0,3 m eingeräumt. Die Einfahrtsbereiche und Garagen/Carports/Nebenanlagen sollen nicht zu hoch innerhalb der Grundstücke und zu weit über der EFH des Hauptgebäudes herauskommen. Ein Unterschreiten der EFH ist hingegen ohne Begrenzung zulässig, da nur so auch in den tieferliegenden südlichen Grundstücksbereichen die außerhalb der Baufenster zulässigen Nebenanlagen bis 25 m³ errichtet werden können. Unter Umständen könnte es bei einer sehr harten Regulierung der EFH ohne generelle Unterschreitung in der im Plangebiet vorliegenden starken Südhanglage auch dazu kommen, dass Grenzbebauungen über die in der LBO BW reglementierten Höhen und Fassadenflächen kommen und damit abstandsflächenpflichtig werden. Dies ist im Falle von oft grenzständigen Garagen, Carports und Nebenanlagen nicht sinnvoll und zielführend.

Die festgesetzte Überschreitungsregelung der zulässigen Traufhöhen (TH) für Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Wiederkehren etc. resultiert daraus, dass diese Gebäudeteile regelmäßig eine eigene Traufe ausbilden und somit bei nicht erfolgter Klarstellung unter Umständen nicht zulässig wären bzw. die Auslegung der Festsetzung oder des Baugesuches auf Baugenehmigungsebene problematisch ist.

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit meist flächige Elemente dar, da zum weit überwiegenden Teil mehrere Paneele im Verbund auf den geneigten Dächern angebracht werden. Sie sind erfahrungsgemäß über eine oder mehrere Dachflächen ganz oder teilweise, zumindest aber großflächig verteilt. Dies führt in der Regel zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne oder mehrere Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen der Dachfirste von Hauptgebäuden würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich nicht erwünscht und somit nicht zulässig ist.

Bei den Dächern der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten hingegen bis maximal 1,0 m zulässig, da hier nur flache und flach geneigte Dächer mit 0° bis 10° zulässig sind, auf denen die Solarmodule aufgeständert werden müssen, um einen guten Ertrag zu erzielen.

Als Obergrenze für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird im WR eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Damit soll einerseits eine zeitgemäße Ausnutzung der Grundstücke im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und andererseits eine moderate, für die hier vorliegende Ortsrandlage angemessene Verdichtung erreicht werden.

Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand entlang der Kantstraße einfügt und diesen sinnvoll erweitert. Die im vorliegenden Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,4 sowie die moderate Anpassung der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ist heutzutage auf Grund des hohen Flächenverbrauches – gerade im Außenbereich – und im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden angemessen sowie ökologisch sinnvoll und notwendig. Die GFZ wird entsprechend der geplanten Gebäude in Abhängigkeit zur maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Die festgesetzten 0,8 gewährleisten eine angemessene städtebauliche Dichte und zugleich eine aufgelockerte Bebauung, gute Besonnung und damit gesunde Wohnverhältnisse.

3.3 Bauweise

Für das WR wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m betragen darf und die Gebäude unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Dies soll der Einbindung des Plangebietes in die umliegenden örtlichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Die gewählte Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern (ED) ist an die Festsetzungen und Strukturen des angrenzenden Bebauungsplanes „Ruschbach-Silberstück“ angelehnt, was einen harmonischen Übergang zur Umgebungsbebauung schafft. In Verbindung mit der Begrenzung der Wohneinheiten/Wohnungen werden hier kleinteilige Strukturen geschaffen, die eine mit der Umgebung verträgliche Dichte zulassen.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Insgesamt sollen die geplanten Gebäude über die Baufenster bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur abzubilden, die Gebäude harmonisch in das Ortsbild zu integrieren und unbebaute bzw. nur durch Garagen/Carports bebaute Zwischenräume zuzulassen.

Die Baufenster werden auf Grund der im Süden des Plangebietes anzulegenden Heckenstruktur und der im Anschluss an die Hecke anzulegenden Teilausgleichsfläche für die im Plangebiet lebenden Mauereidechsen auf einen Abstand von 3,0 m zur Kantstraße herangezogen, um zwischen den öffentlichen Maßnahmenflächen und der Neubebauung einen angemessen, unbebauten Puffer zu generieren. Gleichzeitig kann über das Heranrücken an die Kantstraße den späteren BewohnerInnen des Gebietes die Möglichkeit zur Realisierung größerer zusammenhängender und südausgerichteter Gartenflächen gegeben werden.

Es wird festgehalten, dass die Baugrenzen (Baufenster) grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen und in ihrer Größe so ausgelegt sind, dass bspw. Terrassen, Balkone, Erker etc. innerhalb der Baufenster geplant und hergestellt werden müssen. Lediglich ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann von der Baurechtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen zugelassen werden. In der Regel können untergeordnete Bauteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden, was aber kein Muss für die Baurechtsbehörden darstellt.

3.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen bzw. die festgesetzte Hauptfirstrichtung orientiert sich an der Kantstraße, der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sowie

dem Hangverlauf. Durch die Traufständigkeit werden eine Weiterführung und Arrondierung des Siedlungsbestandes erreicht sowie ein harmonischer Ortsrand – gerade auch im Bezug zur Südhanglage – geschaffen.

Zudem ist es im Sinne des Klimaschutzes und der durch das Land Baden-Württemberg eingeführten Fotovoltaikpflicht angezeigt, bei geneigten Dächern – im vorliegenden Fall Satteldächern – so viele Dachflächen wie möglich südlich ausrichten zu können, was über die Stellung der baulichen Anlagen und die eingetragenen Firstrichtungen planungsrechtlich sehr gut zu sichern ist.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Zur Freihaltung des öffentlichen Straßenraumes und der südausgerichteten, rückwärtigen Gartenbereiche werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (Ga), Carports (Cp) und offenen Kfz-Stellplätzen (St) getroffen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Vor den Gebäuden sollen zur Bildung von bepflanzten Vorgartenzonen die Grundstücksflächen von parkenden Autos und Garagen sowie Carports weitestgehend freigehalten werden. Lediglich im Bereich der Garagen-/Carporteinfahrten sind Kfz-Stellplätze direkt anschließend an den Straßenraum zulässig, wobei sie an dieser Stelle gleichzeitig die Funktion des Einfahrtsbereiches erfüllen.

Die privaten Freibereiche der Grundstücke sollen größtmöglich von Bebauung bzw. Erschließungsanlagen freigehalten werden, sodass die unversiegelten Gartenflächen und die Wohnruhe der rückwärtigen Grundstücksbereiche bestmöglich geschützt werden kann. Daher sind die o. g. Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und zusätzlich in den dafür festgesetzten Stellplatzzonen untergliedert nach Typ (Ga/Ca/St) zulässig. Bei der Ausweisung wurde darauf geachtet, dass Garagen und Carports mindestens 5,0 m von der Straßenkante entfernt errichtet werden müssen, da beim Ein- und Ausfahren in die Garage bzw. den Carport der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Kfz sowohl den nichtmotorisierten als auch motorisierten Verkehr behindern können und dies unter Umständen zu Gefahrensituationen führt. Geschlossene Garagen und auch Carports engen den Straßenraum zudem visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist, weshalb sie nur wie aus Ziffer 1.6 der Bebauungsvorschriften sowie oben beschrieben zulässig sind.

Grundsätzlich sind in den verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann.

Insgesamt soll über diese dezidierten Festsetzungen vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Carports (Cp) überdachte Stellplätze sind, die an mindestens zwei Seiten keine Wände aufweisen.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind im gesamten WR offene Fahrradstellplätze zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für ebendiese, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

3.7 Nebenanlagen

Zum Schutz vor einer zu großen Versiegelung der privaten Grünbereiche und zur Freihaltung der Vorgartenbereiche, wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³ nur innerhalb der Baufenster zulässig sind. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass kleinere Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster erstellt werden können. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen, müssen Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Kantstraße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Baugebietes dienen, sind im gesamten WR zulässig, um bei deren Realisierung einen gewissen Spielraum zu haben. Die öffentlichen Grünflächen sind explizit hiervon ausgenommen, da in ihnen Anpflanz- bzw. vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen realisiert und zukünftig nicht durch diese Nutzungen beeinträchtigt werden sollen.

3.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte wird die Anzahl der Wohneinheiten im WR dahingehend beschränkt, als dass pro Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten sowie pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Diese Festsetzung sorgt für eine leicht erhöhte, aber mit der Umgebung, der Lage und dem Straßenquerschnitt der Kantstraße verträglichen Dichte, deren Realisierung auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umganges mit Grund, Boden und Ressourcen angezeigt ist.

3.9 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen dienen in Kombination mit den grünordnerischen Festsetzungen „F1“ und „F2“ dem Artenschutz sowie der Eingrünung des Plangebietes. Um die hier vorgesehenen Ausgleichs- und Anpflanzmaßnahmen sowohl in ihrer Herstellung als auch in der Pflege und im Erhalt sichern zu können, werden die Flächen öffentlich gewidmet und nicht den privaten Baugrundstücken zugeschlagen oder als private Grünflächen festgesetzt.

3.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen zum einen dem Arten- und Naturschutz und zum anderen der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Die o. g. Ziele werden durch die Begrünung der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen und fensterloser Fassaden sowie der Anlage der oberirdischen Stellplätze, privater Erschließungswege und Terrassen in wasserdurchlässiger Ausführung erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

Für die im Plangebiet befindlichen Mauereidechsen wird innerhalb des Plangebietes in der mit „F1“ gekennzeichneten Fläche ein vorgezogener Teilausgleich in Form eines

ca. 280 m² großen Habitates geschaffen. Zum Schutz dieser CEF-Fläche muss als Puffer die mit „F2“ beschriebene Anpflanzmaßnahme (Feldhecke) zwischen privaten Baugrundstücken und Habitat hergestellt werden. Innerhalb der Fläche „F1“ muss jedoch eine schmale Fläche als Pflegeweg vorgehalten werden, über den die Gemeinde Zugang zur Fläche „F2“ erhält. Um die CEF-Fläche nicht zu durschneiden und die Mauereidechsen möglichst unbehelligt zu lassen, muss der Pflegeweg entweder im östlichen oder westlichen Randbereich zu liegen kommen, was in Ziffer 1.10.1 der Bebauungsvorschriften so auch festgesetzt ist.

Da nicht alle Individuen in die Fläche „F1“ umgesiedelt werden können und hier nicht ausreichend Platz für eine wachsende Population besteht, wird noch ein externer Ausgleich in einer länglich ausgeformten Fläche zwischen Bahngleis und B34 in ca. 2.500 m Entfernung zum Plangebiet benötigt; diese wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht über eine Zuordnungsfestsetzung festgesetzt.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidung mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

3.11 Anpflanzmaßnahmen und Pflanzerhalt

Die in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbeitrag vom Büro faktorgruen, Freiburg, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern ausgeglichen. Zwar ist bei einem Verfahren nach § 13b BauGB ein Ausgleich der geplanten und erfolgten Eingriffe grundsätzlich nicht notwendig. Dennoch erfolgen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere, Festsetzungen zu Anpflanz- und Erhaltensmaßnahmen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „F2“ gekennzeichneten Fläche.

Diese Fläche soll zudem dem Schutz der CEF-Fläche „F1“ zur Herstellung einer Habitatzone für die Mauereidechsen dienen, da sie eine Zäsur gegenüber den Privatgrundstücken und -gärten darstellt, sodass die CEF-Maßnahmen und die Mauereidechsen sich in Ruhe entwickeln und auch später ungestört sein können.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes in den dörflich geprägten Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Regelungen zusätzlich auch örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Südlich Kantstraße“ erlassen.

4.1 Dach- und Fassadengestaltung

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung innerhalb des Plangebietes und auch im Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Bestandsgebieten zu gewährleisten, werden im Plangebiet als zulässige Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zugelassen. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der umgebenden Bebauung und der dörflichen Struktur mit geneigten Satteldächern Rechnung und soll über die dezidierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dennoch eine gute

Gebäudeausnutzung bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten. Die Dachneigung und Dacheindeckung benachbarter Doppelhaushälften sind anzugleichen. Diese Vorgabe dient zusätzlich der Wahrung des Erscheinungsbildes, der Gleichbehandlung der BauherrInnen sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

Aus gestalterischen Gründen und um ein störendes Erscheinungsbild zu vermeiden, werden für Garagen, Carports und Nebenanlagen ebenfalls gestalterische Vorgaben getroffen. So sind diese mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen; die Substrathöhe muss mindestens 12 cm betragen. Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den GrundstückseigentümerInnen eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild ein. Gleichzeitig unterstützt diese Maßnahme unter anderem das Versickern bzw. Verdunsten von Niederschlagswasser direkt vor Ort, entlastet das vorhandene Abwassersystem und dient der Artenvielfalt von Kleinlebewesen.

Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis rotbraune, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die bisher in vielen Bebauungsplänen für steilere Satteldächer gängige Vorgabe zur „klassischen“ Eindeckung mit Ziegeln nunmehr für begrünte Dächer geöffnet. Dies ist allerdings keine Muss-Vorgabe, sodass die BauherrInnen hier immer noch frei in ihrer Wahl sind. Bisher wäre aber ein steiler geneigtes Gründach oft schlichtweg nicht zulässig gewesen, auch wenn BauherrInnen dies gerne realisiert und somit dem Umweltschutz Rechnung getragen hätten. Um hier zukunfts- und umweltgerichtet zu handeln, kann durch die Öffnung dieser örtlichen Bauvorschriften ein effektiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, die ohne Zwang ist und somit keine Nachteile für die BauherrInnen birgt.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind grundsätzlich bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig, sodass sowohl das Ortsbild als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind sowohl auf den Hauptgebäuden als auch auf den Garagen, Carports und Nebenanlagen bei allen Dachneigungen zulässig, unterliegen aber den in den Ziffern 1.2.1.5 und 1.2.1.6 genannten Überschreitungsregelungen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energienutzung und unterstützt damit die Ziele und Vorgaben der Landesregierung.

Im Sinne der Verbesserung des lokalen Kleinklimas und um einem Aufheizen der Gebäude innerhalb des Plangebietes entgegenzuwirken, dürfen die Fassaden nur in hellen Farben und Materialien ausgeführt werden. Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden auch Vorschriften für Dachaufbauten erlassen. Die gewählten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, sollen Verunstaltungen vorbeugen und dienen der Gleichbehandlung der BauherrInnen sowie der bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe

Die Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sollen insgesamt dem harmonischen und rücksichtsvollen Übergang zwischen und innerhalb der Grundstücke und der Harmonisierung der Grundstücksbereiche entlang der Erschließungsstraße (Kantstraße) dienen. Hierüber soll sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude gesteuert werden. Durch zu massive Abgrabungen können bspw. weitere Geschosse freigestellt werden und gerade talseits große Fassadenflächen zu dominant in Erscheinung treten, was städtebaulich und aus nachbarschützenden Gründen nicht gewünscht ist. Grundsätzlich soll die Geländemodellierung am natürlichen Geländeverlauf ausgerichtet werden.

Die sichtbaren Wandhöhen berg- und talseits werden entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und auf Basis des natürlichen Geländes festgelegt und zur Wahrung des Ortsbildes sowie zum Nachbarschutz auf maximal 4,5 m bergseits bzw. 7,5 m talseits begrenzt. Talseits wurden 3,0 m auf die maximal zulässige Traufhöhe (TH) hinzugeschlagen, damit die durch die bewegte Topographie bzw. Hanglage entstehenden Sockelgeschosse als Vollgeschosse ausgebildet werden können.

Die maximal sichtbaren Wandhöhen orientieren sich an der maximal zulässigen Traufhöhe (TH), was dazu führt, dass über die Traufe hinausgehende Wiederkehren, Treppenhäuser etc. auf Grund der Sichtbarkeit der Wandhöhe bis in den Dachspitz hinein, nicht zulässig wären. Die Überschreitungsregelung für Wiederkehren ermöglicht erst deren Realisierung. Die in den örtlichen Bauvorschriften gemachten Vorgaben zu Breite, Höhe und Anteil von Dachaufbauten und Dacheinschnitten – auch Wiederkehren – reglementieren diese Bauteile jedoch, sodass die Hauptbaukörper durch ein geneigtes Satteldach geprägt und wahrgenommen werden.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Stützmauern / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die natürliche Bodenfunktion darf nicht durch wasserundurchlässige Schichten beeinträchtigt werden. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeveränderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf den nicht überbauten Flächen, werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe und Ausführung von Stützmauern aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen in moderatem Umfang ermöglicht, die Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbargrundstücke durch zu massive Geländeanpassungen und Stützmauern jedoch vermieden werden.

Offene Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und mit Gehölzen begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

4.4 Einfriedungen

Zur Einbindung des Baugebietes in den ortstypischen Charakter und die örtlichen Strukturen und um einen positiven ökologischen/klimatischen Beitrag zu leisten, werden für das Plangebiet dezidierte Bauvorschriften zu den Einfriedungen formuliert, die primär auf die Vereinbarkeit zwischen gestalterisch und ökologisch hochwertigeren Ausführungen und dem privaten Bedürfnis nach Privatheit abzielen. Zum einen soll lebenden Einfriedungen und einem offen erscheinenden Straßenraum der Vorzug gegeben, zum anderen aber auch eine Abgeschirmtheit der BewohnerInnen ermöglicht werden.

4.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

4.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum in Grenzach-Wyhlen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen. Unter Berücksichtigung dessen und des Bedarfes an Zweitwagen und Besucherparkplätzen reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Daher wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen über 60 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen sind. Diese Stellplatzverpflichtung entspricht den im individuellen Hausbau (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebrachten Schlüssel. Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann grundsätzlich ein Stellplatz vor einer Garage, einem Carport oder einem Stellplatz untergebracht werden. Bei Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

Über diese Erhöhung wird einerseits dem erhöhten Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen, aber andererseits der Stellplatzschlüssel nicht zu sehr erhöht, um hier im Sinne des Klimaschutzes und zur Reduzierung des Versiegelungsgrades einen wichtigen Beitrag zu leisten.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den jetzigen und zukünftigen BewohnerInnen zudem eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig, was über die Kfz-Stellplatzverpflichtung gesteuert werden kann.

4.7 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jede/r BauherrIn verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Daher soll das anfallende Oberflächenwasser in Speicherzisternen gesammelt und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut eingeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Der Drosselabfluss darf bei maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Fläche liegen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

5 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES

Da es sich im vorliegenden Verfahren um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen, Freiburg, wurde ein voll umfänglicher Umweltbeitrag inklusive Relevanzprüfung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und Natura-2000-Vorprüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

5.1 Umweltschutz

Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

Fläche

Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen, Waldflächen oder größere Grünflächen überplant, sodass bei der Flächenbilanz nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Boden

Für die Bodentypen und die Bodenfunktionsbewertung ist nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Altlasten sind nicht bekannt.

Wasser

Durch die zukünftige Bebauung ist mit einer Reduktion der Grundwasserneubildungsfunktion im Plangebiet zu rechnen., weshalb hier mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Durch die Bebauung reduziert sich die Versickerungsfähigkeit und das Risiko von Schäden an Gebäuden steigt. Die hangparallele Bebauung ist anfällig für den plötzlichen, hohen Wasserdruck bei Starkregen. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauweise, Ableitungskonstruktionen, Materialwahl) sollten bei Bau der Wohngebäude geprüft werden, um Wasserschäden an den Gebäuden zu verhindern.

Hochwasser und Überflutungsflächen sowie Quell- und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Klima und Luft

Durch die geplante Bebauung ist ein rascheres und höheres Aufheizen des Lokalklimas und ein erhöhtes Risiko von Hitzebelastungen für den Menschen im Sommer zu erwarten. Vor dem Hintergrund des voranschreitenden Klimawandels ist in den nächsten Jahren bis Jahrzehnten mit einer erheblichen Verschärfung der lokalklimatischen Situation zu rechnen, weshalb hier mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Kaltluftentstehung reduziert sich im Plangebiet.

Die bestehenden Emissionen werden sich vorhabenbedingt leicht erhöhen.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Geschützte Pflanzen sind nicht betroffen.

Es wurden (potenzielle) Habitatstrukturen festgestellt und faunistische Kartierungen durchgeführt, die im Rahmen einer speziellen artenschutzfachlichen Prüfung ausgewertet wurden. Die Kartierungen zeigten, dass das Plangebiet von Mauereidechsen besiedelt ist. Auf die Ausführungen in der nachfolgenden Ziffer 5.2 wird an dieser Stelle verwiesen.

Landschaftsbild und Erholungswert

Es ist mit einer gewissen jedoch unerheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die bis zu 8,0 m hohe geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Die zukünftigen Gartenbereiche können von den AnwohnerInnen genutzt werden. Die bereits eingeschränkte Erholungseignung verändert sich nicht wesentlich.

Mensch

Die Lärm- und Luftschadstoffimmissionen werden sich voraussichtlich leicht erhöhen.

Geruchsimmissionen und -emissionen sind nicht betroffen.

Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen und Baudenkmale sind nicht betroffen bzw. bekannt.

Geschützte Bereiche

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vorhabenbedingt nicht mit einem Konflikt mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA zu rechnen ist.

Abwasser und Abfall sind unverändert.

Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung

Die Nutzung von Fotovoltaikanlagen auf den Dächern der Gebäude wird empfohlen und ist teilweise durch das Klimaschutzgesetz BW verpflichtend. Hierdurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Bei Installation und Betrieb der Solarpaneele ist die Dachbegrünung zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Vorhabenbedingte Wirkungen, die zu Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern führen können und über die bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführten Auswirkungen hinausgehen, sind nach aktuellem Kenntnisstand und bei Umsetzung der definierten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

5.2 Artenschutz und Natura-2000-Vorprüfung

Zum Thema Artenschutz wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes umfangreiche Untersuchungen durch das Büro faktorgruen, Freiburg, durchgeführt. Die abschließenden Ergebnisse sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) und der Natura-2000-Vorprüfung erfasst und dem Bebauungsplan beigelegt. Die hierin enthaltenen Untersuchungen und Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingestellt.

Zusammenfassend wird Folgendes zum Artenschutz festgehalten:

„Es wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung potenzielle Lebensräume für geschützte Tierarten vorgefunden, bzw. konnte die mögliche Eignung des Plangebiets für manche Artengruppen aufgrund der Begehung außerhalb der Vegetationsperiode nicht ausgeschlossen werden. Es sind somit weitergehende Untersuchungen für folgende Artengruppen notwendig:

- *Brutvögel (Brutvogelkartierung)*
- *Reptilien (Reptilienkartierung)*
- *Fledermäuse (genauere Prüfung, ob sich im Plangebiet geeignete Lebensräume befinden)*
- *Käfer (genauere Prüfung, ob sich im Plangebiet geeignete Lebensräume befinden)*
- *Schmetterlinge (genauere Prüfung, ob sich im Plangebiet geeignete Lebensräume befinden)*

Die Arterfassungen wurden in 2020 durchgeführt.

Keine der im Plangebiet kartierten Vogelarten befindet sich auf der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs oder Deutschlands. Beim Grünspecht handelt es sich um eine streng geschützte Art der Bundesartenschutzverordnung. Die Art wurde im Zuge der Untersuchung als Brutvogel in der näheren Umgebung festgestellt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Art treten mit hinreichender Wahrscheinlichkeit jedoch nicht ein.

Zunächst wurden die vorhandenen Gebäude im Plangebiet (Gartenhütten) auf Fledermausspuren untersucht. Zudem wurden die im Plangebiet vorhandenen Bäume vom Boden aus mittels Fernglas genauer auf mögliche Lebensstätten untersucht. Es wurden keinerlei Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Besiedlung der Gartenhütten durch Fledermäuse gefunden.

Eine Nutzung durch Fledermäuse erscheint unwahrscheinlich. Die Untersuchung der Bäume ergab keine Hinweise auf Lebensstätten für Fledermäuse.

Es wurden im Plangebiet keine geeigneten Lebensräume für geschützte Schmetterlings- oder Käferarten gefunden.

Die potenziell vorkommenden Schmetterlingsarten können aufgrund fehlender Futterpflanzen mit hinreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Die Kartierungen zeigten, dass das Plangebiet von Mauereidechsen besiedelt ist. Die höchste Anzahl an adulten Mauereidechsen (9 Tiere) wurde am 01.04.2020 kartiert.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind Vermeidungsmaßnahmen (Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn, Reptilienschutzzaun) und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzhabitate) durchzuführen. Die erforderliche Größe der Ersatzhabitate wurde bezogen auf die Gesamtfläche der Mauereidechsenhabitate mit mindestens mittlerer Qualität im Plangebiet ermittelt. Die Gesamtfläche des Habitats mittlerer Qualität im Plangebiet beträgt 1.412 m². Im südlichen Teil des Plangebiets wird auf 273 m² ein Ersatzhabitat für die Mauereidechse hergestellt, auf 1.139 m² wird ein externes Ersatzhabitat hergestellt. Bei der externen CEF-Fläche handelt es sich um eine länglich ausgeformte Fläche mit Lage zwischen Bahngleis und B34 in ca. 2.500 m Entfernung zum Plangebiet. Weitere Details zur externen Ausgleichsfläche finden sich im Anhang.

Die CEF-Flächen sind der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung zur Abnahme anzuzeigen. Es ist 1, 3, und 5 Jahre nach Herstellung der CEF-Flächen ein Erfolgsmonitoring mit je 3 Begehungen pro Monitoringjahr durchzuführen.“

Zusammenfassend wird Folgendes zur Natura-2000-Vorprüfung festgehalten:

„Da etwa 60 m östlich des Plangebiets eine Teilfläche des FFH-Gebietes Nr. 8411341 „Wälder bei Wyhlen“ und direkt westlich angrenzend das Teilgebiet „Gleusen“ des SPA „Tüllinger Berg und Gleusen“ (vgl. Übersichtskarte) liegen, muss die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura-2000-Gebiete geprüft werden.

Es ist nicht mit einem vorhabenbedingten Konflikt mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu rechnen.

Es ist nicht mit einem vorhabenbedingten Konflikt mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA „Tüllinger Berg und Gleusen“ zu rechnen.“

6 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des bestehenden Siedlungsbestandes. Durch die nach Süden orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie die verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen und gestalterischen Vorgaben wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Grenzach-Wyhlen erfolgt im Bestand über die nördlich gelegene Kantstraße, welche in einem bereits bestehenden und ausgebauten Wendehammer endet. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann zudem Richtung Süden direkt über die Kantstraße in die Lörracher Straße B34 an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die umliegenden Wirtschafts- und Feldwege.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Grenzach-Wyhlen.

Zur Entlastung des vorhandenen Abwassersystems sollen auf den Baugrundstücken Retentionszisternen, jeweils mit gedrosseltem Überlauf in die öffentlichen Kanäle, hergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung mit 48 m³/h über 2 Stunden sowie die Trinkwasserversorgung ist ausreichend gesichert.

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch nicht erforderlich. Spätere Grundstücksneubildungen können durch Fortführungsnachweis erfolgen.

10 KOSTEN

Die Planungskosten werden von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen übernommen. Die Erschließung des Baugebietes selbst verhält sich für die Gemeinde Grenzach-Wyhlen kostenneutral, da die Erschließungsstraße (Kantstraße) bereits besteht und in ausreichendem Maß ausgebaut ist.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Fläche des räumlichen Geltungsbereiches	**ca.**	**0,25 ha**
davon:		
Reines Wohngebiet (WR)	ca.	0,19 ha
Öffentliches Grün	ca.	0,06 ha

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, den

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

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Die Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grenzach-Wyhlen übereinstimmen.

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der _____.

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister