

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Planungsverfahren	6
2.4	Verfahrensablauf.....	6
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	6
4	PLANUNGSINHALTE	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster	8
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	8
4.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	8
4.6	Verkehrsflächen	9
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
5.1	Allgemein	9
5.2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer.....	10
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze.....	10
5.4	Einfriedungen	10
5.5	Niederspannungsfreileitungen.....	10
5.6	Umgang mit Niederschlagswasser	11
6	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES / UMWELTBERICHT	11
7	BELANGE DES KLIMASCHUTZES	11
8	BELANGE DES VERKEHRES / ERSCHLIESSUNG	11
9	BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT	13
10	VER- UND ENTSORGUNG	14
11	BODENORDNUNG	14
12	KOSTEN	14
13	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

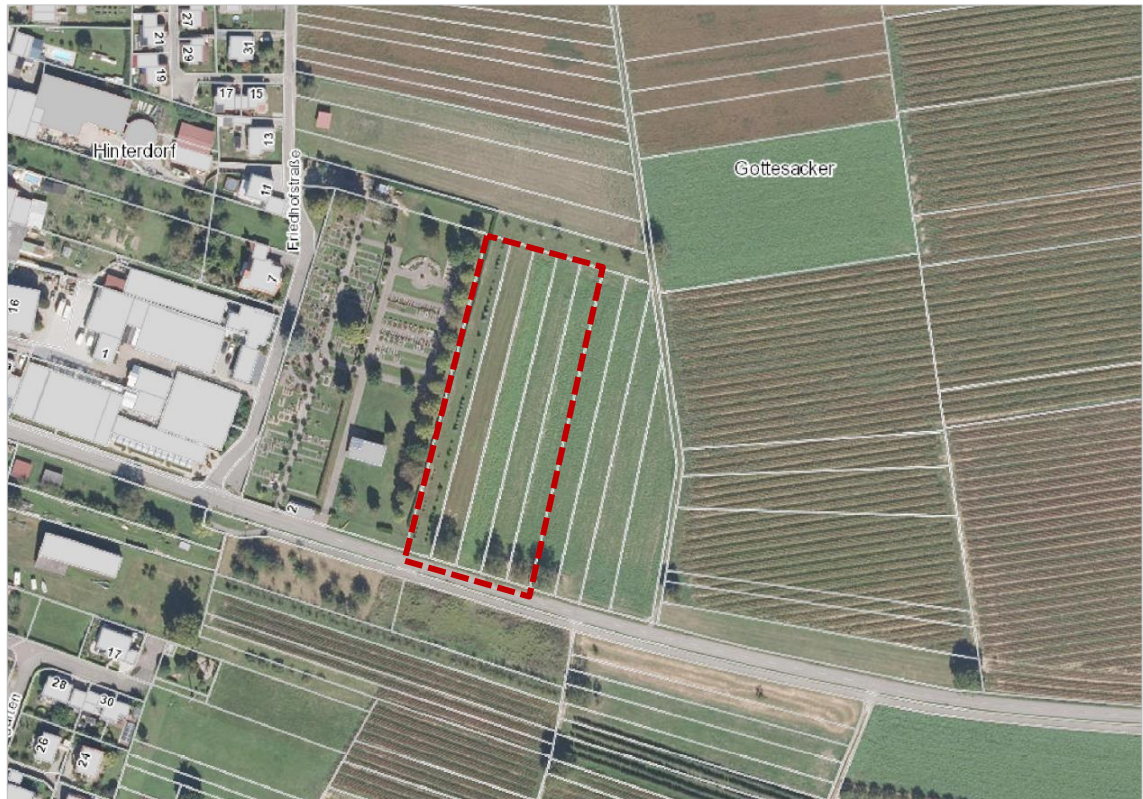
Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften ist der am 17.12.2018 vom Gemeinderat Weisweil beschlossene Feuerwehrbedarfsplan. Dieser stellt fest, dass das an der Hauptstraße im Ortskern gelegene Gerätehaus der Feuerwehr Weisweil erhebliche Defizite hinsichtlich der Einhaltung der Unfallverhütungsvorschriften und aktuell gültigen Normen aufweist und aufgrund der innerörtlichen Lage und der begrenzten Platzverhältnisse nur unter erheblichen Einschränkungen für Zwecke der Feuerwehr nutzbar ist. Der Bericht kommt weiterhin zum Ergebnis, dass aus feuerwehrtechnischen und wirtschaftlichen Gründen auf jeden Fall ein Neubau an einem geeigneten, neuen Standort der Sanierung am Altstandort vorzuziehen ist. Bauliche Anlagen müssen so eingerichtet und beschaffen sein, dass Gefährdungen von Feuerwehrangehörigen vermieden und Feuerwehreinrichtungen sicher untergebracht sowie bewegt oder entnommen werden können, was am gegenwärtigen Standort nicht mehr gewährleistet werden kann. Die vorhandene Situation genügt in vielfacher Hinsicht nicht den Anforderungen an Sicherheit und Gesundheitsschutz und es besteht somit dringender Handlungsbedarf, entsprechende Verbesserungen herbeizuführen.

Nach erfolgter Standortsuche und auf Grund der Flächenverfügbarkeit ist die Errichtung eines neuen Rettungszentrums auf den Flurstücken Nrn. 3827 bis 3831 im Weisweiler Osten angrenzend an den Friedhof geeignet und zielführend. Um dies planungsrechtlich zu ermöglichen ist zum einen die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) und zum anderen die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften notwendig. Beide Bauleitpläne sollen im sogenannten Parallelverfahren aufgestellt werden, wobei im Rahmen der 12. punktuellen Änderung des FNP die Fragen nach dem Bedarf und dem Standort über die dort beigefügte Standortuntersuchung des Büros KELLER planen + bauen, Riegel, vom 13.12.2022 mit abgearbeitet werden, während im vorliegenden Bebauungsplan die geplante bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Beide Verfahren werden im Regelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das ca. 0,88 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Weisweil und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. Nrn. 3827 bis 3831 sowie ein Teil des Straßengrundstückes der K5135 (Flst.-Nr. 9794) auf Gemarkung Weisweil. Er wird im Norden und Osten durch den freien Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Ackerflächen, im Süden durch die K5135 mit anschließenden Ackerflächen sowie im Westen durch den Friedhof und im weiteren Verlauf den Siedlungsbereich begrenzt. Der Änderungsbereich ist derzeit landwirtschaftlich durch Acker, mehrjährige Sonderkulturen und Grünflächen geprägt. Im Gegensatz zur Abgrenzung der parallel in Aufstellung befindlichen 12. punktuellen Änderung des FNP wird im Bebauungsplan die südlich angrenzende Verkehrsfläche der K5135 in Teilen mit in den Geltungsbereich aufgenommen, sodass der vorliegende Bebauungsplan als qualifizierter Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden kann. Das Gelände ist fast eben, fällt nur leicht nach Norden hin und weist ansonsten keine topographischen Besonderheiten auf

Der Planbereich ist im folgenden Luftbild bzw. Kartenausschnitt dargestellt:



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

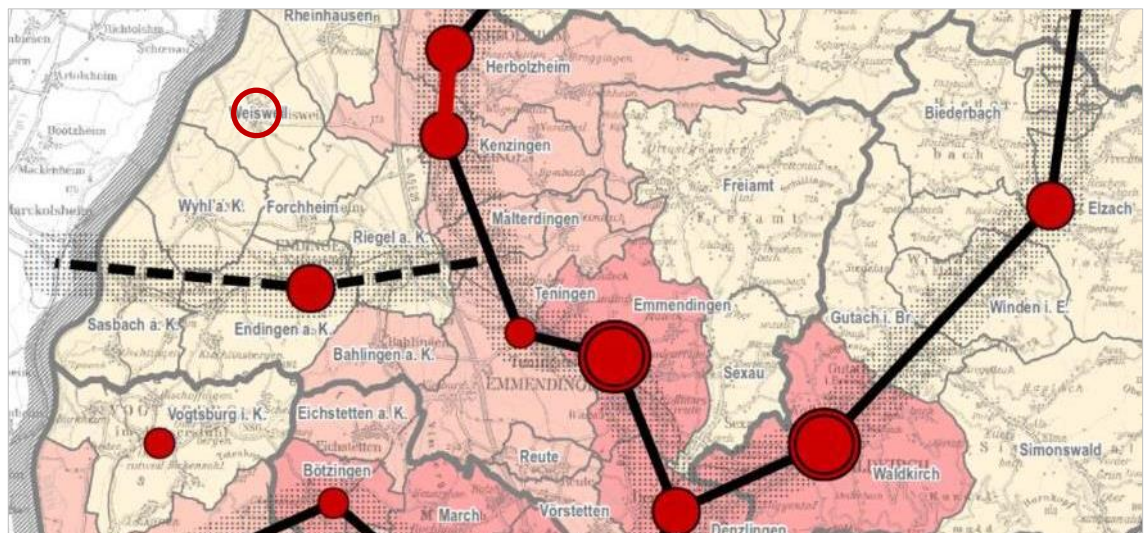


Abgrenzungsplageplan, FSP Stadtplanung (ohne Maßstab, genordet)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Weisweil liegt, wie dem Ausschnitt der Strukturkarte des Regionalplanes Südlicher Oberrhein zu entnehmen ist, weder an einer Landesentwicklungsachse noch an einer regionalen Entwicklungsachse. Zudem kommt der Gemeinde keine besondere zentralörtliche Funktion zu. Südlich von Weisweil befindet sich zwischen Forchheim und Endingen am Kaiserstuhl die Regionale Entwicklungsachse, die staatsübergreifend zwischen Emmendingen (D) und Sélestat (F) verläuft. Weisweil wird im wirksamen Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugewiesen. Ziele für diese Raumkategorie sind neben der Wohnraumvorsorge auch die Bereitstellung von Versorgungseinrichtungen und infrastrukturellen Einrichtungen wie das nun geplante Rettungszentrum. Im Zentrale-Orte-Konzept kommt Weisweil die Rolle einer weiteren Gemeinde im Nahbereich zu.



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

In der Raumnutzungskarte „Mitte“ des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Von naturräumlichen oder anderen Restriktionen ist das Plangebiet nicht betroffen.

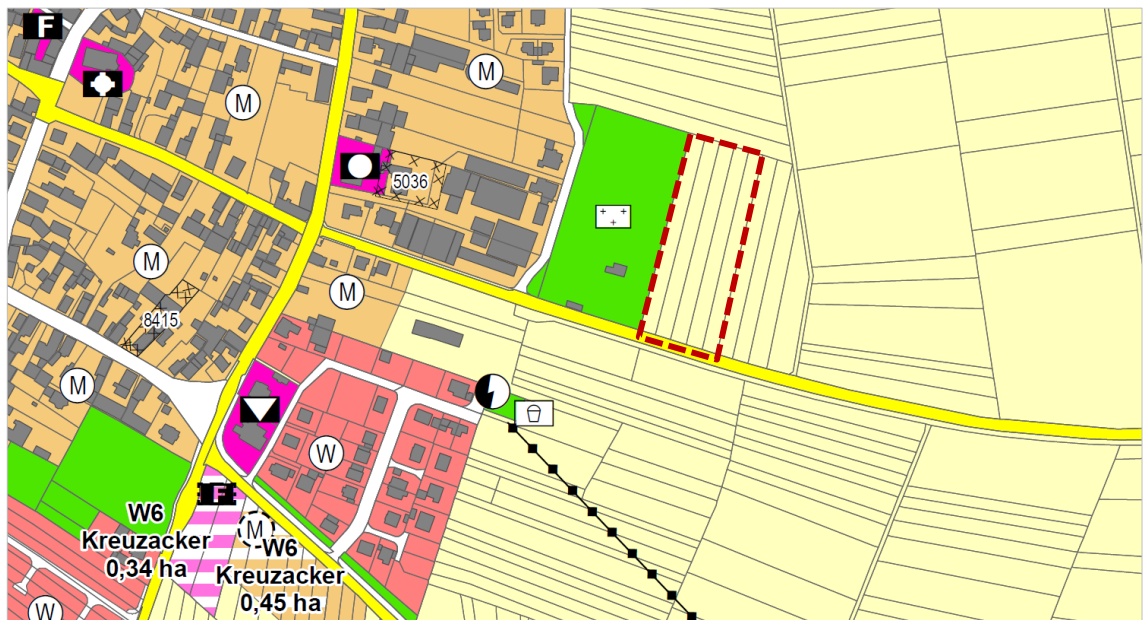


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte „Mitte“ des wirksamen Regionalplanes Südlicher Oberrhein mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVSO (genordet, ohne Maßstab)

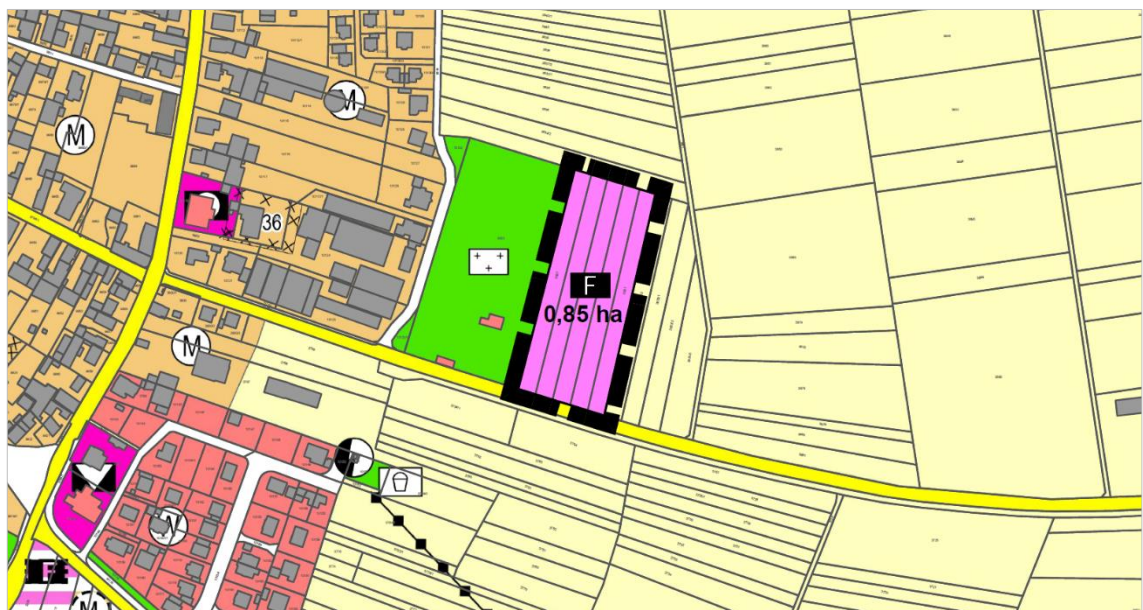
Die geplante bauliche Entwicklung mit dem Rettungszentrum am östlichen Ortsrand von Weisweil verfolgt damit die Grundsätze des wirksamen Regionalplanes Südlicher Oberrhein und dient dessen Zielen, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Regionalplanes entwickelt ist.

2.2 Flächennutzungsplan

In dem seit 13.04.2018 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des GVV Kenzingen-Herbolzheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, weshalb der Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rettungszentrum“ nicht aus diesem entwickelt werden kann, was es erforderlich macht, den FNP in einem gesonderten zweistufigen Verfahren zu ändern. Über die parallellaufende 12. punktuelle Änderung des FNP soll für den Änderungsbereich zukünftig eine Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr / Rettungszentrum“ dargestellt werden.



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



zeichnerische Darstellung – Deckblatt zur 12. punktuellen Änderung des FNP, Stand 01/2025, FSP (genordet, ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 15

2.3 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 wird am 22.01.2025 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. Zudem wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

2.4 Verfahrensablauf

22.01.2025	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rettungszentrum“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Die Behörden werden aufgefordert, zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen (Scoping).
___.__.____	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
___.__.____	Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit dazugehörigen Bauvorschriften „Rettungszentrum“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO BW als eigenständige Satzungen

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Das konkrete städtebauliche bzw. hochbauliche Konzept wird im Laufe des Verfahrens durch das damit beauftragte Architekturbüro in Abstimmung mit der Verwaltung, ausgewählten Gemeinderatsmitgliedern und den zuständigen Akteuren der Feuerwehr erarbeitet.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Rettungszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind neben der Hauptnutzung auch alle Nebenräume sowie

Übungs- und Stellplatzflächen und die darüber hinaus erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen. Ziel ist es, das geplante Rettungszentrum am vorliegenden Standort zu errichten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen – Gebäudehöhe (GH) – als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) (§ 18 BauNVO)

Mit der im Plangebiet auf 0,6 festgesetzten GRZ kann eine angemessene Ausnutzbarkeit des Plangebietes gewährleistet werden. Durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen darf dieser Wert bis 1,0 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit soll die Überbauung des Plangebietes durch die notwendigen hochbaulich nicht oder nur geringfügig in Erscheinung tretenden baulichen Anlagen ermöglichen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt noch kein hochbaulicher Entwurf vor, aus dem der Standort, die Überbauung und die Kubatur des Rettungszentrums sowie die Nebenanlagen und Versiegelungen ersichtlich sind, sodass vorerst mit einem großen, nicht differenzierten Baufenster und einer hohen GRZ operiert wird.

Des Weiteren werden maximal zwei Vollgeschosse (II) mit einer Gebäudehöhe (GH) von 180,5 m ü. NHN, was ca. 8,5 m über dem Fahrbahnrand der K5135 entspricht, festgesetzt, wobei die GH am obersten Punkt der Dachfläche gemessen wird. So kann erreicht werden, dass die neue Bebauung nicht zu massiv in Erscheinung tritt, aber trotzdem eine angemessene Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche möglich ist. Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und um die Flächeninanspruchnahme bisher unverbrauchter Flächen zu minimieren, soll die Möglichkeit zur Realisierung von zwei Vollgeschossen geschaffen werden, sodass im Obergeschoss die Schulungs- und/oder Aufenthaltsräume untergebracht werden können.

Das konkrete städtebauliche bzw. hochbauliche Konzept wird im Laufe des Verfahrens durch das beauftragte Architekturbüro erarbeitet und dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage zu Grunde gelegt, sodass zu diesem Zeitpunkt konkretere Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung gemacht werden können. Gleiches gilt für die Anpflanzungen, die zum Ausgleich des Eingriffes in die Natur und Landschaft sowie zur Eingrünung geschaffen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Im Sinne einer aktiven klimafreundlichen Politik wird die Errichtung und Aufständigung von Anlagen zur Energiegewinnung (bsp. Solaranlagen) auf den Dachflächen bauplanungsrechtlich ermöglicht und eine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Gleiches gilt für technisch bedingte Dachaufbauten. So können Anlagen zur Energiegewinnung und technische Dachaufbauten die realisierte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, durch ihren Bau dürfen jedoch keine nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Gebäudehöhe und des Erscheinungsbildes entstehen. Dem entsprechend sind sie mindestens 1,0 m von der äußeren Gebäudekante zurückzusetzen, sodass sie vom Straßenraum und von der freien Landschaft her nicht allzu stark in Erscheinung treten.

Zudem sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Rettungszentrum“ auf einer Fläche von maximal 5 % der überbaubaren Fläche technisch bedingte Sonderbauten wie der Feuerwehr-/Treppenturm bis zu einer Höhe von maximal **xx** m ü. NHN zulässig und wird gemessen am obersten Punkt der Dachfläche. Diese Festsetzung wird in die Planungen aufgenommen, um einen gegebenenfalls nötigen Feuerwehrturm realisieren zu können.

Um hier den Anforderungen der Feuerwehr zu genügen und ein angemessenes Training zu ermöglichen, soll der Turm angemessen hoch sein.

Um auch die überdachten Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen und hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen gut in das Plangebiet und den umliegenden Landschaftsraum einzubinden, werden auch diese Anlagen mit maximal 4,0 m in der Höhe begrenzt und der untere Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe dezidiert festgesetzt.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen – sog. Baufenstern – bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen Lage und hochbauliche Struktur des Hauptgebäudes definiert. Zudem ist auf Grund des an Kreisstraßen einzuhaltenen Freihaltebereiches ein Abrücken des Baufensters von der K5135 in einer Tiefe von 15,0 m bis zum Fahrbahnrand notwendig. Insgesamt soll das geplante Gebäude über das Baufenster bestmöglich fixiert werden, um die beabsichtigte Gebäudestruktur abzubilden und das Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird das Baufenster noch sehr großzügig ausgewiesen, da die Lage und Kubatur des Gebäudes noch nicht klar ist und der hochbauliche Entwurf erst im Laufe des Verfahrens vom Architekturbüro erarbeitet wird. Zur Offenlage wird dann eine Konkretisierung erfolgen.

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, Tür- und Fenstervorbauten, die die Maße nach § 5 Abs. 6 LBO einhalten, auf dieser Grundlage zugelassen werden.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Realisierung der notwendigen Stellplatzflächen (Kfz und Fahrrad) sind nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie überdachte und nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Rettungszentrum“ überall zulässig. Ebenerdige, nicht überdachte Kfz-Stellplätze treten hochbaulich nicht in Erscheinung, weshalb sie entgegen hochbaulich in Erscheinung tretender Garagen und dergleichen auch in den Randbereichen des Plangebietes verträglich sind. Fahrrad-Stellplätzen wird im Sinne des Klimaschutzes der Vorrang gegenüber dem motorisierten Individualverkehr gegeben, sodass diese überall in der Gemeinbedarfsfläche zulässig sind.

Überdachte Kfz-Stellplätze (sog. Carports), Garagen und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit einem Rauminhalt von mehr als 30 m³ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig, sodass diese auf dem Grundstück konzentriert angeordnet werden, um so die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu minimieren. Eine Ausnahme hiervon machen Versorgungsanlagen nach § 14 (2) BauNVO und aufgeständerte Solaranlagen über Stellplätzen, die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche überall zulässig sind. So obliegt es der Gemeinde als Bauherrin, die notwendigen ebenerdigen Stellplätze mit Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu überstellen.

4.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Auf Grund der direkten Lage des Plangebietes an der übergeordneten Kreisstraße K5135 ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte und von Bebauung freizuhaltende Fläche von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind zudem Sichtfelder freizuhalten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt jedoch noch kein hochbaulicher Entwurf vor aus dem

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 15

die Anzahl und Lage der Zu- und/oder Abfahren ersichtlich ist, sodass erst im weiteren Verfahren die entsprechenden Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil nachgetragen werden können.

4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Süden von der K5135 erschlossen und an diese angebunden. Die Straßenverkehrsfläche wird bauleitplanerisch über die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche gesichert.

4.7 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.

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

Die Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt wird durch die weiteren festgesetzten Maßnahmen – Begrünung der Dächer, Anlage der Kfz- und Fahrrad-Stellplätze in wasserdurchlässiger Ausführung – erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas. Dies stellt hinreichende Maßnahmen zur Entsiegelung und Eingriffsminimierung dar.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für Lkw hingegen sind mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche zu versehen und über zusätzliche Reinigungsanlagen zu entwässern, was ebenfalls dem Boden- und Grundwasserschutz dient und etwaige Verunreinigungen und/oder Schadstoffeinträge verhindern soll.

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.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Allgemein

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Freileitungen etc. sollen einer gestalterischen Einbindung des Plangebietes und der Gebäude in den ländlich geprägten Kontext in exponierter Ortsrandlage dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im Zusammenhang mit der Nutzung als Rettungszentrum berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zusätzlich örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Rettungszentrum“ erlassen.

5.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer

Das Rettungszentrum soll im Einklang mit der geplanten Gebäudenutzung mit einem flachen bzw. flach geneigten, begrünten Dach erstellt werden. Gemäß dieser Planung sind flache und flach geneigte Dächer (FD) sowie Pultdächer (PD) mit einer Neigung von 0° bis 10° zulässig. Städtebaulich und ortsgestalterisch ist es sinnvoll, diese Dachformen und -neigungen zu wählen, da hierüber 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 ist.

Ortsuntypische Materialien wie Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie reflektierende Materialien dürfen für Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen nicht verwendet werden, sodass sowohl das Ortsbild als auch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft berücksichtigt werden.

Anlagen, die der Energiegewinnung dienen sowie technische Dachaufbauten sind auf allen Dächern und bei allen Dachneigungen zulässig. Klarstellend wird hier darauf verwiesen, dass Anlagen der solaren Energiegewinnung auch an den Fassaden angebracht werden können. Die Gemeinde Weisweil fördert ausdrücklich diese zeitgemäße Energieform und wird in ihrem Bestreben durch das im Jahr 2021 erlassene Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg bestärkt.

5.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und Müllbehältersammelpplätze

Zur Sicherung von Grünanteilen, der Reduzierung thermischer Belastung und zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sind die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind bereits nach Landesrecht nicht zulässig.

Freistehende Müllbehälter und deren Abstellflächen sollen dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen optisch abgeschirmt und begrünt werden, um unattraktive Abstellplätze zu vermeiden und das Erscheinungsbild des Plangebietes nicht negativ durch offene Abstellflächen zu beeinträchtigen.

5.4 Einfriedungen

Die gestalterischen Vorgaben zu den Einfriedungen werden zur Gewährleistung einer guten Einbindung des Plangebietes in den angrenzenden offenen Landschaft- und Straßenraum getroffen. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten und sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt. Feste Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstückszu- und Abfahrten ist eine ausreichende Anfahrtsicht zu gewährleisten. Dieser Zusatz dient der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße, da die Einfriedungen so gestaltet werden müssen, dass die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes eine ausreichende Sicht auf die K5135 haben.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisches Material grundsätzlich ausgeschlossen.

5.5 Niederspannungsfreileitungen

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

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 15

5.6 Umgang mit Niederschlagswasser

Aussagen zum Umgang mit Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser werden zur Offenlage nachgetragen. Angedacht ist eine zumindest teilweise Rückhaltung und/oder oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück bzw. der Einbau von Zisternen, falls eine Versickerung nicht möglich ist.

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 Prüfmethoden, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

Vom Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle, Waldkirch, wird parallel zum Bebauungsplan der entsprechende 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. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung wird eine Scopingunterlage mit ersten Aussagen zum Natur- und Artenschutz beigelegt. Der voll umfängliche Umweltbericht wird dem Bebauungsplan zur Offenlage 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 die Festsetzungs- bzw. Hinweis-katalog des Bebauungsplanes integriert.

7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES

Da zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch keine konkrete Hochbauplanung vorliegt und umweltrelevante Festsetzungen erst zur Offenlage getroffen werden, kann noch kein unmittelbarer Zusammenhang mit dem Klimaschutz hergestellt werden. Entsprechende Ergänzungen folgen zur Offenlage.

Bereits zur frühzeitigen Beteiligung werden aber bereits Festsetzungen zu Begrünung der Dachflächen getroffen, da sich dies positiv auf Mikroklima, Wasserhaushalt und Biodiversität auswirkt. Die Dächer müssen ergänzend mit Solaranlagen belegt werden, wobei die kühlende Wirkung der Dachbegrünung effizienzsteigernd wirkt. Hier greifen die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes BW, nach dem die zur Solarnutzung geeigneten Dachflächen von Gebäuden auf 60 % der Fläche zur Gewinnung von solarer Energie zu nutzen sind. Durch die angestrebte flache Dachneigung von 0° bis 10° und die zulässige Aufständigung der Solarmodule können diese in ihrer Ausrichtung und Gestaltung so optimiert werden, dass eine Nutzung effizient möglich ist.

8 BELANGE DES VERKEHRES / ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Weisweil erfolgt im Bestand über die K5135 (Kenzinger Weg). Ein Anschluss an die K5135 ist möglich, sodass für das Rettungszentrum keine zusätzliche äußere Erschließung gebaut werden muss. Die verkehrliche Anbindung an die K5135 erfolgt über

BEGRÜNDUNG

Seite 12 von 15

eine bzw. zwei direkte Grundstückszu- und/oder Abfahrten. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung liegt noch kein hochbaulicher Entwurf vor, sodass Aussagen zur Anzahl und Lage der Zu- und/oder Abfahrten erst im weiteren Verfahren getroffen werden können. Nach Kenntnis der Lage werden die entsprechenden Sichtdreiecke im zeichnerischen Teil nachgetragen.

Durch den verkehrlichen Anschluss an die K5135 sind straßenrechtliche Belange betroffen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verknüpfungsbereiches der Ortsdurchfahrt und ist daher anbaurechtlich wie die freie Strecke zu bewerten. Die straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen gemäß § 22 des Straßengesetzes Baden-Württemberg von 15,0 m zum Fahrbahnrand sind zu beachten.

Das Landratsamt Emmendingen – Straßenbau – wurde im September 2022 von Seiten des Büros KELLER planen + bauen, Riegel, im Zuge der Standortuntersuchung angehört. Von dort wurde Folgendes zur vorliegenden, dort als Standort „B“ bezeichneten, Fläche östlich des Friedhofes mitgeteilt:

„Standort B: Dieser Standort liegt ebenfalls außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt und auch außerhalb des Verknüpfungsbereichs. Die Abstände zur Straße gemäß den o.g. Anbauregelungen im Straßenrecht wären grundsätzlich zu beachten. Für die direkte Anbindung an die K5135 wäre eine Befreiung vom straßenrechtlichen Anbauverbot erforderlich. Hierzu wäre dann eine verkehrliche Untersuchung durch ein entsprechendes Ingenieurbüro vorzulegen. Zudem müssen grundsätzlich Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen, die diesen Standort erfordern.“

Auf Grund der verkehrlichen Belastung der Kreisstraße kann als Vorgriff zu einer verkehrlichen Untersuchung die Abschätzung vorgenommen werden, dass sich durch das Helferzentrum keine negativen Auswirkungen auf die Belange für das Schutzgut Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben. Zudem stehen das Wohl der Allgemeinheit und eine leistungsfähige und mit optimalen Voraussetzungen ausgestattete Feuerwehr in einem direkten Zusammenhang. Diese Argumentation kann vom Straßenbauamt straßenrechtlich mitgetragen werden. Eine Zustimmung zu einer Befreiung vom straßenrechtlichen Anbauverbot ist daher als realistisch anzusehen.“

Dieser Einlassung folgend wird davon ausgegangen, dass der Standort auch aus verkehrlicher und straßenrechtlicher Sicht realisierbar ist.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Rettungszentrums und die Anbindung an den Siedlungsbereich sind ebenfalls von Bedeutung und über den von Osten kommenden Geh- und Radweg (Flst.-Nr. 9794/4) entlang der Südseite der K5135 gegenüber dem Friedhof sowie über den von Westen kommenden Gehweg (Flst.-Nr. 9794/2) entlang der Nordseite der K5135 mit Anbindung an die L104 (Hinterdorfstraße) gegeben. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die Verbindungen jeweils im Bereich der Friedhofstraße enden und zum Erreichen des Rettungszentrums die Fahrbahn der K5135 an zwei Stellen gequert werden muss, da südlich des Friedhofes keine Weiterführung des Gehweges auf der Nordseite der K5135 vorhanden ist.



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

Alternativ könnte der Gehweg auf der Nordseite der K5135 entlang der Friedhofsgrenze auf einer Länge von mindestens 25 m bis zum Standort ausgebaut werden, was mit dem Straßenbaulastträger abzuklären ist und dessen Zustimmung bedarf, da diese Fläche innerhalb des Straßengrundstückes der K5135 (Flst.-Nr. 9794) liegt.

9 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT

Durch die Inanspruchnahme für eine bauliche Nutzung gehen im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Böden für die landwirtschaftliche Nutzung von ca. 0,85 ha verloren. Bei den Böden handelt es sich um Böden der Vorrangflur. Dieser Verlust wird gegenüber dem dringenden Bedarf zur Neuerrichtung des Rettungszentrums mit Feuerwehr und Rettungsdienst gewichtet und in die Abwägung eingestellt.

Der bisherige Standort der Feuerwehr liegt im Ortskern von Weisweil, eine Modernisierung und Erweiterung am bestehenden Standort ist jedoch nicht möglich. Darüber hinaus ist die verkehrliche Anbindung für die geplante Nutzung von essenzieller Bedeutung, da im Einsatzfall jeder Einsatzort im Versorgungsgebiet schnell erreicht werden muss. Durch die Umsiedlung der Feuerwehr an den neuen Standort werden im Ortskern Weisweil Flächen frei, die einer anderen Nutzung zugeführt werden können und innerörtliche Flächenpotenziale freigeben. Auf eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich kann durch diese Nachnutzungsmöglichkeit somit verzichtet werden.

In der vom Büro KELLER planen + bauen, Riegel, durchgeführten Standortprüfung und in der parallel im Verfahren befindlichen 12. punktuellen Änderung des FNP wird die Frage der Standortentscheidung erörtert und verschiedene Kriterien zu Grunde gelegt und bewertet. Alternative Flächen wurden entsprechend bezüglich ihrer Eignung gegeneinander und untereinander abgewogen. Auch die Belange der Landwirtschaft werden in den Unterlagen der 12. punktuellen Änderung des FNP in diesen Abwägungsprozess einbezogen.

Das vorliegende Plangebiet ist für die geplante Nutzung sehr gut geeignet und im Eigentum der Gemeinde; die Anbindung an die Infrastruktur ist gegeben. Die Flächenneuanspruchnahme im Plangebiet wird durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung des Baugrundstückes unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

BEGRÜNDUNG

Seite 14 von 15

Insgesamt wird der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen zugunsten der geplanten Verlagerung der Feuerwehr und der Erweiterung durch den Rettungsdienst im Rahmen des Abwägungsvorganges insbesondere aufgrund der damit einhergehenden Sicherung der Grundversorgung im Ernstfall und einer Verbesserung der Einsatzfähigkeit der Feuerwehr hingenommen. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Einklang mit den formulierten städtebaulichen Zielen zur Errichtung eines dem Bevölkerungsschutz dienenden Rettungszentrums befürwortet.

10 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Weisweil. Die technische Infrastruktur ist bis zur Kreuzung K5135 (Kenzinger Weg) und Friedhofstraße vorhanden, ab dort müssen die Kanäle und Leitungen für das Rettungszentrum verlängert und neu verlegt werden. Das anfallende Niederschlagswasser hingegen soll zumindest teilweise auf dem Grundstück zur Versickerung und Verdunstung gebracht werden.

Die Infrastrukturplanung liegt zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor und wird zur Offenlage nachgereicht.

11 BODENORDNUNG

Zur Realisierung des Baugebietes sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich, die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Weisweil. Etwaige spätere Grundstücksänderungen werden durch Fortführungsnachweis erbracht.

12 KOSTEN

Die Herstellungskosten der Erschließung werden zur Offenlage nachgereicht.

13 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,85 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,03 ha
<u>Geltungsbereich</u>	<u>ca. 0,88 ha</u>

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

BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 15

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

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