Stand: 26.09.2024 Anlage Nr. 3

Fassung: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m.

§ 13a BauGB



Gemeinde Kappelrodeck ORTENAUKREIS

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Eichenwäldele, 7. Änderung"

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung



Ingenieurbüro für Tief- und Wasserbau Stadtplanung und Verkehrsanlagen

Inhalt

LUNGSVERFAHREN 3 Ing 3 plans 3 en 4 DER PLANAUFSTELLUNG 5 forderlichkeit 5 ND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6 gsbereich 6 RGABEN 7 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 en Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
Jang 3 plans 3 en 2 DER PLANAUFSTELLUNG 5 forderlichkeit 5 ND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6 gsbereich 6 RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 ren Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
plans 3 en 2 DER PLANAUFSTELLUNG 5 forderlichkeit 5 ND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6 gsbereich 6 RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 mer Flächennutzungsplan 10 een Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
en
en
forderlichkeit 5 ND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6 gsbereich 7 RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 gen Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
S
S
ND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 6 gsbereich 6 RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 gen Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
gsbereich 6 RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 en Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
RGABEN
RGABEN 9 Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 en Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
Ausgangssituation 9 Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 een Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
Landesplanung 9 m Flächennutzungsplan 10 ren Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
m Flächennutzungsplan 10 en Planungen 11 BERICHT 11 ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
SERICHT 11 BERICHT 11 Ider Planung 11 Inzept 12 STSETZUNGEN 12
BERICHT 11
ler Planung 11 nzept 12 STSETZUNGEN 12
nzept
STSETZUNGEN12
schutzes
riften
20
ausgeübte Nutzungen
g20
RWIRKLICHUNG FOLGEVERFAHREN21
21
21
erung21
21

Teil A Einleitung

Anlass und Aufstellungsverfahren

1.1 Anlass der Aufstellung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 4887, welches sich innerhalb des Bestandsbebauungsplans "Eichenwäldele" auf Gemarkung der Gemeinde Kappelrodeck befindet, möchte im Norden des auf dem Grundstück bereits bestehenden Wohngebäudes eine weitere Möglichkeit schaffen, ein zweites Wohngebäude zu errichten.

Da in diesem Bereich durch den Bestandsplan kein Baufenster ausgewiesen ist und daher dort momentan keine Bebauung mit größeren Gebäuden möglich ist, soll der Bebauungsplan "Eichenwäldele" im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4887 geändert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bauvorhaben sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dann zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und ihre Erschließung gesichert ist.

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.

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

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung? Das Plangebiet ist bereits innerhalb des Bebauungsplans "Eichenwäldele" aus dem Jahre 1972 gelegen. Durch die Anpassung des Baufensters an die Größe des Grundstücks wird eine Maßnahme, die einer Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht, ermöglicht. Daher handelt es sich hierbei um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung.	Ja	Ja
2.	Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m²? Nettobauland 1.499 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 600 m² Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 600 m² und daher weniger als 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.	Ja	Ja

ründ	

3.	Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträg-
	lichkeitsprüfung?

Vorgesehen ist die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet". Es wird somit 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 Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind?

Nein Ja

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

Ergebnis:

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert. 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 ____ wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "....." gefasst. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand ___.__ wurde vom ___. bis zum __.__ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung 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 Bebauungsplans 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 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom __.__ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Der Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 4887, welches sich bereits innerhalb des Bestandsbebauungsplans "Eichenwäldele" von 1972 befindet, möchte auf der nördlichen, bisher nicht bebaubaren Fläche, ein weiteres Wohngebäude neben dem auf der südlichen Fläche bereits bestehenden Wohnhaus errichten. Der Bebauungsplan weist momentan dort kein Baufenster aus. Daher soll dieser für das besagte Grundstück entsprechend geändert und das Baufenster auf die nördliche Fläche erweitert werden.

Somit wird hier dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung entsprochen, indem ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenes Grundstück für eine zusätzliche, dichtere Wohnbebauung vorbereitet wird. Auf diese Weise kann in relativ kurzer Zeit und mit wenig Aufwand neuer Wohnraum im Bestand geschaffen werden.

2.2 Artenschutz

Nach artenschutzrechtlicher Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit und auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere (Fledermäuse) sowie Reptilien (Mauereidechse) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) für diese Artengruppen festgesetzt bzw. ist eine weitere Erfassung vor Ort erforderlich. Bei der Haselmaus ist nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung keine Betroffenheit, aber dennoch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu sehen.

Für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Hierzu zählen die Säugetiere (Ausnahme Fledermaus), Reptilien (Ausnahme Mauereidechse), Amphibien, Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer, sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind diverse Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Diese werden in Ziffer 6.4.2 näher erläutert.

Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannter Maßnahmen wird eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz

In gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich nach § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i.V. mit § 76 WHG entgegen.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,15 ha (1.499 m²) und wird begrenzt

- im Norden durch das bebaute Grundstück Flst.-Nr. 4884
- im Osten durch eine Waldfläche auf Grundstück Flst.-Nr. 2149
- im Süden durch eine Waldfläche auf Grundstück Flst.-Nr. 2149
- im Westen durch die Schloßbergstraße.

Umfasst wird das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 4887.

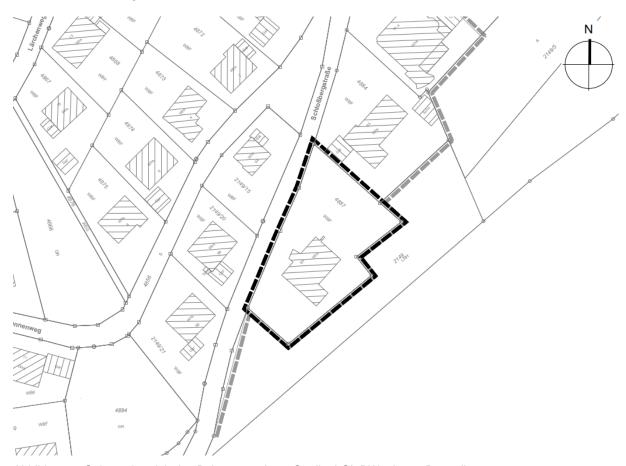


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Stadträumliche Einbindung

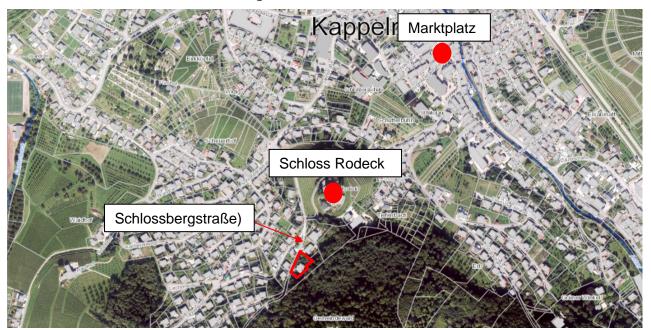


Abbildung 2: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich im Südwesten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Kappelrodeck. Der Ortskern mit Marktplatz befindet sich in etwa 575 m nordöstlicher Richtung. Das Schloss Rodeck befindet sich in gleicher Richtung in etwa 155 m Entfernung. Das Plangebiet schließt direkt an das Waldgebiet des "Gemeindewalds" an. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist mit Gebäuden ein Abstand von mindestens 30 m, im vorliegenden Fall von 35 m, zum Wald einzuhalten. Dieser Abstand wird durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung im erforderlichen Abstandsbereich eingehalten. Durch den Eigentümer (Gemeinde Kappelrodeck) wird eine entsprechende Baulast eingetragen. Die betroffenen Flächen bleiben Waldflächen im forstrechtlichen Sinn; es ist keine Waldumwandlung erforderlich.

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Im nördlichen Teilbereich ist es bisher unbebaut und von Bäumen bewachsen.

3.2.3 Kulturdenkmale

Es befinden sich keine Kulturdenkmäler auf dem Plangebiet.

3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist nach Osten ansteigend. Auf 32,5 m ist eine Steigung von 289 m auf 298 m zu verzeichnen. Das Gelände um das bestehende Wohngebäude ist bewaldet.

3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet grenzt laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg (LGRB) an den Bereich podsoliger Braunerde aus Hangschutt und schuttreichen Fließerden (vor allem Granit und Quarzporphyr) an.

3.2.7 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Bereichs mit möglichen Bergbauobjekten.

3.2.8 Gewässer

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete. Hierdurch ergeben sich keine Einschränkungen aufgrund von Rechtsverordnungen von Wasserschutzgebieten oder erhöhte Anforderungen an Nutzungen zur Sicherstellung des Grundwasserschutzes.

3.2.9 Immissionsbelastungen

Das Plangebiet liegt außerhalb von Einflussgebieten emissionsintensiver Nutzungen. Daher bestehen dort keine Immissionsbelastungen.

3.2.10 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schloßbergstraße erschlossen.

3.2.11 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über die Infrastrukturen innerhalb der Schloßbergstraße.

3.2.12 Natur | Landschaft | Umwelt



Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: LUBW, 23.01.2018; eigene Darstellung

Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Naturdenkmale oder FFH-Mähwiesen finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Es bestehen somit keine Konflikte mit Schutzgebieten, die eines Ausgleichs bedürfen.

Biotopverbund

Alle öffentlichen Planungsträger sind seit dem 23.07.2022 durch § 22 Abs. 2 NatSchG dazu verpflichtet, bei ihren Planungen und Maßnahmen die Belange des Biotopverbunds zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Räumen des Biotopverbunds.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich bereits innerhalb des Bebauungsplans "Eichenwäldele" von 1972 und damit innerhalb eines Gebiets, das bereits mit einem Bebauungsplan überplant ist. Es sind die Vorgaben des dort rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB zu beachten.

4.2 Raumordnung und Landesplanung

4.2.1 Festlegungen



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

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums". Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Begründung

Im rechtswirksamen Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den nördlichen und westlichen Planbereich "Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet" nachrichtlich dargestellt. Die vorgesehen Planung eines weiteren Wohngebäudes widerspricht somit nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

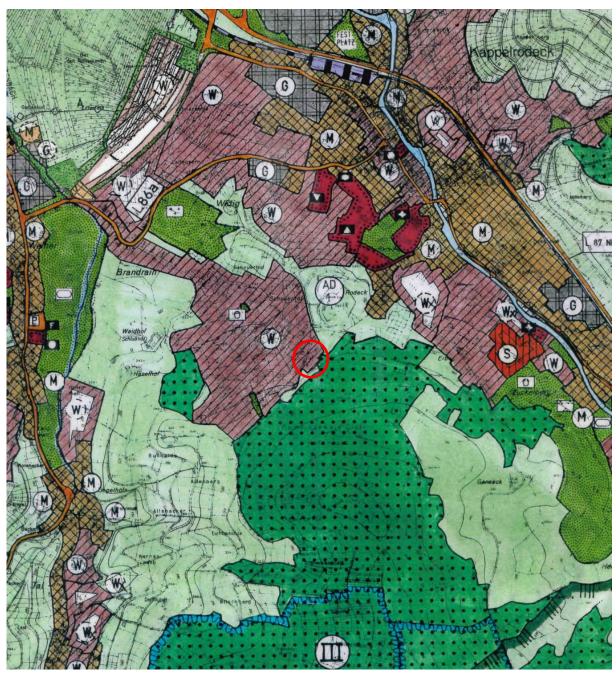


Abbildung 5: Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kappelrodeck (Auszug); Quelle: Gemeinde Kappelrodeck; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplans "Eichenwäldele" sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Kappelrodeck ist für den Planbereich eine Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung weiterhin als allgemeines Wohngebiet geplant. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung dieser Änderung durch das Landratsamt Ortenaukreis ist daher nicht erforderlich.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

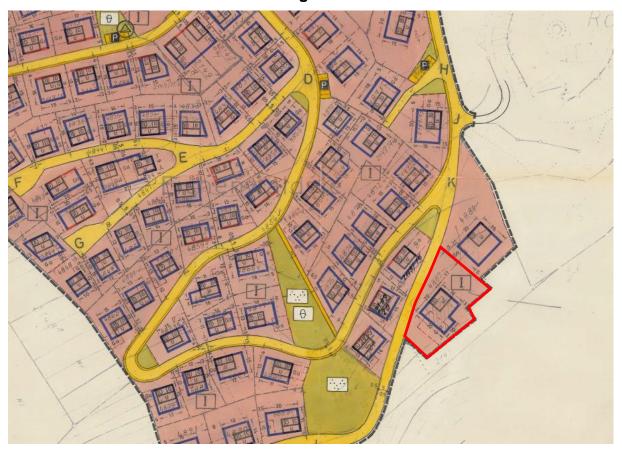


Abbildung 6: Rechtsplan des Bebauungsplans "Eichenwäldele" von 1972 (Auszug) mit Darstellung des Bereichs der 1. Änderung; Quelle: Gemeinde Kappelrodeck, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist bereits Bestandteil des bestehenden Bebauungsplans "Eichenwäldele". Nach Rechtskraft der 7. Änderung gelten die entsprechenden Festsetzungen dieser 7. Änderung für den überlagerten Bereich. Die bisher gültigen Festsetzungen werden dementsprechend aufgehoben, sodass keine Kollisionspunkte zwischen den bisher rechtskräftigen und den neuen Festsetzungen entstehen.

Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck dieser 7. Änderung ist die Erweiterung des Baufensters (überbaubare Grundstücksflächen) auf den nördlichen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 4887, um dort ein weiteres Wohngebäude errichten zu können und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung im bebauten Bereich zu fördern.

5.2 Städtebauliches Konzept

Es soll ein weiteres Wohngebäude neben dem bereits bestehenden Wohnhaus errichtet werden können.

5.2.1 Planungsalternativen

Da es sich um ein Vorhaben des Eigentümers des besagten Grundstücks handelt, ist ein entsprechendes Ausweichen auf ein anderes, eventuell für eine Bebauung noch besser geeignetes Grundstück nicht vorgesehen.

5.2.2 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Das Plangebiet soll auf dem nördlichen Teilbereich mit einem zweiten Wohngebäude bebaut werden.

Nutzungskonzept

Das Plangebiet soll weiterhin als Wohnbaugrundstück genutzt werden.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird weiterhin über die Schloßbergstraße verkehrlich erschlossen.

Grün- und Freiflächenkonzept

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen weiterhin als Grün- und Gartenflächen genutzt und ausgebildet werden.

6. Planinhalte und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist weiterhin die Bereitstellung eines Wohnbaugrundstücks. Daher wird für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im allgemeinen Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter.

Begründung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind demnach folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass Wohngebäude solche Gebäude sind, die dem Wohnen dienen. Dabei kommt es insbesondere auf die Eignung zur dauernden Führung eines selbständigen Haushalts an; die Ausgestaltung und Zweckbestimmung der dafür vorgesehenen Geschossflächen müssen sich also für eine auf Dauer angelegte selbständige Haushaltsführung eignen.

Mit der BauNVO'90 wurde hierbei klargestellt, dass planungsrechtlich auch solche Gebäude Wohngebäude sind, die ganz oder teilweise der Betreuung oder Pflege ihrer Bewohner dienen. Der Begriff des Wohnens ist insbesondere gegen die Begriffe der Unterbringung, Verwahrung u. Ä. abzugrenzen. Kennzeichnend für diese Arten der Unterbringung in Gebäuden ist, dass ein solcher (nicht nur vorübergehender) Aufenthalt öffentlich-rechtlich geregelt oder angeordnet ist.

Die restlichen Nutzungen, die da sind, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können als mit der Wohnnutzung und somit auch mit dem Nutzungszweck eines Allgemeinen Wohngebiets vereinbar angesehen werden. Sie ermöglichen eine gewisse Nutzungsmischung, die auch teilweise für die Nahversorgung und ebenfalls für die Freizeitgestaltung der Bewohner von Bedeutung sind.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

Ausnahmsweise zugelassen werden im Gebiet

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen,

da diese ebenfalls als mit der Wohnnutzung verträglich angesehen werden können und für eine weitere differenzierte Ausstattung des Gebiets sorgen. Besonders die Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Pensionen, B&B Angebote) sind für eine touristisch geprägte Gemeinde wie Kappelrodeck von großer Bedeutung zu Unterbringung der Feriengäste inmitten des Schwarzwalds.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl der Baugebiete sind die Gesichtspunkte eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Da Bauflächen nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen und jede Bebauung eine gewisse Beeinträchtigung natürlicher Funktionen mit sich bringt, sollten die Nutzungsmöglichkeiten bei der Überplanung von Gebieten nicht zu eng gefasst werden.

Begründung

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb in der Baugebietsteilfläche WA bei 0,3 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 orientieren sich die Festsetzungen an den Festsetzungen der Umgebungsbebauung. Hiermit können sich die geplanten Vorhaben gleichartig in die Umgebungsbebauung eingliedern und es kommt zu keiner Störung der städtebaulichen Struktur vor Ort.

Berücksichtigt werden muss, dass auch bauliche Anlagen, die die Grundstücke nur überdecken, auf die zulässige Grundfläche grundsätzlich anzurechnen sind. Unter "überdeckter Grundstücksfläche" versteht man die Fläche, die durch bauliche Anlagen, die sich bei senkrechter Grundrissprojektion ganz oder teilweise über Erdgleiche befinden, bedeckt wird. Eine direkte Verbindung der baulichen Anlage mit dem Erdboden ist hierbei nicht Voraussetzung, so dass auch Bauteile, die sich im Raum über der Grundstücksfläche befinden, diese "überdecken". Hierzu zählen Abdeckungen, die auf Stützen ruhen, ebenso wie Vorbauten, Dachüberstände und Balkone, die also über die entsprechende Wandflucht hinausragen.

Ebenfalls sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen üblicherweise die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH).

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet

Auf dem Plangebiet bestehen zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Wand- und Firsthöhen. Die Höhen des südlichen Teilbereichs orientieren sich am dortigen Bestandsgebäude. Die Wandhöhe liegt hier bei 10,32 m und die Firsthöhe bei 15,32 m.

Im nördlichen Teilbereich soll ein weiteres Wohngebäude entstehen. Die Höhen orientieren sich dabei an der nördlich angrenzenden Bebauung. Die Wandhöhe befindet sich bei 12,73 m und die Firsthöhe bei 17,73 m. Aufgrund der Topografie des Gebiets ist das dortige Gebäude etwas niedriger als das bestehende Wohngebäude im Süden der Fläche.

Als untere Bezugspunkte für diese Wand- und Firsthöhen auf den zwei Bereichen des Plangebiets werden jeweils zwei Bezugspunkte im Bereich der Straßenachse der zugehörigen Erschließungsstraße (Schloßbergstraße) festgesetzt. Ab diesen Höhen sind die Wand- und Firsthöhen zu messen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird entsprechend der verschiedenen Nutzungszonen festgesetzt.

Für die Baugebietsteilflächen wird festgesetzt, dass Gebäude mit <u>zwingend</u> zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Hierdurch kann ausreichend Wohnraum innerhalb der Gebäude entstehen und die Bebauung kann sich in die Umgebung integrieren. Durch die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen kann die Entstehung von eingeschossigen Gebäuden (sogenannten Bungalows) auf dem Plangebiet verhindert werden, die sich nicht in die Umgebung und die dortige Bebauung integrieren würden.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist.

6.1.3 Bauweise

Es wird die offene Bauweise gewählt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Somit kann hier weiterhin eine aufgelockerte, dem Gebiet zuträgliche Bebauung entstehen.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch durch ein durchgehendes Baufenster festgesetzt. Hierdurch kann die Fläche am effektivsten baulich genutzt werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Das Plangebiet wird an die Schloßbergstraße angeschlossen. Von dort sind die weiteren verkehrlichen Einrichtungen der Gemeinde Kappelrodeck zu erreichen.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung

Das Gebiet wird weiterhin über die Schloßbergstraße mit Energie und Wärme versorgt.

6.3.2 Wasser

Die Versorgung mit Frischwasser kann über die Schloßbergstraße erfolgen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz richtet sich nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 in Abhängigkeit von:

- Art der baulichen Nutzung:
 - o Hier: allgemeines Wohngebiet
- Anzahl der Vollgeschosse:
 - o Hier: bis zu zwei Vollgeschosse pro Gebäude
- Geschossflächenzahl:
 - o Hier: GFZ= 0.8
- Brandausbreitungsgefahr:
 - o Es wird angenommen:
 - Feuerhemmende Umfassung
 - Harte Bedachungen
 - → keine Brandausbreitungsgefahr

Gemäß Tabelle 1 aus dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 ist für die oben genannten Parameter ein Löschwasserbedarf von mindestens 96 m³/h über eine Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen bei einer kleinen Brandausbreitungsgefahr.

Es ist seitens der Kommune Kappelrodeck zu überprüfen, wie der geforderte Löschwasserbedarf gedeckt werden kann.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung °)

Bauliche Nutzung			Gewerbegebiete (GE)			Industrie- gebiete (GI)
nach § 17 der Baunutzungs- verordnung			Kerngebiete (MK)			
Zahl der Voll- geschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	_
Geschoss- flächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	_
Baumassen- zahl ^o (BMZ)		-	_	-	-	BMZ ≤ 9
Löschwasserb	edarf					
bel unter- schiedlicher Gefahr der Brandaus- breitung ^e :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	,	96
nittel —-	96	96	96	96	1	92
groß ¬	96	192	96	192	1	92

6.3.3 Entwässerung

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über den Mischwasserkanal in der Schloßbergstraße abgeleitet. Die Einleitung ist aufgrund der geringen Mehrbelastung durch die Hinzunahme eines Wohngebäudes noch vertretbar.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal innerhalb der Schloßbergstraße abgeleitet. Die Einleitung ist aufgrund der geringen Mehrbelastung durch die Hinzunahme eines Wohngebäudes noch vertretbar.

6.3.4 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikation erfolgt weiterhin über die Telekommunikationseinrichtungen der Schloßbergstraße.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 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.

6.4.2 Anpflanzungsfestsetzung

Auf dem Grundstück sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume oder Hochstämme von alten Obstsorten einzubringen. Die Bäume tragen zur Durchgrünung des Baugebietes sowie zur Verbesserung des Klimas bei. Hierbei ist pro 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6.4.3 Vermeidungsmaßnahmen

VM1: Baufeldräumung

Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (i. d. R. von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütende Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), sodass keine Nester und Gelege von Gehölzbrütern zerstört werden.

Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester oder Hinweise auf diese gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

VM2: Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten

Nicht vollständig auszuschließen ist, dass Arten wie Haussperling, Bachstelze oder Hausrotschwanz neue, temporäre Strukturen als Brutplatz nutzen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container). Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen. Dadurch könnten Nester geschädigt oder zerstört sowie Jungvögel durch den Bauablauf getötet werden. Durch eine konsequente Überwachung kann verhindert werden, dass Vogel-Arten, die sich im Baufeld ansiedeln, getötet oder verletzt bzw. ihre Nester und Gelege zerstört werden.

VM3: Vermeidung von Lichtemissionen

Da der Eingriffsbereich direkt an Wald grenzt, ergeben sich durch Lichtemissionen Betroffenheiten. Grundsätzlich müssten bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke diffuse Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden
- Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände, besonders nicht in Richtung Wald ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Wegbereich sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben sowie zur Seite hin abgeschirmt. So werden eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden. Eine Steuerung über Bewegungsmelder wird empfohlen.
- Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlänge unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3.000 Kelvin) ist zu vermeiden, da insbesondere der Blauanteil im Licht Insekten anlockt und stark gestreut wird.

6.5 Belange des Klimaschutzes

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll im Bebauungsplan den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes stehen zur Sicherung der Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB sowie auch Städtebauliche Verträge zur Verfügung.

Bereits bei der Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung wurde das Ziel einer optimierten Kompaktheit verfolgt, ohne dabei negative städtebauliche Auswirkungen auszulösen. So wird durch das Verhältnis von Höhe und Grundfläche der Bebauung eine gute Ausnutzung der knappen Ressource Fläche gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o. g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. -nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.6 Umweltbelange

6.6.1 Bestand

Das Plangebiet ist zum Teil bereits mit einem Wohngebäude im südlichen Teilbereich bebaut und somit zu einem gewissen Teil bereits versiegelt. Im nördlichen Teilbereich besteht momentan noch keine Bebauung. Dort besteht eine Grün- und Gartenfläche mit Baumbewuchs.

6.6.2 Mensch

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet keine große Bedeutung, da dort keine wichtigen Wegeverbindungen oder Einrichtung für die Allgemeinheit vorhanden sind, die für die dortige Bevölkerung und Bewohner von wichtiger Bedeutung wären. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher als gering bzw. nicht erheblich zu bezeichnen.

6.6.3 Boden und Wasser

Das Plangebiet ist momentan ausschließlich im südlichen Teilbereich bebaut und somit versiegelt. Im nördlichen Teilbereich ist zurzeit keine Bebauung vorhanden. Dort besteht eine Fläche mit Baumbewuchs. Die Bodenfunktionen sind auf diesem Bereich noch weitestgehend erhalten und vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung kann in Zukunft auch auf diesem nördlichen Bereich eine Bebauung mit Hauptgebäuden errichtet werden. Hierdurch gehen diese wichtigen Bodenfunktionen und auch die Möglichkeit der Grundwasserneubildung zum Großteil verloren. Diese sind dann nur noch auf den unversiegelten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Es ist daher mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu rechnen.

6.6.4 Tiere und Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung kann die bisher unversiegelte Fläche im nördlichen Teilbereich nun auch mit Hauptgebäuden bebaut und somit zu bis zu 40 % der Grundstücksfläche versiegelt werden. Hierdurch gehen ein bisher unversiegelter Bereich und somit potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Zu bemerken ist jedoch, dass sich die Vegetation zum größten Teil aus Ziergehölzen zusammensetzt und sich der Planbereich direkt am Waldrand befindet, dadurch sind Ausweichhabitate in geringer Entfernung zum Eingriffsort vorhanden.

Es ist mit Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen. Etwas abgemildert wird dieser Eingriff durch die Festsetzung der Begrünung nicht bebauter Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen und dem Anpflanzen von Bäumen.

6.6.5 Klima und Luft

Durch das Planvorhaben wird ein bisher weitestgehend unversiegelter Bereich für eine Versiegelung vorbereitet. Dadurch geht Fläche für die Entstehung von Kaltluft und dadurch für die Regulierung des Klimas verloren. Diese kann durch das Freihalten der unversiegelten und unbebauten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen sowie durch das Anpflanzen von Bäumen etwas abgefedert werden. Durch die geringe Flächengröße und die Hanglage ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

6.6.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

6.6.7 Landschaftsbild und Erholung

Durch das Vorhaben geht bisher unversiegelte Fläche und damit auch eine durch die Nutzung als Freifläche für das Landschaftsbild wesentliche Fläche verloren, die auch durch den Baumbewuchs eine gewisse Funktion zur Naherholung hat. Durch die Festsetzung, dass Bäume angepflanzt werden müssen, können Auswirkungen abgemildert werden.

Es ist teilweise mit Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

6.6.8 Abwägung der Umweltbelange

Durch das Vorhaben wird eine bisher nur teilweise im südlichen Bereich versiegelte Fläche für eine weitere Versiegelung auf der nördlichen Teilfläche vorbereitet. Es handelt sich jedoch nur um einen flächenmäßig geringen Bereich, der für eine Bebauung freigegeben wird.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Garten- und Waldfläche mit Baumbewuchs ist teilweise mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, sowie teilweise auch auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu rechnen.

Aufgrund der baulichen Vorprägung der Umgebung, welche als Baugebiet bereits seit langem genutzt wird und aufgrund der verhältnismäßig geringen Fläche, die für eine Bebauung vorbereitet wird, sind die gesamtheitlichen Auswirkungen als noch hinnehmbar zu betrachten.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Die Dachneigung der baulichen Anlagen darf einen Wert von 25 bis 35 Grad vorweisen. Somit können sich die Dachflächen in das Gesamtbild vor Ort eingliedern.

Auf dem Plangebiet sind für eine bessere Integration der dortigen Vorhaben in das Gesamtgebiet nur dunkle Dacheindeckungen zulässig.

Um störende Einflüsse zu vermeiden, sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig.

Um bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen ein einheitliches Gesamtbild zu ermöglichen, sind die Dächer dieser Bauformen mit einheitlicher Dachdeckung und auch Dachneigung zu errichten.

Um die solare Energiegewinnung auch in diesem Bereich zu ermöglichen, haben die Gestaltungsvorschriften für die jeweiligen Anlagen zur solaren Energiegewinnung oder für Anlagen zur Erwärmung von Brauchwasser (Absorberanlagen) keine Gültigkeit, sodass diese auf den Dachflächen installiert werden können.

Um keine zu dominanten Dachaufbauten, Dachgauben oder Dacheinschnitte auf den Dächern der Gebäude zu ermöglichen, sind diese nur zulässig, wenn ihr Maß jeweils 50 % der jeweiligen Gebäudelängsseite nicht überschreitet.

Aus gleichem Anlass sind Schleppgauben nur bei einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig.

Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes.

Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind dabei:

- Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzungen
- Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenhinterpflanzungen
- Drahtgeflechte in Rahmen aus Rohren oder Winkeleisen mit Heckenhinterpflanzungen.

Hierdurch kann den Bauherren ein gewisser Gestaltungsfreiraum ihrer Einfriedungen entlang der Straßenflächen zugestanden werden.

Gleichzeitig kann durch die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen eine Sichteinschränkung für die Verkehrsteilnehmer im Bereich der Straßenflächen vermieden werden.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als Einfriedung generell ausgeschlossen, auch entlang privater Grundstücksgrenzen. Hierdurch sollen Gefährdungen vermieden werden.

6.8 Hinweise

Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstands ist der angrenzende Wald in einem Abstand von 35 m, gemessen zur Grenze des Geltungsbereichs, niederwaldartig zu bewirtschaften. Die erforderliche Baulast wird durch die Gemeinde Kappelrodeck eingetragen.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die im nördlichen Teilbereich des Plangebiets vorliegende Grünfläche mit Baumbewuchs kann nach Umsetzung des Vorhabens aufgrund der dort vorgesehenen Bebauung nicht mehr aufrechterhalten werden.

Der südliche Teilbereich wird aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung keine Einschränkungen erfahren.

7.2 Verkehr

Durch die Etablierung eines weiteren Wohngebäudes werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die verkehrliche Situation vor Ort erwartet.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung

Durch die Etablierung eines weiteren Wohngebäudes wird es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Abwasser- und Niederschlagswasserbehandlung kommen. Die vor Ort vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen sind ausreichend leistungsfähig.

7.3.2 Trinkwasser

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser ist noch ausreichend gesichert.

7.3.3 Elektrizität

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität ist noch ausreichend gesichert.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren

8.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

8.2 Erschließung

Es sind keine größeren Erschließungsmaßnahmen notwendig. Es sind Hausanschlüsse für die Anbindung des bisher unbebauten Grundstücksbereichs an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen vor Ort notwendig.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Umsetzung des Verfahrens werden durch den privaten Bauherrn übernommen.

8.4 Planungsrecht

Es ist geplant, das Verfahren bis Ende des Jahres 2024 in Rechtskraft zu bringen.

Kappelrodeck,	Lauf, 26.09.2024 Ro/Kr-la
	ZINK LEURE
	Poststraße 1 · 77886 Lauf Fon 07841703-0 · www.zink-ingenieure.de
Stefan Hattenbach Bürgermeister	Planverfasser