

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets .....	2
1.3	Regionalplan .....	3
1.4	Flächennutzungsplan .....	4
1.5	Wohnbauflächenbedarf .....	4
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG .....	8
2.1	Städtebau.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
3.3	Bauweise .....	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze .....	10
3.6	Nebenanlagen.....	10
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen .....	10
3.8	Grünfläche .....	10
3.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
3.10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen .....	11
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	11
5	SCHALLSCHUTZ .....	12
6	VERKEHRERSCHLIESSUNG.....	12
6.1	Verkehrerschließung (Straßen, Geh- und Radwege).....	12
6.2	Parkplätze .....	13
6.3	Bushaltestelle.....	13
7	TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG .....	14
7.1	Schmutzwasserableitung .....	14
7.2	Regenwasserableitung.....	14
7.3	Trink- und Löschwasserversorgung.....	14
8	BODENGUTACHTEN .....	15
8.1	Bodenbeschaffenheit.....	15
8.2	Altlasten .....	15
8.3	Grundwasserverhältnisse .....	16
9	UMWELTBETRAG.....	17
10	BODENORDNUNG.....	17
11	KOSTEN.....	17
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	17

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Aufgrund der hohen Attraktivität der Gemeinde war in der Vergangenheit der Bedarf an Wohnbauland in Ehrenkirchen anhaltend hoch. Durch die Verlagerung eines Betriebsstandortes der Firma Karl Dischinger in das Gewerbegebiet Niedermatten wird eine Fläche zur städtebaulichen Entwicklung frei. Die freiwerdende Fläche soll, in Erweiterung der angrenzenden Wohnstrukturen, als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Das Areal „Lairen“ befindet sich nördlich der Kreuzung Offnadinger Straße / Lairenstraße im Westen des Ortsteils Kirchhofen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2 ha auf und umfasst neben gewerblich genutzten Gebäuden der Firma Karl Dischinger, zwei Wohngebäude. Der westlich angrenzende Friedhof definiert den Ortsrand zur Landesstraße L 122. Mit dem zu entwickelnden Areal kann die bauliche Gestalt der Ortseinfahrt nördlich der Offnadinger Straße neu gestaltet werden.

Im Rahmen von Workshops erarbeitete der Gemeinderat und die Verwaltung zusammen mit dem Architekturbüro Höfler - Stoll einen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet „Lairen“. Dabei wurden die Themen Grünstrukturen, Bebauungsstrukturen, Wegenetze und Nutzerstrukturen intensiv behandelt. Die Ergebnisse der Workshops wurden der Öffentlichkeit im Rahmen einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung in Form von Onlinevorträgen vorgestellt und sind weiterhin im Internet digital verfügbar.

Entwickelt und umgesetzt wird das Projekt durch einen privaten Projekt- und Gebietsentwickler, die BPD, Bouwfonds Immobilienentwicklung. Es ist geplant, zusätzlich zum Bebauungsplan, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, durch den die konkrete Umsetzung des geplanten Vorhabens gesichert wird.

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich zum Großteil im Innenbereich entsprechend § 34 BauGB sowie zu einem kleinen Teil im unbeplanten Außenbereich entsprechend § 35 BauGB. Die Bebauungsplanaufstellung kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und § 13b BauGB ohne Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung und ohne Umweltprüfung erfolgen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lairen“ sollen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Sinnvolle Umnutzung einer Gewerbebrache
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- Ökonomische Erschließung über bestehende Straßen
- Schutz wertvoller Strukturen (Bäume)

### **1.2 Lage des Planungsgebiets**

Das Plangebiet befindet im Ortsteil Kirchhofen der Gemeinde Ehrenkirchen in nächster Nähe zu der Landesstraße L 122. Das Areal grenzt nordwestlich an den Friedhof Ehrenkirchen und im Südosten an den bestehenden Siedlungsrand. Erschlossen ist der Planungsraum von allen vier Seiten, über die Offnadinger Straße und den Friedhofsweg im Südosten sowie die Lairenstraße und die Alte Norsinger Straße im Nordwesten. Im Plangebiet befinden sich derzeit die gewerblichen Gebäude der Firma Karl Dischinger. Die

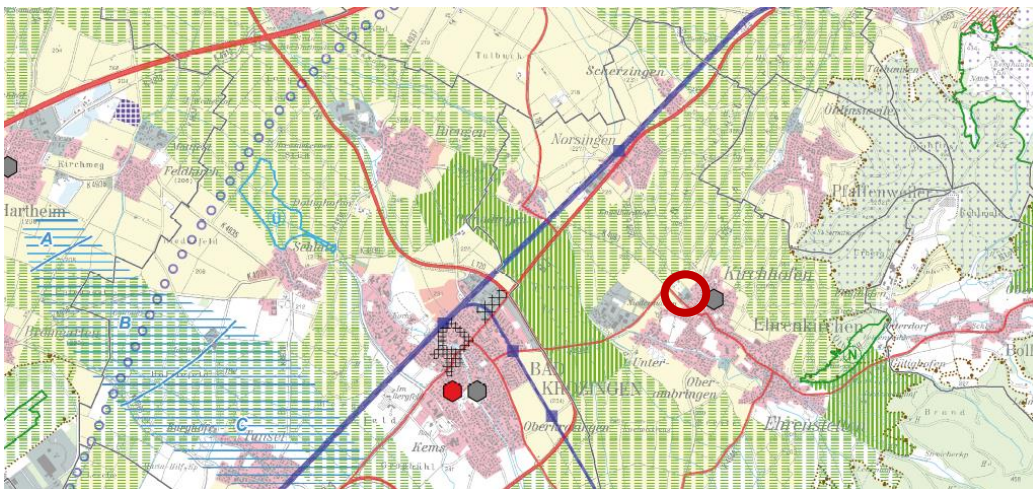
Firma Karl Dischinger hat ihren Betriebsstandort in das nahegelegene Gewerbegebiet Niedermatten verlagert.



Luftbild mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung). Quelle: LUBW, 2021

### 1.3 Regionalplan

Für die Gemeinde Ehrenkirchen sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet sind gewerbliche Flächen dargestellt. Im Südwesten schließt es direkt an die bestehende Siedlungsfläche an. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.



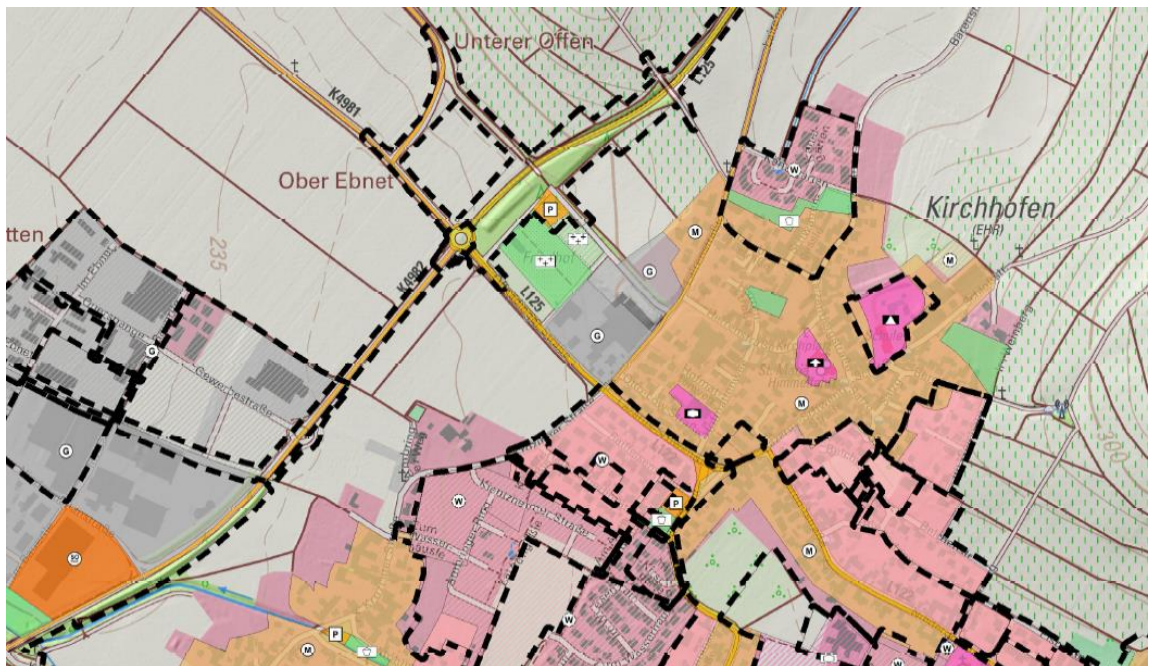
Ausschnitt des Regionalplans Südlicher Oberrhein (2016) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ehrenkirchen mit den Gemeinden Ehrenkirchen und Bollschweil aus dem Jahr 1999 stellt für das Gebiet aktuell noch eine Gewerbefläche und zu einem kleinen Teil eine landwirtschaftliche Fläche dar. Er kann im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

Voraussetzung für die FNP-Berichtigung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die östlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan zwar als Mischbauflächen dargestellt sind, die Wohnbebauung in diesem Bereich jedoch deutlich überwiegt, sodass sich die geplanten Wohnbauflächen sinnvoll fortführen lassen.

Im Norden des geplanten Gebietes ist im Flächennutzungsplan eine Gewerbefläche dargestellt, die sich jedoch derzeit als Brache darstellt. Langfristig ist auch in diesem Bereich eine Misch- oder Wohnnutzung geplant, sodass auch in diesem Übergangsbereich nicht mit Emissionskonflikten zu rechnen ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Ehrenkirchen von 1999 (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal BW, 2021

## 1.5 Wohnbauflächenbedarf

### Anzurechnende Wohnbaufläche:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2 ha. Davon werden jedoch nur auf einem Teilbereich neue Wohnbauflächen geschaffen, da innerhalb des Geltungsbereichs bereits eine Wohnnutzung im Bestand vorhanden ist. Die neu geplante Wohnbaufläche weist eine Flächengröße von ca. **1,5 ha** auf.

### Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung:

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Lairen“ erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans kann grundsätzlich im Wege einer Berichtigung erfolgen (siehe Ziffer 1.4). Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt und ein Flächentausch auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgesehen ist, muss eine regionalplanerisch abgestimmte Flächenbedarfsermittlung erfolgen.

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Gemeinde Ehrenkirchen zum 1. Quartal 2021 eine Einwohnerzahl von 7.655 Personen aus.

Entsprechend des Regionalplans kann in Ehrenkirchen, als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen (Plansatz 2.4.1.1 (1) Z), ein Zuwachsfaktor von 0,25 % p. a. (Plansatz 2.4.1.1 (2) G) sowie zur Umrechnung des Zuwachsfaktors eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar (Plansatz 2.4.1.1 (3) Z) angesetzt werden. Es wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren angesetzt. Dementsprechend lässt sich ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Ehrenkirchen für die nächsten fünf Jahre von rund **1,91 ha** ( $(7.655 \text{ Einwohner} \times 5 \times 0,25 \%) / 50 \text{ Einwohner pro ha}$ ) ermitteln.

#### Vorhandene Innenentwicklungspotenziale:

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt die Gemeinde Ehrenkirchen schon seit Jahren ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Auch entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Die Gemeinde verfügt derzeit nicht über ein aktuelles Baulückenkataster, sodass diese nicht genau zu ermitteln sind. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Innenentwicklungspotenziale zusammen mit der neu für Wohnzwecke in Anspruch genommenen Fläche den Flächenbedarf von 1,91 ha nicht überschreiten.

#### Zusammenfassende Bedarfsbegründung:

Die anzurechnende Wohnbaufläche im Baugebiet Lairen liegt mit ca. 1,5 ha innerhalb des ermittelten Bedarfs von 1,91 ha abzüglich der Innenentwicklungspotenziale.

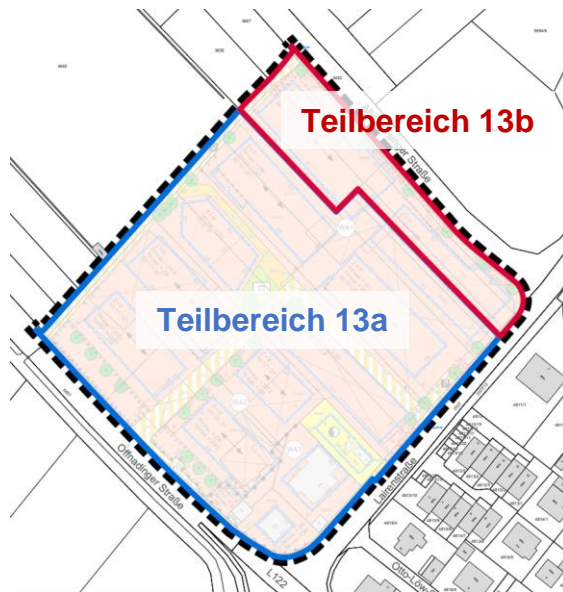
Neben der rechnerischen Bedarfsermittlung besteht eine sehr große konkrete Nachfrage nach Wohnungen in der Gemeinde Ehrenkirchen, die sich in vielen Anfragen bei der Gemeinde widerspiegelt.

Des Weiteren handelt es sich um eine sinnvolle städtebauliche Umnutzung, die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich reduziert und einen positiven Impuls für das Ortsbild setzt.

### **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Die Planaufstellung erfolgt für den südöstlichen Teilbereich (blaue Markierung) als Maßnahme der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Dieser Teilbereich ist derzeit bebaut, die vorhanden gewerblich genutzten Gebäude sollen verlagert werden. Es handelt sich um eine Umnutzung von bebauten Grundstücken.

Der nordwestliche Teilbereich (rote Markierung) wird als Außenbereichsfläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, der Wohnnutzung zugeführt und gem. § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Da es sich um Wohnnutzungen handelt und dieser Teilbereich an bebaute Siedlungsstruktur anschließt sind die Grundvoraussetzungen für die Einstufung nach § 13b BauGB gegeben.



Darstellung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Verfahrensarten

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im südöstlichen Teilbereich ca. 5.747 m<sup>2</sup>, im nordwestlichen Teilbereich liegt sie bei ca. 1.136 m<sup>2</sup>. In Summe beträgt die zulässige Grundfläche ca. 6.883 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m<sup>2</sup> für Bebauungspläne nach § 13b BauGB und unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> für Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor.

Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen, UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und der geringen Fernwirkung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Im vorliegenden Fall wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Der Lückenschluss stellt eine städtebauliche sinnvolle Ordnung her und führt zu einem kompakten Siedlungskörper mit einem gut ausgebildeten Ortsrand.

Die Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

**Verfahrensablauf**

- |  |  |
|--|--|
| 03.12.2019   | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Lairen“ gem. § 2 (1) BauGB  |
| 12.10.2021   | Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Lairen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB   |
| 25.10.2021 bis<br>26.11.2021                                 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB<br>(Beteiligung der Öffentlichkeit)  |
| Anschreiben<br>vom 18.10.2021<br>mit Frist bis<br>22.11.2021 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB   |
| 14.12.2021   | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt den Bebauungsplan „Lairen“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen |

## 2 KONZEPTION DER PLANUNG

### 2.1 Städtebau



Städtebaulicher Entwurf (Stand September 2021, Höfler – Stoll Architekten)

Der Bebauungsplan „Lairen“ ist aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt. Das Konzept des Entwurfs greift die Struktur der vorhandenen Topografie auf. Wie auch in der angrenzenden Bebauung ablesbar, steigt das Gelände von der Offnadinger Straße im Südosten, zur Alten Norsinger Straße im Nordwesten stetig an. So findet sich die terrassenartige Anordnung der Gebäude auch in der Neuplanung wieder. Mit der Bebauungsstruktur der Reihen- und Zeilengebäude im Bestand entstehen „Querdurchflutungen“ von Nordwesten nach Südosten. Diese grünen Zwischenräume greift der städtebauliche Entwurf ebenfalls auf. Es entstehen räumliche Bezüge zur Umgebung, wie dem Friedhof Ehrenkirchen im Nordwesten des Plangebiets oder Blickbeziehungen zu der Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt im Ortskern Kirchhofens.

Der Entwurf sieht zum Ortsrand, entlang der Offnadinger Straße, eine aufgelöste Siedlungsstruktur vor. Die Bebauung mit sechs verschiedenen Gebäudetypen greift die gestaffelte Siedlungsstruktur des Bestands auf und gestaltet damit einen neudefinierten Ortsrand. Neben den Mehrfamilien-Wohnhäusern in Form der sechs Gebäudetypen befinden sich an dem Quartiersplatz mit Spielplatz im Inneren des Quartiers, zwei Sonderbaukörper. Diese sollen in den Erdgeschossbereichen auch gewerbliche Nutzungen beinhalten und damit das Quartiersinnere beleben.

Das Quartier ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen und eine innenliegende verkehrsberuhigte Ringstraße von der Lairenstraße zur Offnadinger Straße erschlossen. Aufgrund der hohen Frequentierung der Offnadinger Straße rückt die Bebauung aus Lärmschutzgründen vom Straßenraum ab.



### 3 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Um den überwiegend ruhigen Charakter des angrenzenden Wohngebietes in Ortsrandlage zu sichern, sind im WA1 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Zudem sind zur Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ebenfalls unzulässig.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im WA2 und WA3 dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen sowie der Vermeidung von Besucherverkehr. Die Aktivierung einer Quartiersmitte durch beispielsweise der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften soll im WA2 und WA3 ermöglicht werden.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht dem Orientierungswert nach BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und ermöglicht eine flächensparende und zugleich ortsverträgliche Bebauungsdichte. Für Nebenanlagen und unterirdische Anlagen (z.B. Tiefgaragen) wurde eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht (sog. GRZ 2). Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Baugrundstücke durch Tiefgaragen nahezu vollständig unterbaut werden sollen, da es nur so möglich ist, den überwiegenden Teil der erforderlichen Stellplätze unterirdisch vorzusehen und zusätzlich Kellerräume anzubieten.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z=II-IV) ermöglicht eine zwei- bis viergeschossige Bebauung und damit eine effiziente Grundstücksnutzung. Zur Begrenzung der Höhe der Gebäude wird zusätzlich bei Sattel-/Zeltdächern eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Bei Flachdächern hingegen wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die abgestufte Bebauungsstruktur ist entsprechend der vorhandenen Topografie entwickelt. Dabei fügt sich die Höhenentwicklung der Gebäude stets in das Ortsbild der Bestandsbebauung mit ein.

Die Trauf- und Firsthöhen wurden in NHN festgesetzt und ermöglichen folgende durchschnittliche Höhen gegenüber den geplanten Straßenhöhen:

zweigeschossige Bebauung: Traufhöhe ca. 6,5 m, Firsthöhe ca. 8,5 m

dreigeschossige Bebauung: Traufhöhe ca. 9,5 m, Firsthöhe ca. 11,5 m

viergeschossige Bebauung: Traufhöhe ca. 12,0 m, Firsthöhe ca. 14,5 m

Zur Verdeutlichung der geplanten Straßenhöhen, werden diese in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt (wird ergänzt).

#### 3.3 Bauweise

Um die aufgelockerte Umgebungsbebauung der angrenzenden Wohnsiedlung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird auch auf den Übergang in den Landschaftsraum geachtet.

### **3.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenster - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Das Baufenster bietet dabei einen gewissen Spielraum zur architektonischen Gebäudegestaltung.

Innerhalb der Baufenster sind gekennzeichnete Teilbereiche nur für Balkone, Loggien und Terrassen zulässig. Diese ermöglichen eine südwestlich ausgerichtete Freiraumnutzung durch Balkone, Loggien oder Terrassen.

### **3.5 Garagen, Carports und Stellplätze**

Um die bestehenden und neu geplanten Straßen nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden entsprechende Einschätzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in unterirdischen Tiefgaragen getroffen.

Garagen und Carports sind im Bereich WA1 und WA2 unzulässig, da hier die Organisation der Stellplätze mittels einer Tiefgarage erfolgen soll. Ein Carport wird dabei definiert als ein mindestens an zwei Seiten offener, überdachter Stellplatz. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil definiert. Damit soll die Gestaltung zum öffentlichen Raum hin gesichert werden.

Lediglich im Bereich WA3 sind neben Tiefgaragen auch Garagen und Carports zulässig und werden wie in der bestehenden Bebauung auch außerhalb der Baufenster zu gelassen.

Offene Kfz-Stellplätze sind im WA1 und WA2 nur innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen (ST) zulässig. Diese dienen neben dem Anwohnerparken beispielsweise auch für Anlieferungen oder als Besucherstellplätze, der Hauptanteil des Anwohnerparkens soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Somit konzentriert sich die Unterbringung der Autos zu den Erschließungsstraßen hin. In den rückwärtigen Bereichen entstehen zusammenhängende Gartenflächen, die das Plangebiet gliedern und durchgrünen. Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig, entsprechende Abstellbereiche sind herzustellen.

### **3.6 Nebenanlagen**

Die Errichtung von Nebenanlagen im WA1 und WA2 mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Unterirdische Nebenanlagen wie beispielsweise Retentionszisternen sind im gesamten WA ohne eine Begrenzung zugelassen, um das Niederschlagswasser zu drosseln.

### **3.7 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Versorgungsfläche hat die Zweckbestimmung Elektrizität und Erneuerbare Energie. Gebäude sind hier nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Im Bestand ist hier bereits eine Trafostation mit überörtlicher Funktion vorhanden. Erweiterungsmöglichkeiten zur Versorgung des Quartiers werden hiermit eingeräumt.

### **3.8 Grünfläche**

Die öffentliche Grünfläche dient mit der zugeordneten Zweckbestimmung als zentraler Spielplatz für das Quartier.

### 3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Fledermäusen und Vögel wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

Im WA 1 und WA2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen, mit Ausnahme von Dachflächen mit erforderlichen, technischen Aufbauten sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie). Durch diese Festsetzung soll ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, da durch die Dachbegrünung Regenwasser gespeichert wird und die innergebietliche Aufheizung an warmen Tagen reduziert wird.

Weitere Erläuterungen siehe Umweltbeitrag unter Kapitel 9.

### 3.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Durch die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen soll ein sanfter Übergang im Südwesten in die Landschaft gewährleistet werden. Gleichzeitig dient die Bepflanzung innerhalb der dafür vorgesehenen Zonen dem optischen Schutz der privaten Freiflächen hin zur der frequentierten Offnadinger Straße. Gemäß der Auswahlliste ist eine Baumart auszuwählen und zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets beim Übergang zum Friedhof Ehrenkirchen befinden sich erhaltenswerte Bäume. Die Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Weitere Erläuterungen siehe Umweltbeitrag.

## 4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (Satteldächer, Flachdächer) entsprechen der Bauweise der angrenzenden Siedlungsstruktur. Zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes soll davon nicht abgewichen werden. Im WA1 und WA2 sind asymmetrische Dachformen aufgrund des Spielraums der Begrenzung der Trauf- und Firsthöhe möglich. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flachdächer im WA2 lassen sich aufgrund einer gewünschten Sonderbauform in der Quartiersmitte begründen. Im WA3 orientieren sich die Festsetzungen zur Dachform und -neigung eng am Bestand. Hier sind neben Sattel- und Flachdächern auch Zeldächer zulässig.

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete und unterstreicht den

Wohngebietscharakter. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsmissionen.

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Verhinderung von „oberirdischen Drahtgeflechten“ wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Diese Festsetzung erfolgt aus ästhetisch-gestalterischen Gründen hinsichtlich der Minimierung negativer Einflüsse auf das Ortsbild.

Die Stellplatzverpflichtung wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind nach oben aufzurunden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in dezentralen Rückhalteinrichtungen gesammelt und gedrosselt in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Offnadinger Straße abgeleitet.

## 5 SCHALLSCHUTZ

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der stark frequentierten Offnadinger Straße wurde vom Büro Fichtner aus Freiburg ein Schallschutzgutachten erstellt.

Da sich aktiver Schallschutz nicht wirtschaftlich umsetzen lässt, wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Dabei handelt es sich um Vorgaben zur Grundrissorientierung, zur Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen.

Für weitere Ausführungen siehe Schallschutzgutachten.

## 6 VERKEHRERSCHLIESSUNG

### 6.1 Verkehrserschließung (Straßen, Geh- und Radwege)

Die Erschließung des Baugebietes soll ganzheitlich in Form einer Verkehrsberuhigung (Verkehrsberuhigter Bereich / Tempo 30) erfolgen. Ziel ist einen öffentlichen Verkehrsbereich zu erhalten, in dem alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind. Es soll keine klaren Trennungen zwischen Fahrbahn und Aufenthaltsbereich für Fußgänger geben. Der gesamte Bereich ist allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt vorbehalten. Die Übergänge in die teilweise seitlich anschließenden Platzbereiche sollen fließend erfolgen.

Die Haupteerschließung (Wohnweg innerhalb des Wohngebiets) von der Lairenstraße zur Offnadinger Straße hat eine Gesamtlänge von ca. 160 m. Die Breite ist nicht einheitlich gestaltet, sondern orientiert sich an der geplanten Bebauung. Die Mindestbreite beträgt 5,50 m. Es ist geplant, den Wohnweg innerhalb des Wohngebiets als Verkehrsberuhigten Bereich (VZ 325.1) auszuweisen. Auf eine Einbahnstraßenregelung wird verzichtet, da eine Befahrbarkeit in beide Richtungen aufgrund des geplanten Querschnitts gegeben ist. Die Planung ist so vorgesehen, dass eine Aufhebung der angedachten Einbahnstraßenregelung möglich ist. Ein Begegnungsfall Pkw/MüllFz ist somit grundsätzlich möglich.

Entlang der Haupteerschließung sind auf dem südlichen Abschnitt zur Offnadinger Straße insgesamt 12 Senkrechtparkplätze angeordnet.

Im Bereich der nach Süden abknickenden Haupteerschließung ist eine Geh- und Radwegverbindung nach Westen zur abgrenzenden Nebenerschließung geplant. Die Geh- und Radwegverbindung hat eine Breite von mindestens 3,0 m. Hier ist die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Der Friedhofsweg bildet den westlichen Abschluss des Gesamtgebietes. Diese Verbindungsstraße ist im Bestand bereits vorhanden und wird im Zuge der Erschließung ertüchtigt und an die neuen Höhenzwangspunkte angepasst. Die Nebenerschließungsstraße dient der Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgaragen. Sie ist unter anderem aufgrund der Breite des Straßenraums als Einbahnstraße vorgesehen. Der Friedhofsweg soll nicht als Verkehrsberuhigter Bereich (VZ 325.1) ausgewiesen werden, es wird künftig wie bisher Tempo 30 gelten. Die Zufahrt erfolgt von der Alten Norsinger Straße, die Ausfahrt erfolgt auf die Offnadinger Straße. Neben der Anbindung der Tiefgaragen dient die Nebenerschließungsstraße auch der Anbindung der vorhandenen Parkplätze für den Friedhof.

Neben der beschriebenen Geh- und Radwegverbindung von der Haupteerschließung (Wohnweg innerhalb des Wohngebiets) zur Nebenerschließungsstraße (Friedhofsweg) sind weitere öffentliche Gehwegverbindungen vorgesehen. Zum einen soll entlang der Lairenstraße der fehlende Lückenschluss bis zur Alten Norsinger Straße hergestellt werden. Weiterhin ist die bereits vorhandenen Gehwegverbindung entlang der Südseite der Alten Norsinger Straße an die neuen Erschließungs- und Bebauungssituation anzupassen. Beide Gehwegergänzungen bzw. -anpassungen werden in einer Breite von 1,50 m ausgeführt.

## **6.2 Parkplätze**

Zuzüglich zu den bereits beschriebenen Parkplätzen entlang der Haupteerschließung im Gebiet, sind entlang der Lairenstraße weitere öffentliche Senkrechtparker vorgesehen. Jeweils nördlich und südlich des Anschlusses der Haupteerschließung an die Lairenstraße werden 4 bzw. 8 Parkplätze angeordnet.

Die Senkrechtparker werden mit einer Tiefe von 5,50 m ausgeführt, die Breite beträgt 2,50 m. An den nördlichen Parkplätzen sollen Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge entstehen.

## **6.3 Bushaltestelle**

Im Bestand ist auf der Offnadinger Straße, westlich der vorhandenen Einfahrt auf das derzeitige Speditionsgelände eine Bushaltestelle vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Bushaltestelle Kirchhofen – Friedhof (ID 1859 – 1 Fahrtrichtung Bad Krozingen). Die Haltestelle wird im Zuge der Erschließung um ca. 55 m nach Osten verlegt.

Die Haltestelle wird östlich neben der Ausfahrt aus dem zukünftigen Baugebiet angelegt und ist ebenfalls als Haltestellenkap geplant. Die Länge der Haltestelle beträgt 18 m. Der Ein- und Ausstieg erfolgt auf eine gesonderte Fläche entlang des Busbordsteines. Der geplante Gehweg wird an der Ein- und Ausstiegsfläche vorbeigeführt. Ein Fahrgastunterstand wird ebenfalls errichtet.

## **7 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1 Schmutzwasserableitung**

Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Ehrenkirchen befindet sich in der Lairenstraße und in der Offnadinger Straße. Aufgrund des Gesamtgefälles des Gebietes in Richtung Offnadinger Straße, ist die Ableitung des Schmutzwassers zur Offnadinger Straße vorgesehen. Sollte sich im Zuge der Detailplanung der Gebäude herausstellen, dass einzelne Häuser an den Schmutzwasserkanal in der Lairenstraße angeschlossen werden, ist dies technisch möglich.

Die Planung der Schmutzwasserkanalisation sieht vor, in den zukünftigen öffentlichen Straßen und Wegen eine Sammelkanalisation vorzusehen. Die Ableitung ist insgesamt nach Süden zur Offnadinger Straße vorgesehen.

Der Anschlussschacht für die Ableitung befindet sich in der Offnadinger Straße ca. 56 m nordwestlich des Kreuzungsbereiches Lairenstraße/Lazarus-Schwendi-Straße/Kroziniger Straße/Offnadinger Straße.

Der Anschluss von Drainageleitungen an die öffentliche Kanalisation wird nicht gestattet.

### **7.2 Regenwasserableitung**

Aufgrund der Erfahrungen aus anderen Baugebieten der letzten Jahre, wird ein modifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Straßen und der privaten Grundstücke wird in Regenwasserkanälen in der geplanten Straße gesammelt und soll in den weiteren führenden Regenwasserkanal abgegeben werden. Hierbei soll das Regenwasser der privaten Flächen in dezentralen Rückhalteanlagen gesammelt und gedrosselt abgeleitet werden.

### **7.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der ausreichenden Trinkwasser- und Löschwasserversorgung im neuen Baugebiet ist die Anordnung von Leitungsringnetzen erforderlich.

Die Planung sieht vor, die beiden vorhandenen Leitungen in der Lairenstraße (DN 150 GGG) und in der Verbindungsstraße (DN 100) entlang des Friedhofes über die öffentliche Querspange miteinander zu verbinden.

Weiterhin ist von dieser Querverbindung eine weitere Verbindungsleitung im Baugebiet nach Süden zur Offnadinger Straße vorgesehen. Da in der Offnadinger Straße keine Trinkwasserleitung vorhanden ist, ist eine Verbindung zurück zur Lairenstraße erforderlich.

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist für das Baugebiet ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind in regelmäßigen Abständen Hydranten angeordnet.

## 8 BODENGUTACHTEN

Es wurde vom Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH ein Bodengutachten erstellt, welches dem Bebauungsplan beigelegt wird. Die wichtigsten Inhalte werden im Folgenden zusammengefasst:

### 8.1 Bodenbeschaffenheit

Im Zuge des Bodengutachtens wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Lage der Untersuchungspunkte geht aus dem im Bodengutachten angehängten Plan hervor.

Das zu untersuchende Grundstück befindet sich auf einer Höhe zwischen 242-250 m ü. NN. Das Gelände fällt in südliche Richtung.

Der Untergrund besteht hier, übereinstimmend mit der geologischen Karte von Baden-Württemberg, Blatt 8012, Freiburg i. Br. SW (1996), unter anthropogenem Auffüllungsmaterial aus Löss bzw. Auelehm auf Schwemmfächerablagerungen (Schwarzwaldschotter).

Das Auffüllungsmaterial setzt sich aus Sand bzw. stark sandigem Kies zusammen.

Um die Tanks bzw. ehemaligen Tanks, Ölabscheider und Hofbereich wurde unter dem Pflaster bzw. Asphalt oder Mutterboden in den Rammkernsondierungen bis maximal 3,3 m u. GOK (z.B. RKS 1) sandiges bis stark sandiges, kiesiges Auffüllungsmaterial angetroffen. Durchschnittlich wurde das Auffüllungsmaterial bis rd. 1,2 u. GOK angetroffen.

Unter der Auffüllung steht in allen RKS, außer RKS 5, teils erdfeuchter steif bis halbfester, teils stark feinsandiger Löss an.

In RKS 5 wurde unter der Auffüllung ab 2,3 m u. GOK bis 3,0 m u. GOK grauer Auelehm in steifer Konsistenz angetroffen.

Unter dem Auelehm bzw. Löss steht bis zur jeweiligen Endteufe dicht gelagerter, teils steiniger Schwarzwaldschotter an:

in RKS 5 ab 3,0 m, in RKS 8 ab 4,0 m, in RKS 9 ab 4,7 und in RKS 10 ab 6,1 m u. GOK.

In RKS 11 (hangseits an der nordöstlichen Grundstücksgrenze) wurde bis zur Endtiefe von 5,5 m u. GOK kein Schotter angetroffen. Hier steht unter dem Auffüllungsmaterial ab 3,2 m u. GOK fester und trockener, feinsandiger Löss an, der im oberen Bereich schwach verlehmt ist.

### 8.2 Altlasten

#### Auffüllung

Die Bodenmischproben aus der Auffüllung wird nach der VwV Baden-Württemberg als Z0 eingestuft und die Prüf- und Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung eingehalten.

Anfallender Bodenaushub darf uneingeschränkt in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden.

Die Eluatwerte sämtlicher Schwermetalle liegen ebenfalls unterhalb der Zuordnungswerte und werden als Z0 eingestuft.

Die Analyse der Bodenmischproben dient zur Vordeklaration. Je nach Aushubmenge können ggf. weitere Analysen anfallen.

#### Löss

Die Bodenmischprobe Löss wird nach der VwV Baden-Württemberg als Z0 eingestuft und die Prüf- und Vorsorgewerte der Bodenschutzverordnung eingehalten.

Anfallender Bodenaushub darf uneingeschränkt in bodenähnlichen Anwendungen und zur Verfüllung von Abgrabungen verwendet werden.

Die Eluatwerte sämtlicher Schwermetalle liegen ebenfalls unterhalb der Zuordnungswerte und werden als Z0 eingestuft.

Die Analyse der Bodenmischproben dient zur Vordeklaration. Je nach Aushubmenge können ggf. weitere Analysen anfallen.

#### Zusammenfassung

Der Parameter BTEX der Bodenluftproben weisen teilweise leichte Erhöhungen auf (RKS 6-7 und W1), diese liegen allerdings unterhalb der Zuordnungs- bzw. Prüf- und Vorsorgewerte. LHKW konnten in keiner der Bodenluftproben detektiert werden.

- In den Mischproben der Auffüllung an nicht mehr aktiven und aktiven Tanks, sowie (ehemaligen) Ölabscheiderbereichen wurden keine bzw. nur geringe Verunreinigungen an MKW und PAK detektiert.
- Die Mischprobe Asphalt aus dem Innenhof ergab keine signifikanten Verunreinigungen an PAK.
- Das Auffüllungsmaterial und der Löss werden nach der VwV als Z0 eingestuft.
- Die Auffüllung im Bereich der Lackiererei (W1) weist keine Verunreinigungen auf.
- Die Auffüllung unter der Bodenplatte in der Montagegrube (W2) weist erhöhte MKW Gehalte auf und wird für diesen Parameter als Z0\* deklariert.
- Im Gussasphalt wurden nur geringe Anteile an PAK bzw. Teer detektiert, die Zuordnung liegt aber im Bereich Z0.

Die Beschreibung, Klassifizierung und Beurteilung der Untergrundverhältnisse erfolgte auf der Grundlage der Rammkernsondierungen, und gilt strenggenommen nur für diese Aufschlüsse. Punktuelle Verunreinigungen des Untergrundes sind darum nicht ausgeschlossen.

Insgesamt weisen das untersuchte Grundstück und die Arbeitsbereiche aber einen sauberen und gepflegten Zustand auf.

Die untersuchten Proben dienen der Vordeklaration. Für eine fachgerechte Entsorgung von Aushubmaterial können ggf. weitere Analysen anfallen.

Kontaminierte bzw. augenscheinlich verunreinigte Bereiche sollten beim Aushub separiert und der Bodengutachter zur Begutachtung hinzugezogen werden.

Die auf dem Grundstück befindlichen Tanks und wurden noch nicht gereinigt. Vor einem Ausbau muss die Stilllegung und Reinigung von einer Fachfirma übernommen werden.

### **8.3 Grundwasserverhältnisse**

In einer Untersuchungsstelle (RKS 5) wurde talseits am Sondiertag bei 1,75 m u. GOK [240,53 m ü. NN] und in RKS 10 bei 4,5 m u. GOK [240,47 m ü. NN] hangseits, Grundwasser bzw. Hang- oder Schichtwasser angetroffen. RKS 5 wurde zu einer temporären Grundwassermessstelle ausgebaut. Bei einer geplanten Unterkellerung muss im talseitigen Bereich mit Grundwasser gerechnet und ggf. eine Bauwasserhaltung eingeplant werden.

Zur Ermittlung eines Bemessungswasserstandes wird der temporäre Messpegel in regelmäßigen Abständen kontrolliert.

Das Gelände befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIB, aber in keinem HQ-Überschwemmungsgebiet.



