

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Situation Kalkwerk.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Wohnbauflächenbedarf	5
2.3	Flächennutzungsplan	5
2.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	6
2.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
3	KONZEPTION DER PLANUNG	7
3.1	Ver- und Entsorgung	7
3.1.1	Straßenverkehr	7
3.2	Lärmschutz	8
3.2.1	Gewerbelärm	8
3.2.2	Verkehrslärm.....	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	10
4.4	Nebenanlagen und Stellplätze.....	10
4.5	Grünflächen und Pflanzbindungen	10
4.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
5.1	Dächer	11
5.2	Gestaltung unbebauter Flächen	11
5.3	Einfriedungen.....	11
5.4	Außenantennen.....	11
5.5	Freileitungen	11
6	UMWELTBELANGE	12
6.1	Schutzgut Mensch.....	12
6.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope	12
6.3	Schutzgüter Boden / Wasser.....	13
6.4	Schutzgüter Luft, Klima und Orts- und Landschaftsbild / Erholung	13
6.5	Sach- und Kulturgüter	13
7	BODENORDNUNG.....	13
8	KOSTEN.....	13

9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	13
---	----------------------------------	----

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet (sogenanntes Kuckucksbad) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bollschweil und wurde in der Vergangenheit temporär u.a. als Verwaltungsstandort der Gemeinde genutzt. Eine langfristige Nutzung hat sich jedoch nicht etabliert. Derzeit befinden sich im Erdgeschoss Wohnungen zur Flüchtlingsunterbringung, die auf Grundlage des § 246 Abs. 10 BauGB genehmigt wurden. Das Ober- und Dachgeschoss ist derzeit ungenutzt.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum möchte sich die Gemeinde Bollschweil um die Ausweisung neuer Wohngebiete bemühen. Bevor jedoch neue Flächen als Wohnbaugebiete ausgewiesen werden, sollen möglichst viele Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden. Das ehemalige Kuckucksbad bietet mit dem vorhandenen Gebäudebestand ein wertvolles und leicht aktivierbares Innenentwicklungspotenzial. Denn im vorhandenen Gebäude kann auch in den oberen Geschossen kurzfristig kostengünstiger Wohnraum bereitgestellt werden.

Da das Plangebiet derzeit als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, in dem nur Betriebsleiterwohnungen zulässig sind, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Innenentwicklung zur kurzfristigen Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume)

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im äußersten Westen von Bollschweil südlich des Kalkwerks Knauf Marmorit. Es umfasst im Wesentlichen den Bereich des historischen Kuckucksbads – einer ehemaligen Badeanstalt mitsamt der dazugehörenden denkmalgeschützten Kapelle.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1014/2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1016 und 756 (Straßenflurstück: Ellighofen). Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über den nördlich angrenzenden Weg mit dem Flurstück 82/2. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

1.3 Situation Kalkwerk

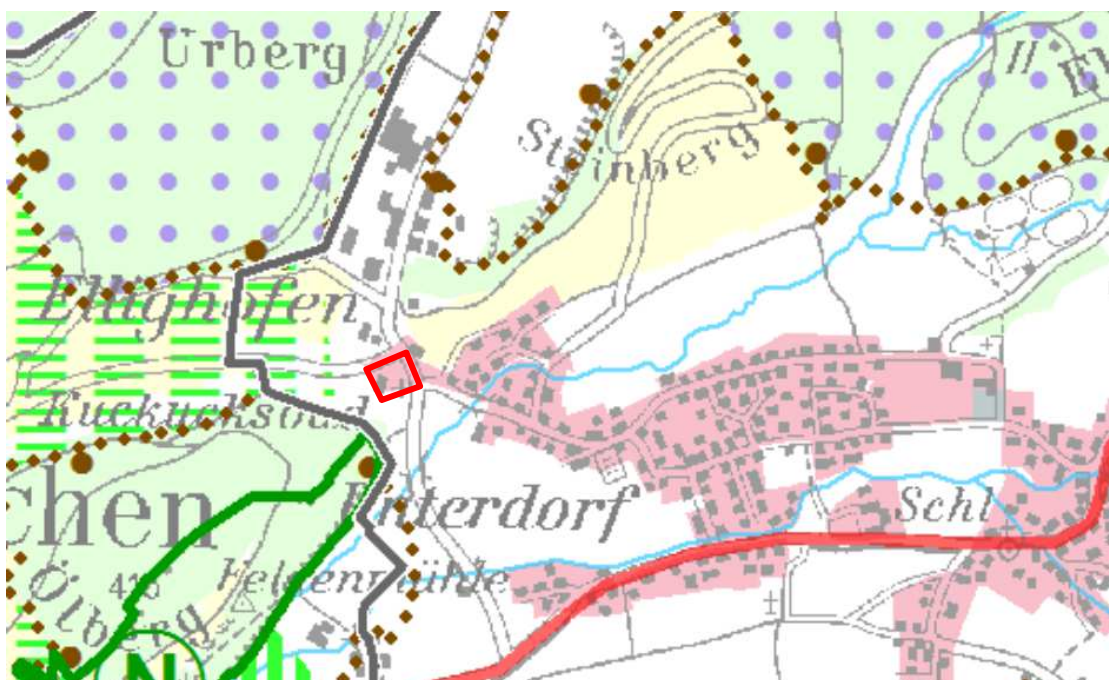
2011 wurde der Kalkabbau im Kalkwerk Marmorit aufgrund gesunkener Nachfrage eingestellt. Die im Jahr 2010 erteilte Genehmigung für den Kalkabbau am Urberg wurde zwischenzeitlich entzogen, so dass die Wiederaufnahme eines Kalkabbaus bis auf weiteres nicht möglich und aufgrund der nach wie vor niedrigen Nachfrage nicht geplant ist. Derzeit handelt es sich lediglich um ein Kalkmischwerk. Die Arbeitszeiten beschränken sich auf den Tagzeitraum. Es findet keine Nachtarbeit statt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Regionalplan

Laut Regionalplan 3.0 des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein (rechtswirksam seit dem 22.09.2017) ist die Gemeinde Bollschweil als Bestandteil des Mittelbereichs Bad Krozingen/Staufen im Breisgau und als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Auch in Bollschweil ist die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum spürbar, weshalb die Gemeinde sich um die Schaffung von neuem Wohnraum bemüht. Die Innenentwicklung genießt hierbei klare Priorität gegenüber bislang baulich ungenutzter Flächen. In der Begründung des Regionalplans zur Ziffer 2.4.0.3 (Innen- vor Außenentwicklung) wird deutlich gemacht, dass Maßnahmen zu ergreifen sind, Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand verfügbar zu machen und zur effizienten Nutzung der bereits vorhandenen Siedlungsflächen beizutragen.

Nach der vollständigen Erschließung und Aufsiedelung des Wohngebiets „Eck“, welches in mehreren Abschnitten aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde, stehen aktuell kaum weitere Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Baulücken stellt unter anderem aufgrund mangelnder Verfügbarkeit keine befriedigende Lösung für die Deckung des inneren Bedarfs in Bollschweil dar. Das Plangebiet ist planungsrechtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem u. a. Betriebswohnen zulässig ist. Es handelt sich somit um einen beplanten Innenbereich mit vorhandener Bausubstanz. Auch wird das Plangebiet im Erdgeschoss faktisch bereits als Wohnstandort für Flüchtlinge gem. § 246 Abs. 10 BauGB genutzt und soll nun gänzlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das bestehende Wohnhaus diente bereits als Wohnhaus für Beschäftigte des benachbarten Kalkwerks und temporär als Verwaltungsstandort der Gemeinde. Allerdings bestand in der Vergangenheit immer wieder Leerstand und auch heute steht das Gebäude bis auf das Erdgeschoss leer. Das Grundstück befindet sich im Gemeindeeigentum und das Gebäude in einem bezugsfertigen Zustand, wodurch eine zeitnahe Nutzbarmachung des Leerstandes gesichert ist.



Ausschnitt: Regionalplan Südlicher-Oberrhein 3.0 (ohne Maßstab)

2.2 Wohnbauflächenbedarf

Der Bebauungsplan dient der Befriedigung des unmittelbaren Bedarfs an Wohnflächen für die örtliche Bevölkerung in Bollschweil. Mit der Umnutzung des Leerstands sollen die derzeit zulässigen Betriebswohnungen dem dringenden Bedarf an kostengünstigen Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Als Grundsatz der Raumordnung formuliert, wird der Gemeinde zur Bestimmung des Flächenbedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung ein Zuwachs in Höhe von bis zu 0,25 % pro Jahr eingeräumt. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors ist eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar zugrunde zu legen.

Hieraus ergibt sich für einen Zeitraum von 5 Jahren unter der Annahme einer aktuellen Bevölkerung von 2.295 EW (2017, Statistisches Landesamt) ein Bevölkerungszuwachs von ca. 29 Einwohnern. Dies entspricht bei einer Dichte von 50 Einwohnern je Hektar einem Wohnbauflächenbedarf von ca. 0,57 ha. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha, wovon ca. 0,25 ha als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Entwicklung von ca. 0,25 ha Netto-Wohnbau land in Bollschweil ist daher aus dem ermittelten Bedarf von 0,57 ha gemäß regionalplanerischen Vorgaben in den nächsten 5 Jahren begründet. Mit einer Belegung ist aufgrund des vorhandenen Leerstands schon kurzfristig zu rechnen.

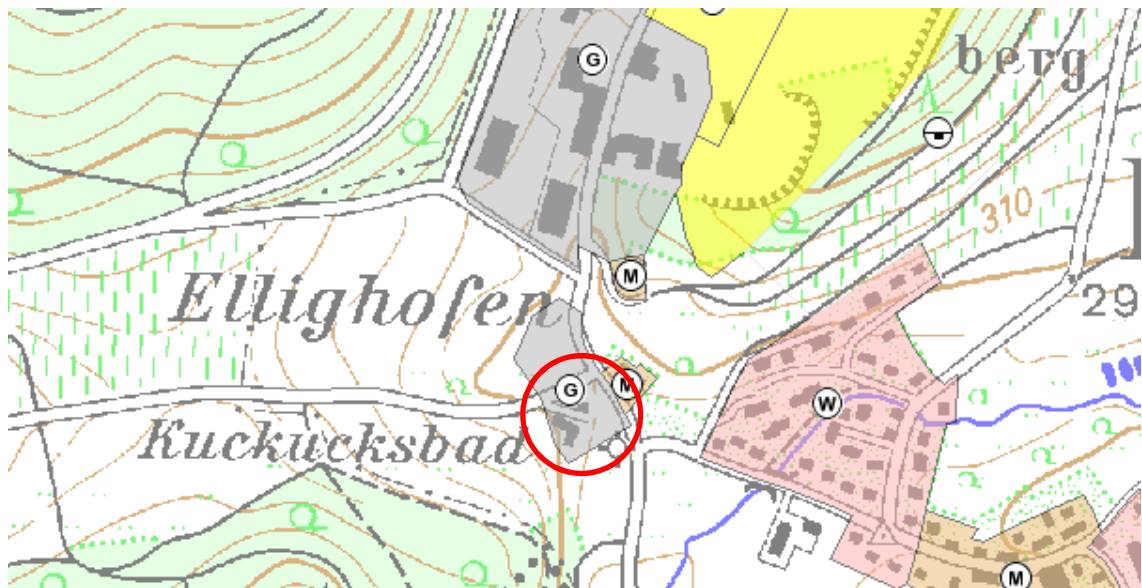
2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen-Bollschweil vom 11.10.2013 stellt für das Plangebiet Gewerbebauflächen dar. Damit ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) BauGB entwickelt.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, im Wege der Berichtigung jedoch angepasst werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Das Plangebiet, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, ist umgeben von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet und entspricht somit § 50 BImSchG.

Auf einer unter- bzw. ungenutzten Gewerbefläche, die derzeit teilweise gemäß § 246 Abs. 10 BauGB bereits zu Wohnzwecken für Flüchtlinge genutzt wird, möchte die Gemeinde Bollschweil die Wohnnutzung planungsrechtlich sichern bzw. zusätzlich ermöglichen. Die bereits vorhandene vollumfängliche verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung sowie die unmittelbare Nähe zum bestehenden Wohngebiet im Unterdorf sprechen für eine dauerhafte Wohnnutzung im Plangebiet. Durch die betriebliche Umstrukturierung des benachbarten Kalkwerks Marmorit zu einem reinen Kalkmischwerk ohne Abbautätigkeiten sind weder Konflikte zwischen der Wohnnutzung und des Betriebsgeschehens zu erwarten noch sollten die derzeit genehmigten Betriebsabläufe durch die Wohngebietsausweisung beeinträchtigt werden.

In der Bekanntmachung wird auf die Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend hingewiesen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ehrenkirchen/Bollschweil von 2013 (ohne Maßstab)

2.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ellighofen“ vom 17.10.2013, der für das Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Eine Wohnnutzung ist auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans nur ausnahmsweise für Betriebswohnungen gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.

2.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im bereits gut erschlossenen überplanten Bereich.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebiets liegt bei rund 2.500 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch GRZ 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei rund 1.000 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Diese werden für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

15.05.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ellighofen“ gem. § 2 (1) BauGB
15.05.2019	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ellighofen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
xx.xx.2019 bis xx.xx.2019	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom xx.xx.2019 mit Frist bis xx.xx.2019	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
xx.xx.2019	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ellighofen“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 KONZEPTION DER PLANUNG

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Wohn- bzw. Bürogebäude, eine Garage sowie eine denkmalgeschützte Kapelle. Die ortstypische offene Bebauung mit Satteldach sichert die bestehenden Gebäude über den Bestandsschutz hinaus. Gleichzeitig eröffnet der Bebauungsplan weiterhin innerhalb der festgesetzten Baufenster bei Bedarf die Möglichkeit zur moderaten Nachverdichtung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die das Straßenbild und Plangebiet prägenden, erhaltenswerten Bäume insbesondere im östlichen Teilbereich des Plangebiets gesichert werden. Das Kapellengrundstück ist über einen vorhandenen Fußgängersteg erschlossen.

3.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungs- und Kabelnetz. Ein Ausbau der Infrastruktur ist derzeit nicht erforderlich.

Die Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt im Trennsystem. Häusliches Abwasser sowie belastetes Niederschlagswasser wird in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Bollschweil mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage des Abwasserzweckverbandes Staufener Bucht in Grezhausen abgeleitet.

Eine Versickerung des unbelasteten Regenwassers ist aufgrund des überwiegend felsigen Untergrunds nicht möglich. Die Möglichkeit der Festsetzung von Zisternen wurde geprüft und ebenfalls aus geologischen Gründen verworfen.

3.1.1 Straßenverkehr

Die Zufahrt in das Plangebiet wird über den nördlich angrenzenden Weg ermöglicht, der auf die östlich gelegene Straße Ellighofen führt. Ein Ausbau der vorhandenen Straßen ist nicht erforderlich.

3.2 Lärmschutz

Für den Bebauungsplan „Ellighofen“ aus dem Jahr 2013 wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation eine Schalltechnische Untersuchung (Stand Oktober 2012) angefertigt. Die Untersuchung macht umfangreiche Aussagen zu den Auswirkungen des Gewerbelärms einschließlich des erzeugten Verkehrslärms im Hinblick auf die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen. Daher kann diese Untersuchung ebenfalls zur Beurteilung der Lärmsituation für das jetzige Plangebiet herangezogen werden.

Folgende Fälle wurden im Jahr 2012 berücksichtigt:

- **Ist-Fall:** Aktuelle Situation mit Veredelung angelieferten Materials
- **Null-Fall:** Abbau am Urberg
- **Plan-Fall 1:** Veredelung angelieferten Materials und Umnutzungen im Plangebiet
- **Plan-Fall 2:** Wiederaufnahme des Abbaus und Umnutzungen im Plangebiet
- **Plan-Fall 3:** Vollständige Umnutzung des Plangebiets

Aufgrund der zwischenzeitlich entzogenen Abbaugenehmigung kann im vorliegenden Bebauungsplan die Betrachtung des Null-Falls und des Plan-Falls 2 wegfallen. Weiterhin sind nach derzeitigem Kenntnisstand bis auf weiteres keine Erweiterungen oder Umnutzungen des Betriebsgeländes geplant, weshalb auch die Plan-Fälle 1 und 3 nicht betrachtet werden müssen. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wird der Ist-Fall zu Grunde gelegt.

3.2.1 Gewerbelärm

Die Schalltechnische Untersuchung von 2012 hat u.a. die Schallimmissionen an zwei Immissionsorten des dem Plangebiet östlich gegenüberliegenden Gehöfts (Mischgebiet) untersucht. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der untersuchten Immissionsorte zum Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die berechneten Beurteilungspegel auch auf das Bebauungsplangebiet übertragen werden können.

Für Allgemeine Wohngebiete gelten Orientierungswerte für Gewerbelärm von tags 55 d(B)A und nachts 40 d(B)A. Aus der schalltechnischen Untersuchung geht hervor, dass für das dem Plangebiet gegenüberliegenden Mischgebiet die Tagwerte an keinem der beiden Immissionsorte 48,2 d(B)A übersteigen und die Nachtwerte zwischen 41,6 und 43 d(B)A liegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch für das Allgemeine Wohngebiet der Orientierungswert von 55 d(B)A tags deutlich unterschritten wird. In der Nacht würde der geltende Orientierungswert von 40 d(B)A für Wohngebiete um bis zu 3 d(B)A überschritten. Jedoch findet keine Nachtarbeit im Kalkwerk mehr statt, so dass im Nachtzeitraum keine Lärmemissionen entstehen und somit eine Überschreitung des Orientierungswerts ausgeschlossen werden kann.

Im Ergebnis sind weder tags noch nachts Überschreitungen der geltenden Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten.

Für zukünftige Umnutzungen, Erweiterungen oder erneute Abbautätigkeiten des Kalkwerks muss im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren auf das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet Rücksicht genommen werden.

3.2.2 Verkehrslärm

Für den Ist-Fall wurde eine Verkehrserzeugung von 200 LKW und 40 PKW pro Tag angenommen. In der Schalltechnischen Untersuchung wurde unter anderem ein Immissionsort an der Gewerbestraße 4 (Immissionsort 21) untersucht. Er liegt ca. 400 m südlich des Plangebiets und ist dem Plangebiet somit am nächsten. Für diesen Immissionsort wurden Beurteilungspegel von maximal 51 d(B)A tags und max. 42 d(B)A

nachts berechnet. Da der maßgebliche Verkehr über die Gewerbestraße in Richtung Kalkwerk fließt und nicht über die Kuckucksbadstraße, kann davon ausgegangen werden, dass die für die Gewerbestraße 4 angesetzten Verkehrsmengen auch für das Plangebiet gelten. Für Allgemeine Wohngebiete gelten die Orientierungswerte von 55 d(B)A tags und 45 d(B)A nachts. Somit kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen entlang der Gewerbestraße/Ellighofen keine störenden Auswirkungen auf das Plangebiet hat.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielvorgaben des Bebauungsplans, in allererster Linie zusätzlichen, kostengünstigen und dringend notwendigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das bestehende Gewerbe außerhalb des Plangebiets wird durch das heranrückende Allgemeine Wohngebiet nicht erheblich eingeschränkt.

Ausgeschlossen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Beherbergungsbetriebe, um Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung durch Emissionen zu vermeiden. Außerdem ist die Flächeninanspruchnahme insbesondere durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen in der Regel unverhältnismäßig hoch, so dass innerhalb des vergleichsweise kleinen Plangebiets die Wohnnutzung nur untergeordnet wäre und somit nicht mehr dem Zweck eines Allgemeinen Wohngebiets entsprechen würde. Beherbergungsbetriebe sind ausgeschlossen, weil derartiges Gewerbe dem Ziel einer dauerhaften Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstünde. Weiterhin zulässig sind kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen, da sie die Wohnnutzung im Plangebiet adäquat und ohne Nutzungskonflikte ergänzen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung **Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen nach §17 BauN-VO. Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wurde nicht ausgeschöpft, da es sich nicht um eine innerstädtische Lage handelt und eine unangemessene Überhöhung im Taleinschnitt vermieden werden soll. Vielmehr soll die bestehende 2-geschossige Bauweise am Standort im direkten Gegenüber des bestehenden Gehöfts auf der anderen Straßenseite gesichert werden. Damit wird auf der einen Seite dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen und auf der anderen Seite eine behutsame und dem Ort angemessene Dichte zugestanden.

Tauf- und Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzungen greifen die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans „Kuckucksbadstraße“ auf und dienen einem einheitlichen Ortsbild und in besonderem Maße dem Schutz des Landschaftsbilds. Für das Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die auch bereits für die benachbarten Mischgebiete und das Gewerbegebiet gilt. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Bebauung nicht über den Talrand hinaus wahrnehmbar wird.

Die Höhenfestsetzung zielt darauf ab, dass die durch Geländebewegungen unterschiedlich ausfallende Gebäudehöhe im Durchschnitt die festgesetzte Gebäudehöhe einhält. Bei Sonderfällen wie z.B. fünfeckigen Gebäuden oder bei Gebäuden mit her-

austretenden Bauteilen können die weiteren Außenkanten in die Ermittlung des arithmetischen Mittels einbezogen werden.

Für die Nutzung solarer Energie sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen. Hierdurch wird dem Anspruch erneuerbare Energien zu nutzen nachgekommen.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die festgesetzte Bauweise entspricht der Bestandssituation und trägt der Position des Plangebiets am landschaftlich durch den Taleinschnitt geprägten Ortsrand Rechnung. So soll auch weiterhin eine lockere, durch Einzelgebäude geprägte Bebauung vorherrschen. Das Baufenster wurde großzügig gefasst, um eine zukünftige Nutzungserweiterung zu ermöglichen.

4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind aus verkehrsfunktionalen und städtebaulich-gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Zum einen wird die Transparenz bei der Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Zum anderen wird gesichert, dass die hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen im Zentrum des Plangebiets gebündelt werden und somit die Offenheit des Straßenraums gewährleistet bleibt. Offene Stellplätze treten baulich nicht in Erscheinung und können oftmals am effektivsten und flächensparend entlang von Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Auch Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baufenster angeordnet werden mit Ausnahme von den der Versorgung des Baugebiets dienenden Anlagen (z.B. Elektrizität, Gas etc.). Derartige Anlagen bedürfen in der Regel zusätzlicher Flächen zur Wartung und Anfahrt, sodass solche Nebenanlagen aus funktionalen Gründen von den zentralen Hauptnutzungen räumlich getrennt angeordnet werden sollten.

4.5 Grünflächen und Pflanzbindungen

Die Private Grünfläche sichert die gewachsenen Grünstrukturen im Plangebiet und beheimatet die denkmalgeschützte Kapelle sowie Zuwegungen. Innerhalb der Grünfläche und teilweise auch auf der öffentlichen Verkehrsfläche befindet sich markanter und prägender Baumbestand, der zum Erhalt festgesetzt ist.

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

Durch die Regelungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen werden Aspekten des Klimaschutzes und der Vermeidung von Regenwasserableitung Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben. Dies ist unter anderem der Lage des Plangebiets in einem landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet geschuldet.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.1 Dächer

Die festgesetzten Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen entsprechen der Ortstypik. Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen und zur landschaftlichen Einbindung am Ortsrand wird für flache und flachgeneigte Dächer ein Mindestmaß an Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachoberfläche hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild, weshalb das Material der Eindeckung eingeschränkt wird.

5.2 Gestaltung unbebauter Flächen

Zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Freiflächen sind diese gärtnerisch zu gestalten. Ebenso sollen unattraktive Abstell- und Lagerplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

5.3 Einfriedungen

Zur Gestaltung des Grundstücks und zur Vermeidung von überhöhten Einfriedungen, die eine „Abschottung“ und Uneinsehbarkeit bedeuten könnten, werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen getroffen. Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nur als Sockel zulässig.

Maschendraht und Drahtzäune werden nur mit Heckenhinterpflanzung zugelassen. Stacheldraht wird als wohngebietsuntypisches Material und aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

5.4 Außenantennen

Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch einen Wildwuchs von Antennen zu verhindern, sind diese am Wohngebäude zu konzentrieren.

5.5 Freileitungen

Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

6 UMWELTBELANGE

Im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen.

6.1 Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine Wohnnutzung, die im bestehenden Baurecht bereits ausnahmsweise als Betriebswohnen zulässig war. Zugleich wird im Plangebiet bereits faktisch gewohnt. Aufgrund der weitreichenden Verkleinerung des Kalkwerks Knauf Marmorit, das sich nördlich des Plangebiets befindet, sind negativen Beeinträchtigungen weder für das derzeitige noch für das geplante Wohnen zu erwarten. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung können im Detail unter 3.2 dieser Begründung entnommen werden.

Vielmehr wird durch die Bebauungsplanänderung bezahlbarer und dringend notwendiger Wohnraum geschaffen, der kurzfristig bezogen werden kann.

6.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop

Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich prägender Gehölzbestand, in den die denkmalgeschützte Kapelle eingebettet ist. Der gesamte Teilbereich wird als private Grünfläche und einem Pflanzbindungsgebot gesichert. Das Allgemeine Wohngebiet ist geprägt durch die Bestandsgebäude und die Erschließungswege bzw. Stellplatzflächen. Eine Neubebauung und damit zusätzliche Versiegelung ist nicht geplant. Die Gebäude sind in einem guten und bezugsfertigen Zustand. Es gibt keinerlei Hinweise auf Spalten, Risse oder Fugen, in denen sich geschützte Arten wohl fühlen könnten. Auch sind weder ein Abriss noch Baumfällungen geplant oder erforderlich. Vor diesem Hintergrund kann angenommen werden, dass das Allgemeine Wohngebiet keinen Lebensraum für geschützte Arten (z.B. Fledermäuse, Insekten oder Eidechsen) darstellt. Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände oder Beeinträchtigungen auf vorhandene erhaltenswerte Pflanzen durch das Vorhaben kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich stellt die Bebauungsplanänderung eine Verbesserung der derzeitigen Situation dar. Im geltenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,5 festgesetzt. Durch die Bebauungsplanänderung wird der zulässige Versiegelungsgrad verringert und eine private Grünfläche gesichert. Hierdurch ist eher mit einer Verbesserung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Biotop bekannt. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist nicht zu erwarten.

Für den Bebauungsplan „Ellighofen“ aus dem Jahr 2013 wurde durch das Büro Gaede Gilcher ein umfangreicher Umweltbericht angefertigt, in dem auch die Auswirkungen des Gewerbegebiets auf das benachbarte FFH-Gebiet untersucht wurden. Im Ergebnis wurden keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets keine Verschlechterung zu befürchten ist.

6.3 Schutzgüter Boden / Wasser

Durch die Planung wird überwiegend ein bereits baulich in Anspruch genommener Bereich überplant. Es werden keine Flächeninanspruchnahmen neu begründet. Vielmehr wird der derzeit zulässige Versiegelungsgrad von GRZ 0,5 auf GRZ 0,4 verringert. Auch die Sicherung der vorhandenen Grünstrukturen als solche stellt eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem geltenden Baurecht dar. Dies wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, bietet Lebensraum für Insekten und sorgt für eine Rückhaltung des Regenwassers. Von einem erheblichen Eingriff in den Boden ist nicht auszugehen.

Das Plangebiet liegt im Quellenschutzgebiet Zone 3 der Thermalquelle IV Bad Krozingen für die Thermalbrunnen der Kur und Bäder GmbH Bad Krozingen. Arbeiten, die tiefer als 50 m unter der Erdoberfläche stattfinden sollen, müssen genehmigt werden. Derartige Arbeiten werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Der Bebauungsplan bildet ohnehin lediglich den Bestand ab, so dass anzunehmen ist, dass weder das Grundwasser noch der Boden beeinträchtigt wird. Vielmehr stellen die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung im Vergleich zum geltenden Bebauungsplan eine erhebliche Verbesserung für das Schutzgut Boden bzw. Wasser dar.

6.4 Schutzgüter Luft, Klima und Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Für das Schutzgut Klima werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet. Dem Landschaftsbild wird eine mittlere bis hohe Wertigkeit zugeordnet. Durch die Bestandsicherung der Grünstrukturen und der Gebäude sind keine Veränderungen bzw. Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

6.5 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet befindet sich eine Kapelle (Ellighofen 3, bei Flurstück Nummer 1014/2), die als Bau- und Kunstdenkmal unter Denkmalschutz gestellt wurde. Es handelt sich um eine Kapelle aus dem 19. Jahrhundert mit Satteldach und rundbogigem Eingang, die einst zum Kuckucksbad gehörte. Sie wurde im 20. Jahrhundert stark überformt. Die Kapelle wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

7 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bollschweil.

8 KOSTEN

Die Kosten für das Verfahren trägt die Gemeinde Bollschweil.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	2.532 m ²
Private Grünfläche	ca.	961 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	789 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	4.282 m²

Bollschweil , den

fsp.stadtplanung

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

Josef Schweizer
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

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

Bekanntmachungsvermerk

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

Bollschweil, den

Bollschweil, den

Josef Schweizer
Bürgermeister

Josef Schweizer
Bürgermeister