

Gemeinde Inzlingen

Bebauungsplan der Innenentwicklung
und Örtliche Bauvorschriften

„Seidenhof“

Plan Nr. 403/19

Begründung

1. Anlaß / Planungsziele

Anlaß der Planaufstellung für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „**Seidenhof**“ ist die bereits vor einigen Jahren erfolgte Betriebsaufgabe einer Kartonagenfabrik und die Intention der Eigentümer und der Gemeinde Inzlingen, eine neue, städtebaulich sinnvolle und angemessene Nutzung für das brachgefallene Gewerbeareal zu finden.

Nach intensiver Suche und mehreren vergeblichen Anläufen konnten die Alt-Eigentümer mit der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH, Rottenburg, einen Investor gewinnen, der eine langjährige umfassende Erfahrung mit der Umnutzung alter Gewerbeareale hat und auch das Vertrauen der Gemeinde und der Fachbehörden beim Landratsamt Lörrach genießt.

Auf dieser Basis wird nun eine maßvolle bauliche Umstrukturierung zu Wohnzwecken in einem Bereich möglich, der unmittelbar an den historischen Ortskern im Unterdorf von Inzlingen angrenzt. Die mit dem seinerzeitigen Betrieb verbundenen Immissionsbelastungen der unmittelbaren Nachbarschaft entfallen.

Voraussetzung für die planmäßige Umstrukturierung ist der Abbruch aller ehemaligen Betriebsgebäude entsprechend der Kennzeichnung im Übersichtsplan als Beifügung des Bebauungsplans, nicht jedoch der ehemals zugeordneten Wohngebäude auf dem Flurstück Nr. 479/9.

Mit den 16 neuen Wohngebäuden bzw. durch den Zuwachs von bis zu 60 Einwohnern können vorhandene Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde besser genutzt, mit der erstmaligen öffentlichen Erschließung des Plangebiets kann das innerörtliche Straßen- und Wegesystem ergänzt werden.

Mit dem Bebauungsplan „Seidenhof“ wird **erstmalig** eine planungsrechtliche Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebiets geschaffen.

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 die anstehende Erschließung und Grundstücksneuordnung, für die jedoch voraussichtlich kein förmliches Umlegungsverfahren erforderlich wird, sofern der Investor, wie nach den abgeschlossenen Kaufoptions-Verträgen absehbar, alle maßgeblichen Grundstücke im Baugebiet vorab erwerben kann.

In das Plangebiet einbezogen sind einzelne, unmittelbar an das ehemalige Betriebsareal angrenzende Grundstücke mit bereits vorhandener Bebauung, weil hier ebenfalls die öffentliche Erschließung, der von den geforderten Mindestabständen der LBO abweichende Bestand und/ oder gewisse bauliche Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden sollen.

2. Verfahren / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Am 12.04.2011 hat der Gemeinderat der Gemeinde Inzlingen daher in öffentlicher Sitzung beschlossen, von den Möglichkeiten des novellierten Baugesetzbuches Gebrauch zu machen und den Bebauungsplan „Seidenhof“ 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. Zugeordnet ist eine gleichnamige Satzung über Örtliche Bauvorschriften.

Außerdem hat der Gemeinderat von Inzlingen am 12.04.2011 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Seidenhof“ als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung und den Vorentwurf der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, diese in Anlehnung an § 3 (1) BauGB öffentlich auszulegen sowie in Anlehnung an § 4 (1) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Bereits im Vorfeld hatte die Gemeindeverwaltung und der Bebauungsplaner mit allen in das Plangebiet einbezogenen betroffenen Grundstückseigentümern Gespräche über die im Bebauungs-Vorentwurf vorgesehenen zusätzlichen Baumöglichkeiten geführt und bei dieser Gelegenheit auch die in Teilbereichen erforderliche Grundstücksneuordnung sowie die mit dem Ausbau der neuen Erschließungsstraße entstehende Erschließungsbeitragspflicht nach BauGB erörtert.

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

Das Ergebnis der Gespräche war bereits in den Bebauungsplan-Vorentwurf eingeflossen.

Auf Wunsch der Eigentümer wurde der südliche Teil des unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Flurstücks Nr. 479/7 nicht als Baugrundstück in den Bebauungsplan einbezogen. Der Verzicht auf die Baumöglichkeit liegt schriftlich vor. Die Erschließungsstraße wurde daraufhin so verlegt, dass dieses Grundstück nun nicht mehr erschlossen ist. Der unmittelbar vorbeiführende geplante öffentliche Fußweg in Richtung Friedhof/ Neumatt wird von der Gemeinde mit einer technischen Sperre versehen, so dass er nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann und keine öffentliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke i. S. des BauGB darstellt.

Vor dem Beschluss vom 27.09.2011 zur Durchführung der Offenlage gem. § 3(2) BauGB und der Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) BauGB hatte sich der Gemeinderat u. a. auch ausführlich mit drei in Frage kommenden alternativen Erschließungsvarianten beschäftigt.

Auf Grundlage der vom Erschließungsplaner und vom Bebauungsplaner vorgebrachten Argumente war er aus Gründen der Verkehrssicherheit zu dem Ergebnis gekommen, der dem Bebauungsplan nun zugrunde liegenden Lösung den Vorzug zu geben.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung i.S. von § 2a BauGB wurde nicht durchgeführt, weil der maßgebliche Schwellenwert nach § 13a (1) Nr.1 BauGB nicht erreicht wird.

In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach wurde jedoch eine **naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung** durchgeführt. Der Fachbeitrag des Büros Gfrörer, Empfinger, (vgl. Ziffer 10 der Begründung) i.d.F. vom 24.11.2011 ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Änderungen nach Durchführung der Offenlegung

Entsprechend dem Beratungsergebnis des Gemeinderats über die in den Beteiligungsverfahren nach den §§ 3(2) und 4(2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden noch folgende Änderungen in den Bebauungsplan und in die Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet:

- Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamts Lörrach, FB Umwelt vom 17.11.2011 wurden noch einzelne Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (Altlasten und Bodenschutz) sowie Festsetzungen, Begründung und naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung redaktionell ergänzt.
- Der mittlere Versatz des geplanten Fußwegs zum Seidenhof wurde entsprechend der Anregung der östlichen Anlieger um 2,0 m nach Südwesten verschoben, um die Fläche westlich des dort bestehenden Gebäudes so zu erweitern, dass dort ein Carport für ein Spezialfahrzeug (Caravan) untergebracht werden kann. Wegen der Lage unterhalb des Treppen-Fußwegs ist das Dach dieses Carports zwingend extensiv zu begrünen. Sowohl die Eigentümer des Flurstücks Nr. 479/9 als auch der Vorhabenträger hatten dieser Änderung explizit zugestimmt.
- Entsprechend der Empfehlung der Feuerwehr wurde bei der Einmündung der schmalen Planstraße „B“ in die Planstraße „A“ eine Aufstellfläche für die Feuerwehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Vorhabenträger hatte auch dieser Änderung vorab zugestimmt.
- Die Begründung enthielt bereits in der Fassung der Offenlegung dezidierte Ausführungen zu der im Baugebiet möglichen Zahl der neuen Gebäude. Auch der Planteil und die Textlichen Festsetzungen bezogen sich bereits in der Fassung der Offenlage eindeutig auf 16 (und nicht mehr) zulässige Einzelhäuser (Vorgesehene Grundstücksbildung, den jeweiligen Gebäuden zugeordnete einzuhaltende Höhenkoten und Firstrichtungen, bereichsweise bereits festgesetzte Einzelbaufenster).

Zur Klarstellung wurden daher vier bis dahin verbliebene grundstücksübergreifende Baufenster entlang der jeweiligen geplanten Grundstücksgrenzen gegliedert und in Einzelbaufenster aufgelöst, und zwar so, dass die Abstände der Baugrenzen zu diesen Grundstücksgrenzen jeweils 2,5 m betragen; das entspricht den nach LBO mit einer Wohnbebauung ohnehin einzuhaltenden Mindestabständen.

Insofern handelt es sich hier nur um eine ergänzende Klarstellung und nicht um eine grundsätzlich neue Festsetzung. Auch diese Planergänzung erfolgte mit ausdrücklicher Zustimmung der Vorhabenträger.

- Zur besseren Nachvollziehbarkeit der in der Begründung bereits beschrieben gewesenen abschnittsweisen Verkabelung einer 20-KV-Freileitung und dem möglichen Abbau einer weiteren Freileitung zur bestehenden Transformator-Station wurde auf Anregung des Versorgungsträgers diese Planungsabsicht noch im Planteil dargestellt (überwiegend außerhalb des eigentlichen Plangebiets).
- Das Ergebnis der Abwägung zum Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats vom 06.12.2011 wurde in der Begründung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften dargestellt.

Die Grundzüge der Planung sind durch alle o.g. Änderungen nicht berührt.

3. Lage und Größe des Plangebiets

Das Satzungsgebiet erstreckt sich im Unterdorf südlich der bestehenden beiden Aufgabelungen der Erschließungsstraße „Seidenhof“ und östlich der „Chrischogasse“ auf eine Tiefe von ca. 120 m; es hat insgesamt eine Größe von ca. 1,4 ha.

Unmittelbar östlich grenzt der bereits am 04.11.1994 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Friedhof“ an.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen vom 26.08.1978 ist der Geltungsbereich der Satzung zum Teil als Gemischte Baufläche und zum Teil als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

In der am 30. April 2009 vom gemeinsamen Ausschuss beschlossenen, am 22.10.2009 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigten und am 25.11.2011 rechtswirksam gewordenen Änderungsfassung des FNP wurde die Darstellung bereits in Gemischte und bereichsweise in Wohnbaufläche geändert. Die rechtswirksame Planfassung ist im Maßstab ca. 1 : 5.000 als Anlage beigefügt.

In das Bebauungsplan-Verfahren einbezogen wurden außerhalb der Darstellung des FNP einzelne bereits bebaute bzw. unbebaute Grundstücke im Süden und Osten des Plangebiets im unmittelbaren Anschluß an das ehemalige Betriebsgelände der aufgegebenen Kartonagenfabrik. Auf diese Weise kann eine bessere Profilierung des Baugeländes zur Überwindung und Harmonisierung der starken Höhenversprünge in diesem Teil des Plangebiets erreicht und die Bebauung besser in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Nach § 13a BauGB *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist“* sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird; *„der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“*

Da die hier angestrebte Umstrukturierung eines aufgelassenen ehemaligen Gewerbeareals eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Sicherheit nicht beeinträchtigt, sondern im Gegenteil erst möglich macht, wird ein separates Änderungsverfahren des FNP daher **nicht erforderlich**.

5. Erschließung

5.1 Straßen, Fußwege

Fast alle neuen Baugrundstücke im Plangebiet werden durch die neue innere Erschließungsstraße mit Anschluß an die „Chrischonagasse“ erschlossen; lediglich ein Einzelhaus wird über einen oder beide Äste der bestehenden Straße „Seidenhof“ angefahren. An den östlichen Ast dieser Straße bindet auch der neue, hangaufwärts nach Süden in das Baugebiet führende Fußweg an; er kann wegen der topographischen Situation nur als Treppenweg ausgeführt werden.

Die Erschließungsplanung wurde durch die ROTTWEILER ING:- UND PLANUNGSBÜRO GmbH, Rottweil, erarbeitet.

Bereits im Vorfeld und erneut vor der Beschlussfassung des Gemeinderats über die Offenlegung des Planentwurfs hat die sorgfältige Prüfung von Alternativen ergeben, dass eine Erschließung des Baugebiets von der Nordseite, über eine Verlängerung des östlichen Arms des „Seidenhofs“, wegen der damit verbundenen wesentlich stärkeren Längsgefälle (über 16% bzw. über 19%) bei ausschließlicher Exposition nach Norden und wegen der wesentlich schlechteren Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich des „Seidenhofs“ in die Riehenstraße nicht zu verantworten ist; diese Varianten wurden daher nicht weiterverfolgt.

Die neue Erschließungsstraße bindet daher an die „Chrischonagasse“ an. Sie dient ausschließlich der Erschließung des Baugebiets und nimmt als reine Anliegerstraße keinen Durchgangsverkehr auf, das Längsgefälle beträgt bis auf einen kleinen Abschnitt im oberen Teil nur 11,5 %.

Vorgesehen ist die erstmalige Herstellung als verkehrsberuhigter Ausbau mit unterschiedlichen, abgestuften effektiven Fahrbahnbreiten von 5,00 m im Westen bis zu 4,25 m bzw. 3,75 und 3,50 m (jeweils zuzüglich 0,3 = 2 x 0,15 m für die beidseitigen Randeinfassungen) entsprechend dem Planeintrag.

Entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraße ist sie als **Mischverkehrsfläche** ohne separaten Gehweg geplant, dies hat sich bewährt und entspricht auch anderen vergleichbaren Situationen innerhalb der Ortslage.

Auf Anregung der Freiwilligen Feuerwehr Inzlingen wurde an der Einmündung der schmalen Planstraße „B“ in die Planstraße „A“ noch eine spezielle Aufstellfläche für ein größeres Feuerwehrfahrzeug festgesetzt, die so gestaltet werden soll, dass sie von anderen Nutzern nicht als Parkierungsfläche missbraucht werden kann.

Der nach Norden führende Fußweg wird mit mehreren Treppenabschnitten ausgestattet und hat eine Breite von 2,0 m netto, ebenfalls zuzüglich 2 x 0,15 m für die Randeinfassungen und 0,15 m für einseitige Stützkonstruktionen.

Um die Flächen-Inanspruchnahme (und damit die Kosten) für die Erschließung möglichst gering zu halten, müssen neue Einfriedungen und Stützmauern der Privatgrundstücke einen Abstand von mindestens 0,50 m zu den neuen Fahrbahnkanten einhalten.

Die Ausbauplanung für die neue Erschließung 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).

Da es sich um eine relativ stark geneigte Hanglage handelt, sind die unteren, nördlichen Teile der Grundstücke unterhalb der neuen Erschließungsstraßen A und B nicht für Fahrzeuge erschließbar. Die zugehörigen Stellplätze und Garagen müssen daher im oberen Grundstücksbereich an der Straße untergebracht werden.

Es ist auch ohne spezielles Fachgutachten ohne weiteres davon auszugehen, dass die mit dem Verkehr verbundenen **Immissionen** im Baugebiet und in der Chrischonagasse ein über das in anderen Erschließungsstraßen in Inzlingen hinausgehendes, unzumutbares Maß nicht überschreiten werden und die für Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet zulässigen Grenzwerte unterschritten bleiben.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Inzlingen enthalten. Die **Wasserversorgung** der neuen Gebäude im Plangebiet kann ebenso wie die **Abwasserbeseitigung** über die Ergänzung der bestehenden Leitungsnetze unterhalb des Straßenraumes im Trennsystem mit Anschluß an die vorhandenen Leitungssysteme (Schmutz- und Regenwasser) im „Seidenhof“ und in der „Chrischonagasse“ gewährleistet werden.

Im Planteil sind entsprechende Flächen für ein Leitungsrecht entlang des neuen Fußwegs zum Seidenhof festgesetzt.

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Verdolungen des Mühlebachs beim Parkplatz des Gasthauses Krone und des Langmattenbachs (an der Chrischonagasse) wegen mangelnder Leistungsfähigkeit für eine Einleitung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht zur Verfügung stehen.

Effektive Maßnahmen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, wie Versickerung des Dachwassers oder dezentrale Ableitung, scheiden aber nicht nur wegen fehlender Vorflut, sondern auch aufgrund der starken Hanglage mit relativ schwer durchlässigen Böden aus.

Als realistisch einsetzbare Maßnahme wurde daher für jedes neue Gebäude eine gedrosselte Retentionszisterne mit einem Retentionsvolumen von mindestens 4 m³ festgesetzt.

Die Entwässerung soll im Trennsystem inklusive der Hausanschlussleitungen auf die neuen Baugrundstücke hergestellt werden.

Ein geplanter Neubau kann durch Hausanschlüsse an die bestehenden Leitungssysteme im „Seidenhof“ mit Wasser versorgt und entwässert werden.

Wegen der starken Hangneigung müssen die Sockelgeschosse der neuen Gebäude unterhalb der neuen Erschließungsstraße im Einzelfall durch Hebeanlagen in die neuen Kanalleitungen in der Erschließungsstraße entwässert werden.

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

Entsprechend der Forderung des Landratsamts wurde in die Festsetzungen des Bebauungsplans nachrichtlich aufgenommen, dass Keller mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und / oder ggf. Schichtwasser zu schützen sind.

Danach sind auch die Verlegung von Drainagen um die neuen Gebäude und deren Anschluss an die öffentlichen Misch- oder Schmutzwasserkanäle nicht zulässig. Ausnahmen hiervon, auch etwaige Anschlüsse an die Regenwasserkanalisation oder direkt an die Vorfluter bedürfen der Zustimmung der Gemeinde als Betreiber der örtlichen Kanalisation und des LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt.

Die Erfassung und Ableitung des vom oberhalb liegenden Gelände auf die jeweils obersten Grundstücke einlaufenden **Hangwassers** ist Angelegenheit der betreffenden Grundstückseigentümer.

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.

Unmittelbar am Nordrand des Plangebiets besteht am Seidenhof eine Transformatoren-Station, die bisher auch den Gewerbebetrieb mit Strom versorgt hat (vgl. Kennzeichnung im Planteil) und nach Mitteilung der Energiedienst Netze GmbH zur Versorgung des neuen Plangebiets ausreicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll eine bestehende 20-KV-Freileitung abgebaut und abschnittsweise verkabelt und im neuen Straßenkörper geführt werden (vgl. Planeintrag). Danach kann auch die bisherige Freileitung zur bestehenden Trafo-Station entfallen und abgebaut werden.

Zum besseren Verständnis wurden die maßgeblichen Masten Nr. 12 und Nr.14a (bisher Nr.14) außerhalb des Plangebiets und die entfallenden Abschnitte der Freileitungen im Planteil noch nachrichtlich gekennzeichnet. Hierzu wurde eine Erweiterung des Planformats, nicht jedoch des Plangebiets erforderlich.

5.3 Altlasten

Das ehemalige Betriebsareal der Kartonagenfabrik wurde bei der Erhebung von Altlastverdachtsflächen im Bodenschutz- und Altlastkataster des Landratsamts erfasst und als „B – entsorgungsrelevant“ eingestuft. Wegen der jahrelangen Nutzung als Industrieareal mit KFZ- Werkstatt und Tankstelle, sowie eines großen, bekannten Ölunfalls aus dem Jahr 1992 kann der Untergrund des Areals belastet sein.

Daher hat das LRA im Bebauungsplan-Verfahren Auflagen für die anstehenden Abbruch- und Bodenarbeiten formuliert, die nachrichtlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurden.

6. 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 des für diesen Fall zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens **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 16 zusätzliche, z. T. nicht sehr große Einzelhäuser und ein Doppelhaus neu erstellt werden. Anstelle dieses Doppelhauses kann wahlweise auch ein Einzelhaus errichtet werden.

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

Bei der Festsetzung der Baufenster für die in das Plangebiet einbezogenen bestehenden Gebäude wurde berücksichtigt, dass innerhalb der bestehenden Substanz auch noch künftige Umnutzungen/ Nutzungsintensivierungen möglich sind.

Für diese Teilflächen mit bestehenden Gebäuden wurde daher auch eine abweichende Bauweise **(a)** i. S. v. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Die Gebäude können hier innerhalb der im Planteil festgesetzten Baufenster auch mit geringeren als den nach LBO erforderlichen Abstandsflächen bzw. in Einzelfällen auch in Form einer einseitigen Grenzbebauung errichtet oder umgenutzt werden.

Für den Bestand sind durch die jeweiligen Baufenster incl. der zulässigen vortretenden untergeordneten Gebäudeteile auch die maximal zulässigen Grundflächen **(GR)** der Hauptgebäude definiert

Für die möglichen Neubauten wurde eine maximale Grundflächenzahl **(GRZ)** festgesetzt. Damit ergeben sich in Abhängigkeit der unterschiedlichen Grundstücksgrößen unterschiedlich große Gebäude.

Sowohl die zulässige Grundfläche **(GR)** als auch die zulässige Grundflächenzahl **(GRZ)** 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 nach Maßgabe der Landesbauordnung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, das gilt insbesondere für Balkone, Freisitze und Veranden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen treten mit Ausnahme einzelner, bereits bestehender Gebäude alle neuen Wohngebäude in der Hanglage bergseits maximal ein- und talseits maximal zweigeschossig in der Fassade in Erscheinung.

Zulässig sind **2 Vollgeschosse** als Höchstwert. Aufgrund der Hangsituation kann wegen der definierten berg- und talseitigen Traufhöhen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen bei allen neuen Gebäuden das zweite Vollgeschoß wahlweise als Sockelgeschoß oder als Dachgeschoß ausgebildet werden.

Unabhängig davon ist bei allen neuen Gebäuden der Ausbau eines Dachgeschosses (Obersten Geschosses) unter einem geneigten Dach auch zulässig, soweit es sich nicht um ein Vollgeschoß handelt.

Gebäudetypen WA 1, WA 1a, sowie WA 2a, WA 2b, und WA 2c:

Die maximal zulässigen **Traufhöhen** (am höchsten in Erscheinung tretenden Traufpunkt) betragen hier:

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

talseits 6,90 m über der festgesetzten Höhenkote **SG** für die Fußboden- Oberkante (Fertigmaß) des Sockelgeschosses bzw. über dem neuen Gelände, wenn für das Gebäude die Fußboden- Oberkante (Fertigmaß) des Erdgeschosses definiert wurde.

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

Gebäudetyp WA 2:

Das bestehende Gebäude innerhalb des Gebietstyps WA 2 tritt berg- und talseits zweigeschossig in Erscheinung, auch hier ist die Ausbildung eines Kniestocks für ein oberstes Geschoß unter dem geneigten Satteldach berücksichtigt.

Die maximal zulässige Traufhöhe entspricht hier dem Bestand.

Die zulässigen **Gebäudehöhen** liegen bei allen neuen Gebäuden maximal 3,0m über der maximal zulässigen Traufhöhe.

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

Wegen der diffizilen topographischen Situation können die Garagen nicht in jedem Fall auf der exakt gleichen Höhe wie die festgesetzten Erdgeschosse bzw. Sockelgeschosse angeordnet werden.

Für die im Planteil gekennzeichneten Gebietstypen ist die **Zahl der Wohnungen** auf **maximal 2** pro Einzelhaus bzw. auf 1 pro Doppelhaus-Hälfte beschränkt, um eine Massierung von Nutzungen sowie von Stellplätzen und Garagen entlang der neuen Erschließungsstraße auszuschließen.

Im weiteren Verfahren sollen im Planteil außerdem **Flächen für Garagen** in der oberen Hangzone an der neuen Erschließungsstraße festgesetzt werden, soweit sie nicht als Bestand dargestellt sind bzw. innerhalb der entsprechenden Baufenster in den Gebäuden untergebracht werden können.

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

7. 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 die noch zu erstellenden 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, Einfriedungen und Freileitungen.

Dachaufbauten (Dachgaupen, 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, Dacheinschnitten und Nebengebäuden“ vom 17.03.2005 wurden in die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Der geplante Carport an einer Schlüsselstelle nordöstlich bzw. unterhalb des geplanten Verbindungs-Fußwegs zwischen der neuen Erschließungsstraße und dem Seidenhof (vgl. Planteil M 1:500) ist aus gestalterischen Gründen zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Die **Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen** ergibt sich aus der Lage und Dimension der festgesetzten Baufenster bzw. der im Plan eingetragenen Firstrichtungen, 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 breit gelagerte Giebel des bayerischen Typs sind nicht zugelassen.

Die bestehende **20-KV-Freileitung** soll entsprechend der Vorabstimmung mit dem Leitungsträger innerhalb des Planungsgebietes, d.h. konkret zwischen den beiden im Plan nachrichtlich dargestellten Hochspannungsmasten Nr. 12 und

Nr. 14a (bisher Nr. 14) verkabelt werden. Auch die bisherige Freileitung von Mast Nr. 12 zur Trafo-Station „Seidenhof“ soll abgebaut und durch eine Kabeltrasse im Zuge der neuen Erschließungsanlagen ersetzt werden.

Neue **Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen** sind zu verkabeln, weil Freileitungen nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde Inzlingen für vergleichsweise exponierte Wohngebiete entsprechen und mit dem anstehenden Ausbau der neuen Erschließungsanlagen 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 bzw. des hangaufwärts führenden Fußwegs erforderlichen Stützmauern. Soweit diese Stützmauern nicht durch nachfolgende private Bauvorhaben und die damit verbundenen Geländeauffüllungen überformt werden, sind sie zu begrünen.

Die Regelung zur **Mindestabständen von Einfriedungen** zu den neuen Fahrbahnkanten bezieht sich auf neue Einfriedungen, nicht auf bestehende.

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 Einfriedungen abgegrenzt, sondern es entstehen auch Hauszugänge, 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 der neuen Straßen und der Fußwegverbindungen beeinträchtigen.
- 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, Verkehrszeichen und Überflurhydranten für die Löschwasserversorgung.

Außerdem entsteht durch diese Regelung erheblich weniger Aufwand zur Herstellung der neuen Erschließungsstraße: Würde alternativ ein durchgehender Streifen von 0,5 m als zusätzliche öffentliche Fläche festgesetzt, so müßte der zusätzliche Flächenbedarf über einen höheren Grundstückspreis anteilig von den Grundstückserwerbern und Bauherren finanziert werden.

Die Forderung des freizuhaltenden Abstandsstreifens greift ohnehin nur für den Fall, dass überhaupt eine Einfriedung errichtet werden soll. Auch ohne Einfriedung kann der Abstandstreifen durchaus sinnvoll vom Eigentümer genutzt werden, etwa als Grünland bzw. Teil eines gestalteten Hausgartens, wie realisierte Beispiele zeigen. Schließlich kann der Abstandstreifen auch zum Parkieren des eigenen oder der Besucherfahrzeuge mitgenutzt werden.

Wesentliche Elemente zur städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets bilden auch die festgesetzten **Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen** auf den privaten Baugrundstücken. Angestrebt wird eine dem traditionellen Dorfbild entsprechende Grünstruktur, in Ergänzung zu den baulichen Nutzungen.

Die Pflanzempfehlungen unter Ziffer **1.9** der 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).

8. Denkmalpflege

Das Regierungspräsidium Freiburg hatte mit Schreiben vom 22.02.2011 mitgeteilt, dass es sich beim Wohnhaus des Winkelgehöfts Chrischonagasse 7, Flurstück Nr. 450/1 um ein Kulturdenkmal handle. Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes wurde gemäß § 9(6) BauGB nachrichtlich in den Plan- und Textteil des Bebauungsplans übernommen.

Auch der Hinweis des RP, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3570, Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Plangebiet zutage treten, wurde als Festsetzung nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

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

Der Bebauungsplan „Seidenhof“ wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats Inzlingen vom 12.04.2011 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 der hier vorliegenden Gebietsgröße von ca. 13.700 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 **nicht** 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 öffentlichen und privaten Erschließung ausgewiesenen Teilflächen wurden bis vor kurzem als gewerbliches Betriebsgrundstück genutzt. Dieser gesamte Bereich ist immer noch mit großflächigen Betriebsgebäuden und –anlagen überstellt, die Außenbereiche sind umfassend befestigt und versiegelt.

Das gilt auch für die an den „Seidenweg“ und die „Chrischonagasse“ angrenzenden einbezogenen und bereits baulich genutzten Privatgrundstücke und das ebenfalls bereits bebaute Flurstück 3940 im Osten des Plangebiets.

Lediglich zwei ebenfalls einbezogene Flurstücke am südöstlichen und nordöstlichen Rand des Plangebiets sind bislang unbebaut und wurden bis dato landwirtschaftlich als Wiesen mit einzelnen aufstehenden Obstbäumen genutzt.

Es handelt sich aber auch hier weder um Biotopflächen i.S.v. § 32 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:

Abbruchmaßnahmen

Für die Realisierung eines der neuen Wohngebäude wird der Abbruch aller ehemaligen Betriebs- und Nebengebäude auf dem aufgelassenen Gewerbeareal erforderlich. Die abzubrechenden Gebäude sind in einem Beiplan des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die Abbrüche wären zum einen aber auch ohne den neuen Bebauungsplan zulässig, zum anderen handelt es sich bei den bisher baulich überstellten Flächen auch nicht um bislang ungestörte Böden. Daher sind die Abbruchmaßnahmen in dieser Bilanzierung nicht als Eingriffe, sondern als Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation zu werten.

Eingriff durch Straßen- und Wegebau

Mit der neuen Erschließungsstraße und dem nach Norden führenden neuen Fußweg werden ca. 1.050 m² Fläche in Anspruch genommen.

Die in den Bebauungsplan einbezogenen Teilflächen der Chrischonagasse und des Seidenhofs sind bereits befestigt.

Der Fußweg nach Osten, in Richtung Friedhof besteht bereits in Teilen, auch die erweiterte Oberfläche soll nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche ausgebaut werden.

Eingriff durch den Neubau von Gebäuden

und die zugehörigen privaten Erschließungsflächen und Nebenanlagen

Die bereits bebauten Grundstücke des Plangebiets können hier außen vor bleiben. Durch die Neuregelungen des Bebauungsplans werden hier lediglich die Ausbaumöglichkeiten im Bestand gesichert.

Zu berücksichtigen sind daher nur die 16 neuen Wohngebäude (Einzelhäuser) mit den zugehörigen versiegelten Hofflächen, Vorbereichen und Freisitzen sowie Garagen, Schöpfe und Nebengebäude.

Eingriffe in das natürliche Bodengefüge im Zusammenhang mit der Neubautätigkeit ergeben sich jedoch auch durch erforderliche Geländemodellierungen (Abböschungen), primär am Süd- und Ostrand des Plangebiets.

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

Bodenversiegelung/ Wasserhaushalt

• Grundfläche neuer Gebäude	ca. 2.050 m ²
• zugehörige private Erschließungsflächen	ca. 1.250 m ²
• Abflachungen bestehender Steilböschungen außerhalb von Gebäuden und priv. Versiegelungsflächen	ca. 850 m ²
• neue öffentliche Erschließungsflächen	ca. 1.050 m ²
• Flächeninanspruchnahme insgesamt	ca. 5.200 m²
• entfallende Gebäudeflächen (Abbruch)	ca. - 2.180 m ²
• entfallende Erschließungsflächen (Rückbau)	ca. - 3.195 m ²
Summe entfallender Versiegelungsflächen	ca. 5.375 m²
Im Saldo werden die Eingriffe überkompensiert um	ca. - 175 m ²

Zusätzliche Eingriffe in das Grundwasser sind im Saldo nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf die Grundwasser-Neubildungsrate sind sowohl wegen der dargelegten starken flächenbezogenen Kompensation, als auch wegen der mit Abriß und Neuordnung anstehenden Sanierung einer möglicherweise auf dem Gelände noch anzutreffenden Restbelastung aus einer früheren Altlast positiv zu bewerten.

Flora/Fauna

Bei den zur Überbauung ausgewiesenen Grundstücken handelt es sich weitestgehend um ein ehemaliges gewerbliches Betriebsareal mit einem hohen Versiegelungsgrad. Als schützenswerte Gehölzbestände sind nur einzelne Obstgehölze auf den bereits angesprochenen bisher landwirtschaftlichen Grundstücken am Rande des Plangebiets vorhanden. Im Zuge der Erschließung und Neubebauung müssen diese Obstbäume gerodet werden.

Im Rahmen der bereits angesprochenen, **artenschutzrechtlichen Eingriffsermittlung** wurde in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde beim Landratsamt detailliert geprüft, ob schützenswerte Tierpopulationen betroffen sind und welche Maßnahmen ggf. zu treffen sind (s. u.).

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 „Seidenhof“ 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 planungsrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht daher nicht.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan **Maßnahmen zum Umweltschutz sowie zur Grünordnung und Grüngestaltung** festgesetzt. Die Eingriffe sollen, auch zur harmonischen Einbindung der Erschließung und Bebauung in die bestehenden Strukturen, minimiert werden:

- Vergleichsweise geringe Ausbaubreiten für die neue Erschließungsstraßen,
- eine maßvolle Neubebauung, die ausreichende Freiflächenanteile auf den einzelnen Grundstücken ermöglicht;
- Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken, Erhaltung von Mindestgrünanteilen, empfohlen werden heimische Gehölze.
- Wiederverwendung von Oberboden;
- Einbau von gedrosselten Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen 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.

Die Festsetzung von Retentionszisternen 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. 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).

Artenschutzrechtliche Aspekte

Das „**Abwägungsdokument Umwelt- und Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum Bebauungsplan Seidenhof in Inzlingen**“ des Büros Gfrörer, Empfingen wurde am 13.09.2011 mit geringfügiger Ergänzung vom 24.11.2011 vorgelegt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, *„dass die artenschutzrechtlichen Belange kein Hindernis für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans darstellen, wenn für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse sowie für die Zauneidechse entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich durchgeführt werden.“*

Die im Gutachten empfohlenen **artenschutzrechtlichen Maßnahmen** für die genannten 3 Tierarten wurden als Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt, im Detail wird ausdrücklich darauf verwiesen.

11. Realisierung / Kosten

Die Realisierung des Baugebiets soll auf der Grundlage des Städtebaulichen und Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Inzlingen und der Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH, Rottenburg, nach der Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplans erfolgen.

Nach dem Abbruch der bestehenden betrieblichen Erschließungsanlagen und der ehemaligen Betriebsgebäude und dem oben beschriebenen abschnittswisen Rückbau der bestehenden Freileitungen wird der Investor die neuen öffentlichen Erschließungsanlagen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und den vertraglich vereinbarten technischen Standards herstellen und an die Gemeinde übergeben.

Für die Bebaubarkeit der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Baufenster wird eine umfassende Grundstücksneuordnung erforderlich. Hierzu soll entweder das Messbrief- Verfahren zur Bildung der neuen Einzelgrundstücke, oder entsprechend den ersten Vorabklärungen mit den beteiligten Grundstückseigentümern ein **freiwilliges Umlegungsverfahren** durchgeführt werden.

Die neugebildeten Baugrundstücke werden vom Investor voll erschlossen an die künftigen Bauinteressenten veräußert; mit den Eigentümern des im Osten des Plangebiets einbezogenen Grundstücks Flurstück Nr. 3940 wird eine Ablöse-Vereinbarung auf der Grundlage der bereits getroffenen Absprache abgeschlossen.

Im Zuge der anstehenden Grundstücksneuordnung sollen entsprechend der Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und den Eigentümern auch zwei unmittelbar an das ehemalige Betriebsareal angrenzende Privatgrundstücke arrondiert werden; der geplante künftige Grenzverlauf wurde insoweit nachrichtlich im Planteil des Bebauungsplans dargestellt.

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Vertrages muss sich die Gemeinde nicht am insgesamt entstehenden Erschließungsaufwand beteiligen; sie erhebt auch weder Erschließungsbeiträge nach BauGB noch Beiträge nach KAG.

erarbeitet:

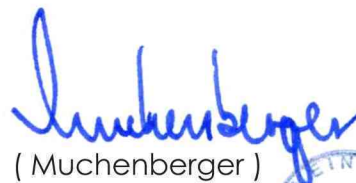
Lörrach, den 27.09.2011
ergänzt zum 06.12.2011
bzw. entsprechend dem
Beschluss des Gemeinderats
vom 06.12.2011

Inzlingen, den 15.12.2011

LÖRRACHER STADTBAU-GmbH
ppa.



W. Arens, Dipl. Ing.



(Muchenberger)
Bürgermeister

