

Stand: 16.08.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB



Gemeinde Kappelrodeck
ORTENAUKREIS

**Bebauungsplan und örtliche
Bauvorschriften Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 4
„Gewanne: Klaus, Küfersbühn, Besenstiel“
im Bereich „Amselweg“**

Begründung

Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf

Beratung · Planung · Bauleitung

zink
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Inhalt

TEIL A	EINLEITUNG	3
1.	ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
1.1	Anlass der Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Art des Bebauungsplanes	3
1.3	Verfahrensart	3
1.4	Aufstellungsverfahren	4
2.	ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.2	Artenschutz	6
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2	Ausgangssituation	9
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	11
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
4.2	Raumordnung	12
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
4.4	Verhältnis zu anderen Planungen	13
TEIL B	PLANUNGSBERICHT	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	15
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	15
6.1	Verkehr	16
6.2	Technische Infrastruktur	16
6.3	Umweltbelange	18
7.	AUSWIRKUNGEN	19
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	19
7.2	Verkehr	19
7.3	Bodenordnende Maßnahmen	20
7.4	Kosten und Finanzierung	20
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN	20
8.1	Planungsrecht	20
9.	RECHTSGRUNDLAGEN	20

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	8
ABBILDUNG 2: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG	9
ABBILDUNG 3: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 13.06.2019; EIGENE DARSTELLUNG	11
ABBILDUNG 4: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (Auszug); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG	12
ABBILDUNG 5: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDS KAPPELRODECK; QUELLE: GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG, 02.03.2018; EIGENE DARSTELLUNG	13

Teil A Einleitung

1. Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Änderung des Bebauungsplanes

Anlass der Änderung ist die Vorbereitung der Grundstücke 5022 und 5023 im Bereich des Amselwegs für eine Bebauung. Auf diese Weise sollen weitere bebaubare Flächen zur Verfügung gestellt und so weiteres Baupotenzial innerhalb des Siedlungskörpers der Gemeinde Kappelrodeck aktiviert werden.

1.2 Art des Bebauungsplanes

Die Änderung wird als qualifizierter Bebauungsplan realisiert. Es handelt sich hier lediglich um zwei Grundstücke, die für eine Bebauung vorbereitet werden sollen. Das Vorhaben wird als eine Erweiterung des schon bestehenden Bebauungsplanes **„Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Kappelmatt, Küfersbühn, Besenstiel“** angesehen und orientiert sich damit hauptsächlich an den dort schon bestehenden Festsetzungen.

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. ~~Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.~~

Zu prüfen ist, ob die folgenden Voraussetzungskriterien zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vorliegen:

Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?	
1. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung	Der Bebauungsplan wird punktuell durch die Anpassung zweier Baugrenzen, der Festlegung neuer Grenzabstände für die beiden Grundstücke und die Änderung der Festsetzungen für die Wand- und Gebäudehöhe in diesem Bereich geändert. Der Änderungsbereich liegt bereits innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Daher ist eine Entwicklung nach den Vorgaben des § 13a BauGB möglich.	Ja	Ja
2. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 qm	Nettobauland 870 qm x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 348 qm. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 20.000 m².	Ja	Ja

Begründung

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

4. Besteht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Nein

Ja

4. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

Nein

Ja

5. Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

Nein

Ja

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Am 28.09.2020 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung "Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel" im Bereich Amselweg“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Stand 29.07.2020 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 im Rathaus eingesehen werden. Am 15.01.2021 wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Achertäler Heimatboten bekannt gemacht.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Teilnahmeverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe auf 3,5 m und 6,5 m

Begründung

- Die Realisierung von Nebenanlagen ausschließlich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze
- Begrünung nach § 21a NatSchG und insektenfreundliche Gestaltung der Gartenflächen und nicht überbauten und versiegelten Flächen der Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5022 und 5023
- Verwendung von UV-anteilsarme insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungskörper für die Straßenbeleuchtung
- Diverse Anpassung innerhalb der Planzeichnung

Der Bebauungsplanentwurf wurde am _____. vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand _____. wurde vom _____. bis zum _____. öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom _____. bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom _____. von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand _____. aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am.....behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Die Gemeinde Kappelrodeck erfährt ein ständiges Wachstum der Bevölkerung. Deshalb ist die Gemeinde stets auf neuen Wohnraum angewiesen. Durch die Realisierung dieses Vorhabens wird Baurecht durch die Anpassung zweier Baufenster auf den Grundstücken 5023 und 5022 und durch die Anpassung weniger Festsetzungen auf diesen beiden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung "Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel"“ ausgeweitet, um dort neuen Wohnraum realisieren zu können.

Die Entwicklung von solchen Flächen im schon überplanten Innenbereich gewinnt in Kappelrodeck zunehmend an Bedeutung. Vor dem Hintergrund des stetigen Zuzugs neuer Bewohner in die Gemeinde wird auch die Nutzung von Flächen vor allem im Innenbereich und damit die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen entscheidend für die zukunfts-fähige Entwicklung der Gemeinde, da die Innenentwicklung den Flächenbedarf für die zukünftige Entwicklung im Gemeindegebiet sichert. Durch die begrenzte zulässige Fläche, die durch das Verfahren einbezogen werden kann, wird ebenfalls dem Grundsatz des Flächen-sparens Rechnung getragen. Mit solchen kleineren Erweiterungen im Innenbereich wird

Begründung

Kappelrodeck somit den Anforderungen an eine zukunftsorientierte und auch flächensparende Siedlungsentwicklung gerecht.

2.2 Artenschutz

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Plangebiet vor allem Flächen von geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche wurde in der Vergangenheit zum Obst- und Rebanbau genutzt. Derzeit liegt sie seit einigen Jahren brach und besitzt neben den Resten der Rebanlage, kleinere Obstbaumflächen mit einem großen Nussbaum und einer älteren Kirsche in der südöstlichen Ecke des Geländes.

Der Artbestand des grasreichen, ruderalisierten Grünlands im Unterwuchs der Obstgehölze und Beerensträucher wies zum Zeitpunkt der Erhebung auf eine extensive Nutzung hin. Im grasreichen Bestand mit hohem Anteil an Brombeere kommen mit *Senecio jacobea* (Jakobs-Greiskraut) und *Ranunculus repens* (Kriechender Hahnenfuß) auch Kennarten der ehemaligen Weinbergvegetation vor.

Im südöstlichen Teil der Bebauungsfläche sind ca. 10 Obstbäume (Kirsche, Mirabelle, Apfel, Pflaume) mit einem Stammdurchmesser von ca. 10 cm vorhanden. Westliche davon stehen 2 mehrschäftige Eschen mit ähnlichem Stammdurchmesser. Der Gehölzbestand bietet jedoch keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensraumbedingungen. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen würden, gefunden.

Fledermausvorkommen

Im Bereich der Baufläche wurde an den Bäumen keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für Fledermäuse hindeuten, gefunden. Eine gelegentliche Nutzung als Nahrungsraum für Fledermäuse aus angrenzenden Lebensräumen ist möglich, aber aufgrund der Vegetation im Plangebiet und dessen Umgebung mit einer Bebauung von drei Seiten und dem intensiven Weinanbau in der Nachbarschaft unwahrscheinlich.

Vogelarten

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandene Freifläche und den Gehölzbestand als Nahrungsraum. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf streng geschützte Arten des Zielartenkonzepts (z.B. Grauspecht, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden.

Die Kirsche besitzt in der Krone ein nicht besetztes Elsternest. Im nördlich angrenzenden Weinberg wurde ein Mäusebussard im Überflug beobachtet.

Tagfalter, Heuschrecken

Aufgrund der eutrophen artenärmeren Grünvegetation besitzt die Krautschicht derzeit für die artenschutzrelevanten Schrecken (Blaufüßige Ödlandschrecke, Gottesanbeterin) nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum. Es konnten keine Tiere beobachtet werden.

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen der für die Verbreitung des Nachtkerzenschwärmers notwendige Nachtkerze war im Eingriffsbereich nicht zu beobachten. Ein Vorkommen des Schmetterlings ist damit auszuschließen.

Begründung

Eidechsen

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet. Ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Plangebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen.

Für ein Vorkommen der Zauneidechse, Ringelnatter und Schlingnatter fehlt auf dem Grundstück ebenfalls das typische Lebensraumspektrum.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führen, ist nicht gegeben. Es sind keine weiteren zusätzlichen faunistischen Untersuchungen aus gutachterlicher Sicht notwendig.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,1 ha (870 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch einen Wassergraben des Grundstücks Flst.-Nr. 4155 und einem Weinanbaugebiet
- im Osten durch den Amselweg und der daran anschließenden Bebauung
- im Süden durch das Gebäude Finkenweg Nr. 13.
- im Westen durch die Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 5019 und 5018.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 5023 und 5022.

Der Name des Bebauungsplanes Erweiterung „Änderung "Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel" im Bereich Amselweg““ rührt vom Namen der Straße, die das dortige Gebiet erschließt, sowie dem Erweiterungscharakter, den der Bebauungsplan für dieses Gebiet hat.

Begründung

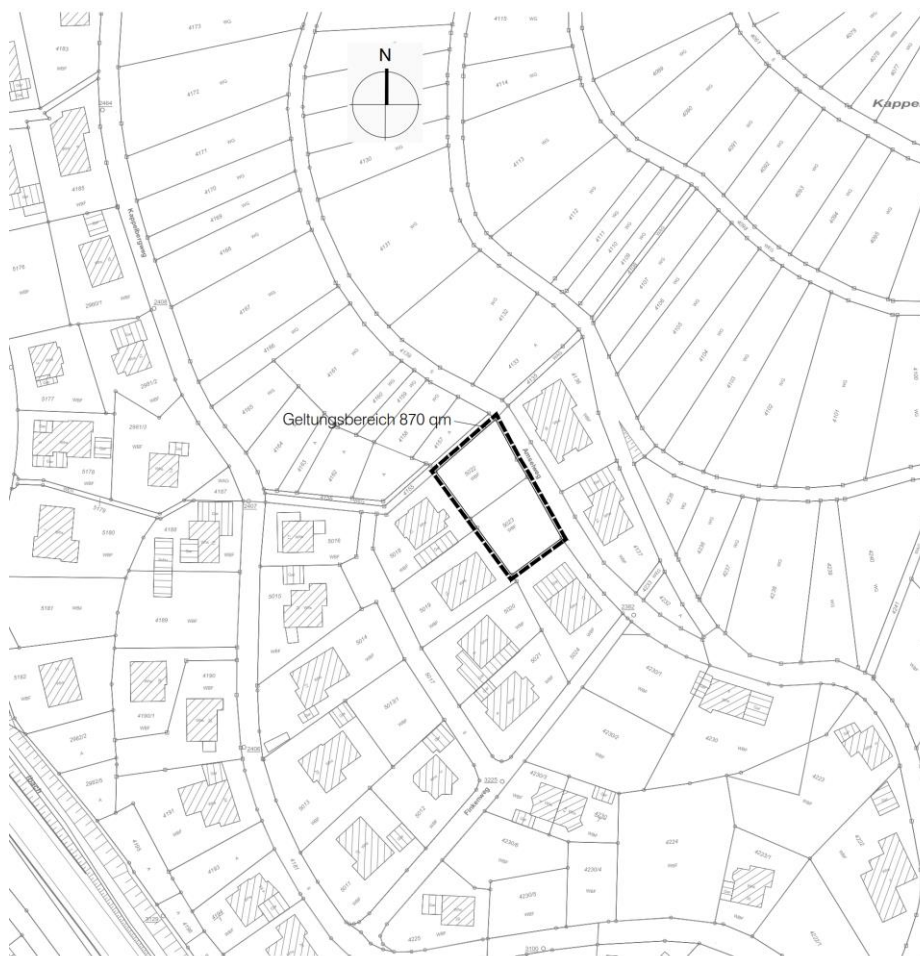
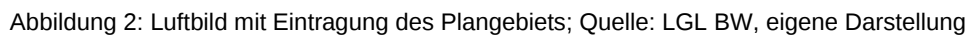


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung



Das Plangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Kappelrodeck innerhalb des Geltungsbereiches des schon bestehenden Bebauungsplanes „**Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel**“ im Bereich des Amselweges. Die Änderung soll auf den Baulücken linksseitig des Amselwegs realisiert werden.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem Gebiet des Geltungsbereichs ist die Errichtung von einem bis zwei Einfamilienhäusern beabsichtigt. Diese sollen sich in die Bebauung der Umgebung eingliedern. Die nähere Umgebung rund um das Plangebiet zeichnet sich vor allem durch eine Bebauung mit Wohngebäuden aus, die vor allem von Einfamilienhäusern und teilweise auch Doppelhäuser geprägt ist. Deshalb wird die hier vorgesehene Wohnnutzung als mit dem Umgebungsgebiet verträglich angesehen. Auch befindet sich ein größeres Weinanbaugebiet in nördlicher Richtung des Gebiets. In östlicher, südlicher und westlicher Richtung des Vorhabengebiets wird die Umgebung von Wohnbebauung dominiert.

3.2.3 Kulturdenkmale

Kulturdenkmale sind auf dem Gebiet nicht vorhanden.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Begründung

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände fällt in nördlicher sowie in nordwestlicher Richtung des Achertals etwas stärker ab. Es befindet sich zum Großteil in einer Senke, welche in Richtung des Dorfkernes Kappelrodecks abfällt.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

~~Der Untergrund des Gebiets besteht aus Granitplutone, sowie aus Braunerden aus sandigen Fließerden und Schutterdecken, stellenweise podsolig, aus sandig-lehmigen Schutterdecken.~~

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Kristallingesteinen des Oberkirch-Granits.

Altlasten und Altlastverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt

3.2.7 Gewässer

Es befindet sich kein Gewässer auf dem Plangebiet.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete, oder sonstigen wasser-schutzrechtlichen Restriktionen.

Am südlichen Rand, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes, verläuft ein Entwässerungsgraben, der jedoch nur periodisch Wasser führt. Dieser ist daher auch nicht als Gewässer eingestuft. Die Einhaltung eines Gewässerrandstreifens in diese Richtung ist deshalb nicht notwendig.

3.2.8 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt nicht in der Nähe von immissionsintensiven Verkehrseinrichtungen sowie sonstigen immissionsintensiven Anlagen oder Einrichtungen.

3.2.9 Störfallbetriebe

Es liegen keine Störfallbetriebe in der Nähe des Plangebiets. Es ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Amselweg.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird momentan durch den Amselweg versorgt. Dort liegen entsprechende Anlagen.

3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Es liegen keine Gemeindebedarfseinrichtungen innerhalb des Gebietes.

3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 13.06.2019; eigene Darstellung

(1) Trockenmauern V – Gewann 'Kappelrodeck' NE Kappelrodeck

Das Plangebiet unterliegt aktuell keiner Schutzkategorie. Es befinden sich weder eine Biotopfläche, noch eine Fläche mit dem Status einer FFH-Mähwiese auf oder in unmittelbarem Anschluss an das Gebiet.

In westlicher Richtung befindet sich in etwa 30 m Entfernung das Biotop „Trockenmauer V – Gewann 'Kappelrodeck' NE Kappelrodeck“ (1). Diese besteht aus einer bis zu 1,7 m hohe Trockenmauer aus mittelgroßen bis großen Granitsteinen mit teils zementierter Mauerkrone. Die Mauer ist gesamt moosreich und mit Schwarzstieligem Stichhafer, Brennessel, Braunwurz, Schöllkraut, Zaunweide, diversen Dickblattgewächsen und anderen Arten zum Teil relativ dicht und üppig bewachsen. Die südliche Teilfläche besteht aus mittelgroßen, bis großen Granitsteinen mit einer Höhe von bis zu 1,5 m. Hier ist die Vegetation jedoch deutlich spärlicher und wird vor allem durch das Drüsiges Windröschen aufgebaut.

Von diesem Schutzgebiet wird jedoch genügend Abstand gehalten, sodass dort mit keinen negativen Auswirkungen durch das Plangebiet zu rechnen ist.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich aktuell im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist Bestandteil des „Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel“.

4.2 Raumordnung

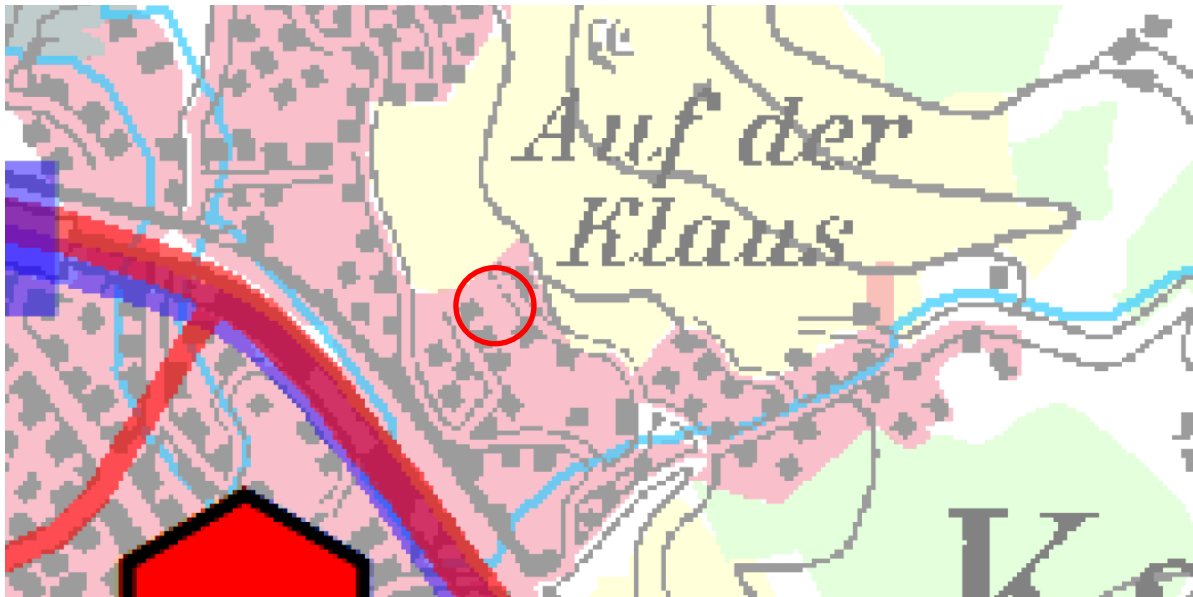


Abbildung 4: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Mit der überörtlichen Regionalplanung werden die anzustrebenden räumlichen Entwicklungen und Ordnungen einer Region in textlicher aber auch in visueller Form durch Darstellungen in Karten festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sowie des Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 ff. LplG, BW) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

Dabei konkretisiert und ergänzt die Regionalplanung die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Naturinteressen. Im Sinne des sogenannten „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und gegebenenfalls auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Der Planbereich befindet sich nordöstlich des Zentrums der Gemeinde Kappelrodeck in einem Seitental der Acher.

Die Fläche liegt innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsflächen innerhalb eines schon genehmigten Bebauungsplanes.

Aufgrund dieser regionalplanerischen Festlegung entspricht die Änderung des Bebauungsplanes den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

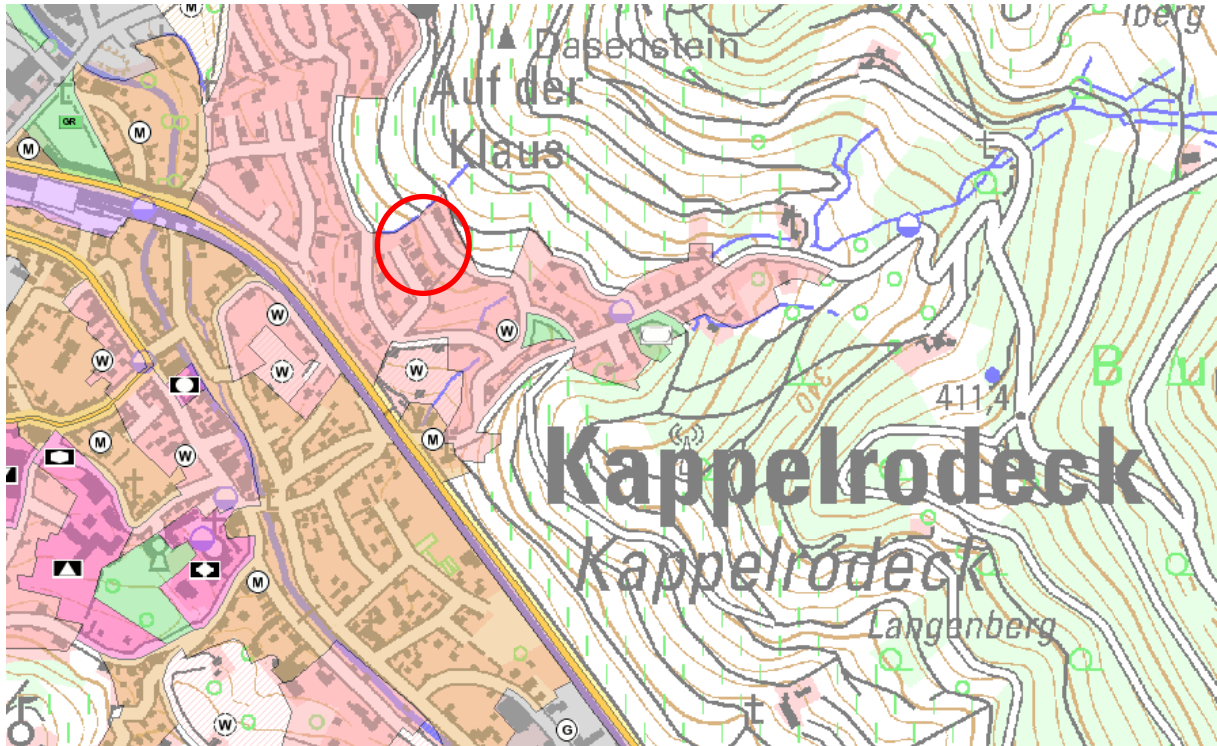


Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck; Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 02.03.2018; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung Bebauungsplan NR. 4 Besenstiel“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Planbereich eine Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt des Ortenaukreises ist deshalb nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

Die Änderung ist als Anpassung eines schon bestehenden Bebauungsplans zu sehen. Es wird minimal verändernd in den schon bestehenden Bebauungsplan eingegriffen. Die Baugrenzen werden im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 5022 und 5023 angepasst und erweitert, um dort ein bis zwei Wohngebäude erreichen zu können. Die Festsetzung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet, sowie die Dachgestaltung und die generelle Gestaltung der Gebäude als Einfamilienhäuser geht mit der Umgebungsplanung konform.

Begründung

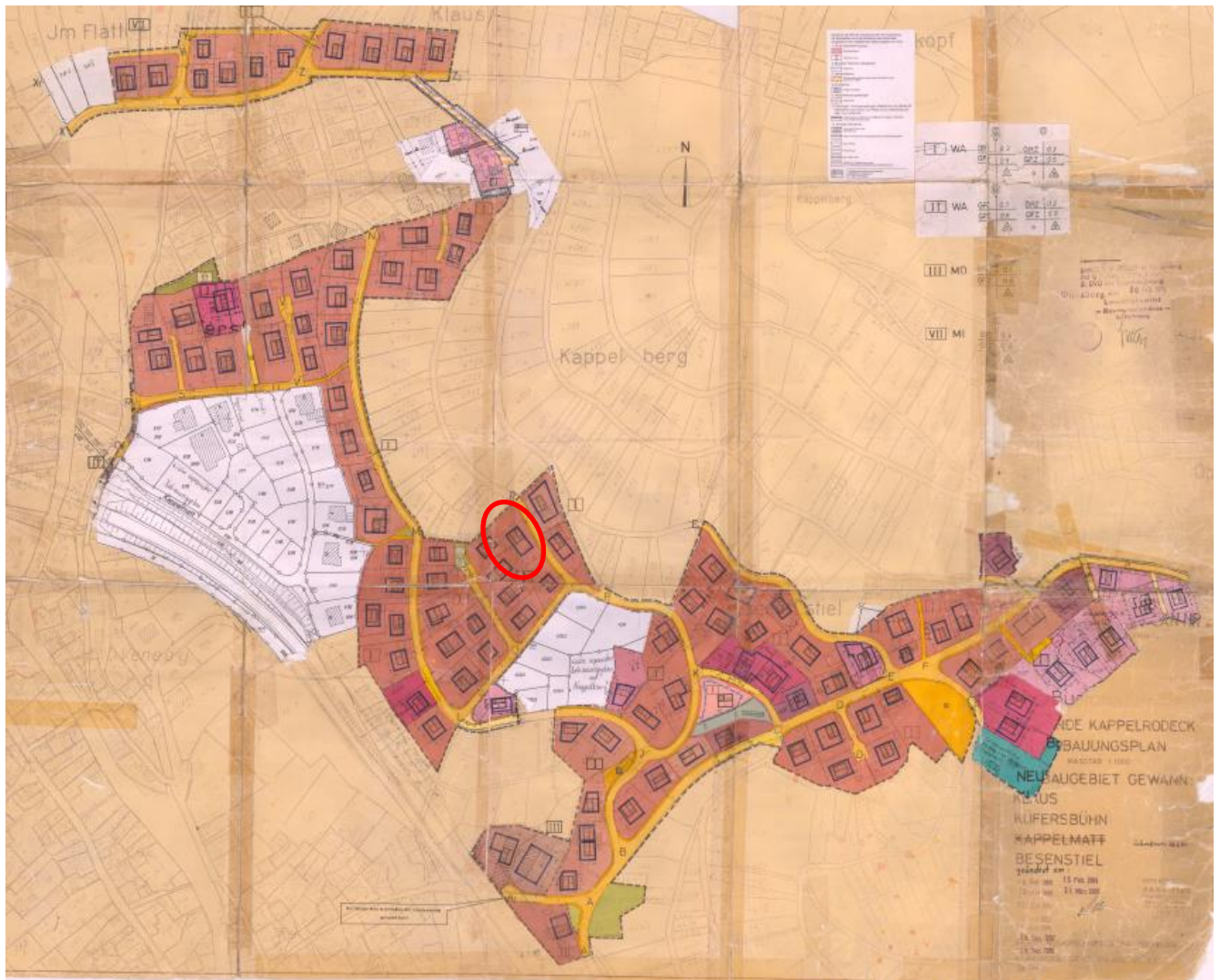


Abbildung 6: **Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel**; Quelle: Gemeinde Kappelrodeck

Die Nutzungskategorie wird nicht verändert. Es besteht hier weiterhin das allgemeine Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Planung und das Vorhaben, sollen die Baugrenzen auf dem Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 5023 und 5022 angepasst werden, sodass dort ein bis zwei Wohngebäude errichtet werden können. Hierdurch soll das Baugesuch des Grundstückseigentümers realisierbar gemacht werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzungen sowie die Bebauungsvorschriften **zum „Bebauungsplan Nr. 4 Gewanne Klaus, Küfersbühn, Besenstiel“** der Gemeinde Kappelrodeck in der rechtskräftigen Fassung vom 08.03.1974, bleiben überwiegend bestehen.

Diese richten sich nach

- §§ 1 und 2,8 und 9 des Bundesbaugesetzbuches vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) – BbauG –
- §§ 1 -23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) vom 26.Juni 1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), Berichtigung vom 20.12.1968 (BGBl. I S. 117).
- §§ 1 bis 3 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19. Januar 1965 (BGBl. I S. 21).
- § 1 der 2. Verordnung der Landesregierung zur Durchführung des BbauG vom 27. Juni 1961 (Ges. Bl. S. 108), geändert durch Verordnung vom 16.3.1965 (Ges. Bl. S. 62).
- §§ 3 Abs. 1,7,9,16 und 111 Abs. 1,2 der Landesraumordnung für Baden-Württemberg vom 6.4.1964 (Ges. Bl. S. 151) -LBO- in der Fassung vom 20.6.1972 (Ges. Bl. S. 351)

Neu anzuwenden sind:

- § 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) **zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S.1802) m.W.v. 23.06.2021**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch das Gesetz von 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), **zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)**
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, **zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019**

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 4 rechtskräftig seit 08.03.1974, wird im Bereich der Flurstücksnummern 5022 und 5023 geändert.

Geändert wird:

- Die Ausweisung zweier separater Baugrenzen auf den Grundstücken Flurstücksnummer 5023 und 5022.
- Die Realisierung von maximal zwei Vollgeschossen.
- Eine Wand- und Gebäudehöhe von maximal 3,5 m und 6,5 m und die Herausnahme der Festsetzung II/U aufgrund der fehlenden rechtlichen Umsetzbarkeit.
- Die Einhaltung eines Abstands der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 3,0 m.
- Die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes von Hauptgebäuden auf den Grundstücken von mindestens 2,5 m.
- Die Realisierung von Nebenanlagen ausschließlich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze.

Durch diese Festsetzungen sollen die Bauvorhaben auf diesem Bereich des Bebauungsplanes umsetzbar gemacht und auch die beiden dortigen Grundstücke besser ausnutzbar gemacht werden. Durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Gebäudehöhe von 3,5 m und 6,5 m sollen entsprechende Gebäude errichtet werden, die sich in die Umgebung mit der bestehenden Bebauung integrieren können.

Durch den Mindestabstand der Garagen zu der Straßenbegrenzungslinie soll der Bereich vor den Gebäuden von solchen größeren Anlagen freigehalten werden. Diese sollen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ihren Platz finden.

Durch die Anordnung eines Grenzabstandes zwischen den Baufenstern und den Grundstücksgrenzen wird eine zu dichte Bebauung auf dem Gebiet verhindert.

Durch die Realisierung von Nebenanlagen ausschließlich im Bereich zwischen der rückwärtigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze, werden die Grundstücke insgesamt effektiver vor einer zu hohen Versiegelung geschützt.

6.1 Verkehr

6.1.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird über den Amselweg an die nächstgrößere Verkehrsstraße „Ibergstraße“ angebunden. Diese dient dann als Zubringer auf die nächstgrößere Straße L87.

6.2 Technische Infrastruktur

6.2.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Energieversorgung kann über die schon bestehenden Trassen im Bereich der Straße Besenstiel gewährleistet werden.

6.2.2 Wasser

Die Wasserversorgung wird über die schon bestehenden Leitungen innerhalb der Straße „Besenstiel“ gewährleistet.

Begründung

6.2.3 Entwässerung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Kappelrodeck berücksichtigt.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Schmutzwassers wird über den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb des Amselwegs gewährleistet.

Der Aufbau eines Trennsystems wird als unverhältnismäßig angesehen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal im Amselweg eingeleitet werden. Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Wassergraben entlang des Grundstücks 5022 ist nicht zulässig.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser wird in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Der Aufbau eines Trennsystems wird als unverhältnismäßig angesehen.

Durch die Anwendung einzelner Komponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken kann die Niederschlagswassermenge reduziert werden. Somit wird der Überlastung des Mischwasserkanals entgegengewirkt werden. Daher sind Stellplatzflächen und ihre Zufahrten in diesem Bereich mit versickerungsfähigem Aufbau als eine Form der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu gestalten.

6.2.4 Telekommunikation

Das Gebiet kann über die bestehenden Telekommunikationsleitungen, die im Amselweg verlegt sind, versorgt werden.

6.2.5 Ausgestaltung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten

Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sind nur in versickerungsfähigem Aufbau zulässig. Hierdurch kann die Auswirkung von Versiegelung auf dem Gebiet teilweise reduziert werden.

6.2.6 Beleuchtung

Zu verwenden sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel.

Es sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV - Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zu-dem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden

6.2.7 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. **Gartenflächen sollten jedoch gemäß § 21a NatSchG vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet werden.**

6.3 Umweltbelange

6.3.1 Vorgaben

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

6.3.2 Bestand

Das Plangebiet ist aktuell nicht bebaut. Es ist momentan frei von Versiegelung. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein Wassergraben. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Bewuchs mit Hecken und Bäumen.

6.3.3 Mensch

Hinsichtlich Schallauswirkungen oder von sonstigen Immissionen sind keine Beeinträchtigungen des Menschen zu befürchten. Es gibt keine geräusch- oder emissionsintensiven Nutzungen oder Einrichtungen in der Nähe des Plangebiets.

6.3.4 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist Großteils unversiegelt. Das bevorteilt die Funktion der Grundwasserneubildung. Der Wassergraben an der nördlichen Grenze des Gebiets entlang des Grundstücks Flurstücknummer 5022 sollte von Bebauung freigehalten werden. Aufgrund der dort geplanten Wohnnutzung ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des dortigen Bodens oder Gewässers auszugehen.

6.3.5 Tier und Pflanzen

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebiets wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zur Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG führen, ist nicht gegeben.

6.3.6 Klima und Luft

Durch die festgesetzte Wohnnutzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene an dem Standort zu befürchten. Die festgesetzte Anpflanzung der Bäume trägt zu einer Verbesserung der Lufthygiene und des Klimas am Standort bei.

6.3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Begründung

6.3.8 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist von drei Seiten von Bestandsbebauung eingefasst. Im Norden befindet sich ein Wassergraben, der jedoch nur sporadisch Wasser führt, sowie ein Weinanbaugebiet.

6.3.9 Abwägung der Umweltbelange

Das Planungsvorhaben wird aller Voraussicht nach keinen großen Auswirkungen auf die dortige Umwelt und die Natur haben. Das Gebiet ist zwar momentan noch unversiegelt, wird aber aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet und mit der vorgesehenen Bebauung durch ein bis zwei Einfamilienhaus /Einfamilienhäusern mit Privatgarten Großteils unversiegelt bleiben.

Der außerhalb des Gebiets befindliche Wassergraben sollte von Bebauung komplett freigehalten werden und hierdurch einen Schutz vor negativen Einwirkungen erfahren. Auch auf das Klima und die Luftqualität sind durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch für den Menschen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da sich in der Nähe des Plangebiets weder Störfallbetriebe oder sonstige größeren geräusch- oder emissionsintensiven Nutzungen oder Einrichtungen befinden.

Für die Tiere und Pflanzen ist aufgrund der fehlenden Lebensraumstrukturen auf dem Plangebiet ebenfalls mit einer geringen Beeinträchtigung zu rechnen.

Deshalb ist das Vorhaben als unbedenklich gegenüber der Umwelt und der Natur einzustufen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Vorhaben wird keine großen Auswirkungen auf die bisher ausgeübten Nutzungen auf diesem Bereich haben.

7.2 Verkehr

Durch das Vorhaben wird es zu keinen nennenswerten Mehrbelastungen der Verkehrswege kommen.

7.2.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Abwasser- und Niederschlagswasserentsorgung kommen.

Das Gebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

7.2.2 Trinkwasser

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Trinkwasserversorgung kommen.

7.2.3 Elektrizität

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Versorgung mit Elektrizität kommen.

Begründung

7.2.4 Gasversorgung

Es wird zu keiner nennenswerten Mehrbelastung der Gasversorgung kommen.

7.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich

7.4 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Kosten für den Bebauungsplan werden vom Vorhabensträger getragen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan wird nach dem Verfahren des § 13a BauGB berichtigt.

9. Rechtsgrundlagen

Beschreiben von Umstellungen der Rechtsgrundlagen im Aufstellungsverfahren

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) m.W.v. 23.07.2021
2. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) in Kraft getreten am 01.08.2019
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. S.1802) m.W.v. 23.06.2021
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098) m.W.v. 12.12.2020

Kappelrodeck,

.....

Stefan Hattenbach
Bürgermeister

Lauf, 16.08.2021; Ro

zink
INGENIEURE

Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser