

Gemeinde Inzlingen**Bebauungsplan der Innenentwicklung
und Örtliche Bauvorschriften****„Gartenweg“****(teilweise Änderung des Bebauungsplans „In den Gattern“)****Begründung**

1. Anlaß / Planungsziele / teilweise Aufhebung des bisher rechtskräftigen Plans

Der Bebauungsplan „**In den Gattern**“ der Gemeinde Inzlingen wurde erstmals am 17.02.1969 rechtskräftig. Er umfaßt u.a. die Trasse des Gartenweges, der durchgängig mit einer Breite von 5,5 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, sowie die oberhalb liegende, zwischenzeitlich überwiegend bebaute Hangzone.

Dieser Bebauungsplan wurde nur teilweise vollzogen. Das Umlegungsverfahren wurde im östlichen Teil des Plangebiets nicht abgeschlossen, der Gartenweg als öffentliche Erschließungsstraße nicht abschließend hergestellt, sondern nur – im Zusammenhang mit der eingebrachten, ebenfalls unvollständigen Mischwasserkanalisation – abschnittsweise und provisorisch befestigt. Hergestellt wurde aus Sicherheitsaspekten lediglich der überwiegende Teil der öffentlichen Straßenbeleuchtung, für diese wurden im Wege der Kostenspaltung Erschließungsbeiträge abgerechnet.

Anlaß der Planaufstellung für den Bebauungsplan „**Gartenweg**“ ist die seit den 70er Jahren immer noch ausstehende Herstellung des Gartenweges. Dieser Straßenzug soll gegenüber dem ursprünglichen, immer noch rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Gattern“ in reduzierter Form als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße erstmalig endgültig hergestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg“ sollen außerdem die noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten auf den angrenzenden Privatgrundstücken im Plangebiet für die Errichtung kleinerer Einzel- und Doppelhäuser genutzt werden. Damit wird eine maßvolle, bauliche Nachverdichtung in einem Bereich möglich, der unmittelbar an den historischen Ortskern von Inzlingen angrenzt. Vorhandene und noch herzustellende Infrastruktureinrichtungen können besser genutzt, der Erschließungsaufwand für die einzelnen, vom Gartenweg erschlossenen Baugrundstücke kann reduziert werden.

Für den Bereich südlich des Gartenweges wird **erstmalig** eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Für die beabsichtigte Modifizierung des Straßenquerschnittes und den hier einbezogenen Bereich nordöstlich des Gartenweges, in dem das seinerzeitige Umlegungsverfahren nicht abgeschlossen wurde, wird die planungsrechtliche Grundlage angepaßt.

Die vorliegende Planung entspricht in besonderem Maß dem aktuellen Landesentwicklungsplan 2002 (**LEP**). Gemäß Plansatz 3.1.9 des LEP ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten:

„Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher dem Nachhaltigkeitsprinzip.

Der Bebauungsplan bildet auch die rechtliche Grundlage für das bereits eingeleitete Umlegungsverfahren, weil die geplante Bebauung in einer Vielzahl von Fällen ohne eine vorhergehende Grundstücksneuordnung nicht möglich ist.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „Gartenweg“ wird der überlagerte Teil des Bebauungsplanes "In den Gattern" (Nr. 402-09), zuletzt rechtskräftig am 08.05.1998, außer Kraft gesetzt.

2. Ursprüngliches Verfahren „Gartenweg“

Der Gemeinderat von Inzlingen hatte aus den o.g. Gründen am 27.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften "Gartenweg" beschlossen.

Nachdem der Vorentwurf der Straßenplanung vorlag, hatte die Gemeindeverwaltung mit dem Bebauungsplaner im Sommer und Herbst des Jahres 2005 – vor der Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfes – mit den betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche über die im Bebauungs-Konzept vorgesehenen zusätzlichen Baumöglichkeiten geführt und bei dieser Gelegenheit auch die in Teilbereichen erforderliche Grundstücksneuordnung sowie die mit dem Ausbau des Gartenweges entstehende Erschließungsbeitragspflicht nach BauGB erörtert.

Die Gespräche fanden i. d. R. als Einzelgespräche statt, teilweise erfolgte auch eine gemeinsame Abstimmung mit bzw. zwischen gemeinsam berührten Nachbarn.

Auch die Ausbauplanung der Straße wurde bereits mit den Angrenzern erörtert, bei denen ein besonderer Anpassungsaufwand an bestehende Hauszugänge und Garagenzufahrten erforderlich wird.

Das Ergebnis der Gespräche war in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen, das betraf sowohl die festgesetzten künftigen Baumöglichkeiten, als auch die Grundstücke, deren Eigentümer schriftlich auf eine Baumöglichkeit verzichtet haben, und die im Entwurf in der Konsequenz als **private Grünflächen** festgesetzt und daher nicht bebaubar sind. Für die maßgeblichen, im Bebauungsplan festgesetzten Flächen werden im Einvernehmen mit den betroffenen Grundstückseigentümern bereits eigenständige Buchgrundstücke gebildet.

Planer und Gemeinde haben sich bezüglich dieser Grünflächen von der Zielvorstellung leiten lassen, daß eine Überplanung dieser Grundstücke nicht gegen den Willen der Eigentümer erfolgen soll. Die festgesetzten privaten Grünflächen haben auch als weiterhin nutzbare Gartengrundstücke und grüne Freiräume wichtige Funktionen sowohl für das überkommene, landwirtschaftlich geprägte Ortsbild als auch im ökologischen Sinn.

Der Gemeinderat wollte im Hinblick auf die in § 1 (5) BauGB geforderte **sozialgerechte Bodennutzung** auch sicherstellen, daß für alle Baugrundstücke, die durch den Gartenweg erschlossen werden, der gesetzliche Erschließungsbeitrag geleistet wird. Daher sind für die Grundstücke, die nach dem Willen ihrer Eigentümer auch künftig nicht bebaut werden sollen, Festsetzungen zu treffen, die eine Bebauung **nicht** zulassen. Ein planungsrechtlicher Anspruch auf Bebauung soll im Hinblick auf die o.g. sozialgerechte Bodennutzung verbunden sein mit der Verpflichtung zur anteiligen Übernahme des Erschließungsaufwandes.

Der Gemeinderat hatte am 14.03.2006 in öffentlicher Sitzung dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren beschlossen.

Zu diesem Zweck fand eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vom 3.4.2006 bis einschließlich 3.5.2006 statt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. von § 2a BauGB wurde seinerzeit nicht durchgeführt, weil die maßgeblichen Schwellenwerte nicht erreicht wurden.

Während des Beteiligungsverfahrens im Frühjahr / Sommer 2006 waren weitere Anregungen eingegangen, insbesondere zu Umfang und Standards der Ausbauplanung für den Gartenweg.

Diese Anregungen führten entsprechend dem Votum des Gemeinderats u.a. zu einer Modifizierung der Erschließungsplanung mit dem Ziel, die Kosten zu reduzieren, ohne die Funktionsfähigkeit und Verkehrssicherheit zu beeinträchtigen.

Die Anregungen wurden außerdem vom Bebauungsplaner anlässlich der Erörterungstermine zu dem im Juli 2006 eingeleiteten Umlegungsverfahren mit den betreffenden Grundstückseigentümern diskutiert und soweit möglich im vorliegenden Planentwurf berücksichtigt.

3. **Weiterführung des Verfahrens / Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Am 13.02.2007 hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen daraufhin in öffentlicher Sitzung beschlossen, von den Möglichkeiten des novellierten Baugesetzbuches Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan „Gartenweg“ gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufzustellen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Das Verfahren knüpfte unmittelbar an das o.g. bisherige Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gartenweg“ an. Die Öffentlichkeit konnte sich bereits im Rahmen des bisherigen Verfahrens anlässlich der öffentlichen Auslegung vom 03.04.2006 bis einschließlich 03.05.2006 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern. Die Planungsziele des ursprünglichen Verfahrens wurden unverändert auch dem folgenden Verfahren nach § 13a BauGB zu Grunde gelegt. Die eingegangenen Stellungnahmen hatten zu einer Änderung der Planung und dem nun vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften geführt.

Ferner hatte der Gemeinderat von Inzlingen am 13.02.2007 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gartenweg“ als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese nach § 13a (3) Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie einen zusätzlichen Erörterungstermin durchzuführen, der nach öffentlicher Ankündigung vom 22.02.2007 am 21.03.2007 stattfand.

4. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet erstreckt sich auf eine Bautiefe südlich bzw. beidseits des Gartenweges auf eine Länge von ca. 470 m; es hat insgesamt eine Größe von ca. 1,6 ha.

5. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 26.08.1978 ist der Geltungsbereich der Satzung oberhalb des Gartenweges und an der Schloßstraße als Wohnbaufläche, unterhalb des Gartenweges als Mischbaufläche dargestellt. Die Darstellung des Sanierungsgebietes für den Ortskernbereich wird mit der eingeleiteten Änderung des Flächennutzungsplanes entfallen. Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet besteht nicht.

Der Bebauungsplan "Gartenweg" entspricht daher dem Flächennutzungsplan bzw. ist als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

6. Erschließung

6.1 Straßen, Fußwege

Die Grundstücke im Plangebiet werden erschlossen durch den Gartenweg bzw. im Einzelfall durch die unmittelbar unterhalb vorbeiführende Straße "Sonnhalde" sowie durch private Zufahrten zur unterhalb liegenden Straße „Im Winkel“ bzw. zur „Dorfstraße“.

Schon seit dem 1969 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan „In den Gattern“ soll der Gartenweg – wie andere Ortsstraßen auch – dazu dienen, die unmittelbar angrenzenden Bauflächen zu erschließen und den innerörtlichen Verkehr möglichst direkt und ohne Umwege abzuwickeln. Er wurde beidseitig mit anderen Straßen verknüpft und ist Bestandteil des örtlichen Straßen- und Wegenetzes, also keine reine Anliegerstraße.

Der Gartenweg sollte nach dem ursprünglichen Bebauungsplan "In den Gattern" mit einer durchgängigen Breite von 5,50 m ausgebaut werden. Vorgesehen ist nunmehr die erstmalige Herstellung als modifizierter verkehrsberuhigter Ausbau mit 4,75 m Fahrbahnbreite, d.h. 5,00 m incl. der beidseitigen Randeinfassungen. Wie im bisherigen Bebauungsplan und entsprechend der Funktion als Wohnstraße ist eine **Mischverkehrsfläche** ohne separaten Gehweg geplant, wie auch in anderen vergleichbaren Situationen innerhalb der Ortslage.

Die Oberflächen sollen endgültig so hergestellt werden, daß sie witterungsunabhängig genutzt werden können und den Belangen der Verkehrssicherheit Rechnung getragen wird. Der Gartenweg wird nur soweit hergestellt, daß er für den Durchgangsverkehr unattraktiv ist; dazu dienen u.a. die vier festgesetzten Engstellen mit lediglich 3,50 m Fahrbahnbreite = 3,75 m incl. Randeinfassungen, die bei Gegenverkehr kurze Wartezeiten erzwingen.

Eine dieser Engstellen wurde am unteren Ende des Zugangs zum Kindergarten eingeplant. Sie soll künftig verhindern, daß Kinder an dieser wenig übersichtlichen Stelle aus der ummauerten Treppenanlage unmittelbar auf die Fahrbahn geraten.

Die anderen Engstellen wurden so angeordnet, daß sie den Gartenweg gliedern und darüber hinaus Eingriffe in bestehende Zufahrtsrampen und Stützkonstruktionen auf unmittelbar angrenzenden Privatgrundstücken möglichst ersparen bzw. reduzieren. Die längste dieser Engstellen entspricht mit 50 m der nach den „Emp-

fehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen **EAE 85/95'**, Ziffer 5.2.15 maximal zulässigen Länge von einspurigen Straßenabschnitten, wie auch anlässlich eines Ortstermins mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde und der Polizeidirektion Lörrach abgestimmt.

Der Gartenweg soll **nicht** als durchgängige Einbahnstraße mit generell reduziertem Querschnitt ausgebaut werden. Diese Überlegung hat der Gemeinderat bereits anlässlich der Beratung der Erschließungsplanung und des Bebauungsplan-Entwurfs im März 2006 ausdrücklich verworfen. Wegen der Länge des Gartenweges mit ca. 470 m würde eine Einbahnregelung, gleichgültig in welcher Richtung, unnötigen Verkehr (über Schloßstraße, Riehenstraße, Dorfstraße und Sonnhalde) in das Dorf ziehen und in der Summe einen erheblichen Mehrverkehr erzeugen. Auch die Straßenverkehrsbehörde und die Polizeidirektion Lörrach hatten sich explizit gegen eine Einbahnstraße ausgesprochen.

Um den Aufwand und die Flächen-Inanspruchnahme für den Ausbau möglichst gering zu halten, wurden Schrammborde lediglich entlang bestehender Stützmauern und Einfriedungen vorgesehen. Neue Einfriedungen und Stützmauern der Privatgrundstücke müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den neuen Fahrbahnkanten einhalten. Nicht mehr benötigte Teilflächen des Straßengrundstücks sollen möglichst den angrenzenden Privatgrundstücken zugeordnet werden.

Der Mischverkehrsfläche zugeordnet sind einzelne Verkehrsgrünflächen und – am Übergang zur Schloßstraße – angelagerte Gehwege.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungsplanung wurde durch die Planungsgruppe Süd-West, Lörrach erarbeitet. Sie wurde aufgrund der Anregungen der Bürger aus dem Beteiligungsverfahren im April / Mai 2006 in Abstimmung mit Straßenverkehrsbehörde und Polizeidirektion modifiziert und gegenüber dem ersten Entwurf **reduziert**:

- ein ursprünglich auf dem Grundstück Flurstück-Nr. 135/1 vorgesehener Wendepplatz war entfallen
- drei der im Planteil festgesetzten vier Engstellen wurden verlängert, d.h. die insgesamt zu befestigende Fahrbahnfläche wurde verkleinert
- die festgesetzte Bohrpfahlwand wurde von ca. 40 m auf ca. 23,5 m verkürzt

Die Ausbauplanung für den Gartenweg erforderte eine erhebliche Detailarbeit; zu berücksichtigen waren eine Vielzahl von Zwangspunkten (Lage, Höhe und Neigung bestehender Zugänge und Zufahrten zu bestehenden Gebäuden und Garagen, bestehende Einfriedungen und Nebenanlagen).

Im Plan festgesetzt sind die in einzelnen Abschnitten zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern, die i. d. R. als vorgefertigte Winkelstützmauern ausgeführt werden sollen.

Im Bereich des großen Geländeversprungs oberhalb des denkmalgeschützten, historischen Pfarrhauses und unterhalb zweier bestehender Wohngebäude wird für die endgültige Herstellung des Gartenweges – unabhängig von der Straßenbreite – eine ausreichende, **statisch nachweisbare** bauliche Sicherung erforderlich.

Hierzu wurden in Frage kommende **Alternativen** untersucht. Zu beachten waren insbesondere die Auswirkungen auf den in diesem Straßenabschnitt bereits bestehenden Mischwasserkanal und andere bestehenden Versorgungsleitungen

(alle Medien), außerdem die statische Situation der oberhalb und unterhalb bestehenden historischen Gebäude sowie der historischen Bruchsteinmauer, und schließlich die spezifische Baugrund-Situation.

Speziell zu dieser Frage wurde das Geotechnische Institut, Weil am Rhein beigezogen. Der Bericht über die geotechnischen Untersuchungen für diese Stützkonstruktion wurde am 27.01.2006 vorgelegt und um eine weitere Geotechnische Stellungnahme vom 24.05.2007 mit einem detaillierten Variantenvergleich ergänzt.

Von den vier grundsätzlich in Frage kommenden, geprüften Alternativen für eine ausreichende, nachweisbare statische Sicherung des Gartenweges oberhalb des bestehenden Geländesprungs ist **die rückverankerte Bohrpfahlwand** (Variante 2) die aus mehreren Gründen vorzuziehende Lösung.

Sie ist technisch am besten geeignet, minimiert die Risiken für die Gemeinde wie für die Eigentümer der angrenzenden Gebäude während der Bauarbeiten innerhalb der geologisch schwierigen Hanglage mit Hanglehm und Hangschutt und ermöglicht eine ununterbrochene Nutzung der dort bereits eingebrachten öffentlichen und private Leitungssysteme ohne provisorische Zwischenlösungen. Außerdem verkürzt sie die Bauzeit und damit den Aufwand für die Zwischenfinanzierung. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Anlieger während der Bauzeit werden gemindert.

Sie wurde dem Gemeinderat daher sowohl von den Geologen (ergänzende Stellungnahme vom 24.05.2007) als auch von den Erschließungsplanern (Stellungnahme vom 04.06.2007) zur Realisierung empfohlen.

Die Variante 1 (Bohrpfahlwand ohne Rückverankerung) scheidet wegen technischer Unzulänglichkeit aus, die Variante 3 (Winkelstützmauer) wegen der hohen Kosten, der zu großen Risiken und der zu langen Bauzeit.

Nach der detaillierten Kostenberechnung der Erschließungsplaner vom 31.01.2007 beträgt der Mehraufwand der Variante 2 gegenüber der Variante 4 (Sanierung und Sicherung der bestehenden Bruchsteinmauer und zusätzlich aufgesetzte Winkelstützmauer) lediglich ca. 8.000 Euro. Dem steht jedoch ein deutlich geringeres Kosten- und Schadensrisiko für alle Beteiligten und eine kürzere Bauzeit gegenüber.

Außerdem werden diese Mehrkosten durch den bereits getroffenen Beschluß des Gemeinderats, im Fall Gartenweg abweichend von den gesetzlichen Möglichkeiten statt 95 % nur 90 % des beitragsfähigen Aufwandes zu veranlagen, mehr als kompensiert.

Die verkürzte Bohrpfahlwand ist im Bebauungsplan festgesetzt, sie wird durch ca. 12 Anker gegen den Hang gesichert. Die Anker greifen bis zu 0,5 m in den Untergrund der nördlich angrenzenden Privatgrundstücke ein.

Die hangwärts ansteigenden 7 öffentlichen Treppenfußwege, die den Gartenweg innerhalb des Plangebiets queren, bleiben erhalten, Veränderungen sind mit Ausnahme von Höhenanpassungen nicht erforderlich; im Einzelfall sollen zusätzliche Stufen dort eingebaut werden, wo bereits jetzt schon zu starke Längsgefälle bestehen.

Da es sich um eine relativ stark geneigte Hanglage handelt, sind die unteren, südlichen Teile der Grundstücke unterhalb des Gartenweges im Regelfall nicht für Fahrzeuge erschließbar. Die zugehörigen Stellplätze und Garagen müssen

daher im oberen Grundstücksbereich am Gartenweg untergebracht werden. Garagen sind daher nur zulässig innerhalb der im Planteil gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der unmittelbar angrenzenden Baufenster. Sie können ausnahmsweise auch an anderen, der Erschließungsstraße zugewandten Standorten zugelassen werden.

Die künftige **Verkehrsbelastung** des Gartenweges wird sich gegenüber einer Umsetzung des bisher (im alten Bebauungsplan) festgesetzten Ausbaustandards voraussichtlich nicht erhöhen. Es liegen nach allgemeiner Erfahrung keine Anhaltspunkte dafür vor, daß der Gartenweg nach der erstmaligen Herstellung als verkehrsberuhigte Erschließungsstraße mit 4,75 m Fahrbahnbreite, 4 Engstellen mit jeweils nur 3,50 m Breite und mit den vorgesehenen Einengungen in den Einmündungsbereichen in die Schloßstraße und die „Sonnhalde“ in einem nicht zumutbaren Umfang für den Ziel- und Quellverkehr für das angrenzende Neubaugebiet genutzt wird.

Verkehr zwischen Riehen /Basel und dem Baugebiet am Oberen Baselblick und an der Sonnhalde wird den Gartenweg auch künftig nicht nutzen, das gilt auch für den Durchgangsverkehr zwischen der Schloßstraße (K 6332) und Riehen.

Es ist auch nicht absehbar, daß die mit dem Verkehr verbundene **Lärmentwicklung** im Gartenweg ein über das in anderen Erschließungsstraßen in Inzlingen hinausgehendes, unzumutbares Maß oberhalb der zulässigen Grenzwerte erreichen könnte.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** der neuen Gebäude im Plangebiet kann ebenso wie die **Abwasserbeseitigung** im Regelfall über die Herstellung neuer Hausanschlußleitungen bis zum Gartenweg sichergestellt werden. Ein kurzes Stück des bestehenden Mischwasserkanals im Gartenweg muß zu diesem Zweck verlängert werden.

Für einzelne Grundstücke sollen Entwässerungsmöglichkeiten in Richtung Süden im freien Gefälle geschaffen werden. Auf den in Frage kommenden Privatgrundstücken sind im Planteil M 1 : 500 **Flächen für Leitungsrechte** zugunsten der jeweiligen Anlieger für die Verlegung von Abwasserleitungen festgesetzt.

Gleichartige Festsetzungen zugunsten der jeweiligen Leitungsträger wurden auch getroffen, soweit es sich um bereits bestehende Abwasser- und Gasleitungen sowie Elektrokabel auf Privatgrundstücken handelt, im Planteil ist die Art der betreffenden Leitungen angegeben.

Sofern eine Entwässerung nach Süden über bestehende öffentliche oder im Einzelfall private Abwasserleitungen nicht möglich ist, müssen die Sockelgeschosse der neuen Gebäude unterhalb des Gartenweges durch Hebeanlagen in die Kanalisation im Gartenweg entwässert werden.

Die Abwasserleitungen der geplanten Neubauten sind vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Versorgung der neuen Gebäude mit Gas, Elektrizität, Telefon und sonstigen Informationsmedien kann über eine Erweiterung der bestehenden Netze und neu herzustellende private Anschlußleitungen erfolgen.

Die Gemeinde kann auf eigenen Grundstücken im unmittelbaren Anschluß an das Plangebiet eine geeignete Fläche für die Aufstellung der vom Energieversorger geforderten zusätzlichen Transformatoren-Station bereitstellen.

7. Art und Maß der Nutzung / Zulässige Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO.

Im Hinblick auf die besondere Erschließungssituation sind **Läden** sowie **Schank- und Speisewirtschaften** i.S.v. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO wegen einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen **nicht zulässig**.

Aus dem gleichen Grund und wegen des Emissions- und Gefährdungspotentials sind **Tankstellen** i.S.v. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO auch ausnahmsweise **nicht zulässig**. Insofern ist das Allgemeine Wohngebiet gem. § 1 (5) und (6) BauNVO eingeschränkt.

Im Plangebiet können insgesamt 11 zusätzliche, nicht sehr große Einzelhäuser und drei Doppelhäuser erstellt werden. Innerhalb des Baufensters im Gebietstyp WA 3 kann zusätzlich wahlweise ein Einzel- oder ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe (als Reihenhäuser) errichtet werden. Für die bestehenden Gebäude wurden bei der Festsetzung der Baufenster gewisse Entwicklungsspielräume vorgesehen.

Um eine unangemessene bauliche Dichte zu verhindern, sind die überbaubaren Flächen durch **Baugrenzen** gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen kann zugelassen werden; als Orientierung dient § 5 (6) der Landesbauordnung (LBO).

Da die künftigen Grundstücksgrößen unterschiedlich groß ausfallen, werden mit den Baufenstern incl. der zulässigen vortretenden untergeordneten Gebäudeteile auch die maximalen Grundflächen (**GR**) der Hauptgebäude definiert. Diese Grundfläche kann jeweils für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind daher auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, das gilt insbesondere für Freisitze und Veranden.

Zulässig sind **2 Vollgeschosse** als Höchstwert; die Festsetzung **II = I + SG** bedeutet, daß das zweite Geschoss wegen der Hangsituation lediglich als Sockelgeschoss ausgebildet werden kann. Darüber hinaus ist bei allen neuen Gebäuden wegen der definierten Traufhöhen der Ausbau eines Dachgeschosses (Obersten Geschosses) unter einem geneigten Dach zulässig, sofern es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

WA 1:

Im stärker geneigten Gelände sind Gebäude festgesetzt, die bergseits eingeschossig und talseits zweigeschossig, d.h. mit einem Sockelgeschoss, in Erscheinung treten. Ein oberstes Geschoss (Dachgeschoss) kann zusätzlich ausgebildet werden, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoss handelt.

Die maximal zulässigen **Traufhöhen** betragen hier:

bergseits 4,15 m über der festgesetzten Höhenkote **EG** für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Sockelgeschosses definiert wurde.

talseits mit dem höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt 6,90 m über der festgesetzten Höhenkote **SG** für die Oberkante Rohfußboden des Sockelgeschosses bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses definiert wurde.

Im Schemaschnitt M 1 : 100 als Anlage der Textlichen Festsetzungen sind diese Festsetzungen zu den Traufhöhen exemplarisch dargestellt.

WA 2:

Im Bereich des alten Pfarrhauses und an der Schloßstraße können die Gebäude, auch unter Berücksichtigung des Bestandes, mit zwei vollen Geschossen und einem obersten Geschoß in Erscheinung treten. Die maximal zulässige **Traufhöhe** beträgt hier 6,90 m über der im Plan festgesetzten Höhenkote **SG**.

WA 3:

Im Gebietstyp WA 3 am östlichen Rand des Plangebiets sind Gebäude festgesetzt, die bergseits eingeschossig und falseits zweigeschossig, d.h. mit einem Sokkelgeschoß, in Erscheinung treten. Ein oberstes Geschoß (Dachgeschoß) kann zusätzlich ausgebildet werden, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

Die maximal zulässigen **Traufhöhen** betragen hier:

bergseits 4,15 m über der festgesetzten Höhenkote **EG** für die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses.

falseits mit dem höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt 6,50 m über dem neuen Gelände.

Die Festsetzung der **Höhenlage** für die Gebäude erfolgt, um eine Staffelung entsprechend der natürlichen Hangsituation und eine funktionale Zuordnung zu den Ausbauhöhen des Gartenweges sicherzustellen. Außerdem soll über die Steuerung der Höhenlage eine möglichst wenig aufwendige Abwasserbeseitigung im freien Gefälle erreicht werden.

Die **Zahl der Wohnungen** ist auf **maximal 2** pro Gebäude beschränkt, um eine Massierung von Nutzungen sowie von Stellplätzen und Garagen entlang des Gartenweges auszuschließen.

Im Planteil sind außerdem **Flächen für Garagen** in der oberen Hangzone am Gartenweg festgesetzt, soweit sie nicht als Bestand dargestellt sind bzw. im Obergeschoß der Neubauten innerhalb der entsprechenden Baufenster untergebracht werden können.

Nach der rechtskräftigen **Satzung** der Gemeinde Inzlingen über die **Stellplatzverpflichtung von Wohnungen** sind private Stellplätze in ausreichendem Umfang herzustellen. Die Satzung wurde nachrichtlich in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

8. Städtebauliche Gestaltung

Um die angestrebte architektonische und städtebauliche Qualität rechtlich zu sichern, insbesondere zur Einbindung der neuen Gebäude in das bauliche und landschaftliche Umfeld, sind in den Textlichen Festsetzungen und in den Örtlichen Bauvorschriften Gestaltungsfestsetzungen und -regelungen enthalten.

Hierzu gehören insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage, zur Höhenentwicklung und zur Ausrichtung der Gebäude, sowie zu Nebenanlagen, Einfriedigungen und Freileitungen.

Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel, Dächer über auskragenden Gebäudeteilen) sollen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der Hauptdachflächen stehen und sich unterordnen. Die maßgeblichen Regelungen aus der Satzung der Gemeinde zur „Errichtung von Dachaufbauten, Dacheinschnitt-

ten und Nebengebäuden“ vom 17.03.2005 wurden in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Die **Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen** ergibt sich aus der Lage und Dimension der festgesetzten Baufenster, sie orientieren sich i. d. R. am Straßen- bzw. Geländeverlauf. Die Firste der Satteldächer müssen parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen; breitgelagerte, für die Region untypische Giebel sind nicht zugelassen.

Neue **Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen** sollen verkabelt werden, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde Inzlingen für vergleichsweise exponierte Wohngebiete entsprechen und mit dem anstehenden Ausbau des Gartenweges hierfür gute Voraussetzungen geboten werden. Freileitungen entsprechen darüber hinaus allenfalls dem technischen Standard der 60er Jahre des vergangenen Jahrhunderts.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter Ziff.4 zur Höhenbeschränkung von **Stützmauern** dienen der harmonischen Einbindung der neuen Außenanlagen der neuen Gebäude in die Hangsituation und haben darüber hinaus auch nachbarschützende Wirkung.

Sie betreffen **nicht** die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Stützmauern, insbesondere nicht die Bohrpfahlwand. Soweit diese Stützmauern und die Bohrpfahlwand nicht durch nachfolgende private Bauvorhaben und die damit verbundenen Geländeauffüllungen überformt werden, sind sie zu begrünen.

Die Regelung zur **Mindestabstandsfläche von Einfriedigungen** zu den neuen Fahrbahnkanten bezieht sich auf neue Einfriedigungen, nicht auf bestehende. Gegenüber bestehenden Einfriedigungen sind im Sinne eines sparsamen Flächenverbrauchs i. d. R. nur Mindest-Schrammborde mit ca. 25 cm Breite vorgesehen. Die Regelung bezieht sich daher faktisch auf die neuen Baugrundstücke unterhalb des Gartenweges bzw. 5 Grundstücke am östlichen Ende.

Dabei sind Bebauungsplaner und Gemeinde davon ausgegangen, daß sich mit den dort erstellten neuen Gebäuden die Geländesituation ohnehin stark verändert. Nach allgemeiner Erfahrung wird nicht das ganze Grundstück gegen die Straße durch Einfriedigungen abgegrenzt, sondern es entstehen auch Hauszüge, Hofzufahrten und Garagenvorplätze, die einzuhaltenden Abstandsflächen können faktisch problemlos für diese Zwecke genutzt werden.

Die freizuhaltende Abstandsfläche ist nicht Teil der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher ist der Abstandstreifen auch nicht für den Begegnungsverkehr von LKW vorgesehen. Im Übrigen hat jeder Eigentümer es selbst in der Hand, den Abstandstreifen so zu gestalten, daß dieser auch tatsächlich nicht von LKW oder anderen Drittfahrzeugen genutzt werden kann.

Die geforderte Freihaltung des Abstandstreifens dient folgenden Zwecken:

- Freihaltung der Verkehrsfläche von hineinwachsenden Hecken. Könnten diese unmittelbar hinter der Straßenkante gesetzt werden, würden sie nach allgemeiner Erfahrung mit der Zeit bis zu 0,5 m in die Verkehrsfläche hineinwachsen. Das würde sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Nutzbarkeit des Gartenweges beeinträchtigen, insbesondere an den festgesetzten Engstellen.
- Sicherung von Mindest-Sichtverhältnissen an den Grundstückszu- und -Ausfahrten.

- Freihaltung eines zur Verkehrssicherheit erforderlichen Schrammbordes vor der Straßenkante, Sicherung eines Mindestabstandes zwischen neuem aufgehendem Mauerwerk bzw. stabilen Zäunen und Fahrbahnkante.
- Unterbringung von Masten der Straßenbeleuchtung und Verkehrszeichen.

Außerdem entsteht durch diese Regelung erheblich weniger Aufwand zur Herstellung des Gartenweges: Würde alternativ ein durchgehender Streifen von 0,5 m von der Gemeinde als öffentliche Fläche angelegt, so könnten die talseits erforderlichen Winkelstützmauern erst vor der Außenkante dieses Streifens gesetzt werden. Damit würden nicht nur die öffentlichen Flächen wesentlich größer, sondern auch wesentlich aufwendigere Stützkonstruktionen erforderlich. Der erhöhte Herstellungsaufwand und der zusätzliche Flächenbedarf müßte über Erschließungsbeiträge anteilig von den Anliegern finanziert werden.

Die Forderung des freizuhaltenden Abstandsstreifens greift ohnehin nur für den Fall, daß überhaupt eine Einfriedigung errichtet werden soll. Auch in diesem Fall kann der Geländestreifen durchaus sinnvoll vom Eigentümer genutzt werden, etwa als Grünland bzw. Teil eines gestalteten Hausgartens, wie realisierte Beispiele zeigen. Schließlich kann der Abstandsstreifen auch zum Parkieren des eigenen oder Besucherfahrzeugs mitgenutzt werden.

Wesentliche Elemente zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets bilden auch die festgesetzten **Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen** im öffentlichen Straßenraum und auf den privaten Baugrundstücken. Angestrebt wird eine dem traditionellen Dorfbild entsprechende Grünstruktur, in Ergänzung zu den baulichen Nutzungen. Die Pflanzempfehlungen als Anlage zu den textlichen Festsetzungen verweisen insbesondere auf standortgerechte, heimische Arten.

Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

9. **Denkmalpflege**

Das Regierungspräsidium Freiburg hatte mit Schreiben vom 21.04.2006 darauf hingewiesen, daß nördlich des Plangebiets im Gewann „Buttberghalde“ (Katzenstieg) Teile eines merowingerzeitlichen Gräberfelds unbekannter Ausdehnung angegraben worden seien. Es sei damit zu rechnen, daß es sich auch in den Bereich des Bebauungsplanes erstrecke.

Die entsprechenden Forderungen (rechtzeitige Information über den Beginn von Erdarbeiten und Benachrichtigung von Funden) wurden als Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Am 25.05.2007 hatte das Regierungspräsidium Freiburg weiterhin mitgeteilt, daß es sich beim Pfarrhaus um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG handle.

Seine Erhaltung liege insbesondere wegen des dokumentarischen und exemplarischen Werts im öffentlichen Interesse.

Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wurde gemäß § 9(6) BauGB ebenfalls nachrichtlich in den Plan- und Textteil des Bebauungsplans übernommen.

10. **Ausnahmen und Befreiungen für den Bestand gem. § 31 BauGB**

Bei Umbauten und Ergänzungen bestehender Gebäude und baulicher Anlagen können Ausnahmen und Befreiungen von diesen Festsetzungen unter den in § 31 BauGB genannten Bedingungen getroffen bzw. erteilt werden, soweit die ange-

strebte städtebauliche und architektonische Qualität gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

11. **Umweltaspekte / Eingriffsermittlung gem. § 1a BauGB / Grünordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan „Gartenweg“ wurde entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats Inzlingen vom 13.02.2007 gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegen vor: Es handelt sich um eine klassische Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Der dort genannte Schwellenwert von 20.000 m² festgesetzter Grundfläche wird mit den hier vorliegenden ca. 3.400 m² **weit** unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind keinesfalls betroffen.

Ein Umweltbericht wurde daher gemäß § 13(3) BauGB nicht vorgelegt, es wird auch von der Angabe nach § 3(2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6(5) Satz 3 und § 10(4) BauGB.

Dennoch wurden die **ökologischen Belange** in die Abwägung eingestellt, aufbauend auf den folgenden Aussagen zur Eingriffssituation i. S. v. § 1a BauGB.

Ausgangspunkt ist die vorgefundene Situation:

Die zur Überbauung und ergänzenden privaten Erschließung vorgesehenen Bereiche werden derzeit extensiv als Ziergärten sowie als Garten- und Grabeland genutzt.

Es handelt sich weder um Biotopflächen i.S.v. § 24a BNatSchG, noch um anderweitig unter Schutz stehende oder ökologisch hochwertige Bereiche.

Die mit dem neuen Bebauungsplan **zusätzlich zulässigen Eingriffe** in die vorhandene Vegetation und in das Bodengefüge ermitteln sich wie folgt:

Überlagerter Teil des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „In den Gattern“

Es handelt sich hierbei um die Flächen nördlich des Gartenweges und an der Schloßstraße.

Die Reduzierung der insgesamt überbaubaren Fläche aller betroffenen Grundstücke auf 5 definierte Einzel-Baufenster führt zu einer rechnerischen Reduktion der potentiellen Eingriffsfläche um ca. 600 m².

Die Anordnung der Baufenster wurde so vorgenommen, daß unter Berücksichtigung des Bestandes tatsächlich sinnvolle neue Baugrundstücke gebildet werden können.

Zugeordnete Flächen für Garagen und Stellplätze sowie für Nebenanlagen wären nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Gattern“ in erheblichem Umfang zulässig gewesen.

Für die Realisierung eines der neuen Wohngebäude wird der Abbruch des bestehenden Werkstattgebäudes und einer Garage erforderlich.

Eingriff durch Straßenbau

Mit der vorliegenden Planung wird der Umfang der Eingriffe durch den Straßenbau gegenüber den Festsetzungen im noch rechtskräftigen Bebauungsplan „In den Gattern“ **erheblich reduziert**. Die Ausbaubreite wird auf einer Länge von 470 m um 0,50 m verringert, außerdem werden Engstellen vorgesehen. Das entspricht einer Reduktion der Straßenfläche um ca. 300 m².

Bereits teilweise bebauter Bereich südlich des Gartenweges

Der Bereich südlich des Gartenweges ist bereits teilweise bebaut und versiegelt. Es handelt sich um 10 Wohngebäude mit versiegelten Hofflächen, Vorbereichen und Freisitzen sowie um mehrere Garagen, Schöpfe und Nebengebäude.

Für ein Grundstück lag im Jahr 2005 bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vor. Für die Realisierung der in den ausgewiesenen Baufenstern zusätzlich möglichen neuen 10 Wohngebäude (incl. der genehmigten Bauvoranfrage) müssen einzelne bestehende Nebengebäude abgerissen werden.

Durch die Neuregelungen des Bebauungsplans werden lediglich die zulässige Art und das zulässige Maß der Nutzung modifiziert.

Die **Eingriffsbilanz** stellt sich unter diesem Aspekt wie folgt dar:

Bodenversiegelung/Wasserhaushalt

• zusätzliche Bauflächen südl. Gartenweg	ca. 1180 m ²
• <u>zusätzliche private Erschließungsflächen</u>	<u>ca. 570 m²</u>
• zusätzliche Flächeninanspruchnahme	ca. 1750 m²
• entfallende Gebäudeflächen	ca. - 240 m ²
• entfallende Bauflächen nördl. Gartenweg	ca. - 600 m ²
• <u>entfallende öffentliche Erschließungsflächen</u>	<u>ca. - 300 m²</u>
In der Summe betragen die Eingriffe	ca. 610 m²

Eingriffe mindestens in diesem Umfang wären voraussichtlich mittel- bis langfristig auch durch weitere Einzel-Baugenehmigungen und verfahrensfreie Vorhaben entstanden.

Die mit der Überbauung und den baulichen Nebenanlagen verbundenen Eingriffe in den Boden sind zum großen Teil irreversibel und können nur teilweise durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten; die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate fallen einerseits wegen des vergleichsweise geringen Bauvolumens ohnehin nicht so stark ins Gewicht, und werden andererseits durch die festgesetzten Maßnahmen teilweise kompensiert.

Flora/Fauna

Bei den zur Überbauung vorgesehenen Grundstücken handelt es sich um wohnungsnahes Garten- und Grabeland, das jederzeit umgegraben werden kann, z. T. auch noch umgegraben wird. Schützenswerte Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Daher ist eine Erfassung der vorhandenen Flora nicht relevant und auch nicht erforderlich. Im Zuge der Neubebauung müssen jedoch einzelne kleinere Obstbäume gerodet werden.

Wegen der aktuellen Nutzung, der Lage unmittelbar an den Ortskern angrenzend, und der vergleichsweise geringen Größe der noch zur Überbauung anstehenden Gartengrundstücke kann auch unterstellt werden, daß keine schützenswerten Tierpopulationen betroffen sind.

Klimatische Auswirkungen

Aus den o.g. Gründen können auch potentielle klimatische Auswirkungen vernachlässigt werden; es ist nicht davon auszugehen, daß die zusätzlichen Gebäude mit geringer Verdichtungswirkung lufthygienische Austauschprozesse innerhalb der historischen Ortslage behindern oder unzumutbare Immissionssituationen schaffen.

Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Gartenweg“ gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, gelten jedoch als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan **Maßnahmen der Grünordnung und Grüngestaltung** festgesetzt. (Vgl. Ziffer 8 der Begründung.) Die Eingriffe sollen, auch zur harmonischen Einbindung der Erschließung und Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Reduzierung der Ausbaubreite für den Gartenweg,
- Reduzierung der bisher überbaubaren Fläche im Überlagerungsbereich des Bebauungsplans „In den Gattern“,
- eine maßvolle Neubebauung, die ausreichende Freiflächenanteile auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht;
- Festsetzung einzelner Grundstücke und Grundstücksbereiche als private Grünflächen,
- Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken und im Straßenraum, Erhaltung von Mindestgrünanteilen, empfohlen werden heimische Gehölze.
- Wiederverwendung von Oberboden;
- Versickerung von Niederschlagswässern auf den privaten Parkierungs- und Freiflächen (Erhalt der Grundwasser-Neubildungsrate)
- Einbau von gedrosselten Retentionszisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 4 m³ bei jedem neuen Gebäude;

Weitergehende Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, wie Versickerung des Dachwassers oder dezentrale Ableitung, scheiden aufgrund der Hanglage, relativ schwer durchlässiger Böden und fehlender Vorflut aus.

Der festgesetzte Einbau von Regenwasserzisternen basiert auf einer Forderung des Umweltschutzamtes beim Landratsamt Lörrach.

Die Festsetzung war dahingehend vereinfacht worden, daß mindestens 4 m³ Retentionsvolumen gefordert werden. Dies entspricht exakt der Empfehlung des LRA, bezogen auf die durchschnittlich mehr als 100 m² zu erwartenden Dachflächen (Wohngebäude und Garagen) und versiegelten Außenbereiche (Hauszüge, Treppenanlagen, Terrassen und Freisitze, Garagenzufahrten, Stellplätze) pro Grundstück.

Die Festsetzung ist praxisgerecht, weil weder Bauherren noch Baurechtsbehörde detaillierte Berechnungen anstellen oder Nachweise erbringen müssen.

Sie ist eine sinnvolle Maßnahme zur Minimierung von Eingriffen i. S. des Baugesetzbuches, die darüber hinaus noch einen praktischen Wert für die Grundstückseigentümer hat.

Ausdrücklich verwiesen wird auf die **Pflanzempfehlungen** unter Ziffer I.9 der Textlichen Festsetzungen sowie auf die Broschüre des Landkreises Lörrach und der drei Kreisstädte: "Ihr Garten - ein Platz für die Natur". Darin sind Vorschläge für geeignete Bäume ebenso enthalten wie Empfehlungen für das Anpflanzen von Laubhecken an den künftigen Grundstücksgrenzen sowie zur Fassadenbegrünung. Hecken aus Koniferen sind wegen der negativen Auswirkungen, auch auf die Nachbargrundstücke, ausgeschlossen (Verschattung, Versauerung des Bodens, Nadelwurf).

12. **Abwägung des Gemeinderats anlässlich der Satzungsbeschlüsse**

Zur Beratung anlässlich der Satzungsbeschlüsse am 12.06.2007 lag dem Gemeinderat umfassendes Abwägungsmaterial vor.

Das betraf zum einen die Verfahrensunterlagen, die bereits Gegenstand der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gewesen waren.

Zu den Stellungnahmen der Behörden, Träger Öffentlicher Belange und der Bürger und anderer Planungsbetroffener hatte der Bebauungsplaner in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, dem beratenden Anwalt der Gemeinde, Herrn Dr. Burmeister, Kanzlei Bender Harrer Krevet, Freiburg und den beteiligten Fachingenieuren, die folgenden **Vorlagen** ausgearbeitet:

- **Vorlage:** „Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB“, vom **06.06.2007**, Umfang 44 Seiten, mit der Anlage: „Übersicht zu den mehrfach wiederkehrenden Antworten des Bebauungsplaners“, mit zugeordnetem Stichwort und Seitenangabe

Eine Reihe von Bürgern hatte nicht nur aktuelle Stellungnahmen zum Planstand der letzten Offenlage (vom 05.03. bis einschließlich 05.04.2007) abgegeben, sondern zusätzlich auf frühere, meist anlässlich der ersten Offenlegung vom April/Mai 2006 abgegebene Stellungnahmen verwiesen, die bereits Gegenstand der o. g. Vorlage vom 05.02.2007 zur Beratung des Gemeinderats am 13.02.2007 gewesen waren.

Diese früher vorgetragenen Stellungnahmen der Bürger waren ebenfalls in der oben genannten Vorlage vom 06.06.2007 berücksichtigt worden, jedoch mit einer aktualisierten Stellungnahme (Antwort) des Bebauungsplaners versehen, weil die angesprochenen Sachverhalte u. a. wegen des zwischenzeitlichen Planungsfortschritts überholt waren.

Darüber hinaus lagen dem Gemeinderat für die abschließende Beratung und Beschlußfassung alle Stellungnahmen im Wortlaut vor.

- **Tischvorlage:** „Übersicht über die Vorschläge zu redaktionellen Ergänzungen“ vom 12.02.2006

Zusätzlich waren noch folgende **ergänzende Beurteilungsgrundlagen** erarbeitet und vorgelegt bzw. vorgestellt worden:

- ein Plan-Zuschnitt M 1 : 200 der Erschließungsplanung, mit Darstellung aller derzeit befestigten Flächen im Verlauf des Gartenweges, überlagert mit den geplanten neuen Straßenkanten
- die Stellungnahme des Geotechnischen Instituts, Weil am Rhein vom 24. Mai 2007 zu der von den Bürgern wiederholt angesprochenen Frage der erforderlichen

derlichen statischen Sicherungsmaßnahmen für den Straßenabschnitt oberhalb des historischen Pfarrhauses (Bohrpfahlwand)

- die Stellungnahme der Planungsgruppe Süd-West vom 04.06.2007 zu den Varianten der Stützkonstruktion für den Straßenabschnitt oberhalb des Pfarrhauses

Darüber hinaus hatte der Bebauungsplaner in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 12.06.2007 weitergehende Informationen und Erläuterungen vortragen. Außerhalb des Verfahrens wurde auch auf Fragen von Bürgern eingegangen, die nicht den Bebauungsplan, sondern das Erschließungsbeitrags-Verfahren betrafen. Auf die Protokolle der Sitzungen mit den umfangreichen Anlagen wird verwiesen.

13. Änderungen nach Abschluß der Offenlage

Einzelne Anregungen aus dem Verfahren führten entsprechend dem Beschluß des Gemeinderats vom 12.06.2007 zu folgenden Ergänzungen, die nach Abschluß der Offenlage in den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Gartenweg“ aufgenommen wurden:

RP Freiburg, Denkmalpflege:

Aktualisierung der in den nachrichtlich übernommenen Festsetzungen bereits angegebenen Rufnummern der archäologischen Denkmalpflege

Zusätzliche nachrichtliche Übernahme der **Denkmaleigenschaft des Pfarrhauses** in die Textlichen Festsetzungen und in den Planteil, Hinweis in die Begründung

Bundesanstalt für Immobilienangaben /Leo Drechsle:

Vermerk zur Art der bestehenden Leitungen innerhalb der bereits festgesetzten Flächen für Leitungsrechte im Planteil (Kabeltrasse, Gas- /Abwasserleitung)

Allgemein:

Aktualisierung der Kataster-Grundlage um die im Rahmen der Umlegung zwischenzeitlich neugebildeten Grundstücke, insbesondere für die im Planteil bereits festgesetzt gewesenen privaten Grünflächen

Zusätzliche Vermaßungen der festgesetzten Straßenbreiten im Planteil, mit Differenzierung zwischen Fahrbahnbreiten und Brutto-Breiten, d.h. incl. der beidseitigen Kantsteine, wie bereits in der Begründung i. d. F. der Offenlage dargestellt.

Außerdem wurde das **Ergebnis der Abwägung** in der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften dargestellt.

Es handelt sich ausschließlich um nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB, um redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen sowie um zwischenzeitlich eingetretene Aktualisierungen.

Zusammenfassend hat der Gemeinderat am 12.06.2007 in öffentlicher Sitzung in der Abwägung beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Gartenweg“ mit Ausnahme der in den Beschlußvorlagen genannten und aus dem Verfahren resultierenden redaktionellen Ergänzungen / nachrichtlich zu übernehmenden Festsetzungen nicht zu ändern und das Ergebnis der Abwägung in der Begründung darzustellen.

Anschließend hat der Gemeinderat den Bebauungsplan der Innenentwicklung und die Örtlichen Bauvorschriften „Gartenweg“ nach Maßgabe der genannten Ergänzungen jeweils als Satzung beschlossen.

14. Realisierung / Kosten

Nach Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes kann der Gartenweg erstmalig verkehrsberuhigt hergestellt werden.

Für die Bebauung der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baufenster ist bereichsweise eine Grundstücksneuordnung erforderlich. Hierzu wurde nach ersten Vorabklärungen mit den Grundstückseigentümern mit Beschluß vom 11.07.2006 ein **Umlegungsverfahren** eingeleitet, der Beschluß wurde am 20.07.2006 öffentlich bekanntgemacht.

Umlegungsstelle ist das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Vermessung und Geoinformation. Im Umlegungsverfahren war die erste Vorwegnahme der Entscheidung für eine Reihe von Grundstücken bereits am 06.06.2007 unanfechtbar geworden; für die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen wurden eigene Buchgrundstücke, außerdem erste neue Baugrundstücke gebildet.

Nach der vorliegenden detaillierten Kostenberechnung der Erschließungsplaner vom 31.01.2007 ist damit zu rechnen, daß für die erstmalige Herstellung des Gartenweges nach Abzug des bei der Gemeinde verbleibenden Erschließungsanteiles ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand in einer Größenordnung von ca. 710.000 € entstehen wird.

Der Gemeinderat hatte bereits anläßlich der Beschlußfassung über die neue Erschließungsbeitragssatzung ausdrücklich darauf verzichtet, im kommenden Beitragsverfahren für den Gartenweg den auf die Gemeinde entfallenden Anteil auf gesetzlich zulässige 5% zu beschränken, sondern beschlossen, in diesem Fall die bisherige Regelung anzuwenden, die einen Gemeindeanteil von 10% vorsieht.

Die Gemeinde kann über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen einen maßgeblichen Anteil des zu erwartenden Erschließungsaufwandes wieder vereinnehmen.

erarbeitet:

Lörrach, den 14.03.2006

ergänzt zum 13.02.2007

ergänzt gemäß Beschluß
des Gemeinderats

vom 12.06.2007

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.

W. Arens
W. Arens, Dipl. Ing.



Inzlingen, den 12.07.2007

Hildebrand

(Hildebrand)
Bürgermeister