

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan	7
2.3	Bestehende / Überlagerte Bebauungspläne	9
2.4	Planungsverfahren	10
2.5	Verfahrensablauf.....	10
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	11
4	PLANUNGSINHALTE	16
4.1	Art der baulichen Nutzung	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung	19
4.2.1	Allgemein	19
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit / Höhenlage baulicher Anlagen (EFH)...	19
4.2.3	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) / Geschossflächenzahl (GFZ).....	21
4.2.4	Überschreitung der zulässigen Grundflächen (GRZ)	21
4.3	Bauweise	22
4.4	Stellung der baulichen Anlagen.....	22
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster	23
4.6	Garagen, Carports und Stellplätze	23
4.7	Nebenanlagen.....	24
4.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	25
4.9	Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	25
4.10	Flächen für Abwasserbeseitigung / Versickerungsflächen	26
4.11	Grünflächen	26
4.12	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
4.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
4.14	Anpflanzmaßnahmen	28
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	28
5.1	Allgemein	28
5.2	Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude	28
5.3	Staffelgeschosse, sog. Attikageschosse.....	29
5.4	Garagen, Carports und Nebenanlagen.....	30
5.5	Abgrabungen und Aufschüttungen	30
5.6	Werbeanlagen.....	30
5.7	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze.....	31
5.8	Einfriedungen.....	31

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 41

5.9	Außenantennen.....	32
5.10	Niederspannungsfreileitungen.....	32
5.11	Kfz-Stellplatzverpflichtung.....	32
5.11.1	Allgemeines.....	32
5.11.2	Städtebauliche Gründe.....	32
5.11.3	Verkehrliche Gründe.....	32
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES / UMWELTBERICHT.....	32
6.1	Naturschutz.....	33
6.2	Artenschutz.....	34
7	BELANGE DES KLIMASCHUTZES.....	34
8	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES.....	35
8.1	Gewerbelärm Lebensmittelmarkt.....	35
8.2	Gewerbelärm Handwerksbetrieb.....	36
8.3	Verkehrslärm.....	37
9	BELANGE DES VERKEHRES / ERSCHLIESSUNG.....	37
10	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT.....	38
10.1	Flächeninanspruchnahme.....	38
10.2	Spritzmittelabdrift.....	39
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	39
11.1	Oberflächenwasser / Schmutzwasser.....	39
11.2	Trinkwasser.....	40
11.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	40
12	BODENORDNUNG.....	40
13	KOSTEN.....	40
14	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	41

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Weisweil im Landkreis Emmendingen ist ein beliebter Wohn- und Gewerbestandort und verzeichnet seit Jahren stetig wachsende Geburten- und Bevölkerungszahlen. Um den Wohnraumbedarf der vorwiegend ortsansässigen Bevölkerung zu decken, wurde die Gemeinde mit den Wohnbaugebieten „Pfarrgarten“ und „Schmittin-Garten“ in den letzten Jahren baulich sorgsam weiterentwickelt und erfährt durch das derzeit in Erschließung befindliche Wohnbaugebiet „Obere Mühle“ weiteren Zuwachs. Hinsichtlich der Nahversorgung besteht in Weisweil jedoch schon seit Längerem ein Defizit, das sich durch die stetig zunehmende Bevölkerung weiter verschärft hat. So zeigt das „Interkommunale Einzelhandelskonzept“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim, erstellt durch das Büro Dr. Acocella, vom 20.02.2013, dass die Versorgungslage in Weisweil unzureichend ist, und lediglich ein rudimentäres Nahversorgungsangebot im Umfeld der Kirche besteht. Ein größerer Lebensmittelbetrieb bzw. Lebensmittelhändler ist nicht vorhanden und die Nahversorgung in Weisweil damit nicht gesichert. Zwar bietet die in der Rheinstraße befindliche Bäckerei „Speck“ zusätzlich zu ihren Backwaren derzeit noch diverse Lebensmittel an, die Schließung des Geschäftes soll aber innerhalb der nächsten Jahre erfolgen, sodass die Gemeinde dann zunehmend unterversorgt wäre.

Des Weiteren besteht nach wie vor das Erfordernis, Wohn-, Gewerbe- und /oder Mischbauflächen zu entwickeln, da die obengenannten Baugebiete rein wohnlich geprägt sind und vornehmlich individuelle Wohnformen wie Einzel-, Doppel- und in geringen Teilen Reihenhäuser realisiert wurden. Lediglich im Baugebiet „Obere Mühle“ ist partiell die Möglichkeit zur Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten über den rechtskräftigen Bebauungsplan gegeben. Gerade gewerblich oder gemischt genutzte Bauflächen in gemeindlichem Eigentum mit größeren Grundstücken und Baufenstern und der Möglichkeit zur Verdichtung sind rar und können den momentanen Bedarf nicht decken, weshalb es sinnvoll ist, die im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche „W6 Kreuzacker“ zu entwickeln. Die Gemeinde Weisweil strebt an, das im Südosten von Weisweil gelegene Areal baulich mit einem kleinflächigen Lebensmittelmarkt im Wege eines Sonstigen Sondergebietes (SO) im Kreuzungsbereich und anschließender Mischnutzung (MI) im östlichen Bereich zu entwickeln und über einen Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichern. Hierbei sollen im Mischgebiet (MI) nunmehr vorrangig flächen- und bodensparende Gebäudetypologien realisiert werden, sodass der anhaltende Bedarf an gemischt und wohnlich genutzten Bauplätzen zum Teil gedeckt werden kann. Hierbei wird darauf geachtet, dass die Baufenster und Festsetzungen auch Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser zulassen, sodass eine Vielfalt an Möglichkeiten für Gewerbetreibende und Bauplatz-/Wohnungssuchende geschaffen wird.

So können an einem Standort sowohl die Nahversorgung gesichert als auch der Wohn- und Gewerberaumbedarf gedeckt werden. Für den Nahversorger hat sich bereits ein lokaler und regionaler Betreiber gefunden, der vor Ort gerne einen kleinflächigen Vollsortimenter realisieren würde. Das hierfür benötigte Grundstück muss auf Grund der geplanten Nutzung und der vorzuhaltenden Stellplätze um die 0,6 ha Fläche aufweisen. Da im Ortszentrum entsprechende Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes fehlen, ist der Bereich „Kreuzacker“ zu favorisieren. Der Standort ist verfügbar und sehr gut über die bestehende L104 (Hinterdorfstraße) sowie die K5124 (Forchheimer Straße) an das öffentliche Verkehrs- und Wegenetz der Gemeinde Weisweil angebunden und damit sowohl nicht-motorisiert als auch motorisiert direkt zu erreichen. Vorgesehen ist ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (< 800 m²) im Vollsortiment, der über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO – SO „kleinflächiger

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 41

Lebensmittelmarkt“ – ermöglicht und gesichert wird. Dieser wird ein attraktives und durch die Standortwahl gut erreichbares Angebot vorhalten und sich in Verbindung mit der umgebenden Wohnbebauung und dem im Osten geplanten Mischgebiet in zentraler und integrierter Lage des Ortes Weisweil befinden. Zudem wird die Kaufkraft vor Ort gebunden und es werden Arbeitsplätze geschaffen. Damit möchte die Gemeinde Weisweil das vorhandene Nahversorgungsangebot erweitern und die Grundversorgung im Ort nachhaltig sichern, was auch zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität der EinwohnerInnen beiträgt.

Neben dieser Entwicklung soll im Zusammenhang mit dem auf den Flurstücken Nr. 2299 und 2300 bestehenden Betriebsgebäude eines in Weisweil ansässigen Handwerkers dieser Teilbereich in das Mischgebiet (MI) einbezogen werden. Die Flurstücke Nr. 2299 und 2300 verbleiben in privater Hand, zudem werden weitere Flächen im Plangebiet an die privaten Eigentümer im Wege der Umlegung und Zuteilung vergeben. Die bestehende Scheune soll hier erhalten bleiben und zusätzlich Wohn- und Mischbebauung realisiert werden. Gerade auch für wohnbauliche Nutzungen in Kombination mit Handwerk besteht in Weisweil nach wie vor eine erhöhte Nachfrage.

Insgesamt ist die oben beschriebene Entwicklung über die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet (SO) „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ im Westen und Mischgebiet (MI) im Osten abgedeckt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ werden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ansiedlung eines kleinflächigen (< 800 m²) Lebensmittelmarktes mit Bäckerei im Kreuzungsbereich K5124 (Forchheimer Straße) und L104 (Hinterdorfstraße)
- Ausweisung ausreichender, dem Supermarkt zugeordneter Stellplätze
- Realisierung eines gemeindeverträglichen Mischgebietes (Gewerbe – Wohnen 50/50)
- Schaffung von Wohn- und Gewerberaum insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung in Form von unterschiedlichen, bodensparenden Gebäudetypologien
- Sicherung des auf den Grundstücken Flst.-Nr. 2299 und 2300 befindlichen Gewerbes/Handwerkes und zusätzliche Schaffung von Bauplätzen zur Wohnnutzung
- Realisierung einer ökonomischen Erschließung über die bestehenden Straßenschlüsse an die K5124 (Forchheimer Straße) und die L104 (Hinterdorfstraße)
- Festsetzung planungsrechtlicher Leitlinien zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen zum freien Landschaftsraum hin
- Beachtung naturschutzrechtlicher, artenschutzrechtlicher, wasserrechtlicher, verkehrsrechtlicher, immissionsrechtlicher und raumordnerischer Belange
- Erlass gestalterischer Leitlinien sowohl für den Lebensmittelmarkt als auch für das Mischgebiet

1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Kreuzacker“ umfasst den unten abgebildeten ca. 1,52 ha großen Bereich und liegt am südöstlichen Ortsrand von Weisweil. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die K5124 (Forchheimer Straße) und anschließendem Wohngebiet „Pfarrgarten“
- im Osten und Süden: durch den freien Landschaftsraum mit Ackerflächen
- im Westen: durch die Grünfläche „Schmittin-Garten“ sowie die Grundstücke westlich der L104 (Hinterdorfstraße)

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt dargestellt:



Luftbild mit hinterlegtem Kataster und ungefähre Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab, genordet)

Das Plangebiet ist landwirtschaftlich durch Grünland, Ackerland und Streuobstbestände geprägt. Die östlich gelegenen Grundstücke werden durch einen Weisweiler Handwerksbetrieb genutzt. Zudem zählen auch Abschnitte der bestehenden überörtlichen Straßen „Hinterdorfstraße“ (L104) und in einem schmalen Teil die „Forchheimer Straße“ (K5124) zum Plangebiet, da in der L104 eine Linksabbiegerspur und eine Querungshilfe installiert werden müssen und in der K5124 ein Teilbereich entlang der Straße in einen straßenbegleitenden Gehweg und einen Streifen Verkehrsgrün umgewandelt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ umfasst die nachstehend genannten Grundstücke auf Gemarkung Weisweil: Flst.-Nrn. 2291 bis 2300 vollumfänglich und die Grundstücke Flst.-Nrn. 2432, 9796 und 9796/2 teilweise (Teilbereiche der Straßen). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

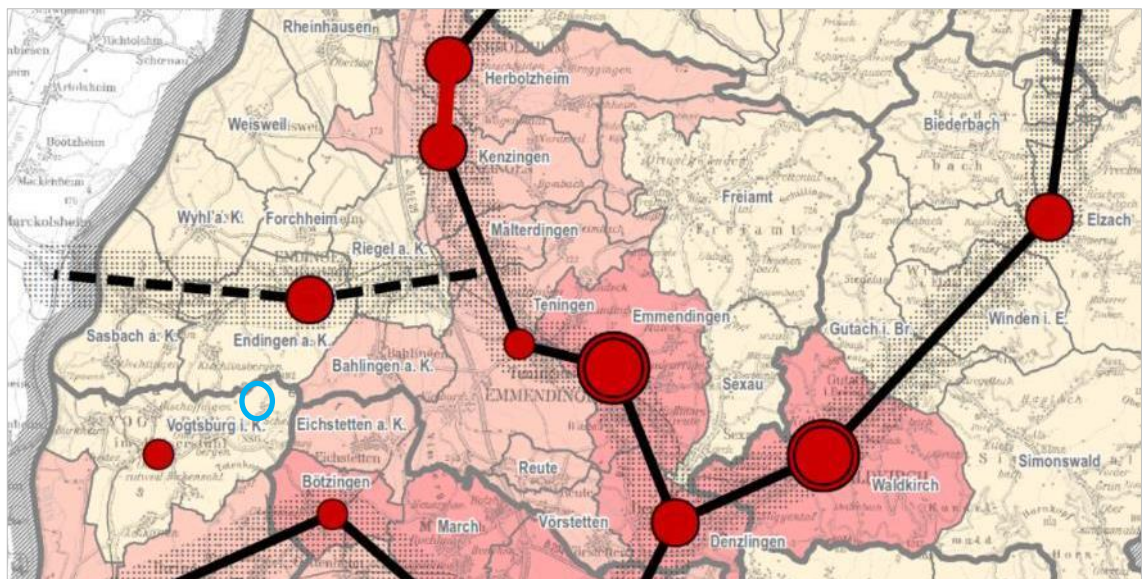
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Weisweil liegt, wie dem Ausschnitt der Strukturkarte des Regionalplanes Südlicher Oberrhein zu entnehmen ist, weder an einer Landesentwicklungsaachse noch an einer regionalen Entwicklungsaachse. Zudem kommt der Gemeinde keine besondere zentralörtliche Funktion zu. Südlich von Weisweil befindet sich zwischen Forchheim und Emdingen am Kaiserstuhl die Regionale Entwicklungsaachse, die staatsübergreifend zwischen Emmendingen (D) und Sélestat (F) verläuft.

Die Gemeinde Weisweil wird im wirksamen Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugewiesen. Ziele für diese Raumkategorie sind, sowohl ausreichend Wohnraum als auch wohnortnahe Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen bereitzustellen. Dabei soll die Nähe zum Wohnort eine wichtige Rolle spielen. Im Zentrale-Orte-Konzept kommt Weisweil die Rolle einer weiteren Gemeinde im Nahbereich zu.

Im Bereich der Siedlungsentwicklung Wohnen wird Weisweil als Gemeinde mit Eigenentwicklung kategorisiert. Demzufolge ist für den Einwohnerzuwachs von dem Orientierungswert von 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl auszugehen, wobei der jeweilige Bedarf nachzuweisen ist. Auch bei der gewerblichen Siedlungsentwicklung ist Weisweil eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Dies bedeutet, dass ein Orientierungswert von 3 bis 5 ha für 15 Jahre zugrunde gelegt wird. Dies gilt es auch bei der vorliegenden Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

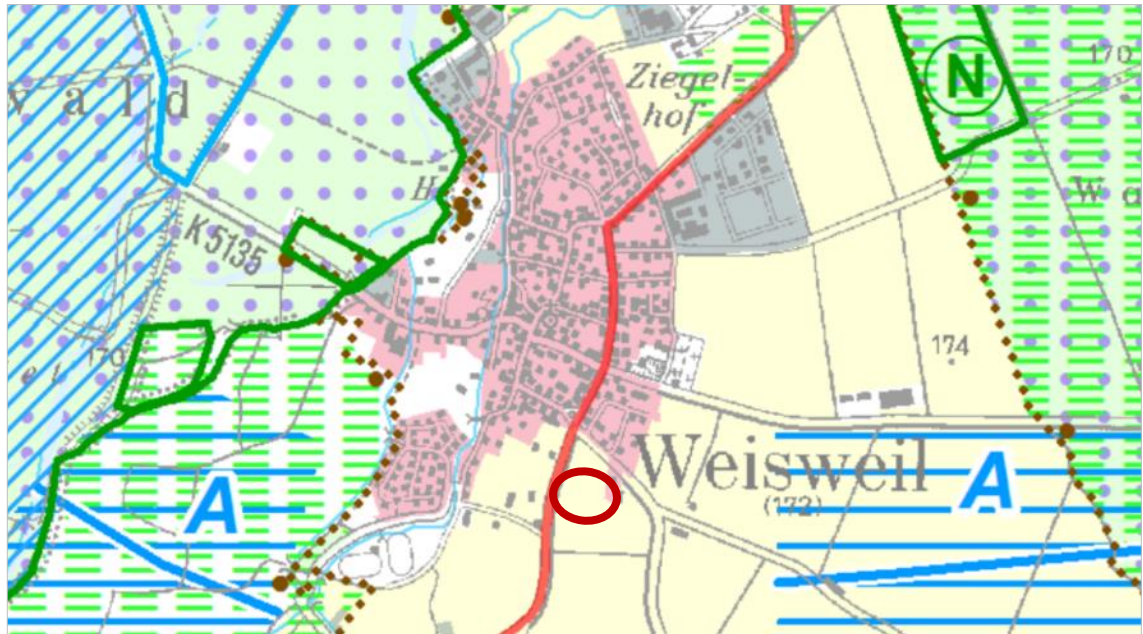


Ausschnitt aus der Strukturkarte des genehmigten Regionalplanes Südlicher Oberrhein mit Verortung der Gemeinde Weisweil – blauer Kreis, RVS0 (ohne Maßstab, genordet)

Hinsichtlich des während des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und der dazu parallelaufenden 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung aufgeworfenen Wohnbauflächenbedarfsnachweises wird im Zuge der genannten Flächennutzungsplanänderung Stellung bezogen und Ausführungen zur Gebietsausweisung als zukünftige Sonderbaufläche (S) und Mischbaufläche (M) im Flächennutzungsplan (FNP) gemacht.

In der Raumnutzungskarte „Mitte“ des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die L104 (Hinterdorfstraße), die am westlichen Gebietsrand verläuft, wird als Straße für den regionalen Verkehr dargestellt, was sich jedoch nicht auf die vorliegende Planung auswirkt. Von naturräumlichen

Restriktionen wie einem Regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur ist das Plangebiet nicht betroffen. Weitere Restriktionen sind der Raumnutzungskarte nicht zu entnehmen.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte „Mitte“ des wirksamen Regionalplanes Südlicher Oberrhein mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVSO (ohne Maßstab, genordet)

Die geplante bauliche Entwicklung mit einem Nahversorger und einer gewerblichen und wohnlichen (gemischten) Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Weisweil verfolgt damit die Grundsätze des wirksamen Regionalplanes Südlicher Oberrhein und dient dessen Zielen, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt ist.

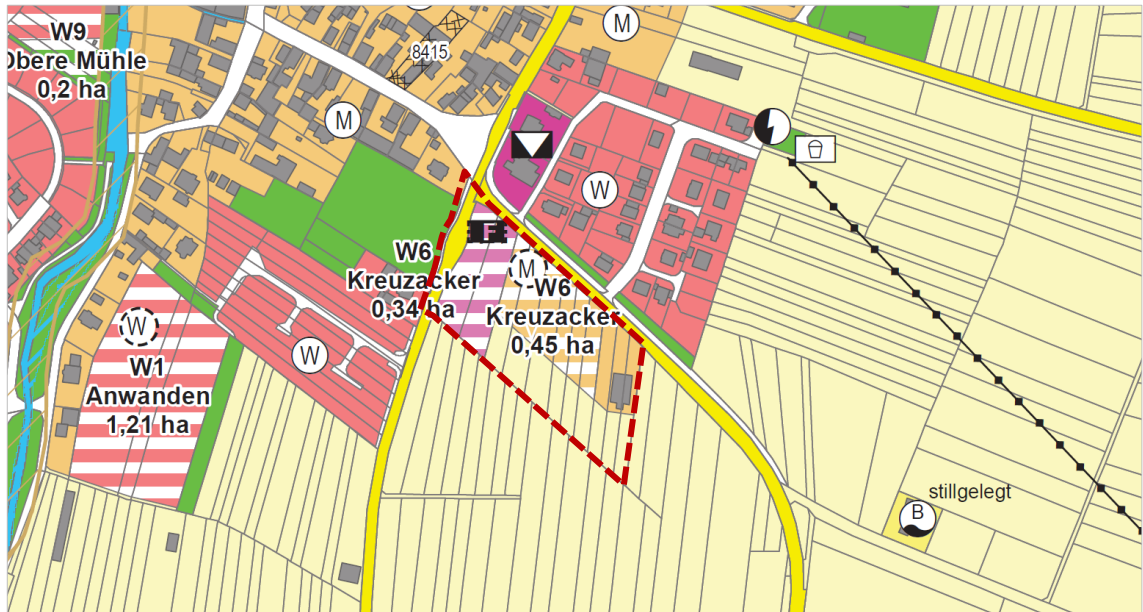
2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 13.04.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim ist der Geltungsbereich als geplante Gemeinbedarfsläche für die Feuerwehr, als geplante und bestehende Mischbaufläche (M) sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

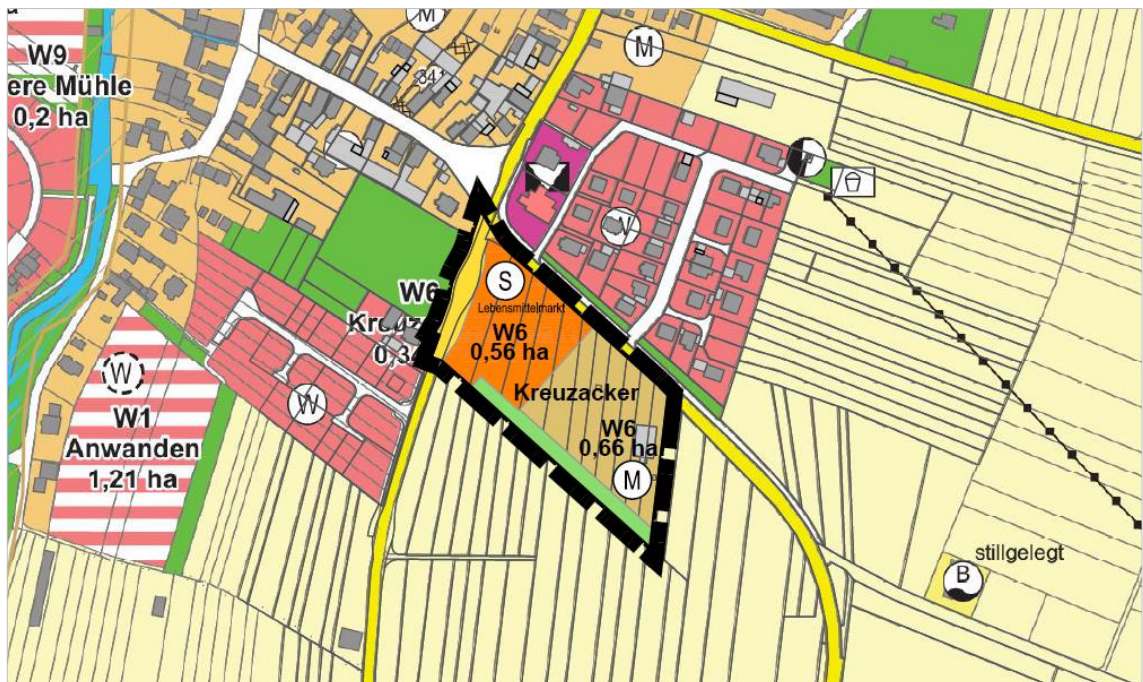
Durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Errichtung eines Nahversorgers (kleinflächiger Vollsortimenter) in der Gemeinde Weisweil zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund der Einwendungen durch die übergeordneten Behörden zur Darstellung der Fläche für den Lebensmittelmarkt als Mischbaufläche (M) und der damit zusammenhängenden Flächenanrechnung von 50 % auf den Wohnraumbedarf wurde die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S) nochmals überprüft. Entgegen der Darstellung zur frühzeitigen Beteiligung wird die Fläche für den Lebensmittelmarkt nunmehr als Sonderbaufläche (S) „Lebensmittelmarkt“ dargestellt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb dieser Fläche nur ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt und die damit verbundenen Nutzungen (Anlieferung, Stellplätze etc.) zulässig sind. Diese Fläche muss dann nicht mehr auf den Wohnraumbedarf angerechnet werden. Zudem soll eine kleinflächige Erweiterung der bisher im FNP dargestellten geplanten und bestehenden Mischbaufläche (M) in Richtung Süden erfolgen und am südlichen Gebietsrand eine Grünfläche dargestellt werden. Auf Grund der durch den geplanten Nahversorger beanspruchten Fläche und der damit verbundenen teilweisen Inanspruchnahme der bisher für ortsansässige Betriebe vorgesehenen geplanten Mischbaufläche (M), soll über diese kleinflächige Erweiterung in Richtung Süden die Inanspruchnahme kompensiert werden. Für diese

BEGRÜNDUNG

Mischbaufläche (M) von ca. 0,66 ha muss kein Flächenbedarfsnachweis geführt werden, da 0,45 ha bereits im FNP als geplante und 0,17 ha als bestehende Mischbaufläche (M) – mithin 0,62 ha – ausgewiesen sind und die geringe Differenz von 0,04 ha zur ursprünglichen Darstellung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann. Untenstehend werden die bisherige Darstellung im wirksamen FNP und die zukünftige Darstellung aus der 9. punktuellen Flächennutzungsplanänderung gegenübergestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, GVV Kenzingen-Herbolzheim (ohne Maßstab, genordet)



zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 9. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand 07/2023, FNP (ohne Maßstab, genordet)

Von Seiten der Gemeinde wurden die bestehenden Baulücken mit ca. 2,84 ha und die Innenentwicklungspotenziale mit ca.0,59 ha – mithin 3,4 ha im Herbst 2022 erhoben. Hiervon befinden sich lediglich ca. 0,5 ha im Eigentum der Gemeinde und betreffen

Wohnbaugrundstücke in den Baugebieten „Oberwörth II“ und „Obere Mühle“, die beide mit Bauverpflichtungen belegt sind.

Anhand der um ein Vielfaches größeren Zahl der privaten Baugrundstücke, die in großen Teilen bereits seit Jahrzehnten nicht bebaut werden, zeigen sich die Schwierigkeiten, diese Flächen für eine Wohnraumschaffung zu aktivieren. Die Gemeinde hat hier nur wenig bzw. gar keinen Einfluss auf den Willen der privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Der Wohnraumbedarf, aber auch der Bedarf nach Gewerbeflächen kann im Bestand nicht gedeckt werden.

Auf Grund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen sowie der im Ort fehlenden, aber immens wichtigen Grundversorgung der Bevölkerung mit Nahrungsmitteln und Dingen des täglichen Bedarfes wird der Erweiterung des Plangebietes der Vorrang gegeben.

2.3 Bestehende / Überlagerte Bebauungspläne

Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Kreuzacker“ wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Pfarrgarten“ vom 26.09.2003 (Inkrafttreten) in der Fassung der 2. Änderung vom 02.08.2019 (Inkrafttreten) sowie ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Schmittin-Garten“ vom 17.11.2017 (Inkrafttreten) überlagert. Dies wird in der Satzung entsprechend berücksichtigt. Für die beiden überlagerten Bereiche werden nach dem Bebauungsplanverfahren maßstabsgerechte, neutrale Deckblätter zur Aufheftung auf den Ursprungsplänen erstellt.



bestehende Bebauungspläne mit Überlagerungsbereich (schwarz-gestrichelte Umrandung), FSP (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 41

2.4 Planungsverfahren

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, wird für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 30.03.2021 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. Durch die im Regelverfahren vorgeschriebene Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB können eventuelle planerische Konflikte bereits früh im Planungsprozess erkannt und diskutiert werden. Zudem sieht das zweistufige Regelverfahren einen zweiten Beteiligungsschritt, die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, vor.

2.5 Verfahrensablauf

30.11.2015	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Kreuzacker“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
30.03.2021	Der Gemeinderat fasst den erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Kreuzacker“ mit erweitertem Geltungsbereich gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
22.09.2021	Der Gemeinderat billigt die städtebaulichen Vorentwürfe und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
10.01.2022 – 10.02.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
Schreiben vom 21.12.2021 mit Frist bis 10.02.2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
26.07.2023	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss).
____.____.____ – ____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
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 dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Kreuzacker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen.

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Um für die Entwicklung des Gebietes eine optimale Diskussionsgrundlage zu erhalten und um erörtern zu können, wie die bauliche Entwicklung aussehen kann, wurden mehrere städtebauliche Vorentwürfe angefertigt und mit der Verwaltung sowie dem Gemeinderat diskutiert. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudestellungen des Supermarktes, aber auch Erschließungsvarianten der Mischbaufläche sowie Variationen in den Gebäudetypologien und der baulichen Dichte geprüft und teilweise ausgeschlossen.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der Umgang mit den Anbauverboten an der Kreis- und Landesstraße zusammen mit dem zuständigen Regierungspräsidium, dem Landratsamt und der Polizeibehörde abgestimmt. Diese betragen außerhalb von Ortschaften bei Kreisstraßen regulär 15 m und bei Landesstraßen regulär 20 m. Die zuständigen Stellen können in Einzelfällen auch Ausnahmen hiervon genehmigen. In den erfolgten Abstimmungen wurden Freihaltebereiche von mindestens 8,5 m zur L104 (Hinterdorfstraße) analog zum Baugebiet „Schmittin-Garten“ und mindestens 7,0 m zur K5124 mit den Behörden vereinbart. Aus Gründen des Lärmschutzes werden die Gebäude im geplanten Mischgebiet (MI) jedoch 8,5 m von der K5124 (Forchheimer Straße) abgerückt, da ab dem dahinterliegenden Bereich in Richtung Straße die Immissionsgrenzwerte von 54 dB(A) in der Nacht für ein MI überschritten werden. Um eine einheitliche Gebäudeflucht im Sinne des städtebaulichen Erscheinungsbildes zu erzielen, wird auch der Lebensmittelmarkt mit einem Abstand von 8,5 m realisiert.

Als ein Ergebnis der Konzeptphase wurde entschieden, das Supermarktgebäude als Riegel zur im Plangebiet neu entstehenden Bebauung hin auszubilden und den Wendehammer der Stichstraße in den östlichen Teil des Plangebietes zu legen. Durch die Realisierung des Plangebietes wird sowohl von Forchheim (Osten) als auch von Rust (Süden) aus kommend in Teilen der neue Ortseingang Weisweils ausgebildet, weshalb hier eine exponierte Lage vorliegt und daher ein sensibler Umgang mit der Situation angezeigt ist. Städtebaulich stellt diese Gebäudestellung des Lebensmittelmarktes die beste Variante dar, da über die Stellung und Kubaturen der verschiedenen Gebäude und Typologien ein städtebauliches Gesamtbild mit klaren Zuordnungen, Räumen und Strukturen erzeugt wird. Die lange – meist unattraktivere – Rückseite des Marktgebäudes wird von Osten aus kommend durch die vorgelagerte zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung nur untergeordnet wahrnehmbar sein. Zusätzlich erfolgt entlang der Rückseite eine eingrünende Bepflanzung, sodass auch hierüber eine angemessene Einbindung und Abschirmung erfolgt. Zum südlichen Gebietsrand hin wird der Baukörper nur mit der schmalen Seite und damit untergeordnet sichtbar sein. Geplant ist hier auch der Außensitzbereich des in den Markt integrierten Cafés sowie die Eingrünung desselben. Zudem soll der Kundenparkplatz entlang der südlichen Gebietsgrenze mit Versickerungsflächen Bepflanzungen ausgestattet werden, sodass hier eine optisch ansprechende Situation und Einbindung in den Landschaftsraum geschaffen wird. Zum Kreuzungsbereich hin entsteht ein offener, verbindender und unverbauter Eindruck, sodass hierüber Blickbeziehungen erhalten bzw. ausgebaut werden können.

Vorteil bei dieser Gebäudestellung ist zudem, dass die Parkplätze direkt von der L104 (Hinterdorfstraße) angefahren werden können und die durch den Kundenverkehr verursachten Emissionen in Richtung öffentlicher Grünfläche und nur in wenigen Teilen in Richtung der Wohngebiete „Pfarrgarten“ und „Schmittin-Garten“ abstrahlen. Die geplante gemischte Nutzung innerhalb des Plangebietes erhält hierüber sozusagen einen „aktiven“ Schallschutz in Form des Gebäudekörpers. Die Rückseite des Supermarktes mit den gebäude- und nutzungstechnischen Anlagen (Klima-/Lüftungsgeräte) soll durch abschirmende Grünstrukturen eine grüne Zäsur zwischen dem recht großen Marktgebäude und der anschließenden gemischten Bebauung bilden und für Durchgrünung sorgen.

BEGRÜNDUNG

Der Standort wird fußläufig an das örtliche Wegenetz über die Herstellung von straßenbegleitenden Gehwegen angeschlossen und von Norden über einen Fußgängerüberweg und von Süden und Westen über eine Querungshilfe zu erreichen sein.

Das Marktgebäude ist mit einem begrünten Flachdach und einer ansprechenden Putzfassade in Kombination mit Holzelementen geplant, was aus den untenstehenden Abbildungen ersichtlich ist:

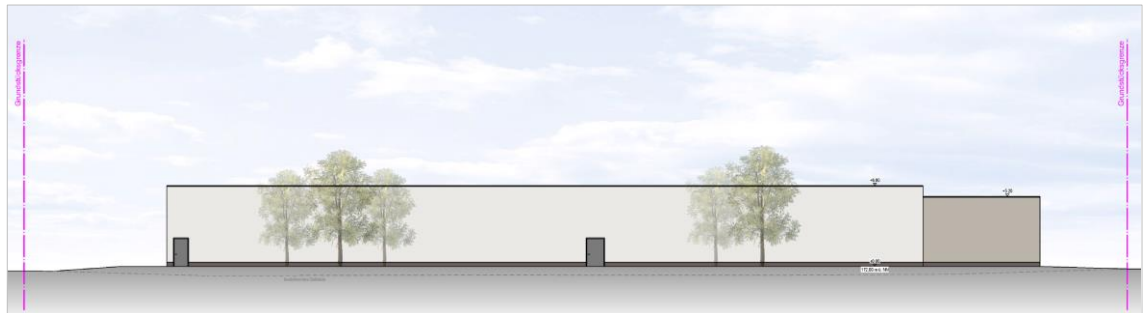


Marktplanung – Lageplan, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)



Marktplanung – Ansicht Nord, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)

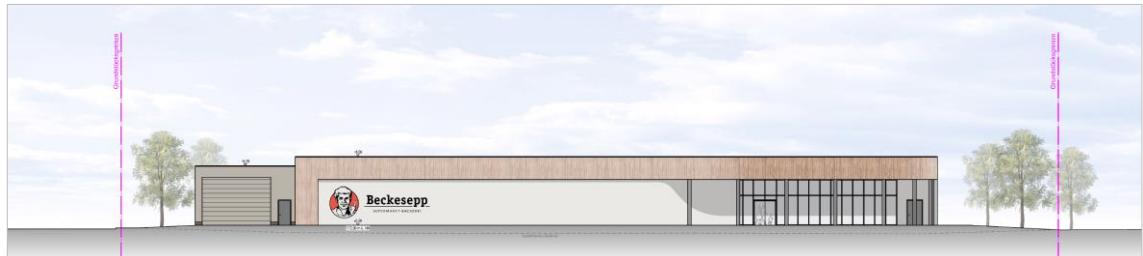
BEGRÜNDUNG



Marktplanung – Ansicht Ost, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)



Marktplanung – Ansicht Süd, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)



Marktplanung – Ansicht West, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)

Das MI erhält eine Stichstraße, die an die K5124 (Forchheimer Straße) anbindet, das Gebiet erschließt und in einem Wendehammer vor der bestehenden Scheune endet. So können die neu entstehenden Gebäude möglichst ökonomisch erschlossen und gleichzeitig auch ein weiterer Zugang auf die Bestandsgrundstücke des Handwerksbetriebes gesichert werden. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, einer sparsamen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung kann auf separate Geh- und Radwege verzichtet werden, sodass die öffentlichen Straßenverkehrsflächen für eine gemischte Nutzung ausgestaltet werden.

Da die Gemeinde Weisweil bei der Planung Wert auf einen sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden legt, sollen angemessen verdichtete Strukturen entstehen, die aber noch den dörflichen Charakter der Gemeinde erkennen lassen. So soll südlich der Erschließungsstraße und am südlichen Gebietsrand eine kleinteiligere Bebauung mit der Zulässigkeit von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern entstehen, um hier einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft und einen harmonischen neuen Siedlungsabschluss zu schaffen. Auch der Übergang zur Landschaft nach Osten gestaltet sich durch den Erhalt der bestehenden Scheune mit geneigtem Dach und durch die Realisierung von maximal dreigeschossigen Satteldachhäusern verträglich und bildet damit auch nach Osten hin einen dorftypischen Ortseingang. Am Eingang zum MI und nördlich der Stichstraße sollen im Sinne des Bodenschutzes drei längliche,

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 41

dreigeschossige Gebäude entstehen, die dem Marktgebäude städtebaulich etwas entgegensetzen und als Vermittlung zur kleinteiligeren Bebauung fungieren.

Durch die Mischung unterschiedlicher Gebäudeformen entsteht bei dieser Variante ein breites Angebot an Gewerbe- und Wohnungstypen. Neben Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern können auch Eigentums- oder Mietwohnungen sowie zusammenhängende Gewerbeflächen angeboten werden, was verschiedene Zielgruppen anspricht und der Nachfrage nach differenzierten Wohn- und Gewerberaumangeboten auch im ländlichen Raum entspricht.

Südwestlich der südlichen Häuserreihe befinden sich die Freibereiche und Gärten und daran anschließend eine Retentionsfläche, die sich wie ein Band entlang des Baugebietes zieht. Hierdurch wird die neue Bebauung eingegrünt und es entsteht ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft. Zudem kann hier das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und langsam versickert oder abgeleitet werden. Dies ist insbesondere in Hinblick auf immer häufiger auftretende Extremwetterereignisse eine wichtige Maßnahme, um Überschwemmungen zu verhindern und das Mikroklima zu verbessern. Gleichzeitig steigert eine qualitativ angelegte Retentionsfläche auch die Wohn- und Aufenthaltsqualität im direkten Umfeld.

Der ruhende Verkehr soll im MI auf verschiedene Weise geregelt werden. Der Stellplatzbedarf für parkende Kfz und Fahrräder soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. So sollen je nach realisierter Anzahl der Wohneinheiten und gewerblicher Nutzung auf den Grundstücken ausreichend viele Stellplätze individuell hergestellt werden. Dies geschieht über zonierte oberirdische Stellplätze, Carports und/oder Garagen sowie über Tiefgaragen. Die Tiefgaragen sollten hierbei nur über jeweils eine zentrale Ein- und Ausfahrt erschlossen werden, um den Verkehr an diesen Stellen zu bündeln. Die Erschließung der größeren Gebäude erfolgt dann über gebäudeinterne oder -externe Tiefgaragenaufgänge.

Von Seiten des Gemeinderates wurde in der öffentlichen Diskussion unter anderem der Wunsch geäußert, im MI – ausgenommen das private Bestandsgrundstück mit der Scheune – im Sinne des Bodenschutzes und des sozialen Gedankens ausschließlich größere, dreigeschossige Gebäude zu realisieren und Abstand von der Planung mit Einzel- oder Doppelhäusern zu nehmen. Dieser Wunsch wurde aufgegriffen und in zwei Varianten weitere größere Gebäude eingetragen. Durch die höhere Dichte wird die Herstellung der Erschließung wesentlich effizienter und auch aus ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoller.

Zwischenzeitlich wurden nun der Lebensmittelmarkt mit seinen Freiflächen durch das Architekturbüro Müller + Huber im Auftrag des zukünftigen Marktbetreibers im Entwurf ausgearbeitet sowie Gespräche mit den Grundstückseinwerfern geführt und deren Wünsche in die Konzeption übernommen, sodass der städtebauliche Gesamtentwurf finalisiert werden konnte. Die Bebauung stellt sich nunmehr etwas anders als mit dem Gemeinderat diskutiert dar, ist aber nach wie vor verdichtet und mit unterschiedlichsten Gebäudetypologien belegt. Die Gebäude am Eingang zum MI sollen mit begrünten flachen bzw. flach geneigten Dächern und Attikageschoss und die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit geneigten und gedeckten Satteldächern ausgeführt werden. Der überarbeitete und finalisierte städtebauliche Entwurf ist nachfolgend abgebildet:



städtebaulicher Entwurf, Stand 07/2023, FSP (ohne Maßstab, genordet)

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 26.07.2023 wurden von Seiten des Gemeinderates mehrere Wünsche zur Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes geäußert, die im Nachgang von den beteiligten Planungsbüros geprüft wurden und in Teilen Eingang in den Bebauungsplanentwurf genommen haben. Diese waren unter anderem:

- Aufnahme von Regelung zu Attika-/Staffelgeschossen bei den mit flachen und flachgeneigten Dächern ausgestatteten Gebäuden (mindestens 1,0 m Rücksprung an allen vier Seiten) → wurde aufgenommen
- Aufnahme eines Pflanzgebotes entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes als Puffer zum anschließenden MI → wurde aufgenommen
- Entfall der im Plan verorteten Einzelbaumpflanzungen (3 Bäume) auf der Parkplatfläche des Lebensmittelmarktes; Regelung über textliche Festsetzung mit Freiheit der Standortwahl → wurde umgesetzt
- Einarbeitung eines straßenbegleitenden Gehweges in Planstraße 1: mindestens bis zum Pfliegeweg für die südliche Versickerungsfläche, wenn möglich bis zum Wendehammer → wurde geprüft und aufgenommen

BEGRÜNDUNG

Seite 16 von 41

- Umwandlung „Verkehrsgrün“ entlang K5124 in straßenbegleitenden Gehweg → wurde geprüft und auf Grund der entwässernden Funktion dieses Grünstreifens für die K5124 nicht umgesetzt

Oben genannt werden nur die Punkte, die den zeichnerischen Teil und den städtebaulichen Entwurf betreffen. Der städtebauliche Entwurf wurde nicht mehr angepasst, da die oben dargestellte Fassung sich nur unwesentlich von der aktuellen Planung unterscheidet und die Darstellung im Entwurf nicht bindend ist. Für die Realisierung und Zulässigkeit ist der Bebauungsplan maßgeblich, in den die genannten und weitere Punkte eingeflossen sind.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den in Ziffer 1.1 genannten Zielvorgaben des Bebauungsplanes sollen im Bebauungsplan „Kreuzacker“ ein zweizoniges Mischgebiet (MI1 und MI2) gemäß § 6 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Für beide MI werden die planungsrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 1.1.1.1 der Bebauungsvorschriften hinsichtlich der Unzulässigkeit von nahversorgungsrelevanten und (nicht-) zentrenrelevanten Sortimenten konkretisiert. Basierend auf dem Agglomerationsverbot werden alle Einzelhandelsortimente grundsätzlich und ausnahmsweises ausgeschlossen. Hierüber soll vermieden werden, dass sich innerhalb des Plangebietes neben dem Nahversorger bzw. Lebensmittelmarkt noch andere (kleine und/oder große) Einzelhandelsbetriebe etablieren, die zusammen mit dem Lebensmittelmarkt später eine Agglomeration bilden könnten, was der Raumordnung entgegensteht. Dies spiegelt die raumordnerischen Ziele wider und dient grundsätzlich dem Schutz der bestehenden örtlichen und zentralen Strukturen sowie der Sicherung der geordneten, gemeindlichen Entwicklungsziele.

Da über den vorliegenden Bebauungsplan direkt angrenzend an das MI die Realisierung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes über die Festsetzung eines SO vorbereitet werden soll, wird für das MI nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Dies vor dem Hintergrund, dass die im „Gutachten als Grundlage für ein Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim“ vom 20.02.2013 berechneten Flächen durch den geplanten Lebensmittelmarkt nahezu beansprucht werden und keine direkte Konkurrenz zu diesem geschaffen werden soll.

Die zentrenrelevanten Sortimente werden ausgeschlossen, um die vorhandenen Strukturen im Ortszentrum von Weisweil zu schützen und diese zu stärken.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten werden ebenfalls ausgeschlossen, da sich diese Betriebe innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Innerer Heuweg“ und des derzeit in Planung befindlichen Gewerbegebietes „Äußerer Heuweg“ ansiedeln sollen, da sie hier städtebaulich richtig verortet sind.

Um dennoch das nach wie vor bestehende, gemeindliche Ziel der Ansiedlung von das Wohnen nicht wesentlich störenden, sprich verträglichen Produktions- und Handwerksbetrieben zu ermöglichen, wird das sog. „Handwerkerprivileg“ in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Den Gewerbetreibenden soll hierüber die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes am jeweiligen Standort ihre Produkte verkaufen zu können. Auf Grund dessen wird der sog. „Annexhandel“ zugelassen, jedoch auf 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beschränkt.

BEGRÜNDUNG

Seite 17 von 41

Flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden für beide MI ausgeschlossen. Zudem werden Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren und Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service Gastronomie“ gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, gewerbliche Mobilfunkmasten und Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung gemäß nach gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) sowie Vergnügungsstätten auf Grund ihrer negativen städtebaulichen und sozialen Auswirkungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dies insbesondere auch aufgrund der Ortsrandlage und der zu befürchtenden Auswirkungen auf das Ortsbild. Zudem dient dies dem Schutz der innerhalb der im MI zulässigen sowie der umliegenden, bestehenden Wohngebiete, da Vergnügungsstätten oft mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (fahrender und ruhender Verkehr) und damit Emissionen und Parkplatzdruck verbunden sind.

Ansonsten werden in en MI keine weiteren Nutzungen ausgeschlossen, um das gesamte Nutzungsspektrum eines Mischgebiets ermöglichen und damit auch weiterhin mischgebietsverträgliche Gewerbeeinheiten ansiedeln zu können.

Das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines zeitgemäßen Vollsortimenters mit bis zu 799 m² Verkaufsfläche mit integriertem Backshop. Mit dem Vollsortimenter kann einerseits die Grundversorgung auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten nachhaltig gesichert werden, andererseits sind unerwünschte überörtliche Auswirkungen nicht zu befürchten. Der Standort liegt in verkehrsgünstiger Lage, ist nicht losgelöst vom Siedlungsgefüge und liegt in fußläufiger Nähe zum Ortskern, sodass auch das städtebauliche Gefüge gewahrt bleibt.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des vom Ingenieurbüro Dr. Acocella erstellten Einzelhandelskonzeptes vom 20.02.2013 definierten Ortszentrums von Weisweil – ein zentraler Versorgungsbereich ist laut Ziffer 4.7 des Gutachtens nicht vorhanden (siehe folgende Abbildung):



Ortszentrum Weisweil, Ingenieurbüro Dr. Acocella, „Gutachten als Grundlage für ein Interkommunales Einzelhandelskonzept für die Städte und Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim“ vom 20.02.2013 (ohne Maßstab, genordet)

In Ziffer 8.2.1 des Gutachtens wird hierzu Folgendes ausgeführt:

„Die Ortszentren Rheinhausen (Bürgerzentrum) und Weisweil haben den Zweck, die wohnortnahe Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung sicherzustellen. Daher wird die Ermöglichung der Ansiedlung von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Großflächigkeit in den Ortszentren vorgeschlagen. Eine Ausnahme kann für die Ansiedlung bzw. die Erweiterung großflächiger Lebensmittelbetriebe gemacht werden, sofern der Betrieb der Nahversorgung der Bevölkerung dient und vor dem Hintergrund der im Nahbereich lebenden Einwohner entsprechend dimensioniert ist.“

Und weiter:

„Bei Lebensmittelbetrieben kann jedoch geprüft werden, ob eine Ansiedlung auch an sonstigen integrierten Standorten ausnahmsweise möglich ist, sofern diese zur Verbesserung der Nahversorgungssituation beitragen. Außerdem muss bei entsprechenden Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen die Verkaufsfläche standortgerecht dimensioniert sein.“

Teil des Lebensmittelmarktes sind zugehörige Nebenräume (z. B. Lager, Sozialräume, Büros etc.), Anlieferungsbereiche und Stellplätze. Zulässig ist zudem ein dem Lebensmittelmarkt zugehöriges Café, das in Grundfläche und Baumasse dem Lebensmittelmarkt untergeordnet ist. Eine solche Unterordnung liegt vor, wenn die Grundfläche des Cafés auf eine maximale Grundfläche von 200 m² begrenzt wird. Damit bleibt die Grundfläche des Cafés eindeutig der Grundfläche des Lebensmittelmarktes untergeordnet. Außerdem sind auch Nebenanlagen wie z. B. Einkaufswagenboxen, Photovoltaikanlagen und eine Aufladestation für Elektromobile zulässig. Die genannten Nutzungen sind dem nachstehenden Übersichtsplan EG zu entnehmen:



Marktplanung – Übersichtsplanung EG, Stand 06/2023, Müller + Huber (ohne Maßstab, genordet)

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf maximal 15 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste des GVV Kenzingen – Herbolzheim angeboten werden dürfen. Durch diese Festsetzungen wird das konkrete Vorhaben ermöglicht, ein angemessener Spielraum bei der Entwicklung des Marktes gewährt, sowie eine regionalplanerisch verträgliche Entwicklung gesichert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemein

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch das angegebene Höchstmaß der zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH), der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (I) im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ und als zwingendes Maß (II) in beiden MI sowie der Geschossflächenzahl (GFZ). Grundsätzlich sollen mit den getroffenen Festsetzungen die Ortsbaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Weisweil realisiert, die hochbauliche Planung des Lebensmittelmarktes baurechtlich ermöglicht und die Strukturen des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden.

Das Mischgebiet wird in MI1 und MI2 unterteilt, um die unterschiedlichen baulichen Strukturen dezidiert festsetzen zu können. In den MI sollen Gebäude mit zwingend zwei Vollgeschossen und einem dritten Nicht-Vollgeschoss gebaut werden. Die Festsetzung der zwingenden Geschossigkeit fördert in Verbindung mit den anderen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche die Umsetzung einer flächensparenden Bauweise. Die Gemeinde Weisweil möchte so insgesamt einen Beitrag zum Flächensparen und zu einem schonenden Umgang mit begrenzt zur Verfügung stehendem Bauland und Boden leisten. Städtebauliches Ziel ist es somit auch, eine gute Ausnutzung und Dichte der Grundstücke unter Berücksichtigung einer hohen Gebietsqualität auch unter verkehrlichen, grünordnerischen und Ortsstrukturellen Gesichtspunkten zu schaffen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Geschossigkeit / Höhenlage baulicher Anlagen (EFH)

Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die Vollgeschosse werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und der darauf aufbauenden, geplanten Bebauung sowie auf Grund der Marktplanung festgesetzt.

Hierbei wird insbesondere dem zukünftigen Ortsrand im Osten und Süden Rechnung getragen und eine Vermittlung zwischen Marktgebäude und anschließender Neubebauung Rechnung vorgenommen. Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) sind auf die jeweilige Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sowie auf einen zeitgemäßen Dachgeschossausbau bei geneigten Dächern bzw. Attikageschossen bei flachen Dächern abgestimmt und dezidiert festgesetzt.

In den MI werden die Höhen und die Geschossigkeit zu Gunsten der Ausnutzbarkeit der einzelnen Grundstücke und im Sinne des Bodenschutzes im MI1 mit maximal 10,0 m Gebäudehöhe (GH) und im MI2 auf maximal 6,5 m Traufhöhe (TH) und maximal 10,5 m Gebäudehöhe (GH) in Verbindung mit zwingend zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt. Damit wird eine klassische und heutzutage gängige Höhe bzw. Ausnutzung für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und drittem Attikageschoss bzw. ausgebautem Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) ermöglicht. Die Höhe, Größe und Kubatur der geplanten Bebauung in den MI orientiert sich damit an den umliegenden 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 Ackerflächen hergestellt wird. Hierüber kann eine angemessene Höheneinbindung in den Ortsbaulichen und dörflichen Kontext erreicht werden.

BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 41

Die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen in soll bereits auf Bebauungsplanebene signalisieren, dass eine ressourcenschonende, flächensparende Bebauung Ziel der Gemeinde Müllheim ist. Eine eingeschossige oder eineinhalbgeschossige Bebauung ist aus den vielfältig genannten Gründen in der heutigen Zeit keine Option mehr. In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe der Gebäude hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich die neuen Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in die Umgebung einfügen und nicht zu dominant in Erscheinung treten. Zudem wird über die Festsetzung der Vollgeschosse Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten geschaffen.

Im SO „kleinflächiger Einzelhandel“ wird ein Vollgeschoss festgesetzt. So wird gewährleistet, dass in der hochbaulichen Planung noch flexibel reagiert werden kann bzw. Räumlichkeiten bei Bedarf auch noch oberhalb des Erdgeschosses realisiert werden können, ohne, dass der Bebauungsplan angepasst werden muss. Auf Grund der üblicherweise durch die Haustechnik sowie der gewünschten Lichte innerhalb des Gebäudes überhöhten Erdgeschosses im Marktbau, wird die Gebäudehöhe (GH) hier auf 7,5 m festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) gilt die Oberkante der jeweils in den Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) (Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses). Über diese Regelung werden Interpretationsspielräume vermieden und für jedes Baufenster ein klarer Bezugspunkt festgesetzt. Da das Grundwasser – mittlerer Grundwasserhöchststand (MHW) und höchster Grundwasserstand (HHW) – so hoch ansteht, dass Gründungen ggf. im MHW liegen, wurde bei der Bemessung der festgesetzten EFH darauf geachtet, dass die EFH so weit oben liegen, dass die in den MI zulässigen Tiefgaragen realisierbar sind, aber gleichzeitig nicht zu sehr über die festgesetzten Straßenhöhen der Planstraße 1 und der später ausgebauten Straße heraustreten. Grundsätzlich wird im Plangebiet eine einheitliche Höhenentwicklung der einzelnen Gebäude im Zusammenhang mit den geplanten Erschließungsstraße verfolgt, sodass auch bei Starkregenereignissen ein größtmöglicher Schutz gewährleistet ist.

Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zu den oberen Bezugspunkten der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) getroffen.

Die festgesetzte Überschreitungsregelung der realisierten Traufhöhen (TH) für Dachaufbauten 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.

Zur Unzulässigkeit der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Ziffer 1.2.1.3 der Bauvorschriften) im MI2 wird Folgendes festgehalten:

Gegenüber den meisten anderen technischen Aufbauten oder Bauteilen stellen der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten in ihrer Gesamtheit 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 insgesamt meist zu einem homogenen Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Eine Überschreitung durch einzelne oder mehrere Elemente (Paneele) von Solar- und/oder Fotovoltaikanlagen würde dieses homogene Bild konterkarieren, was städtebaulich – gerade am Ortseingang – nicht erwünscht ist.

Auf den im MI2 und SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ zulässigen flachen und flach geneigten Dächern hingegen wird zur Aufständigung der Solar- und Fotovoltaikanlagen die Überschreitung der realisierten Gebäudehöhe notwendig. Die Anlagen können auf flachen und flach geneigten Dächern nur über eine Aufständigung einen effizienten Nutzen bringen, sodass eine Überschreitung bei dieser Dachform legitim ist, zumal diese im Straßenbild und Ortsbild in der Regel nicht auffallen.

Um Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (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 Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche. Auch hier werden die Bezugspunkte differenziert festgesetzt, sodass diese hinreichend präzise sind.

4.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR) / Geschossflächenzahl (GFZ)

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche wird in den MI durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) beschränkt. Neben einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden soll im Plangebiet im Hinblick auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke eine gestalterisch harmonische Baustruktur gesichert werden.

Grundsätzlich wird für das vorliegende Plangebiet sowohl bei der GRZ/GR als auch bei der Geschossflächenzahl (GFZ) zwischen den geplanten Gebäudetypologien in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse entsprechend differenziert.

So wird im MI1 eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt, da diese Bereiche die Übergänge zum Marktgebäude bilden. In Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH), den zwingenden 2 Vollgeschossen sowie den großzügigen Baufenstern wird hierüber die Möglichkeit zur Herstellung von größeren, gut ausnutzbaren Baufenstern und Gebäuden gegeben. Die örtlichen Strukturen und Gegebenheiten werden dennoch berücksichtigt, da die Lage der Gebäude so gewählt ist, dass diese eine Vermittlung zum größeren Marktgebäude ausbilden.

Im MI2 wird die Dichte mit Rücksicht auf den Ortseingang und den offenen Landschaftsraum moderat heruntergenommen und die GRZ mit 0,5 und die GFZ mit 1,0 festgesetzt.

Im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ wird auf Grundlage der Marktplanung eine zulässige Grundfläche (GR) von 1.905 m² festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ ist auf Grund der zulässigen Vollgeschossigkeit von I obsolet, weshalb hier kein Planeintrag erfolgt. Klarstellend wird auf die Orientierungswerte des § 17 BauNOV verwiesen.

Die Festsetzungen entsprechen dem Planungsziel der Entwicklung eines Lebensmittelmarktes und eines Mischgebietes sowie einer angemessen dichten Bebauung und eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Die Grundstücke können gut ausgenutzt werden, fügen sich gleichzeitig harmonisch in die umgebende Bebauung, den Landschaftsraum und den Ortsrand ein. Darüber hinaus entstehen ausreichend Grünflächenanteile, sodass sich die Bebauung in passender Weise in den bestehenden Siedlungsbestand von Weisweil an dieser Stelle einfügt und diesen sinnvoll erweitert

4.2.4 Überschreitung der zulässigen Grundflächen (GRZ)

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes im Zusammenhang mit der geplanten Mischnutzung in den MI und im Bereich des Lebensmittelmarktes darf die Grundstücke in den MI bis zu einer GRZ von 0,8 unterbaut und im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ überbaut werden.

In den MI soll eine gute Ausnutzung der begrenzt zur Verfügung stehenden Flächen

ermöglicht werden, sodass die Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden können. Für welche Gebäudeteile dies genau gilt, ist der Bebauungsvorschrift in Ziffer 1.2.3 zu entnehmen. Je nach dem können Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Kellerräume etc. vollständig oder in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen entstehen. Für die oberirdischen Anlagen gilt die Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um bis zu 50 % der jeweils festgesetzten GRZ.

Hierüber wird u. a. auch die letzte Änderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg berücksichtigt. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens 2 notwendigen Fahrradabstellplätzen je Wohnung sowie von geeigneten Abstellflächen für Kinderwägen und Gehhilfen führte dabei zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden Flächen für Nebenanlagen. Diese sind oberirdisch angelegt deutlich leichter zugänglich, bedingen aber, dass die Kfz wenn möglich, in Tiefgaragen untergebracht werden müssen. Hierüber sollen zum einen Familien bzw. Menschen mit Behinderung die Zugänglichkeit erleichtert werden, zum anderen kann so die Nutzung von Fahrrädern, auch in Verbindung mit der Nutzung des ÖPNV, deutlich unterstützt werden, was ganz im Sinne einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik steht. Somit können diese Anlagen oberirdisch vorgehalten und die Kfz in Tiefgaragen untergebracht werden.

Im SO „kleinflächiger Einzelhandel“ darf die zulässige Grundfläche durch oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Dies ist notwendig, um die notwendige Anzahl an Kfz- und Fahrradstellplätzen sowie die durch das Klimaschutzgesetz BW nachzuweisenden Fotovoltaikanlagen bei Stellplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen realisieren zu können. Hinzu kommen Einkaufswagenboxen und die mit der Marktnutzung verbundenen Nebenanlagen.

4.3 Bauweise

Für die MI wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, bei der die Länge der Baukörper maximal 50 m unter Einhaltung der Grenzabstände betragen darf und gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten sind. Dies soll der Einbindung der MI in die umliegenden örtlichen und dörflichen Strukturen dienen und einen moderaten Siedlungsabschluss bilden, der nicht zu verdichtet in Erscheinung tritt.

Das Plangebiet soll sowohl Raum für Einzel-, Doppel- und Reihen- als auch Mehrfamilienhäuser bieten, wobei die Festsetzungen zonierend und abgestimmt auf den umliegenden Bestand und den Landschaftsraum erfolgen. Gleichzeitig soll die beabsichtigte Struktur des städtebaulichen Entwurfes abgebildet werden.

Im MI1 werden entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Struktur ausschließlich Einzelhäuser (E) ohne Deckelung der Wohnungen festgesetzt, um hier zusätzlich zu den gewerblichen Nutzungen auch Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Im MI2 wird ein Gebäudemix ausgewiesen, der zum einen den Wünschen der Grundstückseinwerfer entspricht und zum anderen ein breites Angebot an Haustypologien schafft.

Für das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ wird keine Bauweise festgesetzt, da dies auf Grund des Vorhabens und der vorliegenden Hochbauplanung nicht notwendig und zielführend erscheint. Zudem ist die Festsetzung einer Bauweise nicht zwingend für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung für das MI2 eingetragenen Hauptfirstrichtungen werden festgesetzt, um die Struktur des städtebaulichen Entwurfes im Bebauungsplan und in der späteren Realisierung zu sichern und ein einheitliches Gebäude- und Straßenbild zu erhalten. Am östlichen Gebietsrand wurde hiervon abgewichen, da auf Grund des

Plangebietszuschnittes und der Grundstückseinteilung sowie des vorhandenen Bestandes eine Traufständigkeit zur Straße nur schwer umsetzbar ist.

Ein Ziel der Planung ist zudem, im Sinne des Klimaschutzes und der durch das Land Baden-Württemberg eingeführten Fotovoltaikpflicht so viele Dachflächen wie möglich optimal auszurichten, was über die Stellung der baulichen Anlagen und die eingetragenen Hauptfirstrichtungen planungsrechtlich sehr gut zu sichern ist. Dennoch ist für die nicht südausgerichteten Gebäude(-teile) eine sehr gute Ausnutzung hinsichtlich der Solar- und Fotovoltaikanlagen zu erwarten, da die Dachflächen Ost-West orientiert sind und die neue Generation der Anlagen auch bei dieser Ausrichtung einen hohen Ertrag bringt.

4.5 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 sowie der Standort des Lebensmittelmarktes 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 Zwischenräume zuzulassen.

Auf Grund des Freihaltebereiches an Kreisstraßen ist ein Abrücken der Baufenster entlang der K5124 von 8,5 m notwendig, was zugleich dem Lärmschutz dienlich ist.

Im Sinne einer flächensparenden und ressourcenschonenden Bebauung werden die Baufenster so gewählt, dass die Möglichkeit zur Realisierung größerer Gebäude besteht, die dennoch von angemessenen Grün- und Freiflächen umgeben sind. Das Baufenster für die Scheune wird so gewählt, dass diese in vollem Umfang und mit einem moderaten Puffer erfasst ist.

Es wird festgehalten, dass die Baugrenzen (Baufenster) grundsätzlich nicht durch Gebäude und Gebäudeteile überschritten werden dürfen. 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.

4.6 Garagen, Carports und Stellplätze

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen, überdachten Kfz-Stellplätzen (Carports) und offenen Kfz-Stellplätzen getroffen.

In den MI ist aus städtebaulicher Sicht die vollständige Unterbringung der Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen wünschenswert, da die überbaubare Fläche und die GRZ entsprechend der angestrebten Nutzung und Dichte recht hoch sind und die restlichen privaten Frei- und Vegetationsflächen zusammenhängend gestaltet und nicht durch Stellplätze unterbrochen werden sollen.

In den MI wird die Lage und Anordnung möglicher Garagen, Carports und offener Kfz-Stellplätze möglichst genau geregelt und Garagen-/ Carport-/ Stellplatzzonen durch Planeinschrieb festgesetzt. So sind die offenen Kfz-Stellplätze entlang der Verkehrsflächen festgesetzt und Garagen sowie Carports von den Verkehrsflächen abgerückt. Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der Baufenster zulässig. Dies hat den Hintergrund, dass offene Kfz-Stellplätze vor den Gebäuden sowohl städtebaulich als auch aus Sicht der Verkehrssicherheit verträglich sind. Geschlossene

Garagen und Carports hingegen engen den Straßenraum visuell ein und ergeben – je nach Ausgestaltung – ein heterogenes Straßen- und damit Ortsbild, was aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht ist. Hinzu kommt der Aspekt der Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren in die Garage bzw. Carports, da hier der Rangiervorgang unter Umständen etwas länger dauern kann und ein- bzw. ausparkende Autos somit sowohl den nicht-motorisierten als auch motorisierten Verkehr behindern können und dies unter Umständen zu Gefahrensituationen führt.

Für das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ wird die Stellplatzzone für Kfz entsprechend der vorliegenden Markt- und Freiraumplanung festgesetzt. Um die exakte Anordnung und Tiefen der einzelnen Stellplätze flexibel gestaltbar zu lassen, wird die Stellplatzfläche ausreichend groß dimensioniert. Damit wird dennoch gewährleistet, dass die Parkierung gebündelt und nach dem geplanten Ordnungsprinzip erfolgt. Zudem bleibt ausreichend Rangierfläche für die Anlieferung zum Marktgebäude. Die eingehauste Anlieferungszone im nördlichen Teil des Marktgebäudes dient zwar u. a. der Unterbringung von Fahrzeugen, sie wird jedoch nicht als Garage angesehen. Der Bereich der Anlieferung im Gebäude bleibt insofern von dem Ausschluss der Garagen unberührt.

In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig, sodass im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht geparkt werden kann. Über diese Festsetzungen sollen zumindest in den MI vernetzte Grün- und Freiflächen erhalten bzw. geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von mindestens zwei notwendigen Fahrradstellplätzen je Wohnung führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o. g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

4.7 Nebenanlagen

Um in den Außenbereichen Abstellmöglichkeiten und andere Nebenanlagen zu ermöglichen, deren Standort und Größe aber auch zu steuern, wird festgesetzt, dass hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (Nebengebäude) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und bis 40 m³ auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Um die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht zu sehr einzuengen und zur Stärkung der städtebaulichen Struktur bzw. Raumkanten, die sich durch die Hauptgebäude ergeben, müssen Nebenanlagen bis 40 m³ mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen sowie Geh- und Radwege) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Zusätzlich sind innerhalb der Grünfläche „F4“ in der südwestlichen Plangebietsecke Nebenanlagen über 40 m³ auch innerhalb der dafür vorgesehenen Zone mit der Kennzeichnung „NA“ zulässig. Hier sollen als Werbeanlagen für den Lebensmittelmarkt drei Fahnenmasten aufgestellt werden, was als städtebaulich verträglich angesehen wird und an dieser Stelle akzeptabel ist. Es wurde darauf geachtet, dass die Fahnenmasten und die dafür vorgesehene NA-Zone außerhalb des Freihaltebereiches der L104 angeordnet werden.

Auf Grund der aus dem Klimaschutzgesetz BW erwachsenden Pflicht zur Herstellung von Fotovoltaikanlagen auf Stellplatzflächen mit einer Anzahl von über 35 Stellplätzen,

wird innerhalb des SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ zusätzlich zum Eintrag „ST“ der Eintrag „PV“ vorgenommen und eine textliche Festsetzung formuliert, die dies im Bebauungsplan regelt und zulässig macht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig, um bei der Realisierung und sich eventuell ergebenden Änderungen diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass für o.g. Grenzgebäude die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO zu beachten sind.

4.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf Grund der direkten Lage des Plangebietes an übergeordneten Straßen (L104 und K5124) sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder entsprechend der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.9.2 freizuhalten.

4.9 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet wird im Norden von der K5124 und im Westen von der L104 erschlossen. Von der K5124 ausgehend wird sowohl das MI als auch das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ angebunden. Die Straßenverkehrsfläche ist bereits über den angrenzenden Bebauungsplan „Pfarrgarten“ planungsrechtlich gesichert, weshalb hier nur ein schmaler Streifen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ einbezogen wird, da hier ein neuer straßenbegleitender Gehweg und in Richtung Osten Verkehrsgrün angelegt wird. Im Bereich der L104 ändern sich auf Grund der notwendig werdenden Linksabbiegerspur und der Anlage einer Querungshilfe die Grundstücksverhältnisse und Straßenbreite, sodass hier die Einbeziehung des Straßenabschnittes in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich ist. Diese Bereiche werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die straßenbegleitenden Rad- und Gehwege bzw. Gehwege werden ebenfalls über Plansignatur mit entsprechendem Piktogramm festgesetzt.

Die Erschließung des MI soll im Trennverkehr mit separaten Verkehrsflächen für die einzelnen Verkehrsteilnehmenden (Straße und straßenbegleitender Gehweg) über die neu zu bauende Planstraße 1 erfolgen. Die geplanten Erschließungsanlagen sind so dimensioniert, dass ein dreiachsiges Müllfahrzeug sowie Gewerbe- und Lieferverkehr auf diesen gut fahren, rangieren und wenden kann. Die Kurvenradien im Bereich der Einmündungen/Übergänge sowie des Wendehammers sind ebenfalls hierauf ausgelegt.

Das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ wird von Norden über die K5124 und im Westen über die L104 erschlossen und erhält damit zwei Zufahrten. Dies wurde im Vorfeld mit den zuständigen übergeordneten Behörden (RP Freiburg, LRA Emmendingen und Polizeibehörde) abgestimmt. Im s ist ein Fußgängerüberweg zur Querung der K5124 geplant, was aus dem dem Bebauungsplan anliegenden Erschließungsplan sowie dem Lageplan zur Marktplanung in Ziffer 3 ersichtlich wird. Die Darstellung des Fußgängerüberweges in den Planungen dient der Klarstellung, dass dieser im Zuge der Entwicklung des Baugebietes installiert werden soll. Die notwendigen Formalitäten werden mit dem Straßenverkehrsamt parallel abgestimmt und in die Wege geleitet. Es ist ein großes Anliegen der Gemeinde Weisweil, die fußläufige Erreichbarkeit zu optimieren und mit der Realisierung des Fußgängerüberweges die Attraktivität und Verkehrssicherheit für die Bürgerschaft zu steigern.

Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die

Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Die im zeichnerischen Teil für jedes Baufenster dezidiert festgesetzten EFH sind auf die Erschließungsplanung und damit die realisierten Straßenhöhen abgestimmt.

Um ggf. auf Differenzen zwischen geplantem und tatsächlichem Straßenausbau reagieren zu können, ist ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm in der Planstraße 1 zulässig.

Im südöstlichen Bereich des MI2 ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „private Erschließung – Hof“ festgesetzt. Über diese private Gemeinschaftsfläche werden die daran angrenzenden und nicht von der Planstraße 1 erschlossenen Grundstücke erschlossen. Dies wurde auf Grund des Gebietszuschnittes mit dem spitzen Eck und der gewünschten Grundstückseinteilung notwendig. Über diesen privaten Hof ist die Erschließung der Grundstücke planungsrechtlich gesichert. Die Eigentumsverhältnisse werden in der späteren Umlegung innerhalb der Erschließungsgemeinschaft geklärt.

In den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind auf Grund der Anbaubeschränkung an der L104 und der K5124 sowie aus Gründen der Verkehrssicherheit im Bereich der Planstraße 1 Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig. Die in den MI zulässigen Tiefgaragenzufahrten können in den Abschnitten der Planstraße 1 eingerichtet werden, in denen das entsprechende Planzeichen nicht eingetragen ist.

4.10 Flächen für Abwasserbeseitigung / Versickerungsflächen

Die mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Versickerung und sollen das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufnehmen. Die Zufahrt für Pflege- und Instandsetzungsarbeiten für die öffentliche Versickerungsfläche erfolgt über die Planstraße 1 und die mit „Pflwegeweg“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche.

4.11 Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind mit diversen grünordnerischen Maßnahmen belegt und dienen in Kombination mit diesen Maßnahmen dem internen Ausgleich, der Ein- und Durchgrünung des Gebietes, dem Schutz vor Spritzmittelabdrift und der Aufenthaltsqualität.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pflwegeweg“ sichert die Zuwegung zur öffentlichen Versickerungsfläche zum Zwecke der Pflege und Instandhaltung derselben.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsrgrün“ dient der randlichen Eingrünung und der Straßenentwässerung der K5124. Eine Fortführung des straßenbegleitenden Gehweges ist an dieser Stelle nur mit einem hohen Kostenaufwand möglich, auf Grund der nach einer Seite verlaufenden Querneigung in Richtung Süden das Straßenwasser der K5124 in diesem Grünstreifen gesammelt werden muss. Bei Herstellung des Gehweges müsste der Straßenabschnitt der K5124 baulich verändert und auf die neue Situation angepasst werden, was mit hohen Kosten verbunden ist und die Einbindung und Zustimmung der Straßenbaulastträgerin voraussetzt. Insgesamt können und werden alle Grundstücke im MI über die Planstraße und den Wendehammer erschlossen, sodass Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer hierüber eine Anbindung an den Gehweg entlang der K5124 erhalten.

dem Aufenthalt und dem Spielen von Kindern und soll zudem als Bindeglied zwischen dem Baugebiet „Alte Säge“ und dem Plangebiet fungieren. Zugleich kann hier ein

öffentlicher Spielplatz für Kleinkinder errichtet werden, der die nach LBO notwendigen Spielplätze für die Mehrfamilienhäuser ersetzt. Mit dem Träger des Vorhabens, dem die Grundstücke im Plangebiet gehören, wird darüber ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem er sich zur Erstfinanzierung der Spielplatzerrichtung verpflichtet. Die Errichtung übernimmt die Gemeinde

4.12 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 dem Arten- und Naturschutz, dem internen Ausgleich, der Ein- und Durchgrünung sowie 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.

Diese Ziele werden durch die Maßnahmen „F1“ und „F2“ sowie durch die Begrünung der flachen und flach geneigten Dächer der Hauptgebäude im MI1 und SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sowie der anderen in Ziffer 1.13 der Bebauungsvorschriften benannten Maßnahmen erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas.

Zum Schutz des Grundwassers werden Festsetzungen zu baulichen Anlagen im Grundwasser (HHW und MHW) formuliert.

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

4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Durch das Büro für Schallschutz Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten zum Gewerbelärm und Verkehrslärm erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass bei der Bebauung des Plangebietes auf Grund von Verkehrslärm Maßnahmen des Schallschutzes umgesetzt bzw. entsprechende Vorgaben beachtet werden müssen. Vor allem bedarf es an allen Gebäuden im Plangebiet passiver Schallschutzmaßnahmen, so dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt wird.

In den Bebauungsplan wurden zudem Festsetzungen zur Belüftung von Schlafräumen über schalldämmte Lüftungseinrichtungen aufgenommen. Damit wird – insofern über die Anforderungen der DIN 4109 hinaus – sichergestellt, dass im Rahmen der technischen Möglichkeiten der jeweiligen Nutzungseinheit vor den Fenstern von Schlafräumen möglichst geringe Verkehrslärmbelastungen auftreten und dass jedenfalls auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Schlafräume vorhanden ist. Für weitere Erläuterungen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

Des Weiteren werden in einem schmalen Bereich entlang der K5124 Außenwohnbereiche ausgeschlossen, da in diesen Bereichen der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschritten ist, was die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung darstellt. Im Sinne der Fürsorgepflicht der Gemeinde und des Gesundheitsschutzes wird dieser Ausschluss als

notwendig und vertretbar angesehen, da die restlichen Flächen ausreichend für die Realisierung von Außenwohnbereichen sind. Auf Grund der Freihaltebereiche entlang der K5124 sind die Baufenster hier bereits auf 8,5 m Abstand genommen worden, sodass mit dem Gebäude verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und mit dem Haus verbundene Terrassen in den Ausschlussbereichen nicht zu liegen kommen können, da diese Gebäudeteile innerhalb der Baufenster liegen müssen. Nicht mit dem Haus verbundene Freisitze und dergleichen können jedoch außerhalb der Baufenster realisiert werden, dürfen dann jedoch nicht in den Ausschlussbereichen direkt an der K5124 zu liegen kommen. Dies auch vor dem Hintergrund, dass auf Grund der Unzulässigkeit hochbaulicher Anlagen in den Freihaltebereichen private Lärmschutzwände oder hohe Einfriedungen, die ggf. den Lärm mindern würden, nicht zulässig sind. Da dieser Bereich sehr schmal ist und im direkten Anschluss an die K5124 liegt wird hier nicht davon ausgegangen, dass dies das Eigentumsrecht zu sehr einschränkt oder die private Freiheit zu sehr einschränkt. Auf die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen in Ziffer 2.8 der Bauvorschriften wird ergänzend verwiesen.

4.14 Anpflanzmaßnahmen

Die in dem Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, genannten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, soweit möglich, verringert und zum Teil intern ausgeglichen. Zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes sowie zum Erhalt der Bodenfunktionen und der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere werden zahlreiche zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Baum-, Strauch- und Fassadenpflanzungen formuliert.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Allgemein

Vorschriften zu Dächern und Dachaufbauten, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den ländlich geprägten Kontext in exponierter Ortsrandlage 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 „Kreuzacker“ erlassen

5.2 Dächer und Dachaufbauten der Hauptgebäude

Der Marktbau soll mit einem flachen bzw. flach geneigten, begrünten Dach erstellt werden. Gemäß dieser Planung sind im SO „kleinflächiger Einzelhandel“ flache und flach geneigte Dächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Städtebaulich und ortsgestalterisch ist es sinnvoll, als Vermittlung zwischen diesem voluminösen Gebäude und den restlichen, kleineren Gebäuden in den MI über die gleiche Dachform und -neigung einen gestalterischen Übergang zu schaffen. Im MI1 wird vor diesem Hintergrund ebenfalls eine Dachneigung von 0° bis 10° mit flachen und flach geneigten Dächern (FD) vorgeschrieben. Hinzu kommt, dass die oberen Geschosse bei flachen Dächern sehr gut in ihrer Ausnutzung sind, auch wenn sie – wie in der vorliegenden Planung vorgesehen – nur als zurückgesetztes Attikageschoss erstellt werden können.

Um ein angemessenes und einheitliches Erscheinungsbild der Bebauung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Übergang zum offenen Landschaftsraum und im Zusammenspiel mit dem örtlichen Kontext zu erreichen, werden im MI2 als zulässige Dachform für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen, wobei ein Versatz von maximal 1,5 m zulässig und städtebaulich verträglich ist. Die Wahl der zulässigen Dachform und -neigung trägt v. a. der umgebenden

Bebauung Rechnung und soll dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung von Proportion und Erscheinungsbild gewährleisten.

Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen. Eine maximale Abweichung von 3° ist im Hinblick auf bautechnische Gegebenheiten zulässig und städtebaulich vertretbar. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen. Diese Vorgaben dienen zusätzlich der Wahrung des Erscheinungsbildes, der Gleichbehandlung der Bauherrschaft sowie der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Klarstellung.

Auch für die Dacheindeckung werden entsprechend der umgebenden Strukturen die möglichen Farben und Materialien definiert. So sind in MI2 für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Im MI1 und SO „kleinflächiger Einzelhandel“ sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig. Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sollen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild, das Erscheinungsbild der Dachlandschaft als auch die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt werden. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf allen Dächern zulässig. Die Gemeinde Weisweil fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform und wird in ihrem Bestreben durch das im Jahr 2021 erlassene Klimaschutzgesetz BW bestärkt.

Neben der Dachform und der Dacheindeckung werden für die geneigten Dächer im MI1 zusätzlich Gestaltungsvorschriften für Dachaufbauten erlassen. Dachaufbauten sind jedoch erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig, da bei flacheren Neigungen die Traufseiten ansonsten zu hoch und voluminös in Erscheinung treten würden. Die weiterhin formulierten Vorschriften sorgen für ein angemessenes Erscheinungsbild der neuen Bebauung im Kontext zur baulichen Umgebung, dienen der Gleichbehandlung der Bauherrschaft sowie der baurechtlichen Klarstellung und sollen Verunstaltungen vorbeugen.

5.3 Staffelgeschosse, sog. Attikageschosse

Für MI1 wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes das städtebauliche Ziel abgebildet, in den größeren Gebäuden durch eine dreigeschossige Bauweise eine verdichtete und damit flächensparende Bebauung bereitstellen zu können. Das dritte Geschoss (2. Obergeschoss) soll zur besseren Einbindung in den dörflichen und ländlichen Kontext als an allen Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss, sog. Attikageschoss, und Nicht-Vollgeschoss ausgebildet werden, sodass im Bebauungsplan nur zwei Vollgeschosse (II) zulässig sind, wobei diese im Sinne des Ressourcenschutzes und der verdichteteren Bauweise zwingend festgesetzt werden. Die weiteren getroffenen Festsetzungen zu den Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ermöglichen jedoch die dreigeschossige Bauweise.

Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an allen Fassadeseiten auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen). Die Rücksprünge führen dazu, dass die geplanten Gebäude in ihrer Kubatur abgemildert werden und nicht mit 10,0 m hohen, durchgezogenen Wänden in Erscheinung treten. Gegenüber Gebäuden mit steil geneigten Dächern, kann so eine sehr gute Ausnutzung der obersten Geschosse bei Reduzierung der Massewirkung erreicht werden.

5.4 Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen können mit einem flachen oder mit einem flach geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgeführt und müssen begrünt werden (siehe Ziffer 4.12). Diese Vorgaben ermöglichen einerseits den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung dieser Anlagen, andererseits fügen sich flache und flach geneigte Dächer kleinerer Baukörper besser in das ortstypische Erscheinungsbild von Weisweil 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 Kleintlebewesen.

5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen

Damit Gebäude nicht auf sogenannten „Erdhügeln“ errichtet werden, sind Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,5 m – bezogen auf das natürliche Gelände – gegenüber dem Straßenniveau zulässig. Im Gegenzug ist über die Festsetzung der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) geregelt, dass die Baugrundstücke so aufgeschüttet werden müssen, dass sie mindestens bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche reichen.

Um die Belichtung von Untergeschossen bzw. teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Räumen zu gewährleisten, sind diese von der o. g. Regelung ausgenommen. Um jedoch einem vollständigen „Freigraben“ von Kellergeschossen entgegenzuwirken, sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen - unter Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

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 Erschließungsflächen dienen und sowohl ein zu hohes Heraustreten als auch ein unangemessenes Einsinken und Abgraben der Hauptgebäude steuern.

5.6 Werbeanlagen

Zur Wahrung der umgebenden städtebaulichen Strukturen und unter Berücksichtigung der nachbarschaftlichen Belange werden die Nutzung, die Standorte/Anbringungsorte und die Größe von mit dem Gebäude verbundenen und freistehenden Werbeanlagen reguliert. Hierbei ist wichtig festzuhalten, dass ausschließlich Werbeanlagen zur Eigenwerbung und Hinweisschilder zur Orientierung zulässig sind.

Werbeanlagen an Gebäudewänden werden in ihrem Anbringungsort und ihrer Flächengröße begrenzt. Ebenso werden freistehende Werbeanlagen wie Pylone sowie Fahnenmasten und freistehende Hinweisschilder in ihren Höhen und Flächengrößen begrenzt.

Darüber hinaus sind aus den genannten Gründen Leuchtreklamen sowie die An- und Beleuchtung von Werbeanlagen und Hinweisschildern nur in blendfreier Ausführung zulässig. Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig. Diese Einschränkung dient auch dem Artenschutz, da lichtsensible Tierarten durch Lichteffekte beeinträchtigt werden könnten.

5.7 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / 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. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht überbauter Flächen werden in den örtlichen Bauvorschriften zusätzliche Regelungen zur Höhe von Stützmauern aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht, die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken jedoch vermieden werden.

Freistehende Müllbehälter und deren Abstellflächen sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden.

5.8 Einfriedungen

Die Maßgaben zu Einfriedungen sollen sicherstellen, dass der öffentliche Raum nicht durch zu hohe Einfriedungen eingeengt und eine „tunnelartige“ Wirkung des Straßenraumes hervorgerufen wird und dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Erklärend wird festgehalten, dass sich die Regelungen in den Ziffern 2.8.1 und 2.8.2 nur auf Grenzverläufe zu öffentlichen Straßen und Wegen hin beziehen, nicht aber auf die Grenzseiten zu den privaten Grundstücken. Zu diesen Seiten gelten die Vorschriften des Nachbarrechtes Baden-Württemberg, sodass an den Grenzverläufen zu den privaten Grundstücken höhere Einfriedungen hergestellt werden können.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und um einen gewissen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet. Grundsätzlich sind Einfriedungen Anlagen an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt sind, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen und um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

Unabhängig davon wird an dieser Stelle auf § 11 bis § 13 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg verwiesen, wonach bei Einfriedungen über 1,5 m Höhe (tote Einfriedungen) bzw. 1,8 m Höhe (Hecken, Spaliervorrichtungen) eventuell größere Grenzabstände einzuhalten sind.

Die Regelungen zu den Sichtschutzanlagen werden aufgenommen, da hier immer wieder Unklarheiten bei den Bauherren und den baugenehmigenden Behörden auftreten. Im Sinne des Ortsbildes ist es auch aus gestalterischer Sicht sinnvoll, Regelungen zu diesen Anlagen zu formulieren.

Als ortsuntypisches Material sind in den MI geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) und die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoffzäunen sowie aus ökologischen Gründen von Nadelgehölzhecken für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Baugebietes in die dörflichen und ländlichen Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

5.9 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude sowie die gestalterischen Vorgaben hierzu sollen einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

5.10 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

5.11 Kfz-Stellplatzverpflichtung

5.11.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einer erhöhten Anzahl von Wohnungen und einem zusätzlichen Stellplatzbedarf verbunden, der grundsätzlich auf den Grundstücken nachgewiesen werden muss. Unter Berücksichtigung des Bedarfes für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz je Wohnung meist nicht aus.

Aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung dahingehend festgesetzt, dass bei Wohnungen zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt werden, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Diese Erhöhung gilt jedoch nicht für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche.

5.11.2 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Besucherinnen und Besuchern eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

5.11.3 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kfz im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kfz auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kfz kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Der ÖPNV ist nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung im ländlichen Raum auch in Weisweil nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES / UMWELTBERICHT

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung (Teil 2) dem Bebauungsplan beizufügen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Vom Büro FLA Wermuth, Eschbach, wurde Umweltbericht erstellt. Er liefert mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eine Grundlage zur landschaftsplanerischen Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch die Inhalte des Grünordnungsplanes sowie weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt. Der Umweltbericht wird zusammen mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, dem Grünordnungsplan sowie der Artenschutzprüfung dem Bebauungsplan beigelegt.

Die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen werden – soweit erforderlich und über das BauGB und die BauNVO ermächtigt – in den Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplanes integriert.

6.1 Naturschutz

Zusammenfassend wird Folgendes zum Naturschutz festgehalten:

*„Durch die vorliegende Planung sind hohe umwelterhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang **Boden** durch Neuversiegelung und auf den Umweltbelang **Fläche** durch den Verlust von hochwertigen landwirtschaftlichen Böden zu erwarten. Gleichzeitig sind durch die Planung erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang **Arten/Biotop** durch den Verlust von überwiegend ökologisch hochwertigen Flächen (Streuobstwiesen) gegeben. Zur Minderung des Konflikts sind landschaftsplanerische Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets vorgesehen, die die Eingriffe minimieren. Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.*

*Für den Umweltbelang **Klima** ergeben sich durch die geplante Versiegelung mittlere Konflikte für die mikroklimatische Situation im Planungsgebiet.*

*Die Beeinträchtigungen der Umweltbelange **Landschaftsbild/Erholung** sind von mittlerer Bedeutung.*

*Für den Umweltbelang **Grundwasser** sind mittlere Beeinträchtigungen durch die zusätzliche Flächenversiegelung gegeben. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang **Grundwasser** Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Bei Einhaltung aller Vorschriften und Auflagen ist das Risiko jedoch zu relativieren.*

*Außerdem sind während der Bauphase durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen Beeinträchtigungen für den Umweltbelang **Mensch/Wohnen** zu erwarten. Es sind anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen, durch Lärmimmissionen des Supermarktes, dem bestehenden Handwerksbetrieb und Straßenverkehrslärm auf die umliegenden Wohngebiete gegeben, die durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen zu vermeiden und zu minimieren sind.*

*Für das Schutzgut **Kultur-/Sachgüter** sind höchstens geringe Auswirkungen zu erwarten.*

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets vorgesehen, die im weiteren Verfahrensverlauf detailliert erläutert werden.“

6.2 Artenschutz

Zusammenfassend wird Folgendes zum Artenschutz festgehalten:

„In Tabelle 9 ist eine Übersicht der Ergebnisse aus der oben dargestellten fachlichen Voreinschätzung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG dargestellt.“

Arten- gruppe	Verbotstatbestand nach § 44(1) BNatSchG	Vermeidung möglich?	Vermeidungs- Maßnahme	Ausgleich möglich?	Vorgezogene Ausgleichs- maßnahme	Benötigte Ausgleichs- fläche
Brutvögel	Verletzungs- und Tötungs- verbot §44(1)1 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V1a	<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V2	<input checked="" type="checkbox"/>	vA1, vA2 (vA6a)	5.000 m ²
Fledermäuse	Verletzungs- und Tötungs- verbot §44(1)1 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V1b	<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V1b und V3	<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V2	<input checked="" type="checkbox"/>	vA3, vA4, (vA6b)	
Reptilien	Verletzungs- und Tötungs- verbot §44(1)1 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>	V1c und V4	<input type="checkbox"/>		
	Störungsverbot §44(1)2 – tritt nicht ein	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		
	Zerstörungsverbot §44(1)3 – tritt ein	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	vA5	820 m ²

Hier sind auch die Kürzel derjenigen Maßnahmen enthalten die in den zugehörigen Textteilen obenstehend näher erläutert und die dazu geeignet sind, Tötungen nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG oder/und Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden (V Vermeidungsmaßnahmen).

Darüber hinaus kann durch die Wiederherstellung zerstörter Lebensräume oder/und Lebensraumbestandteile (§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) die ökologische Funktion der von dem Eingriff des Vorhabens betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (vA vorgezogene Ausgleichsmaßnahme/CEF gem. § 44 (5) Satz 2 BNatSchG).

7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

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

Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure/Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden.

In den MI wurde bereits frühzeitig auf ein flächenschonendes und effizientes Baukonzept Wert gelegt. Damit kann die Versiegelung an anderer Stelle vermieden und bereits in Anspruch genommene Flächen sinnvoll genutzt und angemessen bebaut werden. Darüber hinaus kann aufgrund der Lage des Plangebietes davon ausgegangen werden, dass die Bewohnerinnen und Bewohner viele Wege zu Fuß oder mit dem Rad zurücklegen bzw. auf dem Weg zur oder von der Arbeit mit dem Kfz einen Zwischenstopp machen, und ihre Einkäufe tätigen. Da die Vermeidung von Verkehr einen wesentlichen Aspekt des Klimaschutzes ausmacht, kann durch die Realisierung des Nahversorgers an dieser Stelle ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Zudem wird durch die Schaffung von Wohn- und Gewerberaum in kompakter Form weniger Energie pro Person benötigt. Darüber hinaus werden im Sinne des

Klimaschutzgesetzes BW die Dachflächen so weit wie möglich und im Fall des Lebensmittelmarktes auch die Stellplatzflächen im nachzuweisenden Maß mit Solaranlagen versehen, sodass auch hier ein großer Teil der benötigten Energie auf den Gebäuden selbst erzeugt werden kann.

Einen weiteren wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz stellt die Anlage von Grünflächen und Begrünungen dar, da das Plangebiet hierüber insgesamt ökologisch und klimatisch aufgewertet werden kann. Durch die Begrünung von Dachflächen und Freiflächen kann das anfallende Niederschlagswasser darüber hinaus länger im Plangebiet gehalten und zur Verdunstung gebracht werden, so dass die Umgebung gekühlt und die Frischluftbildung verbessert werden kann.

Das Gebiet wird vollständig, mit Ausnahme der Planstraße 1, durch bereits bestehende Verkehrswege erschlossen. Die Erschließung erfolgt zur Reduzierung von Verkehrswegen weitestgehend zentral und ist auf das erforderliche Minimum reduziert. Stellplatzflächen sollen flächensparend größtenteils unterirdisch angeordnet und soweit möglich begrünt werden. Die verbleibenden oberirdischen Stellplatzflächen werden in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet, sodass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann, was einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung des Plangebietes leistet und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert. Das anfallende Niederschlagswasser wird in dafür vorgesehene Versickerungsmulden, die über das Plangebiet verteilt sind, abgeleitet. Ziel ist es, das Wasser im Plangebiet zu versickern oder zurückzuhalten und zur Verdunstung zu bringen, so dass hinsichtlich des Klimaschutzes, sowie des Wasserhaushaltes im Vergleich zur heutigen Situation eine Verbesserung erreicht werden kann.

Die Dachflächen im SO“ kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ und im MI1 müssen begrünt werden, was sich positiv auf Mikroklima, Wasserhaushalt und Biodiversität auswirkt. Die Dächer sollen ergänzend mit Solaranlagen belegt werden, wobei die kühlende Wirkung der Dachbegrünung effizienzsteigernd wirkt. Hier greifen die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes BW, nach dem die geeigneten Dachflächen von Wohngebäuden nun auf 60 % der Fläche zur Gewinnung von solarer Energie zu nutzen sind. Die Gebäude sind hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Gestaltung so optimiert, dass eine Nutzung effizient möglich ist.

8 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Dr. Wilfried Jans, Ettenheim, wurde ein schalltechnisches Gutachten zum von der L104 (Hinterdorfstraße) und der K5124 (Forchheimer Straße) ausgehenden Verkehrslärm sowie zum vom künftigen Lebensmittelmarkt und dem bestehenden Handwerksbetrieb im östlichen Gebietsteil ausgehenden Gewerbelärm erarbeitet. Diese wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Die im Gutachten vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden – soweit erforderlich und über das BauGB und die BauNVO ermächtigt – in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes integriert.

8.1 Gewerbelärm Lebensmittelmarkt

Zusammenfassend wird Folgendes zum Gewerbelärm Lebensmittelmarkt festgehalten:

„Vorstehend wurde nachgewiesen, dass die jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Bei diesem Nachweis

wurde beispielhaft von der in Abschnitt 2.2 des Gutachtens beschriebenen Planung für einen "Beckesepp-Markt" ausgegangen. Auf der Grundlage dieser Planung sind folgende Randbedingungen bzw. Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

1. Die Öffnungszeiten von Lebensmittelmarkt und Backshop sind so zu wählen, dass kein relevanter Kundenverkehr in die Nachtzeit fällt: D. h., Öffnung frühestens um 6.15 Uhr, Schließung spätestens um 21.45 Uhr.
2. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind zu asphaltieren.
3. Anlieferungen mittels Lkw (nicht Kleintransporter) sind auf den Zeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu beschränken. Rechnerisch ist es aber auch zulässig, wenn beispielsweise 2 Lkw bereits zwischen 6.00 und 7.00 Uhr anliefern. Dann muss aber sichergestellt werden, dass während der Ladetätigkeiten innerhalb der Ruhezeit von 6.00 bis 7.00 Uhr das Tor des Anlieferungsgebäudes ständig geschlossen ist.
4. Lieferverkehr mittels Kleintransportern, die von Hand be- oder entladen werden, ist im gesamten Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) zulässig. Innerhalb einer (1) Nachtstunde darf aber maximal 1 Kleintransporter (z. B. Anlieferung von Zeitungen) an- und abfahren.
5. Der Schall-Leistungspegel der auf dem Dach aufzustellenden Anlagen (z. B. Wärmepumpe und Gaskühler) muss einschließlich des für eine eventuelle Tonhaltigkeit der Betriebsgeräusche zu vergebenden Zuschlags auf einen Wert von insgesamt $LW \leq 78 \text{ dB(A)}$ begrenzt werden.

Die hier angegebenen Schallschutzmaßnahmen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Im Zuge des Bauantrags für den geplanten Lebensmittelmarkt ist aber von diesen Schallschutzmaßnahmen auszugehen, sofern die Planung für den Lebensmittelmarkt den Angaben in Abschnitt 2.2 des Gutachtens entspricht.“

8.2 Gewerbelärm Handwerksbetrieb

Zusammenfassend wird Folgendes zum Gewerbelärm Handwerksbetrieb festgehalten:

„Gemäß den Ausführungen in Abschnitt 5.3 des Gutachtens sind aufgrund der heranrückenden schutzbedürftigen Nachbarschaft bei der gewerblichen Nutzung der Scheune durch den Handwerksbetrieb Künzie folgende Einschränkungen zu beachten:

- Keine betrieblichen Aktivitäten innerhalb des Nachtzeitraums von 22.00 bis 6.00 Uhr, d. h. weder nächtliche An- und Abfahrten von Pkw oder Kleintransporter noch nächtliche Ladetätigkeiten.
- Betrieb des Hochdruckreinigers im Freigelände während maximal 30 Minuten innerhalb des Tagzeitraums von 6.00 bis 22.00 Uhr.
- Kein Probetrieb der Estrichpumpe im Freigelände.

Zulässig sind aber im Tagzeitraum das Be- und Entladen des Anhängers eines Pkw oder Kleintransporters mittels Gabelstapler sowie das kurzdauernde Reinigen von Gerätschaften mittels Hochdruckreiniger.

Die o. g. Einschränkungen bzw. Schallschutzmaßnahmen dürfen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist auf anderem Weg (z. B. in Form eines städtebaulichen Vertrags) zu regeln.“

BEGRÜNDUNG

Seite 37 von 41

8.3 Verkehrslärm

Zusammenfassend wird Folgendes zum Verkehrslärm festgehalten:

„Der Straßenverkehr auf der Forchheimer Straße (K5124) verursacht innerhalb des geplanten „Mischgebiets“ eine Überschreitung der Orientierungswerte von DIN 18005 Beiblatt 1 von 60 dB(A) „tags“ und 50 dB(A) „nachts“. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 64 dB(A) „tags“ und 54 dB(A) „nachts“ werden im Bereich der geplanten Bebauung aber eingehalten. Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 6.4.1 des Gutachtens besteht zwar die Möglichkeit, durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Südwestseite der K 5124 die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte sicherzustellen. Entsprechend den Ausführungen in Abschnitt 6.4.1 des Gutachtens wird jedoch davon ausgegangen, dass „aktive“ Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch Anordnung einer Lärmschutzwand oder auch durch Reduzierung der zulässigen Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf der K5124 ausscheiden. Deshalb ist gemäß dem in Abschnitt 3.2.3 der vorliegenden Ausarbeitung wiedergegebenen Zitat aus der Städtebaulichen Lärmfibel im Rahmen des Bebauungsplans „plausibel“ zu begründen, warum schutzbedürftige Bebauung innerhalb einer von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffenen Fläche ermöglicht werden soll. Im Bebauungsplan können gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 des Baugesetzbuchs die „... zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ... im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ... zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen ...“ festgesetzt werden; in Anlehnung an § 9 Abs. 5 Nr. 1 des BauGB sollen die Flächen gekennzeichnet werden, bei denen „... besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen ... erforderlich sind“.

Als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Gebäudeaußenbauteilen gegen Außenlärm ist im Bebauungsplan deshalb die Zuordnung einzelner Teilflächen des Plangebiets zum resultierenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 anzugeben bzw. festzusetzen. In den Anlagen 15 und 16 des Gutachtens werden die resultierenden Außenlärmpegel für Immissionsorthöhen von 3,0 m (ca. Erdgeschoss) und 6,0 m (ca. 1. Obergeschoss) über bestehendem Gelände dargestellt. Die Situation in einem potentiellen 2. Obergeschoss entspricht näherungsweise der aus Anlage 16 des Gutachtens zu entnehmenden Situation im 1. Obergeschoss.“

9 BELANGE DES VERKEHRES / ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Weisweil erfolgt im Bestand über die L104 (Hinterdorfstraße) und die K5124 (Forchheimer Straße).

Vom Büro Fichtner WT, Freiburg, wurde eine verkehrliche Untersuchung zum durch die Baugebietsentwicklung zusätzlich entstehenden Verkehr und die Auslastung der L104 (Hinterdorfstraße) und der K5124 (Forchheimer Straße) erarbeitet. Diese wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Zusammenfassend wird Folgendes zum Verkehr festgehalten:

„Die verkehrliche Realisierbarkeit des Vorhabens Baugebiet Kreuzacker ist unproblematisch, wie sich durch die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt. Alle vier oben beschriebenen Knotenpunkte sind der höchsten Qualitätsstufe „A“ (sehr gut) zuzuordnen.

Im Vergleich zum Landesdurchschnitt liegen die Verkehrsmengen auch im Prognose-Planfall auf der L104, der K5135 und der K5124 weiterhin unter dem Landesdurchschnitt.

Neben einem leistungsfähigen Ablauf kann somit auch von einer umfeldverträglichen Situation ausgegangen werden.

Bei den verkehrlichen Bewertungen ist ebenfalls die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist eine verkehrssichere Abwicklung aller Verkehrsteilnehmer durch die geplanten und vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gegeben, auf die Empfehlungen unter Punkt 4.6 und 4.7 des Gutachtens wird hingewiesen.“

10 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

10.1 Flächeninanspruchnahme

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Böden für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. Bei den Böden handelt es sich um Böden der Vorrangflur Stufe I. Das Plangebiet ist demnach von hoher Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Dies bedeutet, dass es sich überwiegend um landbauwürdige Flächen handelt, bei denen eine Fremdnutzung ausgeschlossen bleiben sollte. Auf der anderen Seite handelt es sich um Flächen, die bereits heute direkt an den bestehenden Siedlungsbereich anschließen und größtenteils bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes des GVV Kenzingen-Herbolzheim wurden die für die Fortschreibung vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen ausführlich untersucht und aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht bewertet. Für das gesamte Plangebiet wurden diese in übersichtlicher Form aufgezeigt, sodass eine Bewertung und Beurteilung der Flächen in ihrem funktionellen Kontext möglich waren.

Für die Gemeinde Weisweil wurden nach Abwägung aller relevanten Belange die Flächen „W6 Kreuzacker“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan wurden damit bereits die Belange der Landwirtschaft in die Abwägung eingestellt und geprüft, ob andere Gebietsentwicklungen möglich wären, die geringere Flächenverluste für die Landwirtschaft zur Folge hätten. Solche Flächen wurden jedoch nicht gefunden. Insgesamt handelt es sich bei den vorliegenden Flächen um eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Zudem gibt es für die Gemeinde Weisweil derzeit keine andere für die Belegung mit einem Lebensmittelmarkt und zur Entwicklung mit einem Mischgebietes zur Verfügung stehenden Entwicklungsfläche dieser Größenordnung mehr, bei der die Beeinträchtigung der Landwirtschaft geringer ausfallen würde.

Die Gemeinde Weisweil möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes „Kreuzacker“ den dringend benötigten Nahversorger/Lebensmittelmarkt entwickeln, um der Bevölkerung kurz- und mittelfristig eine bessere Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Auch die Schaffung des Mischgebietes hat Priorität, da die in den letzten Jahren realisierten Innenentwicklungsmaßnahmen und Baugebiete inzwischen erschlossen und bebaut sind bzw. gerade zur Bebauung anstehen und ein Anteil gewerblicher Nutzung oft etwas schwierig im Zusammenhang mit angrenzenden Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten ist. Da die Gemeinde bereits zu großen Teilen Eigentümerin der Grundstücke im vorliegenden Plangebiet ist, kann die Vermarktung durch die Gemeinde selbst erfolgen. Innerhalb der Ortsteile gibt es derzeit nur wenige unbebaute Grundstücke, die darüber hinaus in Privateigentum sind, sodass die Gemeinde nur an

die Eigentümerinnen und Eigentümer appellieren kann, die Grundstücke zu entwickeln, was jedoch nicht immer erfolgreich ist.

Den Belangen der Landwirtschaft steht somit die dringende Nachfrage nach einem Nahversorger sowie Mischbauflächen in Weisweil gegenüber. Das vorliegende Plangebiet ist für diese gemischte Nutzung gut geeignet, zudem ist ein Großteil der Fläche bereits seit längerer Zeit im wirksamen Flächennutzungsplan als bestehende und geplante Flächen dargestellt. Die Anbindung an die Infrastruktur ist gegeben. Die Flächenneuanspruchnahme im Plangebiet wird durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung der Baugrundstücke unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

Für externe Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen werden überwiegend Waldflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Weisweil in Anspruch genommen. Weiterhin erfolgt auf bestehenden Grünlandflächen die Anpflanzung von Streuobstbäumen sowie kleinflächig, als artenschutzrechtlicher Ausgleich, die Anlage eines Reptilienbiotops. Hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen werden hierbei jedoch nicht in Anspruch genommen. Die geplanten Streuobstwiesen können weiterhin landwirtschaftlich als Grünlandflächen genutzt werden.

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den im Flächennutzungsplan formulierten städtebaulichen Zielen daher befürwortet.

10.2 Spritzmittelabdrift

Es werden ausreichende Abstände zu den im Süden an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen eingehalten, da hier die 10,0 m breite öffentliche Grünfläche mit Versickerungsfunktion und Anpflanzungen das Plangebiet abschließt.

Am östlichen Gebietsrand kann auf Grund der Bestandssituation keine breite Einfassung erfolgen und es verbleiben nur 3,0 m privater Grünstreifen als Fläche gegen die Spritzmittelabdrift. Hier erfolgt ein zusätzlicher Schutz gegenüber einem etwaigen Spritzmitteleintrag durch die Anpflanzung einer dichten, zweireihigen, 2,0 m breiten und 3,0 m hohen Hecke.

Im Bereich des Lebensmittelmarktes ist ein Schutz gegen Spritzmittelabdrift nicht notwendig, da hier keine wohnliche Nutzung zulässig ist und damit ein dauernder Aufenthalt von Menschen nicht gegeben sein wird. Nichtsdestotrotz wird auch in diesem Bereich eine umfassende Einfassung mit Anpflanzungen aus ortsbildgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen erfolgen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

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

11.1 Oberflächenwasser / Schmutzwasser

Vom Büro Keller, Riegel, wurde ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in einer öffentlichen Anlage in Form einer Mulde/eines Beckens zur Versickerung zu bringen. Die Anlage wird in der auf der Südseite des Plangebietes angeordneten Grünfläche in Abstimmung mit der geplanten Bepflanzung erstellt. Aus den hydrogeologischen/bodenkundlichen Gutachten geht hervor,

BEGRÜNDUNG

Seite 40 von 41

dass eine Versickerung unter Berücksichtigung von einzelnen Rahmenbedingungen problemlos möglich ist.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßeneinläufe gefasst und innerhalb eines zur Versickerungsanlage führenden Regenwasserkanal DN 300-400 gesammelt.

Die Grundstücke werden über geplante Hausanschlussleitungen DN 150 und Hausanschlusskontrollschächte DN 1000 an diesen geplanten Regenwasserkanal oder rückwärtig direkt an die Versickerungsanlage angeschlossen.

11.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der L104 (Hinterdorfstraße) und der K5124 (Forchheimer Straße).

Für die Sicherung der Trinkwasserversorgung für die Gemeinde Weisweil (sowie Stadt Edingen und Forchheim) liegt ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zur Erhöhung der Wasserentnahmemenge aus dem Brunnen Forchheimer Wald vor. Auf Grund der Entwicklung bereits im wirksamen FNP dargestellter Siedlungsflächen für den Lebensmittelmarkt und der nur kleinteiligen Erweiterung der FNP-Flächen wird davon ausgegangen, dass die beantragte Tageswassermenge nach wie vor ausreichend ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass innerhalb des Sondergebietes (SO) „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ kein Wohnen und im Mischgebiet (MI) nur 50 % Wohnen zulässig sein werden.

11.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundschutz). Der darüberhinausgehende Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt und muss durch die Grundstückseigentümer erbracht werden.

12 BODENORDNUNG

Zur Realisierung des Baugebietes sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Die Bodenordnung erfolgt durch ein Umlegungsverfahren auf freiwilliger Basis. Die meisten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde Weisweil. Zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern wird eine Erschließungsgemeinschaft gebildet.

13 KOSTEN

Die Herstellungskosten der Erschließung werden von der Erschließungsgemeinschaft „Kreuzacker“ getragen, wodurch für die Gemeinde Weisweil nur anteilige Kosten anfallen. Die Gesamtkosten der Erschließung setzen sich wie folgt zusammen:

Schmutzwasserkanal	325.000,00 €
Regenwasserkanal	190.000,00 €
Trinkwasserleitung	60.000,00 €
Straßenbau Baugebiet	175.000,00 €
Straßenbau L104 und K5124	410.000,00 €
Gesamtkosten (brutto):	1.160.000,00 €

BEGRÜNDUNG

Seite 41 von 41

14 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Mischgebiet (MI1 und MI2)	ca. 0,53 ha
Sonstiges Sondergebiet (SO) „kleinflächiger Einzelhandel“	ca. 0,47 ha
öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Gehwegen	ca. 0,22 ha
private Verkehrsflächen (Hof)	ca. 0,01 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,15 ha
private Grünflächen	ca. 0,14 ha
<u>Geltungsbereich</u>	<u>ca. 1,52 ha</u>

Weisweil, den

Michael Baumann
Bürgermeister

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 Weisweil übereinstimmen.

Weisweil, den

Michael Baumann
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Die Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Weisweil, den

Michael Baumann
Bürgermeister