Fertigung: .....
Anlage:.....2.....
Blatt:.....1 - 20.....

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

zum Bebauungsplan "Hexentalstraße im Unterdorf"

und den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Bollschweil (Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald)

---

1 Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans "Hexentalstraße im Unterdorf" war eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses mit 4 Wohnungen an der Hexentalstraße. Es stellte sich bald die Frage, wie viel Verdichtung in diesem Gebiet mit einer doch aufgelockerten Baustruktur ortsbildverträglich möglich ist.

Um zu vermeiden, dass Planungen genehmigt und ausgeführt werden, die eine im gesamten Gebiet abgestimmte Lösung erschweren würden, wurde von der Gemeinde Bollschweil am 19.10.2016 eine Veränderungssperre erlassen und die Aufstellung des Bebauungsplans "Hexentalstraße im Unterdorf" beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan wird die Bebauung längs der Ortsdurchfahrt (L 122 - Hexentalstraße) und den angrenzenden Bereichen unter Beachtung der gemeindlichen Zielvorstellungen für das Gebiet neu geordnet.

Ziel ist es, eine ergänzende Bebauung in dem Gebiet zu ermöglichen - auch in der zweiten Reihe - aber unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der vorhandenen Bebauung in Bollschweil. Diese ist geprägt durch eine - mit Ausnahme des unmittelbaren Ortskerns - aufgelockerte Baustruktur. Unbebaute und eingegrünte Freiflächen sind auch auf den bebauten Grundstücken die Regel. Eine übermäßige Verdichtung und Flächenversiegelung erfolgt nicht.

Im Bereich südlich der Hexentalstraße im Unterdorf bedeutet dies auch den Verzicht auf eine Bebauung in der 3. Reihe. Vielmehr wird die Grenze des Geltungsbereichs entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan festgelegt.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Wohnfläche wird mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht überschritten.

Somit wird gesichert, dass sich ergänzende Bauvorhaben in das Gebiet einfügen.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.

Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 15.499 m² x GRZ 0,4 = 6.199 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Aufgrund der anlässlich der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs (12.05.2017 - 12.06.2017) eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen im Plan- und Textteil vorgenommen. Insbesondere wurden die Baugrenzen angepasst und die mögliche Bebauung am südlichen Rand des Geltungsbereichs präzisiert.

Deshalb wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24.01.2018 eine erneute Offenlage beschlossen. Diese erfolgte von 09.02.2018 bis 12.03.2018.

Nach Satzungsbeschluss am 18.04.2018 wurde eine Verletzung von Vorschriften über das Zustandekommen des Bebauungsplans geltend gemacht. Grundstückseigentümer, insbesondere diejenigen, die Zufahrten zu Hinterliegergrundstücken gewähren, sahen ihre Belange hinsichtlich der Überbaubarkeit ihrer Grundstücke nicht ausreichend ermittelt und bewertet. Infolgedessen seien diese bei der Abwägung auch nicht im erforderlichen Maße berücksichtigt worden.

Dieser als Rüge im Sinne des § 215 Abs. 1 BauGB zu wertenden Einwand veranlasste die Gemeinde Bollschweil, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Geändert bzw. ergänzt wurden die Begründung und die Verfahrensleiste auf dem Zeichnerischen Teil

Der Bebauungsplan tritt rückwirkend zum 11.05.2018 in Kraft.

2 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet mit insgesamt ca. 1,572 ha liegt im Westen von Bollschweil und südlich der Hexentalstraße im Unterdorf. Westlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Streitmatten II" an.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die straßenbegleitende Bebauung und die Flächen im rückwärtigen Bereich, d.h. die Bebauung in der 2. Reihe mit einbezogen. Die Einbeziehung der im FNP als Grünfläche ausgewiesenen Bereiche als Übergang zur freien Landschaft erfolgt nicht.

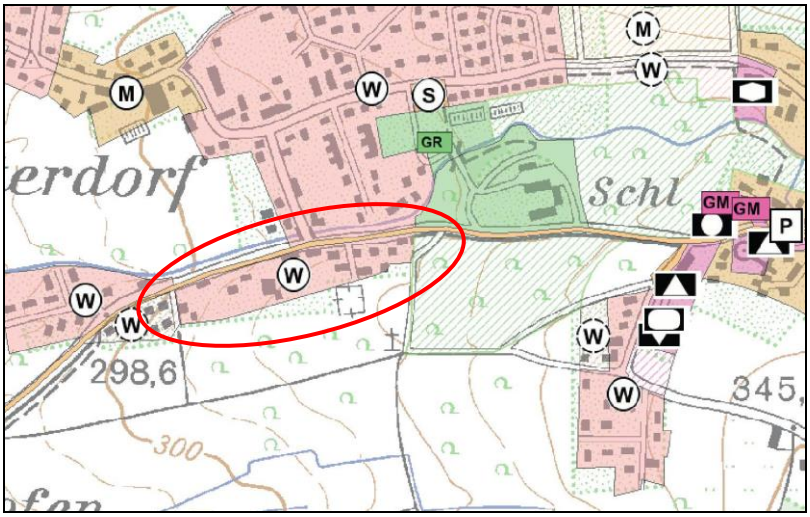
An den Geltungsbereich grenzen im Osten unbebaute Freiflächen gegenüber dem Schloss.

Die maßgebende Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen, rechtswirksam seit 21.05.1999, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen.



FNP: Geoportal BW

Entsprechend werden die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und entspricht § 8 Abs. 2 BauGB.

4 Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hexentalstraße im Unterdorf" werden die planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Überbaubarkeit, Höhenentwicklung, Nutzung und Erschließung entsprechend den Zielen der Gemeinde Bollschweil für eine verdichtete Bebauung in diesem Bereich festgelegt.

Vorgesehen ist die Steuerung der Bebauung, insbesondere durch die Ausweisung von Baugrenzen. Damit werden aber auch die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen festgelegt. Eine für das Gebiet zu enge Bebauung, die keine Zäsuren/Durchblicke mehr zulässt, wird damit vermieden. Außerdem wird die Durchlüftung des Gebietes erhalten.

Die Planung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und Grundstückseinteilung - schafft aber auch die Voraussetzungen für eine weitere Bebauung.

Generell erfolgt eine Gliederung des Plangebiets.

Die Bebauung mit 1 ½- bis 2 ½- geschossigen Häusern mit Satteldach prägt den Straßenzug. Deshalb soll sich eine ergänzende Bebauung an dem Maßstab der vorhandenen Baustruktur orientieren.

Die Wandhöhe wird längs der Hexentalstraße mit 7,20 m festgelegt. Dies entspricht der maximalen Höhe vorhandener 2 ½-geschossiger Gebäude an der Hexentalstraße. Im rückwärtigen Teil des Baugebietes wird die Höhenentwicklung zurückgenommen. Entsprechend wird die Wandhöhe hier zur freien Landschaft hin reduziert.

In einem Geländestreifen von ca. 7 m Tiefe am südlichen Rand des Planungsgebietes ist – mit Ausnahme einer eingeschossigen Bebauung auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1215/1 und 1217/4 keine Bebauung vorhanden. Ziel ist es, hier als Abschluss der Bebauung auch keine weitere Bebauung zuzulassen. Die beiden vorhandenen Anlagen sollen aber erhalten werden und auch ein Aus- und Umbau innerhalb der bestehenden Größe/Kubatur ermöglicht werden - auch zu Wohnzwecken. Deshalb werden für diese Bereiche abweichende Festsetzungen bezüglich unterem Bezugspunkt, Wand- und Firsthöhe, Dachform, Dachneigung, Stellung und zulässiger Nutzung getroffen.

Die max. zulässige Firsthöhe wird begrenzt, um auch bei tiefen Baukörpern mit steiler Dachneigung, die Dachfläche nicht unverhältnismäßig hoch werden zu lassen.

Die Firstrichtung der Gebäude ist nicht zwingend, da auf den Grundstücken sowohl senkrecht als auch parallel der Straße angeordnete Firstrichtungen möglich sind. Lediglich wenn Doppelhäuser errichtet werden, ist die Firstrichtung zwingend festgesetzt um zu vermeiden, dass aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlichen Firstrichtungen hergestellt werden.

Im gesamten Gebiet wird alternativ zu den Einzelhäusern der Bau von Doppelhäusern zugelassen.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird festgesetzt mit dem Ziel, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen und damit dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Die Erschließung der Baukörper im rückwärtigen Teil der Grundstücke erfolgt wie bisher über Privatstraßen. Über diese Zufahrten werden auch weitere Grundstücke erschlossen.

Änderungen sind an den Verkehrsflächen nicht vorgesehen. Gegebenfalls erforderliche zusätzliche Zufahrten sind inkl. der technischen Erschließung mit Wasser, Strom und Gas etc. von den Bauherren selbst zu veranlassen und zu sichern.

Längs der Ortsdurchfahrt sind von den Bauherren die Garagen von der Verkehrsfläche zurückzusetzen, um zusätzlich Stellflächen zu schaffen und zu sichern, dass nicht der ganze öffentliche Straßenraum von Besuchern zugeparkt wird.

Ziel ist es, eine ergänzende bedarfsgerechte, aber auch ortsbildverträgliche Bebauung für Wohnzwecke zuzulassen.

Zur Sicherung der Planungskonzeption werden darüber hinaus weitere Vorgaben festgelegt wie z. B. die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die Bauweise, die minimal und maximal zulässige Dachneigung, die Zahl der Wohneinheiten und der Stellplätze.

Hochwasserschutz

Laut Hochwassergefahrenkarten werden einzelne Flurstücke längs der Hexentalstraße bei einem HQ_{extrem} geringfügig überflutet. Mit Ausnahme des Flst. Nr. 1217/4 sind diese Grundstücke aber bereits bebaut. Die Flächen des HQ_{extrem}-Bereich stellen keine gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG i. V. m. § 65 WG dar, so dass die Verbote des § 78 WHG nicht zur Anwendung kommen.

Mit dem Inkrafttreten des Hochwasserschutzgesetzes II zum 05.01.2018 hat sich das WHG geändert. Die Flächen eines HQ_{extrem} unterliegen seither als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ den Regelungen des § 78 b WHG.

Festsetzungen

Auch wenn möglichst große Freiheiten bezüglich der Gestaltung zugelassen werden, wird durch einige Vorgaben sichergestellt, dass die Gebäude aufeinander abgestimmt werden und eine atypische starke Verdichtung vermieden wird, z.B. durch

- Differenzierte Festsetzung von Wand- und Firsthöhen
- Festsetzung von Baugrenzen zur Sicherung von unbebauten Freiräumen
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen
- Festlegung der erforderlichen Zahl der Stellplätze

Im Einzelnen werden u.a. folgende Festsetzungen getroffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht zugelassen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der Absicht, im Baugebiet vor allem Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i.d.R. vergleichsweise große Flächen, die dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen.

Neben den Gartenbaubetrieben sind vor allem Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrserzeugung verbunden, die ebenfalls nicht mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für das Plangebiet vereinbar ist. Die knapp bemessenen Erschließungsstraßen sind zudem nicht auf eine mit solchen Nutzungen verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

4.3 Grundflächenzahl • Geschossflächenzahl • Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit dem Maximalwert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO festgelegt. Eine Verdichtung und damit flächensparende Nutzung der Bebauung wird so ermöglicht.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl gilt es auch die ggf. auf den Vorderliegergrundstücken existierenden bzw. noch zu schaffenden Zufahrten alleine zu Gunsten von Grundstücken in zweiter Reihe einzuordnen: Solche Zufahrten sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO nicht mitzurechnen.

Die mit solchen Zufahrten ausgenutzten Flächen sind einer baulichen Nutzung zugunsten des Vorderliegergrundstücks entzogen. Insofern sind sie nicht Teil des Baugrundstücks, auf welches sich die zulässige Grundfläche bezieht. Diese rein fremdnützigen Zufahrten sind auch nicht nach den Maßgaben der Spezialvorschrift gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mitzurechnen, weil hiernach nur solche Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen sind, die (zumindest auch) dem eigenen Grundstück zu dienen bestimmt sind. Auch wären solche Zufahrten nicht nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO mitzurechnen, da sie auch keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO darstellen (solche müssen wiederum dem eigenen Grundstück dienen).

Im Zuge der Vollziehung dieses Bebauungsplans dürften auch solche Arten von Zufahrten angelegt werden, die sowohl dem Vorder-, als auch dem Hinterliegergrundstück zu dienen bestimmt sind. Es ist durchaus davon auszugehen, dass auch auf den Vorderliegergrundstücken notwendige Stellplätze in deren rückwärtigen Bereichen errichtet werden müssen. Insofern wären solche Zufahrten dann nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO mitzurechnen. Gleichwohl dürfte die zulässige Grundfläche dann durch diese Zufahrten um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 2 Hs. 2 BauNVO besteht die Möglichkeit, dass weitere Überschreitungen in geringfügigem Umfang zugelassen werden könnten. Auch könnte nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der sich aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergebenden Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Seitens den Bauherren kann im Rahmen der Bauausführung darauf geachtet werden, entsprechende Zufahrten mit einem möglichst geringen Versiegelungsgrad anzulegen.

Vor dem Hintergrund dieser Möglichkeiten sollen in dem vorliegenden Bebauungsplan auf der Grundlage von § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO keine Überschreitungen der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden. Es soll vielmehr im Grundsatz an der Erreichung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 festgehalten werden. Hierbei darf auch berücksichtigt werden, dass der Bebauungsplan einen sehr weitreichenden Bestandsschutz ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Bei einer Überbauung mit einer GRZ von 0,4 und maximal 3 Vollgeschossen wird die gemäß § 17 BauNVO max. zulässige GFZ von 1,2 eingehalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert ausgewiesen. Die Baukörper längs der Hexentalstraße im Norden können mit max. 3 Vollgeschossen errichtet werden, nach Süden zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse reduziert auf max. 2 Vollgeschosse.

Bestehende eingeschossige Baukörper nahe der südlichen Grenze des Planungsgebietes werden aufgrund der festgelegten maximalen Höhen auch künftig nur ein Geschoss aufweisen.

4.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt. Damit soll die vorhandene Baustruktur mit den 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Gebäuden weitgehend beibehalten werden.

Die max. zulässigen Wand- und Firsthöhen (WH/FH) werden in Bezug zur erschließenden Hexentalstraße festgelegt.

Sofern sich die Geländehöhen gegenüber Straßenniveau deutlich unterscheiden, sind die Höhenbezugspunkte für das jeweilige Baufeld durch Planeintrag gekennzeichnet.

Für zwei bestehende Baukörper nahe der südlichen Grenze des Geltungsbereichs werden die zulässigen Höhen weiter zurückgenommen, da hier keine weitere Bebauung nahe des Ortsrandes entstehen soll. Auf der anderen Seite will die Gemeinde aber für die bereits vorhandenen Baukörper eine sinnvolle Nutzung ermöglichen.

Zur Verdeutlichung wurden beispielhaft und unverbindlich Schemaschnitte angefertigt, die eine mögliche Höhenentwicklung darstellen.

4.5 Bauweise - Zahl der Wohnungen - Überbauung - Sonstiges

Im gesamten Planungsgebiet werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, da eine unangemessen dichte Bebauung (z.B. mit Reihenhäusern) vermieden werden soll. Die Zulassung von Doppelhäusern ermöglicht auch auf kleineren Grundstücken die Errichtung von 2 Gebäuden.

Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im gesamten Baugebiet wird vermieden, dass große Baukörper mit vielen kleinen Wohnungen entstehen, was für dieses Gebiet einen Fremdkörper darstellen würde.

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bezieht sich auf das jeweilige Gebäude, d.h. die Doppelhaushälfte oder das separat erschlossene Einzelhaus.

Die mit den Wohngebäuden überbaubare Fläche wird durch die Ausweisung von Baugrenzen festgelegt.

Im rückwärtigen Bereich sind zwischen Baugrenze und der Grenze des Bebauungsplans keine weiteren Baukörper gewollt, um einen gleitenden Übergang zur freien Landschaft zu sichern. In diesem Bereich wird auch die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen eingeschränkt, um die Erschließungsflächen zu begrenzen. Nebenanlagen wie Schuppen und Gerätehütten, etc. werden in diesem Bereich aber zugelassen.

Vorhandene Anlagen genießen Bestandsschutz und dürfen auch umgebaut und umgenutzt werden. Dabei muss die vorhandene Kubatur aber beibehalten werden. Flächenhafte Erweiterungen oder Aufstockungen sind nicht zulässig.

Um die Bewohner bei den unterschiedlichen Grundstückszuschnitten nicht übermäßig einzuengen, werden Garagen, Carports und Stellplätze abseits der südlichen Grenze des Planungsgebietes auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen, lediglich die Garagentore sollen nicht direkt an der öffentlichen Straße angeordnet werden.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Zur Sicherung der Eingrünung werden Pflanzgebote erlassen. Da es sich um ein bebautes, intensiv eingegrüntes Gebiet handelt, beschränkt sich die Vorgabe auf ein flächenabhängiges Pflanzgebot, um auch weiterhin eine innere Durchgrünung zu sichern und auf die Anpflanzung einer Hecke am südlichen Rand des Planungsgebietes zur Abschirmung des Baugebietes.

4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein grober Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale vorgegeben, innerhalb dessen der Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. So wird nur der Abstand der Gauben zur Giebelaußenwand festgelegt, nicht aber die Länge der Gauben.

Die Dachneigung und die Dachform der Gebäude werden vorgegeben, um die Entwurfskonzeption zu sichern, d. h. sicherzustellen, dass sich auch neue Gebäude in die vorhandene Baustruktur mit geneigten Dächern einfügen. Nebengebäude und Garagen können als untergeordnete Baukörper auch mit flacheren Dächern errichtet werden.

Die Vorgaben bezüglich der Dachgauben und Dacheinschnitte sollen sicherstellen, dass die Dachgeschosse nicht als weiteres Geschoss in Erscheinung treten, sondern als Dachfläche wahrnehmbar bleiben. Zur einheitlichen Gestaltung des Baugebietes werden auch die Dachdeckungsmaterialen für die Hauptdachflächen vorgegeben.

Für das Plangebiet wird die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze, gegenüber dem gemäß LBO erforderlichen einen Stellplatz, mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet nicht ausreichend mit öffentlichen Verkehrsmitteln angebunden ist und im öffentlichen Straßenraum (Ortsdurchfahrt) und den privaten Erschließungsstraßen keine Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können.

Es ist davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Einwohner einen auswärtigen Arbeitsplatz haben werden. In vergleichbaren Gebieten hat es sich gezeigt, dass die meisten Haushalte über mindestens 2 Pkw verfügen, die Stellplätze jedoch nicht immer auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden können.

Insofern ist der Nachweis von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privater Fläche erforderlich. Dies betrifft Wohnungen unabhängig von der Größe, da auch in kleinen Wohnungen 2 Personen - mit 2 Fahrzeugen - wohnen können.

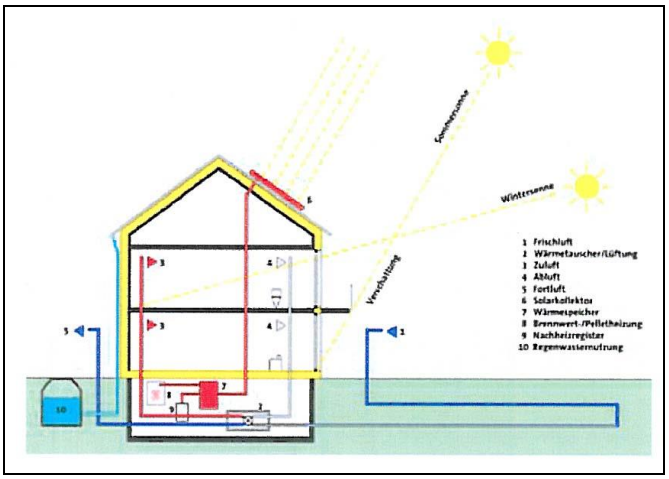
4.8 Bebauung und Ökologie

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen keine zu enge Reglementierung vor. Dies ermöglicht auch individuell die Berücksichtigung ökologischer Aspekte. Im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kommt auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung eine wichtige Rolle zu.

Deshalb wird empfohlen:

- Gebäudeorientierung nach Südwest-Südost.
  Damit wird die Nutzung der Solarenergie (erneuerbare Energien) begünstigt. Thermische Nutzung der Sonnenenergie durch Solarkollektoren (auch zur Heizungsunterstützung) sowie Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen.
- Energetisch günstige Zonierung der Räume durch entsprechende Anordnung der Räume im Gebäude (Nebenräume im Norden, Wohnräume im Süden). Anordnung von Wintergärten auf den Südseiten zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.
- Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern/Passivhäusern.
- Dachbegrünungen auf flachen Dächern zur Regenwasserpufferung und zur Verbesserung des Kleinklimas.

- Brauchwassernutzung über Zisternen.
  Die Anordnung von Zisternen auf den Privatgrundstücken ermöglicht die Verwendung von Regenwasser als Brauchwasser für Gartenbewässerung, WC, etc.; entlastet die öffentliche Wasserversorgung mit hochwertigem Trinkwasser und puffert auch die anfallenden Regenwassermengen (bewirtschaftete Zisternen).
- Kompaktes Gebäudevolumen ergibt günstiges A/V-Verhältnis zusammen mit maximaler Wärmedämmung für minimale Transmissionswärmeverluste
- Überhitzungsschutz im Sommer durch Balkone und Dachüberstände, sowie temporäre Sonnenschutzsysteme
- Minimierung von Lüftungswärmeverlusten durch kontrollierte Lüftung (Wärmerückgewinnung), Einsatz von Erdwärmepumpen prüfen
- Deckung des Wärmebedarfs durch Brennwerttechnik oder Holzpelletheizung
- Minimierung der versiegelten Flächen.
- Nebenflächen wie Stellplätze etc. sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.



Schema Wohnhaus mit

- Erdwärmenutzung
- Regenwasserspeicher
- Sonnenschutz
- Solarenergienutzung
- Lüftungsanlage

5 Umweltbelange

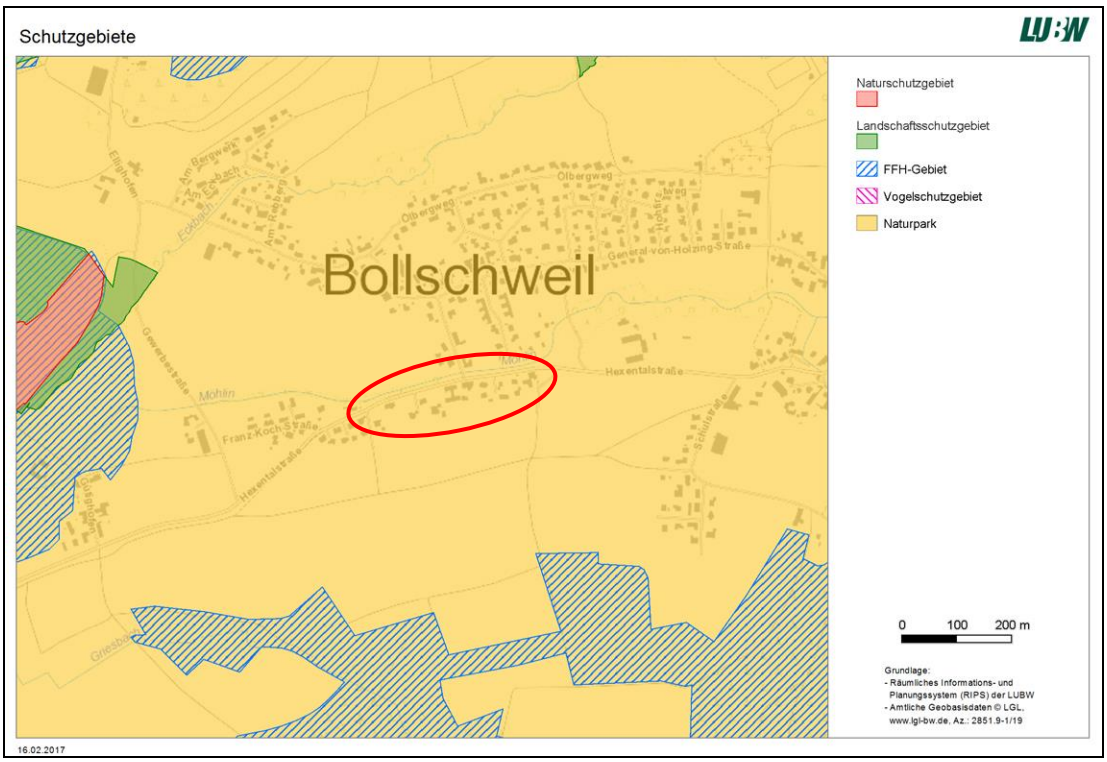
Kartenausschnitt: Luftbild

(Quelle: LUBW, 2016)

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hextentalstraße im Unterdorf" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.
Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, das keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.
Des weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a As. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.
Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

5.1 Belange des Naturschutzes

Schutzgebiete



(Quelle: LUBW 2017)

Legende: ● *= direkt betroffen* ○ *= angrenzend* ***I*** *= nicht betroffen*

a)	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	***I***
b)	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG Name / Nr.:	***I***
c)	Biosphärenreservate gemäß § 25 des BNatSchG Name / Nr.:	***I***
d)	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	***I***
e)	Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name: **Südschwarzwald** / Nr.: **6**	●
f)	Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	***I***
g)	Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 des BNatSchG und § 31 des NatSchG	***I***
h)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	***I***
i)	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	***I***
j)	EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name / Nr.:	***I***
k)	FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: **Schönberg mit Schwarzwaldhängen** / Nr.: **8012342** (**Abstand mind. 280 m)**	***I***
l)	Freihaltung von Gewässern (1. Ordnung) und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG und § 47 des NatSchG	***I***

m)	Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
n)	Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG Name / Nr.:	/
o)	Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG	/
p)	Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG und Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG	/
q)	Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG Name / Nr.:	/
r)	Regionaler Grünzug lt. RVSO 1995	/
s)	Grünzäsur lt. RVSO 1995	/
t)	Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege lt. RVSO 2014	/
u)	Vorranggebiet für wertvolle Biotope lt. RVSO 1995	/
v)	Regionaler Grundwasserschonbereich lt. Regionalplan	/
w)	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind. Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG **Kulturdenkmal:** **Hexentalstraße 39, Flst.Nr. 1219/1 und 1219/7, ehemals Gasthaus Schwanen**	●

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

5.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

5.2.1 Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Boden			
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	[x] ja***1**	[ ] nein
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	[x] ja***1**	[ ] nein
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	[x] ja***1**	[ ] nein
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	[ ] ja	[x] nein
Grundwasser			
	Neubildung	[x] ja***2**	[ ] nein
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	[ ] ja	[x] nein***3**
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein***3**
Oberflächengewässer			
Name:			
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	[ ] ja	[x] nein***4**
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	[ ] ja	[x] nein***4**
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	[ ] ja	[x] nein***4**
Luft/Klima			
	Luftqualität	[x] ja***5**	[ ] nein
	Kaltluftentstehung und –bahnen	[x] ja***5**	[ ] nein
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	[x] ja***5**	[ ] nein
Arten und Biotope			
	Biotoptypen / (Bestand): - Gebäude, z. T. alter Bestand/ Hofflächen - Hausgärten / Obstwiesen mit z.T. alte Bäume mit Baumhöhlen und/oder Astlöchern	[x] ja***6**	[ ] nein
	Artenschutz: s. artenschutzrechtliche Abschätzung von IFÖ, Bad Krozingen (März 2017)	[x] ja***7**	[ ] nein

***1** Durch Neuversiegelung ergibt sich eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

Hinweis:
Auf Flst.Nr. 1215/1 befindet sich eine Altlastverdachtsfläche "AS/Tankstelle mit Werkstatt". Handlungsbedarf besteht, wenn bei Baumaßnahmen in den Untergrund eingegriffen wird.
Infolge des historischen Bergbaus ist mit einem erhöhten Schwermetallgehalt zu rechnen.

***2** Durch Neuversiegelung ergibt sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

***3** Die zusätzliche Neuversiegelung wird sich aufgrund des geringen Ausmaßes unwesentlich auswirken.

***4** kein Oberflächengewässer vorhanden

***5** Kleinklimatisch wird sich die Bebauung mit Neuversiegelung negativ gegenüber dem Bestand (Schuppen / Hausgarten/Obstwiesen) auswirken. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.

***6** Durch die Neubebauung entfallen Hausgärten, Obstwiesen und Einzelbäume sowie ggf. Gebäude. Die beanspruchten Biotoptypen besitzen eine geringe – mittlere ökologische Wertigkeit.

***7** Lebensraumstrukturen wurden festgestellt, die für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel relevant sind. Vertiefende Untersuchungen sind bei Einzelbäumen mit Baumhöhlen und/oder Astlöchern und einem Gebäudekomplex (s. Kap. Belange des Artenschutzes) bei Bebauung dieser Grundstücke erforderlich.

Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbildes	[ ] ja	[x] nein***8**
	Vielfalt und Naturnähe	[ ] ja	[x] nein***8**
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	[ ] ja	[x] nein***8**

***8** Da die Bebauung im rückwärtigen Bereich realisiert wird, verändert sich der Charakter des Ortsbildes geringfügig.

Mensch			
Lärm	Kann der B-Plan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	[ ] ja	[x] nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des B-Plans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	[x] ja***9**	[ ] nein

***9** Da an das Planungsgebiet landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen, entstehen auch unter Einhaltung der guten fachlichen Praxis durch die Bewirtschaftung Emissionen wie Staub, Gerüche und Lärm.

Erschütterungen	Kann der B-Plan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein
Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	[ ] ja	[x] nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	[ ] ja	[x] nein

Durch den Bebauungsplan "Hexentalstraße im Unterdorf" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

5.3 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Mit einer **artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung** wurde **Dr. Luisa Steiner, IFÖ Bad Krozingen**, von der Gemeinde beauftragt. Das Gutachten vom März 2017 befindet sich im Anhang.

Nachfolgend sind die Kartierergebnisse des Gutachtens abgedruckt:

Relevante Habitatstrukturen

Einzelbäume

Einzelne und alte Bäume mit Baumhöhlen und/oder Astlöchern kommen in den südexponierten Gärten, an den Gebäuden und zur nord-exponierten Seite zur Hexentalstraße hin vor. Sie sind sowohl in den Baulücken als auch innerhalb der vergrößerten Baufenster bestehender Gebäude vorhanden. Vor allem der Bereich im Nordosten mit einem alten Gebäudekomplex und einem sehr alten Baumbestand mit Baumhöhlen ist als Lebensraum für Fledermäuse und höhlenbewohnende Vogelarten einzustufen.

Alte Gebäude

Im Osten des Baugebiets ist ein Gebäudekomplex vorhanden, der grundsätzlich für das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wertgebender Arten in Frage kommt.

Karte 2: Lage relevanter Strukturen im Baugebiet „Hexentalstraße im Unterdorf“, Gemeinde Bollschweil. Kreise: Alte Einzelbäume mit Baumhöhlen; Rechteck: alter Gebäudekomplex

Artenschutzrelevante Arten

Fledermäuse

Die Baumhöhlen der alten bis sehr alten Einzelbäume (rote Kreise in Karte 2) kommen für diese Artengruppe als (Sommer-, möglicherweise auch als Winter-) Quartiere in Frage. Auch muss das alte Gebäude im Osten des Baugebiets (rotes Rechteck in Karte 2) als Quartier in Betracht gezogen werden.
Es ist zu prüfen, ob in den genannten Strukturen, die als Lebensraum geeignet erscheinen, Fledermäuse bzw. welche Arten dieser Artengruppe tatsächlich vorkommen. Dafür sind die Einschätzungen bzw. zusätzliche Untersuchungen eines Fachexperten notwendig.

Brutvögel
Da relevante Strukturen für Baumhöhlen- und Felsnischenbrüter sowohl in den Baulücken als auch innerhalb der erweiterten Baufenster vorkommen, sind zusätzliche Untersuchungen bzw. Einschätzungen eines Fachexperten notwendig.

Reptilien und Amphibien
Mit einem Vorkommen von streng geschützten Reptilien- und Amphibienarten ist aufgrund des aktuellen Lebensraumausstattung nicht zu rechnen. Es sind daher keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

Wirbellose
Für streng geschützte Wirbellosen-Arten (Tiergruppen der Schmetterlinge, Totholzkäfer, Wildbienen) sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Es sind daher keine weiteren Untersuchungen notwendig.

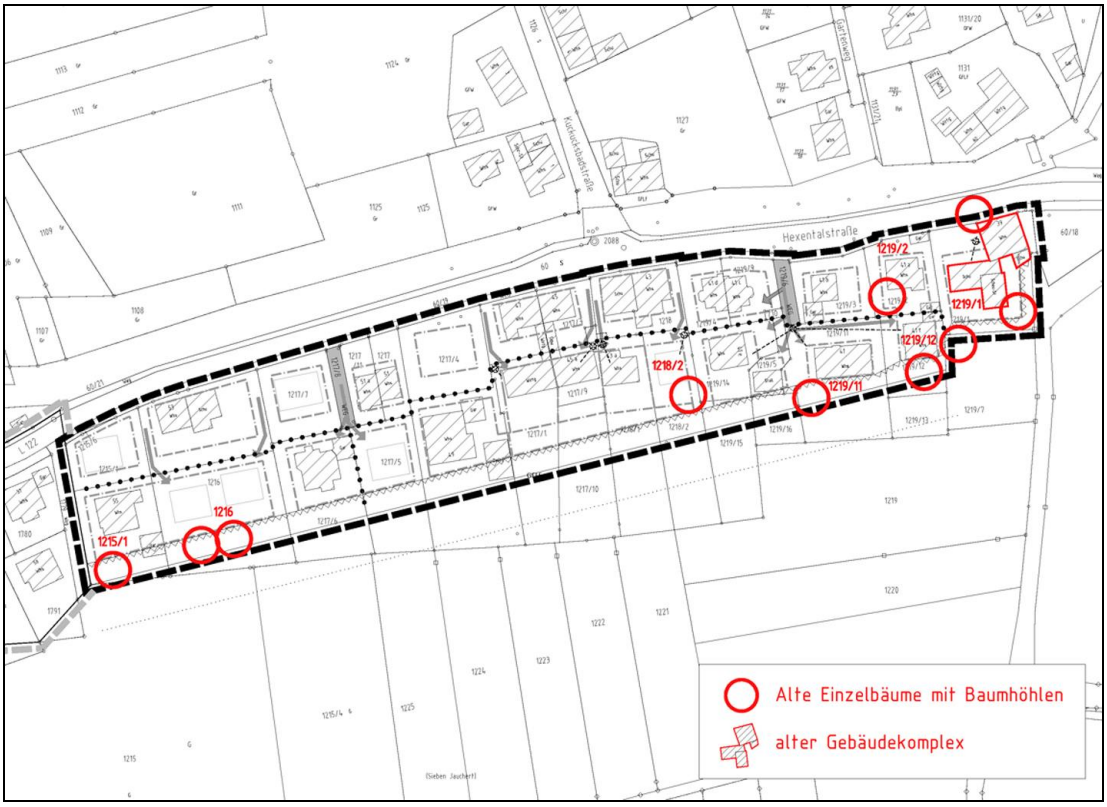
Ergebnis
Die Begehung am 13.03.2017 ergab, dass in dem Vorhabensgebiet Lebensraumstrukturen vorkommen, die für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel relevant sind und ein Vorkommen von Vertretern dieser Artengruppen nicht ausgeschlossen werden kann. Bei einer Bebauung der Baulücken sowie einer Erweiterung der Baufenster bestehender Gebäude, die diesbezüglich relevante Strukturen aufweisen, müssen vertiefende Untersuchungen im Hinblick auf das Vorkommen von Arten dieser beiden Tiergruppen und einer möglichen Betroffenheit durchgeführt werden.

Für die Tiergruppen der Amphibien, Reptilien und Wirbellose sind dagegen keine relevanten Strukturen oder Habitate vorhanden. Hierfür sind keine vertiefenden Untersuchungen erforderlich.

Durch die geplante Bebauung können sich nach dem derzeitigen Untersuchungsstand aus fachgutachterlicher Sicht Verbotstatbestände für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel nach § 44 BNatSchG ergeben.

Bei einer Bebauung der Flurstücke 1215/1, 1216, 1218/2, 1219/11, 1219/12, 1219/2 und 1219/1 sind daher vertiefende Untersuchungen durchzuführen. Dies wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die betreffenden Grundstücke sind dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

Plan: Artenschutzrechtlich bedeutende Einzelbäume und Gebäudekomplex



(Quelle: Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung. IFÖ, März 2017 und Zeichnerischer Teil des B-Planes, Büro Fischer ; März 2017)

5.4 Zusammenfassung

Da es sich bei dem Bebauungsplan "Hexentalstraße im Unterdorf" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hat ergeben, dass bei einer Bebauung der Flurstücke 1215/1, 1216, 1218/2, 1219/11, 1219/12, 1219/2 und 1219/1 für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel vertiefende Untersuchungen durchzuführen sind.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung Planungsgebietes erfolgt von der tangierenden Hexentalstraße im Norden und über zwei kurze Privatstraßen (Stichstraßen), welche die rückwärtige Bebauung erschließen.

Diese privaten Stichstraßen erschließen mehrere Grundstücke. Die weitere Bebauung im rückwärtigen Teil wird über die an der Hexentalstraße angrenzenden Grundstücke erschlossen. Damit ist die Erschließung gesichert. Die erforderlichen Überfahrts- und Leitungsrechte sind privatrechtlich vereinbart. Eine Ausweisung von öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege- oder Leitungsrechte durch die Gemeinde erfolgt nicht, zumal eine nachträgliche Umsetzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht mehr möglich ist.

Im Bereich der Erschließungsstraßen sind Sichtdreiecke von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Dabei wird die Stellplatzverpflichtung entsprechend den Vorgaben in anderen Bebauungsplänen von Bollschweil zugrunde gelegt. Vorzusehen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit.

6.2 Ver- und Entsorgung

Eine mögliche ergänzende Bebauung wird wie die bestehenden Gebäude über das bestehende öffentliche Leitungsnetz in der Hexentalstraße erschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Für die neu zu errichtenden Gebäude wird eine Rückhaltung in Zisternen vorgesehen.

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist die Gemeinde Bollschweil.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichendem Umfang kann der Wasserversorgungsverband von seiner Kapazität her gewährleisten.

Energieversorgung

Das Baugebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Kabelleitungsnetz der ED Netze GmbH, Rheinfelden, versorgt. Maßnahmen sind mit dem Betriebsstützpunkt in 79227 Schallstadt, Fischerinsel 6, abzustimmen.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	1,572	ha
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,550	ha
Verkehrsflächen - privat	ca.	0,022	ha

8 Kostenschätzung

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Gemeinde Bollschweil.

Freiburg, den 27.03.2017 FEU-BU-ba
12.04.2017
20.11.2017 BU-FEU-ba
18.04.2018 BU-FEU-ba
20.11.2019

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....

Planer

172Beg07.doc

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach §§ 10 Abs. 3 und 214 Abs. 4 BauGB,
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017
durch Bekanntmachung
im Amtsblatt vom .....
in rückwirkender Inkraftsetzung zum 11.05.2018

Bollschweil, den .....

.....

Josef Schweizer, Bürgermeister