

Gemeinde Inzlingen

Landkreis Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„In der Neumatt“

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

INHALT

1.	Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung.....	2
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
3.	Örtliche Bauvorschriften.....	17
4.	Umweltbelange.....	18
5.	Verkehr.....	23
6.	Infrastruktur.....	26
7.	Realisierung.....	28
8.	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	29
9.	Flächenbilanz.....	32

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich misst rund 1,1 ha und umfasst die noch unbebauten Grundstücke zwischen Kalchmatt und dem Mühlebach sowie dem Flst. 221/2 an der Riehenstraße. Im Osten schließt bestehende Bebauung an, im Westen liegt der Friedhof.

Es wurde geprüft, ob die bereits bebauten Grundstücke in der Neumatt 1-7 ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen werden; hiervon wurde aber abgesehen: Diese sind im Unterschied zu den im Bebauungsplan einbezogenen Grundstücken bereits vollständig bebaut. Solange die Gebäude weiter bestehen bleiben, besteht kein Regelungsbedarf. Derzeit ist nicht absehbar, dass größere Änderungen an den Gebäuden durchgeführt werden sollen. Insbesondere ist nicht bekannt, dass die Eigentümer etwa aufgrund von Erbschaften einzelne Gebäude abbrechen und an gleicher Stelle größer neu wieder aufbauen wollen. Etwaige Bauanträge liegen bislang nicht vor. Daher fehlt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit des § 1 (3) BauGB, die bereits bebauten Grundstücke in der Neumatt 1-7 in den Bebauungsplan einzubeziehen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Die Gemeinde Inzlingen liegt in einem Talkessel mit kurzen Wegen nach Lörrach und Grenzach-Wyhlen. Am besten angebunden ist Inzlingen jedoch an das schweizerische Riehen, das Richtung Westen an die Riehenstraße anschließt. In Riehen und in Lörrach befinden sich die nächsten Haltepunkte der S-Bahn, die mithilfe von mehreren Buslinien erreicht werden können.

Die Gemeinde war zum Zeitpunkt der Aufstellung 2.526 Einwohner groß (Stand Q2/2020). Die Zahl war in den letzten Jahren nahezu unverändert geblieben; grundsätzlich war die Bevölkerungsentwicklung im Ort aufgrund der Lage im Umkreis des Oberzentrums als leicht zunehmend einzuschätzen.

Die Riehenstraße ist über einen kurzen Fußweg über den Mühlebach im Norden des Plangebietes binnen kürzester Zeit zu erreichen. Dort finden sich die meisten

Einkaufsmöglichkeiten in der Gemeinde. Inzlingen verfügt über mehrere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, die jedoch nicht die gesamte Versorgungsbandbreite abdecken. Neben einem Bäcker, einer Apotheke sowie einem Metzger deckt der „Inzlinger Landmarkt“ einen breiten Bedarf der Nahversorgung ab.

Im Süden – bergseits – des Plangebiets verläuft die Straße „Kalchmatt“, die bereits seit langem mit Wohnbebauung bestanden ist. Hinter den dortigen Gebäuden schließt die freie Landschaft an. Weiter westlich liegt an der Kalchmatt der Friedhof der Gemeinde, der dort 1995 errichtet wurde. Der Friedhof ist von einem Grüngürtel umgeben, von dem für das Plangebiet „In der Neumatt“ ein Teil entfallen soll, da der Friedhof in seinen geplanten Ausmaßen auf absehbare Zeit nicht benötigt werden wird. Hierbei handelt es sich lediglich um die westlichste (geplante) Baureihe des Gebietes. Weiter westlich schließt sich gewachsene Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern an.

Der Mühlebach verläuft im Plangebiet bisher weitgehend verdolt. Er wird vom Teich des Wasserschlosses im Osten gespeist und fließt weiter nach Riehen.

Im Plangebiet verlaufen bisher mehrere Leitungen, die neu zu verlegen sind. Oberirdisch umfasst dies eine 20 kV-Leitung, die parallel zum Bach verläuft. Diese Leitung wird abgebaut und in den Straßenraum verlegt. Daher kann auch das zugehörige Trafogebäude am Mühlebach entfallen.

Weiterhin verfügen einige Gebäude in der Kalchmatt sowie in der Neumatt über Regenwasser-Leitungen, die in den Mühlebach entwässern. Auch diese Leitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung neu organisiert.

1.3. Vorbereitende Bauleitplanung und bestehende Bauleitpläne

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee wird Inzlingen als Gemeinde mit Eigenentwicklung geführt. Das Baugebiet trägt als Arrondierung des Ortskerns diesem Rechnung. Im Planteil schließt sich westlich des bestehenden Siedlungskörpers eine kleine Zone ohne Restriktionen an; der Bereich des Friedhofs wird als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung

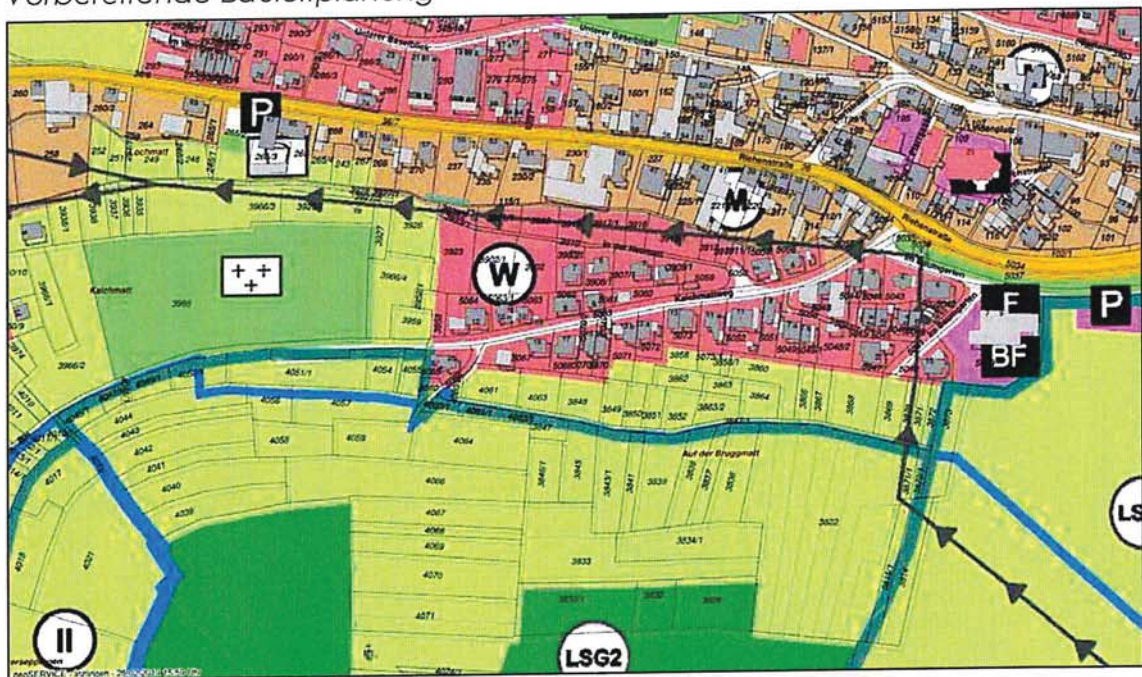


Abb. 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen, Teilraum Inzlingen stellt einen Großteil der Flächen als Wohnbaufläche dar. Der westliche Streifen wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht weitestgehend dem Flächennutzungsplan; lediglich die Überplanung des westlichen Streifens ist im Rahmen einer Berichtigung im FNP anzupassen.

Bestehende Bauleitpläne

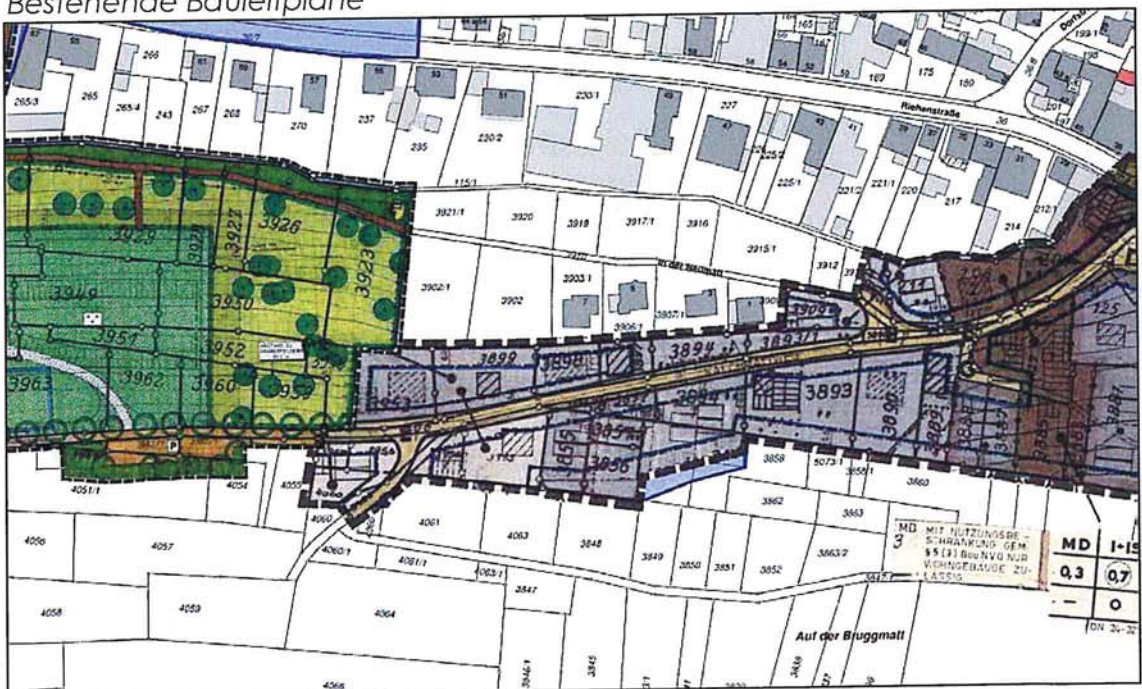


Abb. 2: Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets.

Der Großteil des Plangebietes stellt sich als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB dar, die dortigen Grundstücke sind durch den bestehenden Weg „In der Neumatt“ jedoch nicht ausreichend erschlossen, um ohne weiteres eine Bebauung zu ermöglichen. Im Anschluss folgen Ausgleichsflächen, die im Rahmen der Planung des Friedhofs geplant und angelegt wurden. Die vier bestehenden Gebäude an der Straße wurden im Rahmen der Zulässigkeit des §34 BauGB errichtet.

Im Bereich der Einmündung der Neumatt in die Kalchmatt überlagert der Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 403/09 „Wasserschloss“ mit Rechtskraft vom 12.01.1975. Der Plan setzt für die Bebauung entlang der Kalchmatt ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,3 mit bergseits einem Geschoss, talseits zwei Geschossen fest.

1.4. Verfahren

Das Plangebiet erschließt weitestgehend Flächen im Innenbereich: Entlang der Straße bestanden bereits mehrere Gebäude; weitergehende Anfragen zur Bebauung waren in der Vergangenheit abschlägig beschieden worden, da die Erschließung als nicht gesichert galt. Die Bebauung entlang der Kalchmatt prägte das Gebiet deutlich vor.

Lediglich die westlichsten Grundstücke, die bereits mit Ausgleichsmaßnahmen aus der Erstellung des Friedhofs belegt waren, sind im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Die Grundstücke wurden in das Verfahren mit einbezogen, um einen sauberen Siedlungsabschluss in Richtung Friedhof herzustellen und die Erschließung besser auslasten zu können.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die Grundflächen mit rd. 1.900 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m² lagen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichbilanz entfiel größtenteils, da die Flächen zum größten Teil bereits bebaubar gewesen wären.

Für die zusätzlich überplanten Ausgleichsflächen des Friedhofs wurde eine entsprechende Bilanz erarbeitet; die entfallenden Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend ersetzt. Siehe hierzu die Untersuchungen im Bericht des Büros Kunz GalaPlan, die dem Bebauungsplan beigelegt sind.

Gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Vorkaufsrechts-Satzung beschlossen. Diese sollte einem spekulativen und preistreibenden Landverkauf vorbeugen und sicherstellen, dass die Flächen zügig bebaut werden.

1.5. Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan sollte dazu beitragen, den starken Bedarf nach Wohnraum bzw. Bauland in der Gemeinde sowie in der gesamten Region zu decken. Die Ergänzung der Bebauung in der „Neumatt“ kann aufgrund der zentralen, ortsnahen Lage als Innenbereichsentwicklung bezeichnet werden. Der geringe Eingriff in den Außenbereich half, die neu zu erstellende Infrastruktur besser auszulasten und verteilt die Erschließungskosten auf mehr Beteiligte, als es bei einem kleineren Plangebiet der Fall gewesen wäre.

In der Gemeinde standen seinerzeit keine weiteren Flächen zur Verfügung, die schnell zu entwickeln gewesen wären. Einzelne Nachverdichtungsvorhaben, wie z.B. die Neubebauung in der Riehenstraße 49 sowie 49/1 waren nicht in der Lage, die Nachfrage zu decken.

Weiterhin sollte durch den Ausbau der Straße „In der Neumatt“ die Erschließungssituation auch für die bestehenden Gebäude auf einen angemessenen Stand gebracht werden.

1.6. Städtebauliches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept:



Abb. 3: Städtebauliches Konzept

Die Straße In der Neumatt wird verlängert und in einem Bogen nach Westen geführt, sodass beidseits der Straße Raum für Wohngebäude geschaffen wird. Um zum Mühlbach hin ausreichend Fläche zur Verfügung zu stellen, werden an den Bestandsgrundstücken geringe (Garten-) Flächen für die Straße abgetrennt. Im Westen zweigt von der Straße ein Fußweg ab, der den Mühlbach talabwärts begleitet.

Da sich das Gebiet in seiner Dichte in das Umfeld einfügen soll, sind ähnlich große Kubaturen wie im Bestand geplant: es sollen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wobei das Dach ausgebaut werden kann, aber in der Regel nicht als eigenes Geschoss in Erscheinung treten soll. Die Gebäude sollen mit einem Satteldach versehen werden, um auch hier die vorherrschende Struktur aufzunehmen.

Es sind jeweils zwei Stellplätze je Gebäude vorgesehen. Sollten zusätzliche Stellplätze (z.B. für eine separate Einliegerwohnung) benötigt werden, so sollten diese vor dem Gebäude angeordnet werden, um die Freiflächen möglichst unzerschnitten zu lassen.

Im Gebiet nördlich des Mühlbachs soll die bestehende straßenbegleitende Bebauung weitergeführt werden. Hierbei ist der bestehende Durchgang für die Öffentlichkeit (sowie das östlich angrenzende Grundstück) zu erhalten. Dieser stellt eine kurze Verbindung des Quartiers „In der Neumatt / Kalchmatt“ zum Ortskern sicher und ist als Gehrecht im Planteil eingetragen.

Das Plangebiet überlagert im Westen Teile der Ausgleichsflächen des Friedhofs. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein möglichst großer Teil der Bäume erhalten werden können. Insgesamt sind 20 Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Durch die bewegte Topographie kommt es dazu, dass talseits der Straße angeordnete Stellplätze aufgeschüttet werden müssen. Würden die Stellplätze als massive Garagen ausgeführt, würden diese insbesondere zu den Nachbarn hin deutlich massiver als Carports wirken. Der Ausschluss von Garagen talseits der Straße dient somit nicht nur der Sicherung des Ortsbilds, sondern auch dem Nachbarschutz.

Der Mühlbach soll nach Möglichkeit im gesamten Plangebiet freigelegt werden, sodass dieser als Bestandteil des Ortsbildes wieder in Erscheinung treten

kann. Dies wird auch durch den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen gefördert, der beidseits des Baches eine Freihaltezone von fünf Metern festsetzt (siehe hierzu auch Kapitel 4.2).

Planungsalternativen:

In der ersten Version des städtebaulichen Konzepts war die Erschließungsachse kürzer, da unmittelbar an den Friedhof angrenzende Grundstücke nicht einbezogen worden waren. Die Einbeziehung dieser Grundstücke bot trotz des Eingriffs in die Ausgleichsfläche mehrere Vorteile: zunächst kann mehr Bauland mobilisiert werden. Gleichzeitig wurden die Erschließungskosten, welche auf die Anlieger umgelegt wurden, auf mehr Bauplätze verteilt. Dies hatte – trotz der leicht verlängerten Straßentrasse – einen kleineren pro-Kopf-Anteil zur Folge. Langfristig wird durch die zusätzlichen Grundstücke die gebaute Infrastruktur effizienter ausgenutzt.

Eine Beibehaltung der bisherigen Freiflächen erschien angesichts des Drucks im Wohnungsmarkt auf lange Sicht nicht ratsam. Zwar hätten auch andere Flächen in der Gemeinde entwickelt werden können (das Gebiet „Horland“). Um ein kompaktes Ortsbild zu erhalten, sollten aber zunächst zentral gelegene Flächen (wie das Gebiet der „Neumatt“) entwickelt werden.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung wird das Gebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um sicherzustellen, dass sich außer der Wohnnutzung nur wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen ansiedeln, werden die Zulässigkeiten im Gebiet beschränkt:

Folgende Nutzungen sind nur ausnahmsweise zugelassen:

Dies umfasst die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Diese Betriebe können insbesondere dann gebietsunverträglich werden, wenn sie für die als Wohnstraße ausgebaute Erschließung zu groß dimensioniert oder im Übermaß auf auswärtige Kundschaft angewiesen wären. Diese Nutzungen sollten im Ortskern an der Riehenstraße untergebracht werden.

Folgende Nutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen:

Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig, da diese Einrichtungen in der bewegten Topographie nicht unterzubringen wären.

Gem. § 1 (6) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet nicht zulässig, da das Quartier der Versorgung mit örtlichem Dauer-Wohnraum dienen soll. Die geplanten Kubaturen sind für Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht ausgelegt. Insbesondere die notwendigen Stellplätze wären ohne massive Eingriffe in das hängige Gelände nicht realisierbar.

Weiterhin sind auch die Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen sorgen regelmäßig für ein stärkeres Verkehrsaufkommen, als es für die Erschließungssituation angemessen wäre.

Auch wenn der Zweck des Verfahrens auf die Schaffung von Wohnraum zielt, werden gebietstypische anderweitige Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen. Grundsätzlich sollen gebietsverträgliche Nutzungen neben dem Wohnen weiter möglich sein, um dem Grundsatz der „kurzen Wege“ innerhalb einer Gemeinde Rechnung zu tragen. Ein vollständiger Ausschluss dieser Nutzungen würde zwangsläufig auf die Festsetzung eines Reinen Wohngebiets herauslaufen. Eine

derart monostrukturierte Nutzung wäre jedoch keinesfalls im Sinne der gemeindlichen Entwicklung.

Gebiet mit Art der Nutzung gem. §34 BauGB

Beim an der Riehenstraße liegenden Grundstück ist eine Regelung der Art der Nutzung nicht erforderlich, da der wesentliche Zweck der Aufnahme ins Plangebiet die Sicherung der Fußwegeverbindung darstellt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl als Höchstmaß (GRZ), der maximal zulässigen Traufhöhe (TH) und die maximale Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die maximal zulässige GRZ nutzt die Baufenster nahezu vollständig aus. Die festgesetzten Werte von 0,4 (WA) entspricht den laut § 17 (1) BauNVO regelmäßig zulässigen Höchstwerten für Allgemeine Wohngebiete. Dies macht deutlich, dass die geplante Bauweise mit für die Umgebung typischen Einzelhäusern zwar weniger flächeneffizient ist als es z.B. Reihenhäuser wären, trotzdem wird eine angemessene Dichte erreicht.

Aufgrund der Lage des Gebiets an der Riehenstraße, welche das Ortszentrum Inzlingens darstellt, wird für das Gebiet ohne Art der Nutzung eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Von der Festsetzung einer GFZ wurde abgesehen, da dies nicht erforderlich war. Die Steuerung über GRZ, Traufhöhe und die Festsetzung der Höhenlage waren im bewegten Gelände ein besseres Mittel zu Steuerung der Kubaturen.

Rechnerisch ergibt sich aufgrund der übrigen Festsetzungen im Gebiet **WA 1** eine theoretische GFZ von 0,8. In den Gebäuden ist aber eine weitere Ebene mit Aufenthaltsräumen zulässig. Rechnet man diese ebenfalls mit ein, so würde sich ein Wert von ca. 1,0 ergeben. Im Gebiet **WA 2** ist aufgrund der dreigeschossigen Bauweise eine theoretische GFZ von 1,2 möglich.

Gemäß BauNVO liegt die **Höchstgrenze** in einem WA bei 1,2; diese wird nur bei den hangseitigen Gebäuden erreicht. Da sich das Quartier in das Umfeld einfügen soll, wird die Höchstgrenze im Gebiet WA 1 nicht ganz erreicht. Entsprechend des Zieles einer guten Einfügung ins Ortsbild wird dies als vertretbar eingestuft.

Die Traufhöhe regelt den höchsten Punkt der Durchdringung von Außenwand und Dachhaut. Die Traufhöhe ist so bemessen, dass im Gebiet **WA 1** das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann, dieses jedoch nicht als weiteres Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Bei den kleineren Doppelhäusern im Gebiet **WA 2** darf das Dachgeschoss hingegen zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden.

Für die weitere Überbauung bzw. Versiegelung der Grundstücke mit Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen darf die zulässige GRZ im Gebiet **WA 1** bis zur Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden. Im Gebiet **WA 2** ist diese Überschreitung nur bis zu einem Wert von 0,7 zulässig.

Der als „WA“ festgesetzte Teil der Grundstücke fällt im **Gebiet WA 1** verhältnismäßig klein aus, da der Gewässerrandstreifen als private Grünfläche nicht in die Berechnung der GRZ mit einbezogen wird: Beispielsweise entfallen von den 360 m² Gesamtfläche des Grundstücks 03 rund 100 m² auf den Gewässerrandstreifen. Somit verbleiben auch bei einer Ausnutzung des Grundstücks durch versiegelte Flächen, Nebenanlagen (deren Zulässigkeit ebenfalls eingeschränkt wurde) ausreichend Freiflächen, die von den Bewohnern genutzt werden können. Der Gewässerrandstreifen darf überdies nicht für Nebenanlagen u.ä. genutzt werden (vgl. Kapitel 4.2).

Im **Gebiet WA 2** sind die Grundstücke schmal und tief, sodass der vordere Teil für Zuwege und Stellplätze genutzt werden muss. Um einen angemessenen Anteil Freifläche zu sichern (dies entspricht dem bergseitigen Teil hinter dem Gebäude), wird der Wert hier auf 0,7 festgesetzt.

2.3. Höhenentwicklung

Festsetzung der Höhenlage

Die Höhenfestsetzung der TH basiert auf der festgesetzten Erdgeschoss- bzw. Sockelgeschosshöhe (EG/SG). Diese ist als Fertigmaß in Metern über Normalnull angegeben und darf um höchstens 20 cm über- bzw. unterschritten werden. Bei einer Unterschreitung der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche ist Vorsorge zu treffen, dass die Gebäude bei Starkregen-Ereignissen nicht volllaufen.

Die Festsetzung von EG-/SG-Höhen vermeidet unmotiviert Höhen sprünge im Gelände und sorgt so für eine einheitliche städtebauliche Erscheinung des Gebietes.

Unter einem Sockelgeschoss (SG) ist ein Geschoss zu verstehen, dessen Fußbodenoberfläche ganz oder teilweise unter der endgültigen Geländeoberfläche liegt und das zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume enthält, deren Fenster voll über dem umgebenden Gelände liegen (Urteil VGH Baden-Württemberg 8 S 385/80).

Trauf- und Gebäudehöhen

Die Höhe der Bebauung wird Mithilfe der maximalen Anzahl Vollgeschosse sowie der Traufhöhe im Zusammenspiel mit der Dachneigung geregelt. Durch die Varianz bei der Dachneigung zwischen 32° und 42° (WA 1) bzw. 20° und 25° (WA 2) wird den Bauherrn ein individueller Spielraum eröffnet. Hierdurch kann die Gebäudehöhe gemessen von der Mitte des bestehenden Geländes um etwa einen Meter variieren. Im Gebiet WA 1 ergibt dies gemessen in der Mitte des gewachsenen Geländes Gebäudehöhen zwischen 8,50 m und 9,50 m. Im Gebiet WA 2 werden ähnliche Gebäudehöhen erreicht, wobei aufgrund der geringeren Dachneigung zusammen mit der größeren Traufhöhe ein drittes Vollgeschoss ermöglicht wird.

Im Gebiet gem. § 34 BauGB wird mit zwei Vollgeschossen eine ähnliche Höhe, wie sie im Bestand (auch auf den angrenzenden Grundstücken) besteht, festgesetzt.

2.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise. Um der bestehenden Baustruktur im Umfeld zu entsprechen, sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.5. Von der LBO abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Sollten grenzständige Carports oder Garagen im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Mühlebach auf einer Länge von höchstens 50 % der Gebäudelänge höher als 3,00 Meter sein, sind diese weiterhin grenzständig zulässig. Aufgrund des hängigen Geländes kann es vorkommen, dass die Höhengrenzen in der LBO für Garagen und Carports nicht eingehalten werden können. Die Belichtung und Belüftung bleiben aber aufgrund der umfangreichen umliegenden Freiräume (u.a. der Gewässerrandstreifen) weiterhin gewährleistet.

2.6. Nebenanlagen und Stellplätze

Im Plangebiet wurde der Umfang an Nebenanlagen eingeschränkt bzw. es sind spezifische Flächen hierfür festgesetzt. Diese Festsetzungen haben den Zweck, die Anordnung der Anlagen im Baugebiet zu steuern und nachbarschaftlichen Spannungen vorzubeugen.

Im Lageplan sind Flächen für Carports und Garagen festgesetzt. Wo nur Carports festgesetzt sind, sind darüber hinaus lediglich Stellplätze zulässig. In diesen Flächen würde sich die Massivität einer Garage aufgrund der Hanglage sowohl städtebaulich wie auch zum Nachbarn hin übermäßig bemerkbar machen. Dieser Effekt würde bei grenzständigen Garagen verstärkt werden. Garagen benötigen weiterhin einen tragfähigeren Unterbau als es bei einem Carport der Fall wäre.

Sofern Flächen für Garagen festgesetzt werden, sind dort weiterhin auch Carports oder Stellplätze zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze ohne Einschränkung zulässig. Es wird jedoch empfohlen, zusätzliche Stellplätze nur vor den Gebäuden und nicht auf den Freiflächen neben den Gebäuden anzuordnen, um die Freiflächen nicht zu zerschneiden.

Außerhalb des Gewässerrandstreifens stehen nur wenige Flächen zur Verfügung, auf denen Gartenhütten o.ä. erstellt werden können. Diese Flächen sollen zum Schutz des Landschaftsbildes jedoch nicht völlig überformt werden. Daher gilt es, große Nebenanlagen samt den dafür notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen zu beschränken.

Daher sind **Gartenhütten bzw. Gerätehütten nur bis zu einer Größe von 20m³** zulässig. Die Grundstücke falseits der Erschließungsstraße können das abfallende Gelände außerdem zur Schaffung eines Abstellraumes unter den Carports nutzen.

2.7. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

Im Zusammenhang mit dem festgesetzten Stellplatzschlüssel ergibt sich je Wohnung ein gewisser Stellplatzbedarf. Wäre die Anzahl Wohnungen unreguliert geblieben, so würde das Maß an Flächen zur Unterbringung von PKW einen unverhältnismäßig großen Anteil der Grundstücksflächen einnehmen. Entsprechend

umfangreiche Flächen würden auch das Ortsbild stören. Daher wurde die Anzahl der Wohnungen begrenzt.

2.8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Gebiet werden mehrere Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Den größten Anteil nimmt der Ausbau der Straße „In der Neumatt“ ein. Die Fläche wird als Mischverkehrsfläche mit dem Charakter einer Wohnstraße ausgebaut. Die Straße ist mit einer Gesamtbreite von 5,50 Metern (Außenkante Bordstein) sparsam ausgebaut. Straßenbegleitendes Parken für Besucher bleibt grundsätzlich möglich. An die Straße In der Neumatt sind zwei Fußwege angeschlossen. Im Osten quert dieser den Mühlebach und führt als kurze Wegebeziehung in den Ortskern. Im Westen zweigt der gewässerbegleitende Weg kurz vor der Wendeanlage ab. Der Fußweg ist zunächst mit 3,0 Metern Breite vorgesehen, im weiteren Verlauf wird die Breite auf die bestehenden 2,50 Meter reduziert.

Im Süden des Gebiets verläuft die Straße Kalchmatt zu geringen Teilen über ein privates Grundstück. In diesem Bereich nimmt der Bebauungsplan den Bestand auf, weshalb dort eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

2.9. Behandlung von Niederschlagswasser

Die Regenwasser- und Schmutzwasserversorgung im Plangebiet erfolgt künftig über ein Trennsystem. Vorbehaltlich einer Baugrunduntersuchung mit Versickerungsnachweis wird das Plangebiet als nicht versickerungsfähig eingestuft. Daher sind die großflächig zu entwässernden Dachflächen zur Vermeidung von Hochwasserspitzen gepuffert einzuleiten, lediglich das Niederschlagswasser der kleineren Wegeflächen soll auf dem Grundstück rückgehalten werden.

Zum Schutz der Gewässer dürfen metallhaltige Materialien nur eingesetzt werden, wenn diese entsprechend beschichtet bzw. anderweitig versiegelt sind.

2.10. Öffentliche Grünflächen

Das Grundstück Nr. 01 ist für eine hochbauliche Nutzung zu schmal, daher wird dieses als Grünfläche erhalten. Im näheren Umfeld sind keine Spielplätze vorhanden, sodass sich das Grundstück für einen kleinen Spielplatz anbietet.

2.11. Private Grünflächen

Entlang des Mühlebachs ist ein fünf Meter breiter Streifen als private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Der Bereich kann gärtnerisch angelegt werden, jegliche Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Gartenhütten, Zäunen sowie der Umbruch von Land sind unzulässig. Zu den detaillierten Regelungen siehe hierzu auch Kapitel 4.2.

2.12. Lärmschutz

In vielen Wohngebieten werden Luft-Wärme-Pumpen oder ähnliche Anlagen zur Wärmegewinnung sowie Klimaanlage zur sommerlichen Kühlung eingesetzt. Die hierfür notwendigen Aggregate wurden bislang häufig entweder entlang der Straße oder zu den Nachbarn hin aufgestellt. Um sicherzustellen, dass die Betriebsgeräusche dieser Geräte den nachbarschaftlichen Frieden nicht stören, werden deren Immissionsrichtwerte so angesetzt, dass diese die Richtwerte um min. 6 db(A) unterschreiten, wodurch diese in der normalen Geräuschkulisse untergehen. Um die ohnehin eher kleinen Freiflächen nicht zu zerschneiden wird weiterhin festgesetzt, dass die oberirdisch in Erscheinung tretenden Teile dieser Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (oder im direkten Umfeld derselben) zulässig sind.

2.13. Flächen für Geh- und Fahrrechte

Auf dem Flst. 221/2 besteht bereits ein öffentlich genutzter Weg aus dem Quartier Kalchmatt / Neumatt in den Ortskern der Gemeinde. Diese bequeme und zügige Verbindung macht ein fußläufiges Einkaufen attraktiver und trägt zur Vermeidung von motorisiertem Verkehr bei. Daher soll dieser Weg auch künftig erhalten bleiben, was einer entsprechenden Sicherung auf dem privaten Grundstück bedarf.

Auf demselben Flurstück wird ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des benachbarten Flst. 221/1 festgesetzt, da dessen rückwärtiger Bereich anders nicht zu erreichen ist.

2.14. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Begrenzung des Eingriffs wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung mit einer Schichtstärke von mind. 10 cm festgesetzt. Diese Maßnahme trägt

durch Pufferung und Verdunstung von Niederschlagswasser zu einem verringerten Regenwasserabfluss bei.

Zur Minimierung des Eingriffs werden möglichst viele Bäume zum Erhalt festgesetzt. Zum Ausgleich der überplanten Ausgleichsfläche im Westen des Gebiets wird eine andere Fläche der Gemeinde aufgewertet: eine etwa 0,5 ha große Teilfläche des Flst. Nr. 3813 (oberhalb des Wasserschlosses unmittelbar am Waldrand) wird mit ca. 28 hochstämmigen Obstbäumen (Lokalsorten) bepflanzt und zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt (siehe Umweltbericht).

Vor der Rodung sind entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht mehrere Nistkästen anzubringen.

Der Mühlebach verläuft bisher weitgehend verdolt. Diese Überbauungen haben häufig historischen Charakter, d.h. die Grundstücke beidseits des Bachs hatten häufig identische Eigentümer und wurden landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Vermarktung wird dies in der Regel nicht mehr der Fall sein, weshalb eine Öffnung des Baches für die Eigentümer unproblematisch ist. Die Maßnahme hat aber eine positive Wirkung für die Gewässerökologie sowie das Ortsbild, weshalb der Maßnahme eine große Bedeutung zugemessen wird.

2.15. Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

Zur Erläuterung der Festsetzung siehe Kapitel 4.3 „Starkregenereignisse“.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Baugebiet soll sich nach Möglichkeit in die umgebende Bebauung einfügen. Dem Tragen auch die Örtlichen Bauvorschriften Rechnung, in denen Aussagen zu Art und Umfang von Dächern und deren Aufbauten gemacht werden. Hierzu zählen auch Anlagen zur solaren Energiegewinnung, die so auf die Dächer montiert werden sollen, dass sie das Ortsbild nicht stören. So soll das Dach weiterhin als Gebäudeteil sichtbar bleiben und nicht wie ein Mosaik verschiedener technischer Aufbauten wirken.

Aufgrund der Lage im Hang wird auch der Umfang an Stützmauern und Abgrabungen geregelt. Hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass an den Grundstücksgrenzen bis auf +/- 20 cm das natürliche Gelände erhalten bleibt. Größere Abweichungen hätten umfangreiche grenzständige Abfangungen zur Folge, was langfristig zu nachbarschaftlichen Ärgernissen führen kann. Weiterhin ist dies auch für das Landschafts- und Ortsbild unbefriedigend.

Der festgesetzte Stellplatzschlüssel ist für das dörfliche Umfeld angemessen: Die kleineren Wohnungen werden in der Regel von Ein-Personen-Haushalten genutzt, sodass dort ein Stellplatz ausreicht. Ein höherer Schlüssel müsste mangels verfügbarer Flächen auf Kosten der bebaubaren Grundstücke gehen, da die Baugrundstücke größer angelegt werden müssten.

4. UMWELTBELANGE

Durch die Bebauung findet ein deutlicher Eingriff in die Umwelt statt. Hierbei sind neben den Bereichen des Artenschutzes auch Gefahren durch Hochwasser usw. zu betrachten.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wurde, entfiel für weite Teile des Gebiets die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie der naturschutzrechtliche Ausgleich. Lediglich für die überplanten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans „Friedhof“ wurden diese Maßnahmen durchgeführt. Details hierzu sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

4.1. Hochwasser

Entlang des Mühlebachs ist ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern Breite festgesetzt. Detaillierte Informationen über den Umfang eines HQ₁₀₀ oder entsprechend liegen nicht vor, da der Bachlauf bislang verdolt ist.

4.2. Gewässer-Randstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hierzu gehören z. B. Garagen, Stellplätze, Gartenhütten, Erdauffüllungen oder sonstige Lagerflächen. Der freizuhaltende Bereich ist mit einer Breite von 5,00 m festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen ist im Plan festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der nachrichtlichen Übernahme wird auf die wasserrechtlichen Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG i. V. m. § 29 Abs. 2 und 3 WG hingewiesen:

1. Verbot der auch nicht nur zeitweisen Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. Verbot der Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht stand-ortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. Verbot des Entfernens von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,

4. Verbot der Neuanpflanzung von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
5. Verbot des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
6. Verbot der Umwandlung von Grünland in Ackerland,
7. In einem Bereich von fünf Metern Verbot des Einsatzes und Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.

4.3. Starkregenereignisse

Für die Abflussbildung bei Starkregenereignissen spielen in erster Linie sommerliche, konvektive Starkniederschläge eine Rolle, die so hohe Niederschlagsintensitäten erreichen, dass das Versickerungsvermögen bzw. die Infiltrationskapazität der Böden überschritten wird und es großräumig zu Oberflächenabfluss kommt. Man betrachtet seltene, außergewöhnliche und extreme (Oberflächen-) Abflussereignisse. Bei seltenen Abflussereignissen kann die Kanalisation noch einen gewissen Einfluss auf die Überflutungssituation an der Oberfläche haben und ggf. mengenmindernd bei der Überflutungsberechnung berücksichtigt werden. Bei außergewöhnlichen und extremen Ereignissen spielt der Kanalabfluss i. d. R. keine Rolle mehr. Das Kanalsystem hat seine Leistungsfähigkeit erreicht, zusätzliche Wassermengen können nicht mehr in die Kanalisation eintreten. Der Gebietsabfluss findet entsprechend überwiegend an der Oberfläche statt. Den Siedlungsgebieten zufließendes Außengebietswasser kann den Gesamtabfluss bei solchen Niederschlagsereignissen deutlich erhöhen.

Die drei Szenarien werden wie folgt definiert:

- **Ein seltenes Ereignis**, welches durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer eine Stunde) mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem seltenen Oberflächenabflussereignis führt. Bei diesem Abflussszenario sind Anlagen der Entwässerung in der Regel überlastet und Überflutungen in der Fläche treten auf.

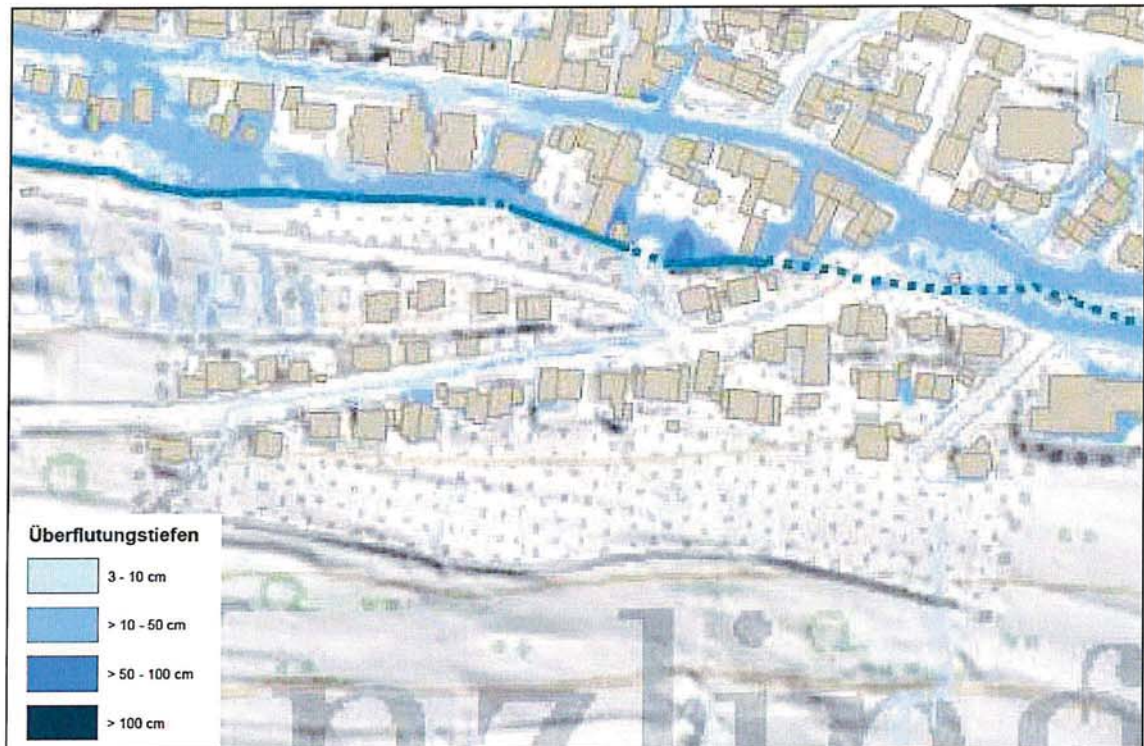


Abb. 4: Seltenes Abflussereignis bei Starkregen. Quelle: BGU 2018.

- **Ein außergewöhnliches Ereignis**, welches durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer eine Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem außergewöhnlichen Oberflächenabflussereignis führt. Bei diesem Abflussszenario können weite Bereiche überflutet werden.
- **Ein extremes Ereignis**, welches durch ein extremes Niederschlagsereignis (128 mm in einer Stunde) generiert und anhand definierter Bodenverhältnisse modifiziert wird und zu einem extremen Oberflächenabflussereignis führt. Bei diesem Szenario treten großflächige Überflutungen auf.¹

Zu Starkregenereignissen im Plangebiet liegen Karten des Büros für Geoinformatik und Umwelttechnik, Inzlingen, aus dem Jahr 2018 vor.

Beim „kleinsten“ Ereignis – dem sogenannten seltenen Abflussereignis ist das Plangebiet nicht von oberflächlichen Abflüssen betroffen. Lediglich entlang der Kalmatt sowie der Riehenstraße kommt es zu einer geringen Überflutung der Straße.

¹ Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg, LUBW, Dezember 216

Bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis ist das Plangebiet an zwei Stellen von leichten Überflutungen betroffen. Im Osten läuft Wasser von der Einmündung Neumatt / Kalchmatt in den Mühlebach, im Westen verläuft ein schmaler Wasserlauf talwärts.

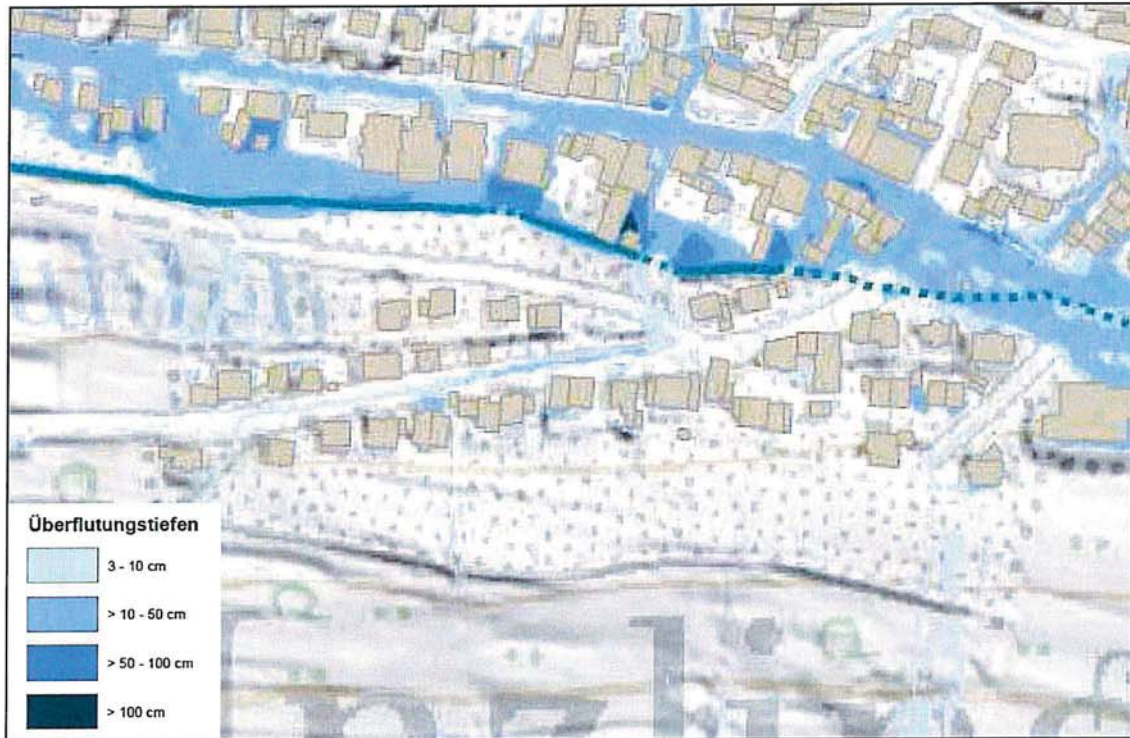


Abb. 5: Außergewöhnliches Abflussereignis bei Starkregen. Quelle: BGU 2018.

Bei einem extremen Abflussereignis ist das Plangebiet in zwei Bereichen im Osten und Westen des Gebietes von durchfließendem Hangwasser betroffen (Abbildung siehe nächste Seite). Hierbei handelt es sich um Wassertiefen zwischen 3 bis 10 cm Höhe.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bereits bei außergewöhnlichen Ereignissen vereinzelt mit Hangwasser in geringem Umfang zu rechnen ist. An diesen Stellen ergeben sich dann bei **extremen** Niederschlagsereignissen weitere Betroffenheiten, so dass Wasser in einem Umfang von 3 bis 10 cm Höhe im Gelände steht.

Dem Eindringen von Hangwasser kann mit entsprechend abgedichteten Fenstern und anderen Maßnahmen vorgebeugt werden. Im Planteil wurden die betroffenen Bereiche mit einer zeichnerischen Festsetzung gekennzeichnet. In diesen Bereichen müssen Gebäude gegen eindringendes Wasser geschützt werden. Es dürfen keine wassersensiblen Infrastrukturen (z.B. Heizungssysteme und

Elektroverteilung) im Niveau des zu erwartenden Wasserstandes eingeplant werden. Als planerischer Mindestwasserstand sind die Geländehöhen am nächstgelegenen Punkt der Umgrenzungslinie zzgl. 0,5 Meter anzusetzen.

Weitere Hinweise können der Broschüre „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der LUBW entnommen werden.



Abb. 6: Extremes Abflussereignis bei Starkregen. Quelle: BGU 2018.

4.4. Artenschutz

Zur Sicherung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Es wurden die Artengruppen Amphibien, Reptilien, Avifauna, Totholzkäfer, Libellen sowie Fledermäuse geprüft.

Die detaillierten Beschreibungen sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Kunz GaLaPlan aufgeführt, die dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Wo erforderlich wurden Maßnahmen definiert, welche das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen verhindern:

- Vergrämnungsmaßnahmen für Eidechsen.
- Errichtung eines Schutzzaunes für Eidechsen.
- Schaffung von zwei vorgezogenen Ausgleichshabitaten.

- Rodung von Bäumen und Gehölzen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar.
- Aufhängen von insgesamt 6 Nistkästen als vorgezogene Ausgleichmaßnahme.
- Pflanzung von 28 hochstämmigen Obstbäumen zur Schaffung einer Streuobstwiesen (externe Maßnahme).
- Errichtung von zwei Totholzpyramiden (auf einer externen Fläche).

Alle Maßnahmen werden detailliert in der Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büros Kunz GaLaPlan aufgeführt.

4.5. Ausgleichsmaßnahmen für Teile des Plangebiets

Zum Ausgleich der überplanten Ausgleichsmaßnahmen des Friedhofs wird eine Fläche außerhalb des Plangebietes herangezogen. Die Fläche wird bislang als Weidefläche genutzt.

Auf der Fläche werden in Hanglage ca. 28 hochstämmige Obstbäume (Lokal-sorten) gepflanzt und das Grundstück künftig zu einer extensiven Streuobstwiese entwickelt. Die Grünlandnutzung wird als zweischürige Extensivwiese mit vorgegebenen Mähzeitpunkten und Verzicht auf Düngung bewirtschaftet. Eine künftige Beweidung ist nur als Extensivweide möglich.

Aus den Stämmen der älteren Obstbäume im Vorhabenbereich werden außerdem zwei Totholzpyramiden errichtet. Hierfür werden 3–5 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spanngurt oder Stahlseil zusammengebunden. Die stehenden Baumstämme mit den Baumhöhlen stehen dann sowohl den Spechten als Nahrungshabitat als auch als Habitat für Totholzkäfer zur Verfügung.

Die externe Maßnahme wird mit Hilfe eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Gemeinde und Unterer Naturschutzbehörde gesichert.

5. VERKEHR

5.1. Allgemeines

Von den geplanten 19 Gebäuden befinden sich 17 an der ausgebauten Straße „In der Neumatt“. Zwei Gebäude werden über die Kalchmatt erschlossen. Die

Straße „In der Neumatt“ wird mit 5,50 Metern so ausgebaut, dass der örtliche Verkehr aufgenommen werden kann. Die gewählte Breite bietet den Vorteil, dass Parken auf der Straße grundsätzlich zulässig ist. Entsprechend werden keine zusätzlichen weiteren öffentlichen Stellplätze ausgewiesen – diese gingen zu Lasten der Wohnbaufläche. Die notwendigen Stellplätze der Wohngebäude werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Im Plangebiet gilt ein Stellplatzschlüssel je Wohneinheit von einem Stellplatz bis 55 m² Wohnfläche und 2 Stellplätzen darüber. Die Gewichtung erscheint angemessen, da eine größere Anzahl Stellplätze nicht nur gestalterisch unbefriedigend wäre, sondern auch größere Baugrundstücke notwendig machen würde.

Die Wendeanlage ist für einen dreiachsigen LKW dimensioniert. Die Straße „In der Neumatt“ soll möglichst als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden, da kein separater Gehweg geplant ist. Entsprechend soll die Straße den Charakter einer Wohnstraße erhalten und kein schnelles Befahren ermöglicht werden.

5.2. Planungsalternative: zentrales Quartiersparkhaus

Es wurde geprüft, inwieweit ein zentrales Parkhaus auf den Grundstücken 14 und 15 möglich und sinnvoll sein könnte.

Die Wahl des Standorts macht in der Hinsicht Sinn, da nur dort entsprechend tiefe Grundstücke zur Verfügung stehen. Nach überschlägiger Berechnung der maximal notwendigen Stellplätze sind für das Gebiet rund 50 Stellplätzen erforderlich (drei Stellplätze je Gebäude im Gebiet WA 1, zwei im Gebiet WA 2). Schließt man Stellplätze auf privaten Grundstücken im Gebiet grundsätzlich aus, muss das Parkhaus ausreichend Stellplätze für die größtmögliche Bebauung vorhalten. Verteilt man diese 50 Stellplätze auf drei Ebenen, so werden 17 Plätze je Ebene benötigt. Dies resultiert bei der dargestellten Anordnung in einer Fläche von rd. 440 m² je Ebene. Bei drei Ebenen ergibt sich ein Bedarf von 1.300 m² - hierbei sind die Zufahrtsrampen sowie ein Treppenhaus und ein barrierefreier Zugang (Aufzug) noch nicht mit einbezogen. Das Vorhaben wäre laut LBO als „Mittelgarage“ einzustufen, welche Erfordernisse sich hieraus ergeben würden (wie z.B. Brandschutz), wurde bislang nicht geprüft.

Organisatorische Überlegungen:

Zwar ist die Lage des Parkhauses aufgrund der benötigten Flächen nur an dieser Stelle möglich, hierbei wird aber eine nicht zu vernachlässigende Menge an zusätzlichem Verkehr in das Gebiet gezogen: Beispielsweise besteht für Bewohner der Grundstücke 02 bis 06 nicht die Notwendigkeit bis ans Ende der Straße fahren, um ihre Fahrzeuge abzustellen. Mit diesem Parkhaus müssten jedoch alle Bewohner entweder die gesamte Neumatt oder den Kalchmattweg entlangfahren, um ihr Fahrzeug in der Sammelgarage zu parken.

Das Parkhaus müsste zusammen mit den Erschließungsanlagen erstellt werden, damit es zur Baugenehmigung der privaten Bauherren zur Verfügung stünde. Die Stellplätze müssten dann per Baulast gesichert und von den privaten Bauherren abgelöst werden. In der Regel handelt es sich bei der Ablöse um eine einmalige Zahlung. Bei der Gemeinde liefen aber von Anfang an die vollen Kosten für den Bau und Betrieb des Parkhauses auf. Gleichzeitig ist jedoch fraglich, wann und ob das Parkhaus jemals voll ausgelastet würde. Andernfalls wäre die Festsetzung eines Baugebotes erforderlich, um das Gebiet möglichst schnell zu füllen.

Bauliche Überlegungen:

Die Lage des Parkhauses im Gelände böte den Vorteil, dass das Gebäude weniger deutlich in Erscheinung treten würde. Andererseits wäre der Bau im Hang mit umfangreichen Abgrabungen verbunden, sodass die Kosten für dieses Parkhaus mit Sicherheit über dem eines Parkhauses im ebenen Gelände liegen würden.

Durch das Parkhaus könnten die Flächen für Garagen und Carports entfallen und die Grundstücke entsprechend verkleinert werden. Über die Länge der Straße in der Neumatt könnten etwa 30 Meter eingespart und für zusätzliche Wohnhäuser genutzt werden. Dies entspräche maximal zwei Doppelhäusern. Durch das Parkhaus würden jedoch die Doppelhaushälften 13 und 14 entfallen, sodass zwei zusätzliche Wohneinheiten verblieben.

Wirtschaftliche Überlegungen:

Die Kosten eines Tiefgaragenstellplatzes belaufen sich derzeit auf ca. 25.000 € bis 35.000 €. Unter der getroffenen Annahme von 50 Plätzen und dem nicht zu unterschätzenden baulichen Aufwand könnte das Parkhaus nach einer groben Abschätzung ca. 1,5 Mio. € (30.000 € pro Stellplatz) kosten. Würde die Gemeinde alle 50 Stellplätze ca. 42 Jahre dauerhaft zu 60 € vermieten, käme eine schwarze Null heraus. Allerdings sind hier keine Personalkosten, Betreiberkosten, Vertragskosten, Instandsetzungskosten, Abschreibungen etc. enthalten.

Zusammenfassende planerische Bewertung

Der Bau von Quartiersparkhäusern wird häufig für größere Quartiere und bei verdichtetem Wohnungsbau erwogen, da hier relevante Flächengrößen eingespart werden können und gleichzeitig öffentliche Räume entstehen können, die fast komplett autofrei gehalten werden können.

All diese Faktoren treffen hier allerdings nicht zu: das Gebiet ist klein und der öffentliche Raum bleibt weiterhin von PKWs befahren. Die zuvor beschriebenen Unwägbarkeiten insbesondere auf der finanziellen Seite führen dazu, dass aus planerischer Sicht von einer Quartiersgarage abgeraten wird.

6. INFRASTRUKTUR

Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde sind Kindergärten sowie eine Grundschule vorhanden. Die Einrichtungen können die Kinder aus dem Baugebiet aufnehmen. Die weiterführenden Schulen befinden sich in Lörrach. Da in der unmittelbaren Umgebung kein Spielplatz vorhanden ist, wird auf dem Grundstück 01 ein kleiner Spielplatz für das Baugebiet vorgesehen.

Technische Infrastruktur

Bislang fand die Entsorgung von Regen- und Schmutzwasser in einem gemischten System statt; diese wird lediglich für die Bestandsgebäude in der Neumatt Nr. 1 und 3 beibehalten. Alle übrigen Gebäude schließen an ein Trennsystem an, welches neu verlegt wird. Eine durchgängige Beibehaltung des Mischsystems hätte den bestehenden Kanal überfordert. Für die beiden ersten Gebäude in der Straße liegen Entwässerungsgenehmigungen für das Mischsystem ohne Übergang auf ein Trennsystem vor. Daher bleibt für diese das Mischsystem bestehen.

Durch das Gebiet werden mehrere private Regenwasserleitungen von Gebäuden des Kalchmattwegs in den Mühlebach vermutet. Von diesen Leitungen konnte nur eine Leitung tatsächlich geortet werden. Die übrigen Leitungen sind offenbar nicht mehr in Betrieb und nicht dinglich gesichert. Die gefundene Leitung wird in die Erschließungsplanung mit einbezogen.

Die durch das Gebiet verlaufende 20 kV Freileitung wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten von der Neumatt bis zum Gebiet „Seidenhof“ unterirdisch verlegt, sodass mögliche Einschränkungen der Bebaubarkeit hierdurch entfallen.

Im Übrigen kann das Plangebiet mit allen erforderlichen Medien versorgt werden.

6.1. Planungsalternative: Aufbau eines Nahwärmenetzes

Für das Plangebiet wurde der Aufbau eines Nahwärmenetzes geprüft. Die Prüfung wurde durch das Fachbüro Ratio Energie, Lörrach durchgeführt. Die Referenzvariante als selbständige Heizung je Gebäude ist im Vergleich rd. 10% teurer als ein klassisches Nahwärmenetz. Hierbei müsste eine Heizzentrale mit Pellets auf dem Grundstück Nr. 01 untergebracht werden:

Merkmal:	Variante 4.1 L-W-WP (Referenz)	Variante 4.2 Nahwärme, klassisch	Variante 4.3 Nahwärme mit S-W-WP und PVT
Anzahl Gebäude	19	19	19
Nutzwärmebedarf, gesamt (kWh/a)	200.000	200.000	200.000
Investition Quarlierszentrale (EUR)	0,00	321.900,00	0,00
Investition Nahwärmenetz (EUR)	0,00	Inkl.	Inkl.
Investition Übergabestationen (EUR)	0,00	Inkl.	0,00
Investition Luft-Wasser-WP (EUR)	416.100,00	0,00	0,00
Investition Sole-Wasser-WP m. PVT (EUR)	0,00	0,00	562.600,00
Investition, gesamt (EUR)	416.100,00	321.900,00	562.600,00
Kapitalkosten (EUR/a)	35.910,00	22.300,00	50.890,00
Betriebsgebundene Kosten (EUR/a)	10.070,00	13.830,00	12.740,00
Verbrauchsgebundene Kosten (EUR/a)	12.730,00	12.500,00	-6.160,00
Sonstige Kosten (EUR/a)	0,00	4.950,00	5.150,00
Vollkosten (EUR/a)	58.710,00	53.580,00	62.620,00
Spez. Wärmekosten (Ct/kWh, netto)	29,4	26,8	31,3
19 % MwSt.	5,6	5,1	6,0
Spez. Wärmekosten (Ct/kWh, brutto)	35,0	31,9	37,3
Mehrkosten	+10 %	0 %	+17 %

Die Übersicht zeigt, dass ein Nahwärmenetz zwar grundsätzlich wirtschaftlich betrieben werden könnte, allerdings bleiben einige Unwägbarkeiten, die einen dauerhaft wirtschaftlichen Betrieb in Frage stellen:

- Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist der wirtschaftliche Betrieb relativ knapp kalkuliert.
- Alle Grundstücke müssten möglichst zügig bebaut werden, sodass möglichst bald ein wirtschaftlicher Betrieb des Netzes möglich ist. Hierzu müsste – auch auf die Grundstücke in Privateigentum – eine Bauverpflichtung ausgesprochen werden. Dies könnte juristisch angreifbar sein.
- Sollten im Gebiet mehrere Passivhäuser entstehen, so wäre ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr gewährleistet. Diese wären von einem Anschluss- und Benutzungszwang ausgenommen, da sie keine externe Energieversorgung benötigen.

Auch wenn eine zentrale Energieversorgung aus ökologischer Sicht begrüßenswert ist, erscheinen die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen derart schwierig, dass von dieser Lösung aus planerischer Sicht abgeraten wird.

7. REALISIERUNG

Der existierende Zuschnitt der Grundstücke lässt eine Bebauung entsprechend des städtebaulichen Konzepts nicht zu. Daher wird eine Umlegung durchgeführt, in welcher die Baugrundstücke gebildet werden. Hierzu wurden mit den betroffenen Eigentümern bereits Gespräche geführt. Mit dem Großteil der Eigentümer konnte Einvernehmen über die Zuteilungswünsche erzielt werden.

Das Plangebiet umfasst 19 Gebäude. Die beiden an der Kalchmatt gelegenen Gebäude nehmen ebenfalls an der Umlegung teil; der Bau zusätzlicher Erschließungsanlagen ist für diese jedoch nicht erforderlich. Für die übrigen Gebäude wird die Straße „In der Neumatt“ entsprechend ausgebaut.

Eine Bildung von Bauabschnitten war nicht vorgesehen.

8. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

8.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrfach Fragen zum Umlegungsverfahren gestellt. Diese wurden nach Rücksprache mit der Umlegungsstelle beantwortet. Weiterhin wurden Anregungen zum Scoping-Papier im Bereich Artenschutz abgegeben. Diese wurden an den Fachplaner weitergegeben.

Eine Anregung schlug einen Fußweg direkt am Bach vor. Dieser Anregung konnte nicht gefolgt werden, da die fehlende Fläche einen Verlust an Bauplätzen zur Folge hätte und die Bachgrundstücke ohne direkten Bachzugang weniger attraktiv wären. Dies wurde auch aus der Stellungnahme eines Eigentümers deutlich.

8.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Für die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde ein gemeinsamer Scoping-Termin organisiert, auf dem die Grundzüge der Planung vorgestellt und mit den betroffenen Stellen besprochen wurden. Hierbei wurde insbesondere das weitere Vorgehen für die Sicherung der Belange des Artenschutzes und der Wasserwirtschaft dargelegt.

Mit dem Leitungsbetreiber wurde die Erdverlegung der 20 kV-Freileitung besprochen. Diese wird von der Neumatt bis zum „Seidenhof“ unterirdisch verlegt. Das bestehende Trafogebäude im Nordwesten des Plangebietes kann ebenfalls entfallen.

8.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach Bekanntmachung vom 11.05.2020 in der Zeit vom 25. Mai bis 26. Juni 2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-bedingten temporären Schließung des Rathauses wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 25. Mai bis 29. Juni 2020 wiederholt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese war lediglich zur Kenntnis zu nehmen.

8.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02. März bis 03. April 2020 durchgeführt. Von den Behörden wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben.

- Das Landratsam Lörrach (LRA) weist auf verschiedene Möglichkeiten der Entwässerung hin.

Stellungnahme: Da für die ersten beiden Gebäude in der Neumatt eine Entwässerungsgenehmigung für ein Mischsystem besteht und ein Umbau auf den Grundstücken mit großem Aufwand verbunden wäre, bleibt in diesem Bereich das Mischsystem bestehen.

Die übrigen Grundstücke werden im Trennsystem angeschlossen.

- Das LRA weist darauf hin, dass die nördlichen Teile des Wohngebiets im Einwirkungsbereich bestehender Betriebe an der Riehenstraße lägen. Für die Prüfung der Emissionen der Backstube, einer Kfz-Werkstatt, einer Metzgerei-Verkaufsstelle sowie durch Kundenverkehr dieser und weiterer Betriebe wird die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens angeregt

Stellungnahme: Der Anregung wird nicht gefolgt. Durch den Bebauungsplan wird ein Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbe ermöglicht. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Bäckerei und die Metzgerei als der Versorgung des Gebietes dienende Betriebe auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Die Kfz-Werkstatt besteht im Übrigen nicht mehr.

Die Wohnbebauung liegt nahe am Ortskern und dient daher auch der Sicherung der vor Ort befindlichen Infrastruktur. Im Umfeld der Betriebe befinden sich bereits heute zahlreiche Wohnnutzungen sodass auch für das neue Wohngebiet nicht mit einer übermäßigen Lärmbelastung zu rechnen ist.

- Das Regionalverband Hochrhein-Bodensee teilt mit: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenze an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplanes sei eine Betroffenheit des Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege nicht erkennbar.

Die Planung stehe somit im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes. Es bestünden keine Bedenken.

Stellungnahme: Kenntnisnahme.

- Die Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V. teilt mit: Sehr erfreulich sei die Freilegung bzw. Ausdolung des Mühlebachs im Plangebiet, was für den Naturschutz, aber auch für das Ortsbild einen großen Gewinn darstelle. Auch der Abbau der 20 kV-Leitung mit Trafogebäude komme dem Ortsbild zugute.

Die grünordnerischen Festsetzungen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen scheinen vernünftig und angemessen. Das erwähnte koordinierte Konzept zur Umsetzung der Reptilienschutzmaßnahmen (Schaffung vorgezogener Ausgleichsflächen, Vergrämnungsmaßnahmen, Schutzzaunerstellung) müsse rechtzeitig vor Baubeginn vorgelegt werden.

Stellungnahme: Kenntnisnahme.

- Die Freiwillige Feuerwehr erläutert, dass die Fahrbahn eine Breite von 5,50 Meter Breite aufweisen solle, sodass Einsatzfahrzeuge problemlos an parkenden Autos vorbeikommen könnten.

Stellungnahme: Kenntnisnahme.

Weiterhin solle ein Überflurhydrant vorgesehen werden, da er aus einsatztaktischen Gründen schneller zu bedienen sei und eine höhere Wasserförderung ermöglichen würde.

Stellungnahme: Im Rahmen der Erschließungsplanung wird geprüft, ob ein Überflurhydrant angeordnet werden kann.

Auf dem Grundstück Riehenstraße 41 solle möglichst auf überbaute Durchfahrten verzichtet werden, da diese im Einsatzfall zu hohem Zeitverlust führen könne

Stellungnahme: Wird berücksichtigt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Durchfahrt nicht überbaut wird.

8.5. Erneute Beteiligung von Betroffenen nach § 4a (3) Satz 4 BauGB

Aufgrund der Änderung der Bauweise für das Grundstück Riehenstraße 41 werden die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer (Riehenstraße 41 und 39) erneut angehört. Diese äußern keine Bedenken gegenüber der Anpassung.

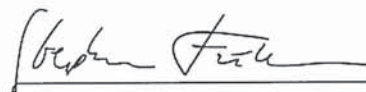
9. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	11.007 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	7.391 m ²	68 %
Ohne Gebietstyp:	681 m ²	6,2 %
Verkehrsflächen:	1.612 m ²	15 %
Wasserflächen	267 m ³	2,4 %
Private Grünflächen	962 m ²	8,7 %
Öffentliche Grünflächen	109 m ²	1,0 %

Inzlingen, den _____

Stadtbau Lörrach

Marco Muchenberger, Bürgermeister



i.A. Stephan Färber
(Planverfasser)