Stand: 03.05.2021 **Anlage Nr. 3**

Fassung: Satzung

Gemeinde Ohlsbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Oberfeld II“

Begründung

Beratung · Planung · Bauleitung

ZINK INGENIEURE

Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Stadtplanung und
Verkehrsanlagen

Projekt | 2017-223

Inhalt

TEIL A EINLEITUNG 3

1. EINLEITUNG 3
   1.1 Anlass der Aufstellung 3
   1.2 Art des Bebauungsplans 3
   1.3 Verfahrensart 3
   1.4 Aufstellungsverfahren 4
2. ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG 5
   2.1 Begründung der Erforderlichkeit 5
   2.2 Artenschutz 6
   2.3 Hochwasserschutz 8
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 8
   3.1 Räumlicher Geltungsbereich 8
   3.2 Ausgangssituation 9
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN 13
   4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
   4.2 Raumordnung 13
   4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 14
   4.4 Verhältnis zu anderen Planungen 15

TEIL B PLANUNGSBERICHT 16

5. PLANUNGSKONZEPT 16
   5.1 Ziele und Zwecke der Planung 16
   5.2 Städtebauliches Konzept 16
6. PLANINHALTE (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 17
   6.1 Bebauung 17
   6.2 Verkehr 21
   6.3 Technische Infrastruktur 25
   6.4 Grünkonzept 27
   6.5 Immissionsschutz 30
   6.6 Belange des Klimaschutzes 31
   6.7 Umweltbeitrag 31
   6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht 32
7. AUSWIRKUNGEN 34
   7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 34
   7.2 Verkehr 34
   7.3 Ver- und Entsorgung 35
   7.4 Natur | Landschaft | Umwelt 35
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG 35
   8.1 Bodenordnung 35
   8.2 Entschädigungen 35
   8.3 Erschließung 35
   8.4 Sonstige vertragliche Regelungen 35
   8.5 Kosten und Finanzierung 35
   8.6 Planungsrecht 36
9. FLÄCHENBILANZ 37

Teil A Einleitung

1. Einleitung

1.1 Anlass der Aufstellung

Die Gemeinde Ohlsbach strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße 99 in den Vorbergen des Schwarzwalds im Kinzigtal und vor allem die Lage im Ballungsraum zum Oberzentrum Offenburg macht die Gemeinde zu einem interessanten Wohnort. Die anhaltend hohe Nachfrage hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne hier in der Region wohnen möchten. Nachdem sämtliche Bauparzellen des vorangegangenen Baugebiets belegt sind, soll zur Abdeckung der weiterhin großen Nachfrage ein weiteres Baugebiet erschlossen werden.

Zur weiteren Entwicklung der Gemeinde soll das bestehende Wohngebiet „Im Oberfeld“ in Richtung Nordwesten erweitert werden.

1.2 Art des Bebauungsplans

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

1.3 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor, „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient. Zusätzlich können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden.

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

	Prüfung der Voraussetzungskriterien		Vorgabe erfüllt?
1.	**Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?** Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich direkt an das Baugebiet „Im Oberfeld“ und daher an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.	Ja	Ja
2.	**Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?** Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.	Ja	Ja

	Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.		
3.	**Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m²?** Nettobauland 10.768 m² x Grundflächenzahl 0,4 = Grundfläche 4.307 m²		
	Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m². Es sind keine Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen.	Ja	Ja
4.	**Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?**		
	Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.	Nein	Ja
5.	**Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?**		
	Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.	Nein	Ja
6.	**Liegen Anhaltspunkte vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind?**	nein	Ja
	Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.		
	Ergebnis: Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §§ 13a, 13b BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.		

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13b BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Am 06.05.2019 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Im Oberfeld II“ gefasst.

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet, der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 11.07.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 16.09.2019 bis einschließlich 25.10.2019 im Rathaus eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.09.2019 von der Planung unterrichtet. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 08.02.2021 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2021 wurde vom 22.02.2021 bis zum 01.04.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 12.02.2021 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.02.2021 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 08.02.2021 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am __.__.____ behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

2.1 Begründung der Erforderlichkeit

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und Studenten haben es schwer, angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Unterbringung der hohen Zahl von Flüchtlingen stellt die Städte und Gemeinden zusätzlich vor große Probleme.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt für Pläne mit einer Grundfläche von 10.000 Quadratmetern für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen sich an Ortsteile anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet.

Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) am 4. Mai 2017 ist ein neues Verfahren eröffnet worden, welches im Außenbereich eine Bebauung zulässt.

In Anlehnung an die Innenentwicklungsnovelle aus dem Jahre 2006 durch den § 13a BauGB wird durch den § 13b BauGB nun die Möglichkeit geschaffen, Flächen im Außenbereich, ebenfalls ohne Ausgleichsmaßnahmen nachweisen zu müssen, zu entwickeln.

Mit der beabsichtigten Ausweisung will die Gemeinde Ohlsbach auch ihrer in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB verankerten Aufgabe gerecht werden, wonach sie in ausreichendem Maße Flächen bereitstellen soll, die für Wohnbauzwecke genutzt werden können. Gemäß den Planungsleitlinien des Baugesetzbuches haben die Gemeinden die Aufgabe, zur Förderung des Wohnungsbaues den Bauwilligen geeignete Grundstücke als Bauland für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, einem weiten Kreis der Bevölkerung zur Eigentumsbildung zu verhelfen.

Die geplante Erweiterung des Baugebiets „Oberfeld“ erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortskern und seine Bewohner nur von Vorteil sein kann.

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht, ist gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerständen und Baulücken zu begründen.
So befinden sich in der Gemeinde Ohlsbach zwar einige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden.

Über den gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „notwendigen Umfang“ bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht hinausgegangen.

Das Plangebiet wurde bisher landwirtschaftlich von einem Haupterwerbslandwirt als Grünland genutzt. Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um Ackerland bester Bodenqualität der Vorrangflur Stufe II. Die Fläche ist in leichter Hanglage, vollständig erschlossen und weitgehend maschinell bewirtschaftbar. Der Zuschnitt der Flächen ist nicht komplett rechteckig, aber regelmäßig. Diese hochwertigen und ackerfähigen Böden sind laut Regionalplan zur Erfüllung ihrer vielfältigen ökonomischen, ökologischen und sozialen Aufgaben für die Landwirtschaft zu erhalten und zu sichern. Landbauwürdige Flächen dürfen nur soweit als es überwiegend öffentliche Belange erfordern und nur in unbedingt notwendigem Umfang für Siedlungen und sonstige bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.
Zwar werden Ackerflächen guter Bodenqualität für eine Bebauung in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme ist jedoch erforderlich, um die Bevölkerung von Ohlsbach mit dringend benötigtem Wohnraum zu versorgen. Im Plangebiet ist auch die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen, um eine für Ohlsbach angemessene bauliche Dichte zu erreichen. Ziel dieser Vorgabe ist auch, die Inanspruchnahme von weiteren Außenbereichsflächen zu verringern und landwirtschaftliche Flächen zu schonen.

2.2 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wird durch Bioplan Bühl eine artenschutzrechtliche Abschätzung mit folgendem Ergebnis erstellt.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Tiergruppen Vögel (verschiedene Arten), Säugetiere (Fledermäuse),

Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Amphibien (Gelbbauchunke), Schmetterlinge (verschiedene Arten) sowie Libellen (Helm-Azurjunger) nicht vollständig auszuschließen.

Die Überprüfung im Jahr 2019 ergab für Reptilien (Mauer- und Zauneidechse), Schmetterlinge (verschiedene Arten) sowie Libellen (Helm-Azurjungfer) keine Vorkommen, so dass für diese Tiergruppen keine Maßnahmen erforderlich werden. Maßnahmen sind demnach ausschließlich für Fledermäuse und Gelbbauchunken erforderlich.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie war eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: Säugetiere (außer Fledermäuse), Reptilien, Amphibien (außer Gelbbauchunke), Fische und Rundmäuler, Krebse, Muscheln, Wasserschnecken, Schmetterlinge, Libellen, Spinnentiere, Weichtiere und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen:

- Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung
  Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden. Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen.
- Vermeidung von Lichtemissionen
  Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.
- Vermeidung eines Eingriffs in Baumreihe auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4201
  Die Baumreihe auf Grundstück Flst.-Nr. 4201 dient möglicherweise als Leitlinie für Fledermäuse. Daher ist mit Betroffenheit, eventuell auch mit einer Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, falls diese Bäume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden. Diese Baumreihe befindet sich im Bereich der geplanten Baugrundstücke, jedoch außerhalb der Baufenster. Die im Bebauungsplan markierten acht Bäume sind daher zu erhalten. Zudem ist ein zweiter Baum auf jedem Baugrundstück zu pflanzen. Diese sind in die bestehende Baumreihe zu integrieren.
- Gelbbauchunke
  Die Bauzeit wird möglicherweise auch während der Fortpflanzungszeit der Gelbbauchunke stattfinden. Daher müssen bestehende sowie sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit keine Gelbbauchunken laichen können.

Um sicherzustellen, dass auch in Zukunft ausreichend Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Geltungsbereich bzw. dessen Umgebung vorhanden sind, sind in der näheren Umgebung, bevorzugt auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4206, insgesamt fünf Fledermauskästen (Kombination aus Rund- und Flachkästen) aufzuhängen. Diese sind einmal pro Jahr in den Wintermonaten der nächsten fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu reinigen. Darüber hinaus ist die Obstbaumreihe auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4206 dauerhaft zu erhalten. Derzeit bestehend Lücken sind mit Hochstämmen standortheimischer Obstbäume zu ergänzen. Umgestürzte Bäume sind zeitnah ebenfalls durch Hochstämme standortheimischer Obstbäume zu ersetzen.

Unter Berücksichtigung und Umsetzung der Maßnahmen kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit weiteren vertiefenden Untersuchungen ist daher nicht erforderlich.

2.3 Hochwasserschutz

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergebiete.

3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

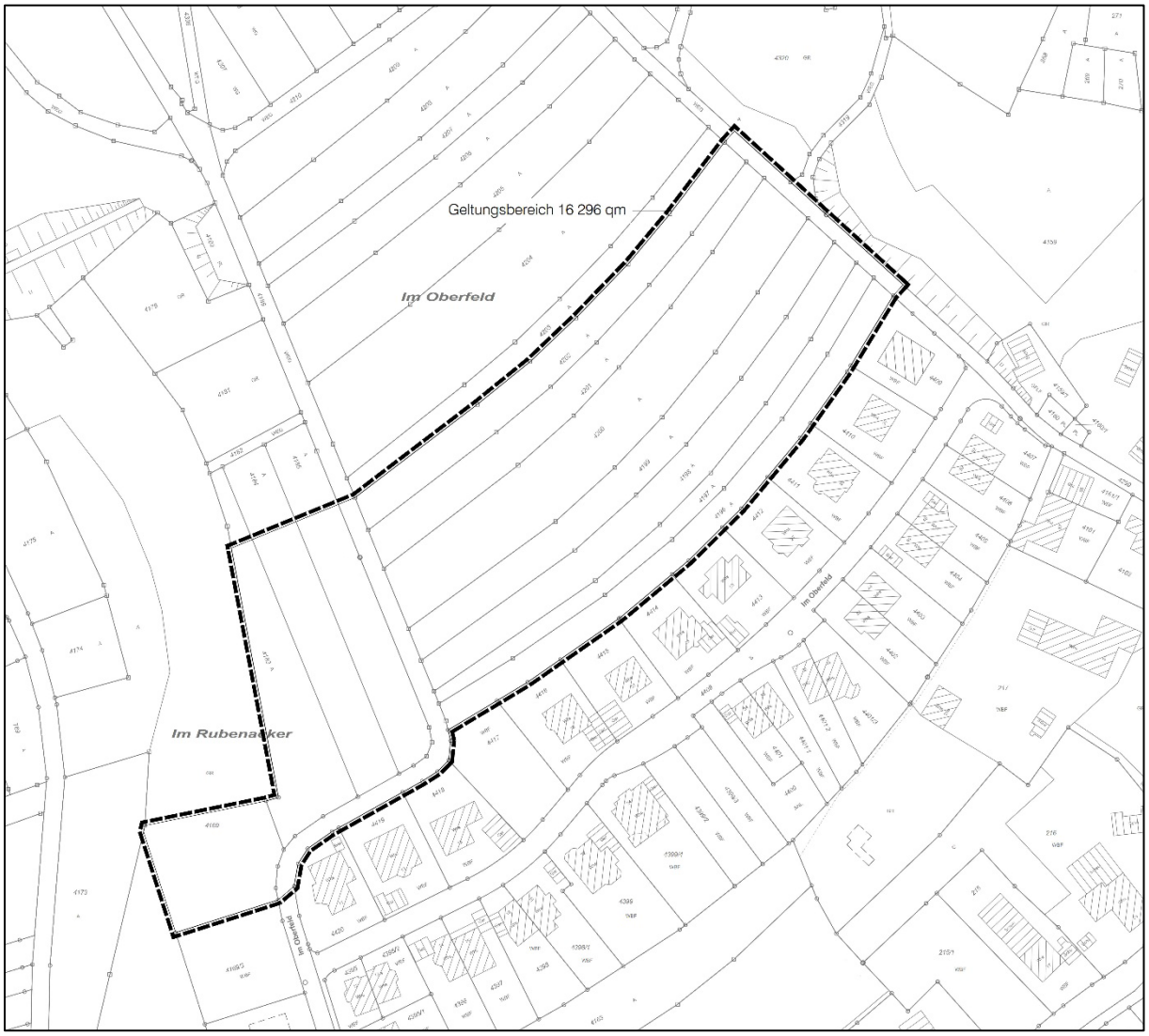


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich auf der Gemarkung Ohlsbach mit den Flst.-Nrn. 4196 – 4201 sowie 4183 – 4185 (jeweils teilweise) hat eine Größe von etwa 1,6 ha (16.296 m²) und wird begrenzt

- im Norden: landwirtschaftliche Fläche
- im Osten: Dorfstraße
- im Süden: Wohngebiet „Oberfeld I“
- im Westen: landwirtschaftliche Fläche

3.2 Ausgangssituation

3.2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich von Ohlsbach befindet sich etwa 900 m vom Ortskern entfernt. Das Wohnbaugebiet grenzt südlich an die bestehende Wohnbebauung des Baugebiets „Im Oberfeld I“ an und erweitert den Ortsrand.

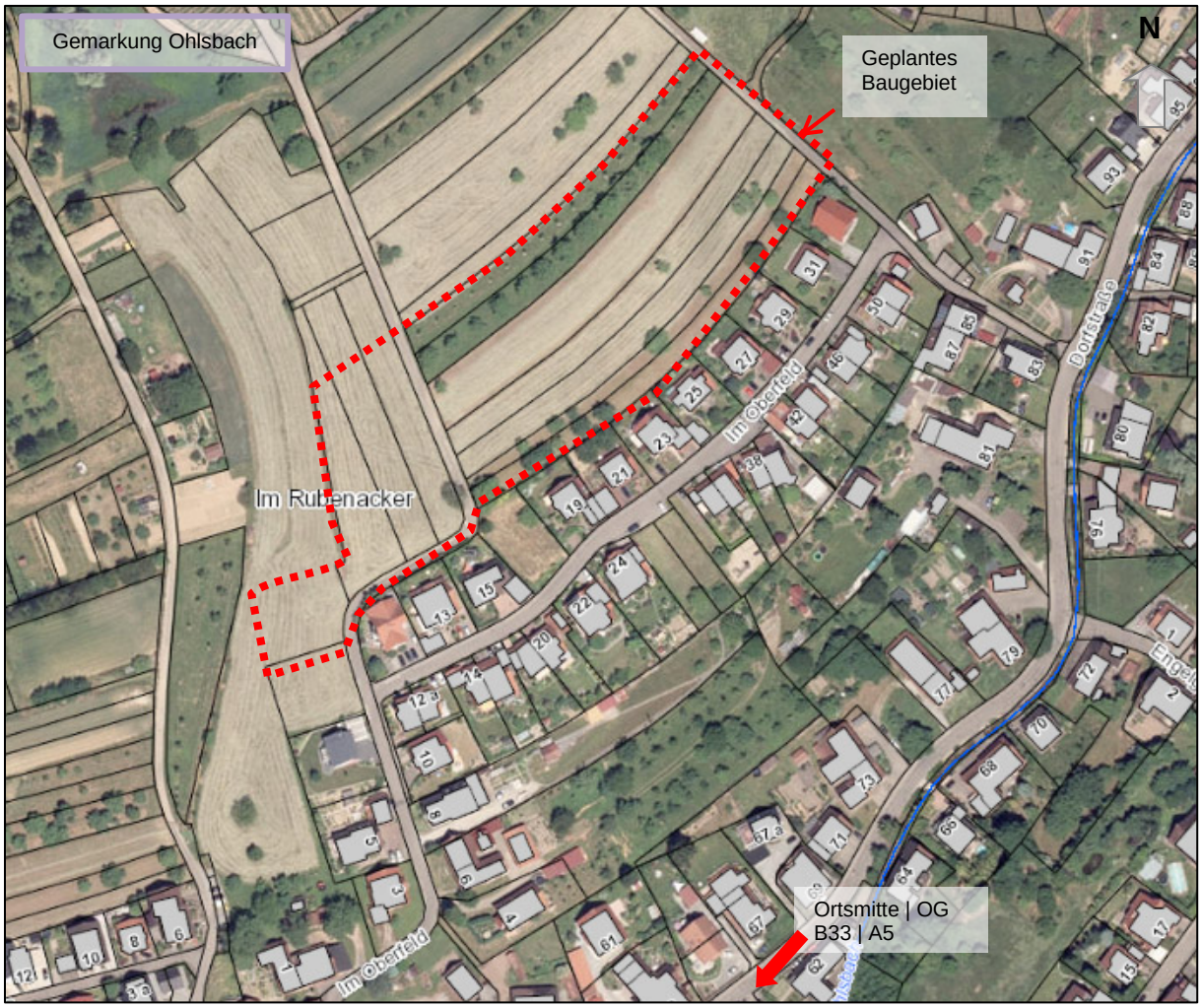


Abbildung 2 – Luftbild des Plangebiets (Karte: Umwelt-Daten und -Karten Online)

3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die unbebauten Grundstücke im Plangebiet werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Reihe Nussbäume.

3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privatem Eigentum und sollen von der Gemeinde Ohlsbach bzw. dem Erschließungsträger erworben werden.

3.2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist in Richtung Südwesten abschüssig. Die GOF liegt zwischen etwa 193,0 Meter über Normalnull im Südwesten, bis etwa 208,0 Meter über Normalnull im Nordosten.

3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Bodenbeschaffenheiten

Für das Plangebiet wurde ein geo- und umwelttechnisches Gutachten durchgeführt. Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet können auf der Grundlage dieser Untersuchung wie folgt zusammengefasst werden:

- Angetroffen wurde zunächst eine Grasnarbe mit darunterliegendem 10 cm mächtigem Oberboden.
- Unterhalb des Oberbodens wurden bis in eine Tiefe von etwa 5 m Sande, Schluffe und Tone mit variierenden Kies-, Sand-, Schluff- und Tonanteilen angetroffen. Eine Versickerung ist aufgrund der bestehenden Bodenbeschaffenheiten nur mit wirtschaftlich sehr hohem Aufwand zu erreichen und daher nicht vorzusehen.

Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen vor.

Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

3.2.6 Verkehrliche Erschließung

Über die Verlängerung der Straßen „Im Oberfeld“ aus Richtung Süden und der Dorfstraße im Nordosten kann das Plangebiet angebunden werden.

3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in der Straße Im Oberfeld. Im Plangebiet befinden sich keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

Abbildung 3: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotope, Quelle: Räumliches Informations- und Planungssystem (RIPS) der LUBW; Erweiterungsbereich schematische Darstellung

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Schwarzwald „Mitte/Nord“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden **nicht** betroffen:

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Wasserschutzgebiete
- Naturdenkmale
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- Nationalpark
- Waldflächen

Im westlichen Teilbereich befinden sich ausgewiesene FFH-Mähwiesen. Diese werden durch die geplante Bebauung auf einer Fläche von etwa 3.500 m² zerstört und sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt auf einer Wiesenfläche in Hinterohlsbach.

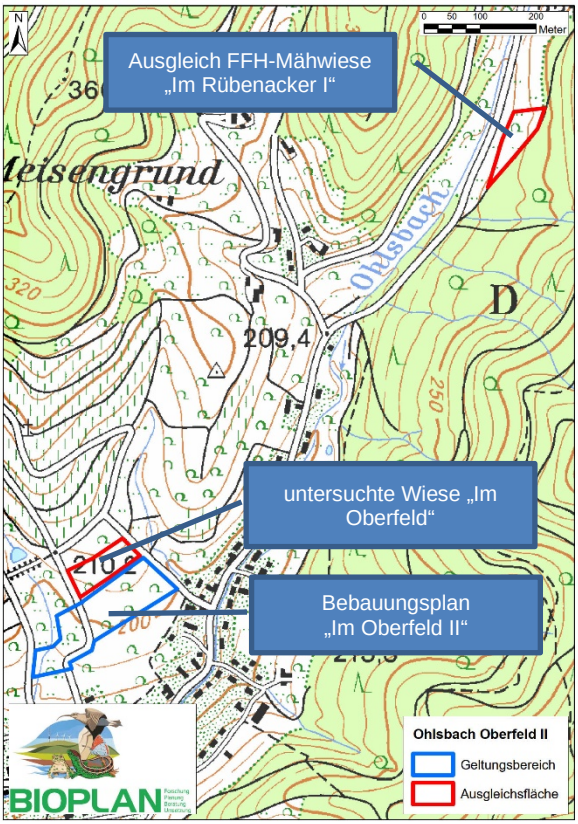


Abbildung 4: Übersicht der Ausgleichsflächen für die FFH-Mähwiese; Quelle: Bioplan Bühl

Geprüft wurde der Ausgleich auch auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wiese „Im Oberfeld“. Die Wiese „Im Oberfeld“ weist einige Charakterarten der FFH-Mähwiesen auf und ist insgesamt artenreich (46 Arten insgesamt, 41 wiesentypische Arten). Die Struktur des Bestandes ist gut, der Gräser-Kräuter-Anteil ist ausgeglichen und eine Schichtung der Vegetation ist vorhanden. An manchen Störstellen sowie an den Rändern kommen Störungszeiger in größerer Menge vor. Mit 11 wertgebenden Arten auf der Fläche (wenn auch in geringer Häufigkeit) und den teils artenreichen Beständen in der direkten Umgebung ist das Potential zur Aufwertung relativ hoch. Bei unterlassener Düngung wird eine regelmäßige, zweischürige Nutzung ausreichen, um innerhalb weniger Jahre einen hochwertigen Bestand zu entwickeln. Nach erfolgreicher Entwicklung kann eine Düngung in standort-angepasster Menge wieder aufgenommen werden. Die Ausgleichsfläche „Im Oberfeld“ kann jedoch nicht den gesamten gleichwertigen Ersatz für alle betroffenen FFH-Mähwiesen darstellen und wird daher nicht für den Ausgleich verwendet.

Der Ausgleich soll daher auf der Wiese „Hengstacker“ (Grundstück Flst.-Nr. 2955/1) in Hinterohlsbach erfolgen. Diese ist geeignet, den Verlust der wiesenknopfreichen Teilfläche der Wiese „Im Rübenacker I“ auszugleichen. Die Wiese stellt eine artenreiche, größtenteils gut

strukturierte Glatthaferwiese mit einigen Charakterarten der FFH-Mähwiesen dar. Allerdings sind deutliche Beeinträchtigungen durch zu geringe Nutzung zu erkennen. Besonders am östlichen Rand der Fläche wird der Bestand in einigen Bereichen von wenigen, teils neophytischen, Arten geprägt. Weitere nährstoffanspruchsvolle Arten sowie Störungs- und Brachezeiger kommen, teils in großer Häufigkeit, auf der Fläche vor. Zudem zeigt das Aufkommen von holzigen Arten eine zu geringe Nutzung der Fläche an. Das Vorkommen von Feuchte- und Nässezeigern sowie das stete Vorkommen des großen Wiesenknopfes auf der gesamten Fläche und die recht hohe Zahl wertgebender Arten im Bestand deuten darauf hin, dass der offenbar wasserzügige Hang bezüglich seines Feuchteregimes sowie seines Arteninventars den Verlust einer Teilfläche der Mähwiese „Im Rübenacker I“ auszugleichen vermag. Zur Verdrängung der Brache- und Störungszeiger aus dem Bestand wird es voraussichtlich ausreichen, regelmäßig, zwei Mal im Jahr, zu mähen. Eine Düngung muss in den ersten Jahren unterlassen werden, sie kann nach erfolgreicher Entwicklung in standort-angepasster Menge wieder aufgenommen werden.

3.2.9 Gewässer

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

Aufgrund der Hanglage ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Um dieses Hangwasser abzufangen und schadlos abzuleiten, ist das Anlegen eines Grabens am nordwestlichen Rand des Plangebiets geplant.

Grundwasser

Bei den Erkundungsarbeiten wurde kein Wasser angetroffen. Während der Baumaßnahmen muss jedoch grundsätzlich mit einem Zutritt von Niederschlags-, Schicht- und Oberflächenwasser gerechnet werden.

3.2.10 Immissionsbelastungen

Landwirtschaft

Nach Westen und Norden schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen als FFH-Mähwiese geschützt sind, wodurch die Bewirtschaftung dieser Fläche bereits eingeschränkt ist.

Dennoch kann es durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden allerdings keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen.

Schall

Durch die Randlage des geplanten Wohngebietes und die angrenzenden bestehenden Wohngebiete ist von keinerlei Schallimmissionseinwirkung auszugehen.

4. Übergeordnete Vorgaben

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Im Außenbereich richtet sich hierbei die Zulässigkeit eines Vorhabens allein nach den Anforderungen des § 35 BauGB. Abzugrenzen sind die privilegierten von den sonstigen Vorhaben. Bei den privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB) handelt es sich um solche, die im Außenbereich errichtet werden sollen. Privilegierte Vorhaben können nur dann abgelehnt werden, wenn ihnen zwingende öffentliche Belange entgegenstehen, die durch das private oder öffentliche Interesse an dem Vorhaben nicht überwunden werden können. Vorhaben, die keine Privilegierung besitzen, werden unter den sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) zusammengefasst. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn ihre Ausführung und Nutzung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung der Wohnbebauung ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

4.2 Raumordnung

Mit der überörtlichen Regionalplanung werden die anzustrebende räumliche Entwicklung und Ordnung einer Region in Form von Text und Karte festgelegt. Als Teil der Landesplanung bildet sie entsprechend dem Raumordnungsgesetz des Bundes sowie des Landesplanungsgesetzes Baden-Württemberg (§§ 11 ff) den übergeordneten Rahmen für die kommunale Planung und dient der Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen.

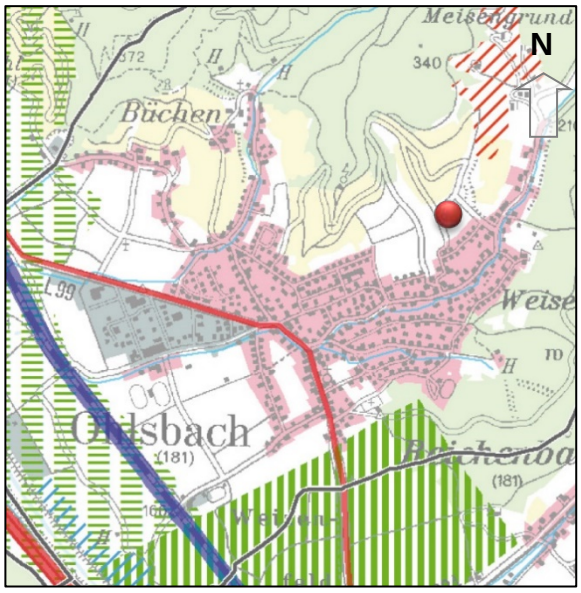


Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein, rechtskräftig seit 22.09.2017 (Auszug)

Dabei konkretisiert und ergänzt sie die übergeordneten Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg und übernimmt eine Abwägung zwischen verschiedenen Belangen und Nutzungsinteressen.

Im Sinne des sog. „Gegenstromprinzips“ enthält die Regionalplanung rechtsverbindliche Vorgaben für die kommunale Bauleitplanung und ggf. auch für weitere raumbedeutsame Planungen, muss aber auch deren Zielvorstellungen und Planungsaussagen berücksichtigen.

Durch die Zielsetzung der Gemeinde, die Wohnraumentwicklung zu fördern, wird das angrenzende bestehende Wohnbaugebiet in Richtung Norden erweitert. Alle vorhandenen Baugrundstücke sind bereits verkauft und neuer Wohnraum bzw. weitere Wohnbaugrundstücke stehen der Gemeinde Ohlsbach nicht zur Verfügung.

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein Ziffer 2.4.1.1 wird Ohlsbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. In diesem Sinne wird der bestehende Ortsrand um weitere Baugrundstücke erweitert, um der Siedlungsentwicklung nachzukommen. Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand von 3.222 (Stand 31.12.2018) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 8 Personen pro Jahr zu rechnen. Durch die Einstufung werden 50 Einwohner je Hektar als Mindestanforderung gestellt. Somit ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,8 Hektar.

$$\frac{3.222\ EW \cdot 0{,}25\ \% \cdot 5\ Jahre}{50\,\frac{EW}{ha}} = 0{,}8\ ha$$

Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,1 ha. Abzüglich der Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche ergibt sich eine Baufläche von 0,9 Hektar. Der Bebauungsplan entspricht daher den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

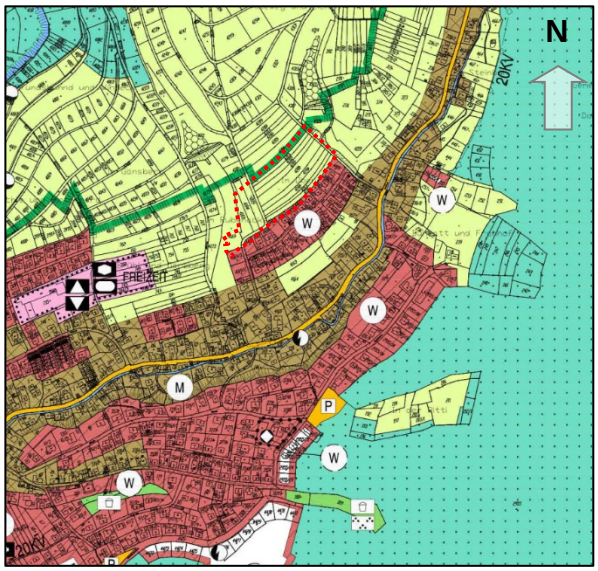


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghaupten – Ohlsbach (Auszug)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach - Berghauten – Ohlsbach stellt die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit nicht entsprochen. Dies ist bei der Anwendung des § 13b BauGB aber auch nicht zwingend erforderlich. Jedoch muss bei der Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet sein. Die Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedeutet, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Ausweisung von Wohnbauflächen ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung vorherrschenden Struktur abweicht.

Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsschutzrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.

Unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich kann eine Abrundung des Siedlungskörpers am nördlichen Ortsrand herbeigeführt werden. Dies entspricht dem Grundsatz des in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB verankerten Planungsziels nach Berücksichtigung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entbehrlich, da die zuvor erwähnte geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet wird. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft wird die Anpassung des Flächennutzungsplans unmittelbar, ohne die Durchführung eines formellen Änderungsverfahrens, vornehmen.

4.4 Verhältnis zu anderen Planungen

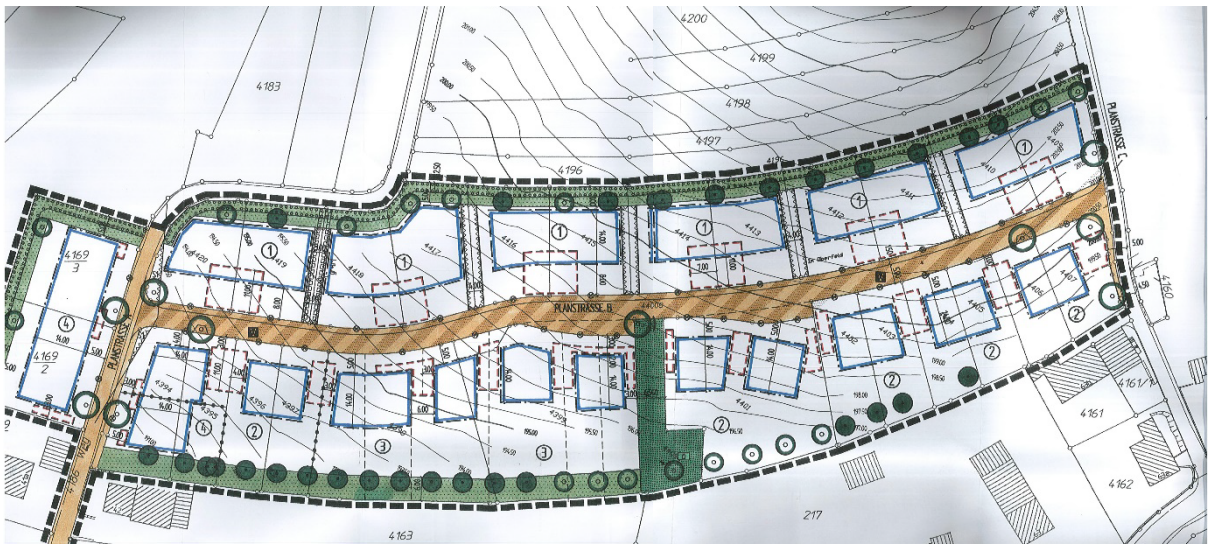
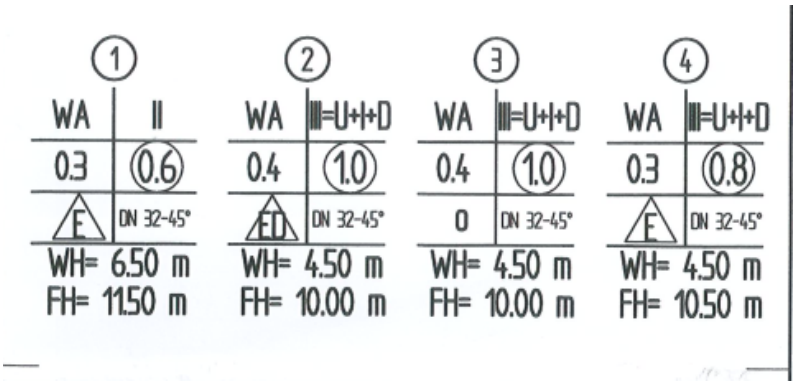


Abbildung 7: Bebauungsplan "Im Oberfeld" in der Fassung der 1. Änderung vom 19.05.2006

Für die Baugrundstücke östlich des Plangebietes ist seit dem Jahr 1996 der Bebauungsplan „Im Oberfeld“ rechtsverbindlich. Im Jahr 2006 wurde der Plan geändert.

Die Baugrundstücke im Bebauungsplan „Im Oberfeld“ sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt zwischen 0,3 und 0,4, die Zahl der Vollgeschosse zwischen zwei und drei. Zugelassen sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit Dachneigungen zwischen 32° und -45°.

Die Anschlussbereiche der verkehrlichen Anbindung sind durch den Bebauungsplan „Im Oberfeld“ bzw. den Bestand bereits vorgegeben.



Teil B Planungsbericht

5. Planungskonzept

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken.
  Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

- Ausbilden des Siedlungsrands nach Nordwesten.
  Zu diesem Zweck wird ein klarer Siedlungsrand definiert und die Wohnbebauung mit Bepflanzungen eingegrünt.

5.2 Städtebauliches Konzept

5.2.1 Sektorale Konzepte

Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Wohngebäude mit Dachgeschoss, überwiegend durch freistehende Einzelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll fortgeschrieben werden und die Wohngebäude ebenfalls auf zwei bis drei Geschosse begrenzt werden.

Nutzungskonzept

Vorgesehen ist, die Baugrundstücke im Plangebiet vorwiegend zum Wohnen bereitzustellen. Diese Nutzung entspricht dem Charakter der umgebenden Baugrundstücke. Innerhalb des Plangebiets sind keine Unterteilungen der Nutzungsart vorgesehen.

Verkehrskonzept

Geplant ist, die südlich ankommenden Straßen zu verlängern und eine 6,00 m breite Mischverkehrsfläche durch das Gebiet zu führen.

Grünkonzept

Auf eine Durchgrünung des Plangebietes wird verzichtet. Vielmehr ist Ziel, die wertvolle Baufläche zu einem großen Teil als Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass direkt im Anschluss an das Plangebiet die freie Landschaft mit einem hohen Naherholungspotential beginnt.

Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf; Quelle: Zink Ingenieure, 04/2021

6. Planinhalte (Abwägung und Begründung)

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>

Auf der Grundlage der angeführten Planungsziele wird zur Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach der Zweckbestimmung des § 4 Abs. 1 BauNVO dient ein Allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen. Der Nutzungskatalog sieht neben der Hauptnutzungsart jedoch noch weitere, das Wohnen ergänzende Nutzungen vor.

Es handelt sich hierbei um solche Nutzungsarten, die das Wohnen nicht stören, jedoch eine gewisse Nutzungsdurchmischung ermöglichen. So kann sich beispielsweise neben der Wohnnutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet auch das „nicht störende Handwerk“ etablieren. Insgesamt ermöglicht die Vielfalt des Nutzungskatalogs das Herausbilden einer gewissen „Infrastruktur“, was gerade für Wohngebiete in ländlich strukturierten Gemeinden und Städten typisch und von gewisser Bedeutung ist, wenn beispielsweise der Dominanz des reinen Wohnens und somit der Herausbildung einer „Schlafstadt“ entgegengewirkt werden soll. Insgesamt muss die Wohnnutzung jedoch eindeutig vorherrschen.

Dennoch wird im Bebauungsplan eine differenzierte Betrachtung zur Zulässigkeit der gemäß Zulässigkeitskatalog zulässigen Nutzungen vorgenommen. Neben den ortsspezifischen Gegebenheiten ist insbesondere die rechtliche Situation hierfür ausschlaggebend.

Als eine wesentliche Anwendungsvoraussetzung für Bebauungspläne nach § 13b BauGB ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Wohnnutzung definiert. In Urteilen des BayVGH (VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382) und VGH Baden-Württemberg (Beschluss vom 13.05.2020 - 3 S 3137/19) ist entschieden worden, dass soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) eröffnen sollte, die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten ist, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können.

So sind künftig im Bebauungsplangebiet lediglich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen. Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise höhere Verkehrsaufkommen verursachen und dadurch größere Straßenquerschnitte erfordern. Daher wäre zum einen die Sicherheit der Wohnbevölkerung beeinträchtigt und zum anderen entspricht die Ansiedlung dieser Nutzungen nicht dem angestrebten Gebietscharakter. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen, da diese nicht dem angestrebten Gebietscharakter entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen beispielsweise auch Ferienwohnungen) werden ebenfalls ausgeschlossen, um im Plangebiet vorrangig Wohnungen bereitstellen zu können.

Gemäß § 13 BauNVO sind ohne weitere Festsetzung im Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet Räume für freie Berufe zulässig. Beispielsweise kann es sich um Raumeinheiten für Ärzte, Rechtsanwälte, Vermessungsingenieure und Architekten handeln.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt deshalb im Allgemeinen Wohngebiet bei 0,4 und entspricht der von § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen

Obergrenze. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Dem ökologischen Grundgedanken nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Festsetzung von überbaubaren Flächen die Versiegelung auf bestimmte Grundstücksteile beschränkt wird und bestimmte Grundstücksflächen von einer Bebauung mit Hauptgebäuden verschont bleiben.

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

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

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

mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl mit diesen baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,6.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO wird durchgehend mit mindestens zwei und höchstens drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke entsprechend ausgenutzt werden und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird.

Gemäß § 2 Abs. 6 LBO sind hierbei Vollgeschosse Geschosse, die mehr als 1,4 m über die im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und, von Oberkante Fußboden bis Oberkante Fußboden der darüberliegenden Decke oder bis Oberkante Dachhaut des darüberliegenden Daches gemessen, mindestens 2,3 m hoch sind. Keine Vollgeschosse sind dagegen oberste Geschosse, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist.

Aufgrund der Hanglage des Plangebiets werden die Untergeschosse voraussichtlich jeweils als Vollgeschoss einzustufen sein. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird daher mit drei festgesetzt, um in Verbindung mit den zulässigen Höhen baulicher Anlagen noch bis zu zwei Vollgeschosse zu ermöglichen, selbst wenn das Untergeschoss bereits ein Vollgeschoss ist. Zu berücksichtigen ist, dass das Dachgeschoss in diesem Fall zwar genutzt werden kann, aber kein weiteres, viertes Vollgeschoss entstehen darf, wenn bereits drei anrechenbare Vollgeschosse errichtet wurden.

Höhe baulicher Anlagen

Die in der Umgebungsbebauung vollzogene Siedlungsentwicklung hat zu einer insgesamt homogenen Höhenentwicklung geführt, die im Hinblick auf das Ortsbild eine prägende Wirkung auch für die hinzukommende Bebauung übernehmen soll.

Des Weiteren ist auf die Ortsrandlage zu verweisen, die einen entsprechenden Anspruch an die Einbindung in das Ortsbild fordert und zugleich einen harmonischen Übergang in die angrenzende freie Landschaft bzw. das Landschaftsbild bedingt.

Weiterhin hat die Gemeinde als ein Planungsziel die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur als ein Planungsziel definiert. Hierbei sollen neben den regionstypischen Gebäuden mit geneigten Dächern (z. B. Sattel- und Walmdach) auch derzeit als „modern“ geltende Gebäude mit versetztem Pultdach möglich sein.

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

Für die Ermittlung des unteren Bezugspunktes wird hierbei jeweils eine Bezugshöhe (BH) als Höhe über der Straßenoberkante, gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt. Um bei Eckgrundstücken Unsicherheiten bei der Bestimmung dieses Bezugspunkts zu vermeiden, werden für diese die maßgebenden Straßen bestimmt.

Zu berücksichtigen ist, dass die Bezugshöhe nicht die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe darstellt. Hierzu erfolgt keine Festsetzung, so dass diese Höhe unter Berücksichtigung der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung frei wählbar ist.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet sowie den topographischen Gegebenheiten. So soll die Bebauung entsprechend dem angrenzenden Bestand dem Höhenverlauf folgen.

<u>Geschossflächenzahl (GFZ)</u>

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 Abs. 1 BauNVO die Obergrenze für die zulässige Geschossflächenzahl in einem Allgemeinen Wohngebiet mit 1,2 festlegt. Diese Vorgabe ist zu beachten, auch wenn die zulässige Geschossfläche im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird. In diesem Fall ist zu prüfen, ob eine Überschreitung der Obergrenzen eintreten kann:

Baugebietsteilfläche	GRZ	maximale Vollgeschosse	maximale GFZ
WA	0,4	3	1,2

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zur zulässigen Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse wird daher auf allen Baugrundstücken die Obergrenze der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten

6.1.3 Bauweise und Abstandsflächen

Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. In Verbindung mit den festgesetzten durchgehenden Baufenstern könnten dadurch Gebäude entstehen, die nicht der beabsichtigten Siedlungsstruktur entsprechen würden. Aus diesem Grund wird die Gebäudelänge auf 20 m reduziert. Zusätzlich werden Reihenhäuser im Plangebiet ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist daher eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen muss die erforderliche Abstandsfläche eingehalten werden. Die Abstandsflächen der auf einem Grundstück einzuhaltenden seitlichen Grenzabstände werden hierbei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB erhöht und müssen

jeweils mindestens 3,0 m betragen. Ziel dieser Erhöhung der Mindestabstandsflächen ist die Vergrößerung der Abstände zwischen den einzelnen Wohngebäuden und dadurch Reduzierung möglicher Konflikte.

Durch diese Vorgaben soll sich die neue Bebauung in die bestehende, kleinteilige Siedlungsstruktur einfügen. Angestrebt wird eine aufgelockerte Bebauung, die dem Gebiet und seinen umgebenden Strukturen gerecht wird. Zwar wird durch diese Vorgabe die Baufreiheit auf den Baugrundstücken eingeschränkt. Zur Vermeidung von Konflikten und Erreichung der städtebaulichen Ziele ist diese Einschränkung jedoch gerechtfertigt.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Zwecks Steuerung der Bebauung (Hauptgebäude) auf den Grundstücken sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass sie nur in geringfügigem Ausmaß überschritten werden dürfen, ein Gebäude aber durchaus hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen weisen eine ausreichende Dimensionierung auf, um den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen sowie dem gewählten Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes Rechnung tragen zu können.

Im Bereich der geplanten Baugrundstücke nördlich der Planstraße 1 werden die Baufenster mit einer Tiefe von 13 m nicht so tief ausgebildet wie auf den übrigen Baugrundstücken. Dies ist erforderlich, um die auf diesen Baugrundstücken bestehenden Bäume erhalten zu können.

Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Garagen sowie überdachte Stellplätze (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6.1.5 Höchstzahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit zwei je Wohngebäude festgesetzt. Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, grundsätzlich die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen.

Mit der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten sollen insbesondere das Verkehrsaufkommen reduziert und eine hohe Wohnqualität erreicht werden. Des Weiteren soll sich das Plangebiet in die Siedlungsdichte der umgebenden Bebauung einfügen und eine hohe Wohnqualität erreicht werden.

6.2 Verkehr

6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Im Oberfeld“ im Süden und Norden des Plangebietes. Abgeschätzt wurde folgendes Verkehrsaufkommen, das durch die Entwicklung des Wohngebiets verursacht wird:

Wohneinheiten (WE)			33
Einwohner (E)	2,5	E/WE	83
Anzahl der Wege	3,8	Wege pro E und Tag	314
Anteil motorisierter Individualverkehr	70%	Anteil der Kfz-Fahrten	219
Pkw-Besetzungsgrad	1,1	Personen/Pkw	200
Kfz-Aufkommen Einwohner			**200**

Besucherfahrten	0,25	Fahrten/E	21
Ver-/Entsorgung	0,05	Fahrten/E	4
Sonstige Fahrten	0,1	Fahrten/E	8
Kfz-Aufkommen pro Tag gesamt			**233**

Kfz-Aufkommen in der Spitzenstunde	10%	des Kfz-Aufkommens pro Tag	23

Kfz-Aufkommen durchschnittlich:			
Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	95%	Fahrten je Stunde	14
Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)	5%	Fahrten je Stunde	1

Abgeschätzt wurde eine baugebietsbedingte zusätzliche Verkehrsmenge von etwa 233 Kfz am Tag. Diese Verkehrsmenge wird sich vorwiegend über den südlichen Anschluss in Richtung Ortskern auf die Dorfstraße orientieren. Die Straße „Im Oberfeld“ ist in diesem Abschnitt mit Breiten von 5,0 m teilweise sehr schmal ausgebildet, für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens jedoch noch ausgelegt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass dieser Bereich nach Einschätzung der Polizeidirektion Offenburg nicht unfallauffällig ist.
Inzwischen wurden durch die Gemeinde Ohlsbach die Gebäude „Brandeck“ sowie Blumenstraße Nr. 2 erworben. Hierdurch besteht die Möglichkeit, die Straße in diesem Bereich zu verbreitern sowie den Kreuzungsbereich zu entschärfen und hierdurch die verkehrliche Anbindung zu verbessern. Diese Maßnahme kommt nicht nur dem Plangebiet, sondern dem gesamten Wohngebiet „Oberfeld“ zugute.
Als weitere Maßnahme wird die bestehende „S-Kurve“ im Plangebiet aufgelöst und die Straßenführung geradlinig geführt. Durch die dann bessere Einsehbarkeit wird eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit, auch hinsichtlich der Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, erreicht. Im Bereich des Plangebiets wird die Straßenverkehrsfläche außerdem mit einer Breite von 6,00 m ausgebildet, so dass dort eine Begegnung von Pkw und Lkw möglich ist.

Im nördlichen Abschnitt ist die Straße „Im Oberfeld“ bis zur Dorfstraße dagegen nur sehr schmal ausgebildet. Mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen ist auf diesem Straßenabschnitt nicht zu rechnen, da die Dorfstraße nach Norden keine Durchgangsstraße ist. Daher sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Bestand durch den planbedingten Zusatzverkehr zu erwarten.

6.2.2 Inneres Erschließungssystem

Aufteilung Verkehrsflächen

Zur Schaffung der Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i. S. des § 30 BauGB setzt der Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen fest. Damit erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung der aus verkehrsplanerischer Sicht benötigten Flächen.

In diesem Zusammenhang ist für die Ebene des Bebauungsplans jedoch folgendes zu beachten: Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden daher die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich demnach auch Bäume, öffentliche Parkplätze, Fußwege und Standplätze für Wertstoffcontainer befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

Planstraßen

Die Planstraßen werden aufgrund ihres beabsichtigten Aufenthalt- und Wohngebietscharakters nicht mit Gehweg ausgelegt, sondern als Mischverkehrsflächen ohne Gehweg ausgebildet. Bei diesen Mischverkehrsflächen besteht keine Trennung zwischen Geh- und Fahrverkehr. Üblicherweise handelt es sich um eine Zonen-30-Regelung in diesen Bereichen.

Im Gegensatz zum verkehrsberuhigten Bereich („Spielstraße“ mit Schrittgeschwindigkeit) ist in der Mischverkehrsfläche das Parken überall dort zulässig, wo keine Verkehrsbehinderungen auftreten. Die Eintragung von Parkplätzen ist hierbei möglich, aber nicht zwingend erforderlich. Das Parken ist demnach auch ohne Markierungen im Straßenraum möglich.

Die gewählte Straßenbreite von 6,0 m ermöglicht die Begegnung von Pkw und Lkw (Abfallsammelfahrzeugen). Die Planstraße 1 ist hierbei im Plangebiet durchgehend für die Befahrbarkeit von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ausreichend dimensioniert. Die Abholung von Abfallbehältern an den Baugrundstücken entlang dieser Planstraße ist dadurch gewährleistet.
Der nördliche Anschluss an die Straße „Im Oberfeld“ weist im Bereich der bestehenden Bebauung (Im Oberfeld Nr. 33) eine Breite von etwa 4,2 m auf. Aufgrund der Bestandssituation ist eine Verbreiterung der Straße nicht möglich. Zwar ist auf diesem Abschnitt die Begegnung von Pkw und Lkw nicht möglich. Es handelt sich jedoch nur um einen gut einsehbaren Abschnitt von knapp 30 m, so dass diese Engstelle vertretbar erscheint. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit entsteht nicht.

Die kurze Stichstraße (Planstraße 2) wird dagegen aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren, auch nicht in Rückwärtsfahrt. Aus diesem Grund ist im Einmündungsbereich der Stichstraße eine Fläche für das Abstellen von Abfallbehältern für das hinterliegende Grundstück herzustellen. Die bestehenden rückwärtigen Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken Flst.-Nr. 4417-4420 bleiben erhalten.

Geplante Straßenhöhen

Festgesetzt wird die maximale Höhenlage der Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB. Ziel der Festsetzung ist, die geplante Höhenentwicklung des Plangebiets, auch im Verhältnis zur Nachbarbebauung, aufzuzeigen. Darüber hinaus ist die Festsetzung der Höhenlage der Straße erforderlich, da diese als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhen maßgeblich ist.

Landwirtschaftliche Wege

Von der Straße „Im Oberfeld“ führen landwirtschaftliche Wege nach Nordwesten in die freie Feldflur. Diese Wegeverbindungen werden beibehalten.

Sichtfelder

Aus Gründen der Sicherheit und Ordnung des Verkehrs ist das Freihalten von Sichtfeldern in Einmündungsbereichen erforderlich. Hierbei sind zum einen der Einmündungsbereich der „Planstraße 2“ in die Planstraße 1 zu untersuchen und zum anderen auch die Anbindungen der landwirtschaftlichen Wege (Planstraße 3 und Planstraße 4). Als Grundlage dienen hierbei die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in Köln. Die Sichtfelder sind jeweils in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn von dauerhaftem sichtbehinderndem Bewuchs oder festen Einrichtung freizuhalten.

Die inneren Erschließungsstraßen werden als „Tempo-30-Zone“ mit der Regelung „rechts vor links“ ausgebildet. Für die Kreuzungsbereiche beträgt die Schenkellänge 30 m, gemessen ab einer Anfahrtiefe von 3 m ab dem Schnittpunkt der Fahrbahnen.

Die freizuhaltenden Sichtfelder wurden ermittelt. Hierbei ist festzuhalten, dass diese in den Einmündungsbereichen der Planstraßen 3 und 4 nahezu komplett auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Im Einmündungsbereich der Planstraße 3 in die Planstraße 1 (siehe Abbildung 9) besteht eine kürzere Schenkellänge (etwa 23 m statt 30 m). Diese Unterschreitung ist jedoch aufgrund der Prägung des Plangebiets als Wohngebiet mit niedrigen Geschwindigkeiten vertretbar und führen zu keiner erhöhten Gefährdung von Verkehrsteilnehmern. Eine Festsetzung zur Freihaltung der Sicherfelder auf privaten Baugrundstücken ist nicht erforderlich.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße 2 in die Planstraße 1 ist die Einhaltung des Sichtfeldes nach Süden aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht umsetzbar. Um die erforderliche Sichtbeziehung zu gewährleisten, besteht in diesem Bereich nur die Möglichkeit, einen Verkehrsspiegel einzurichten. Es handelt sich hierbei um die Zufahrt für ein Grundstück so dass diese Lösung vertretbar ist.

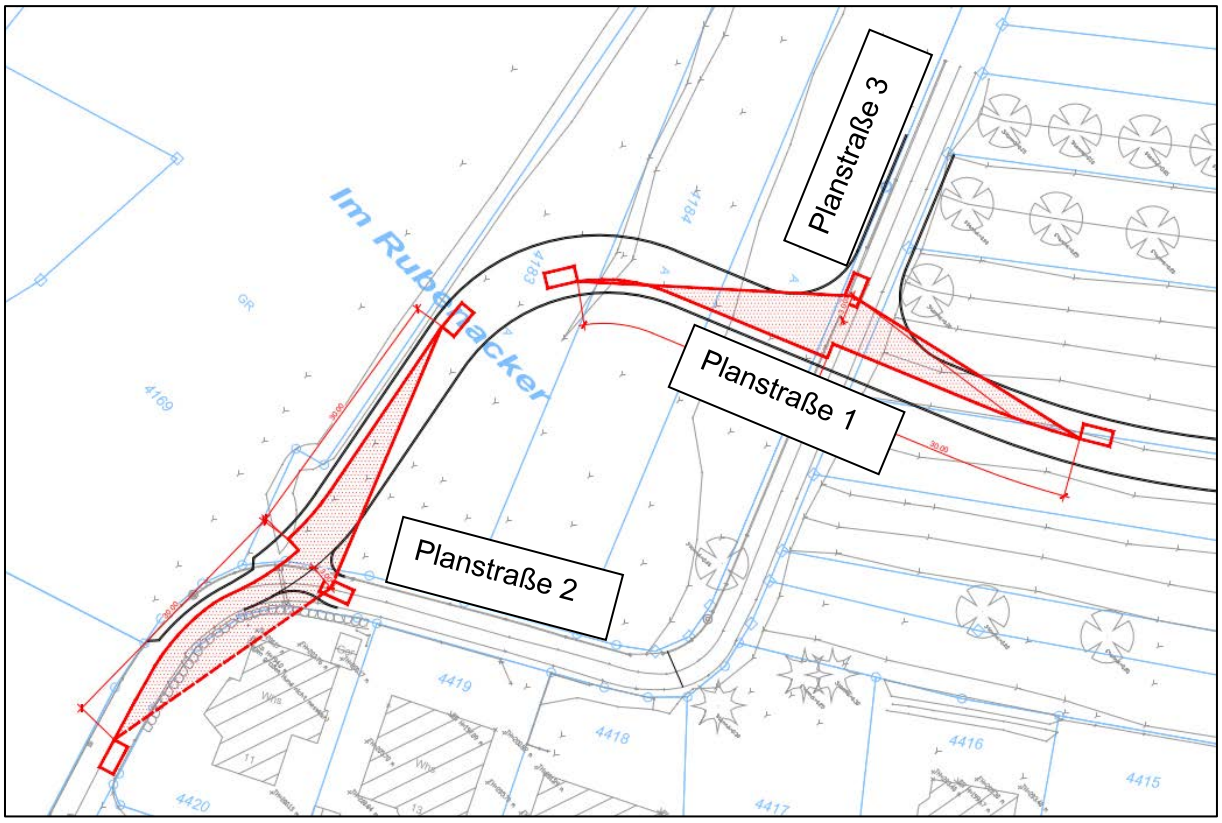


Abbildung 9: Sichtfelder; Quelle: Zink Ingenieure, 19.08.2020

6.2.3 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze werden im Plangebiet nicht angelegt. Durch die gewählte Straßenbreite ist jedoch das Parken im Straßenraum auch ohne Markierung möglich.

6.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Bushaltestellen befinden sich in der Hauptstraße in einer Entfernung von etwa 1,2 km. Fußläufig sind die Bushaltestellen in etwa 15 Minuten zu erreichen.

6.2.5 Fußgänger und Radfahrer

Im Plangebiet werden keine Fuß- oder Radwege angelegt. Aufgrund des geringen zu erwarten Verkehrsaufkommens sind diese nicht erforderlich.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße „Im Oberfeld“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Netze Mittelbaden GmbH & Co. KG als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Plangebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ausgehend von der Straße „Im Oberfeld“ mit Erdgas versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen bnNetze GmbH als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

6.3.2 Trinkwasser

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde Ohlsbach ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die Eintragung von Leitungsrechten zur Sicherstellung der Wasserleitungen ist nicht erforderlich.

6.3.3 Entwässerung

<u>Schmutzwasserbeseitigung</u>

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss der neu herzustellenden Schmutzwasserkanäle an die bestehende Kanalisation erfolgt im Bereich der Straße „Im Oberfeld“. Dort befindet sich bereits die Schmutzwasser-Kanalisation. Der zusätzliche Abwasseranfall aus dem Plangebiet kann über die in der Straße „Im Oberfeld“ bestehende Schmutzwasser-Kanalisation zur Kläranlage abgeleitet werden.

Beim Ausbau der Grundstücksentwässerungen ist darauf zu achten, dass kein Regenwasser oder Drainagewasser am Schmutzwasserkanal angeschlossen wird.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

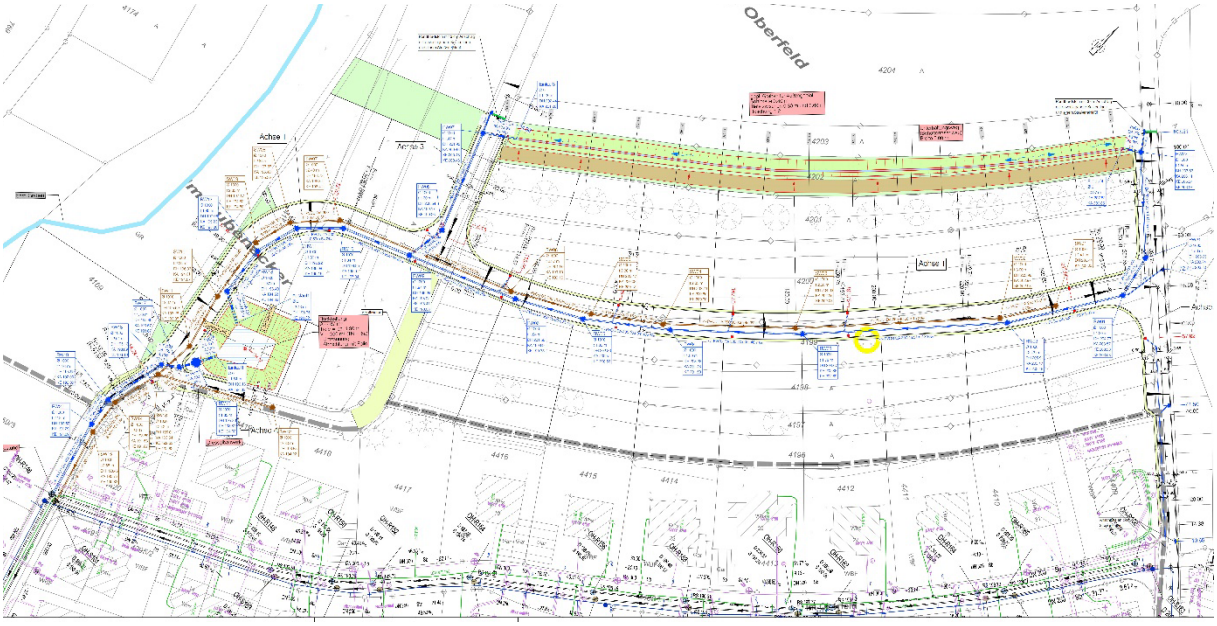


Abbildung 10: Kanalnetzplan für das Baugebiet „Im Oberfeld II“ (Vorabzug); Zink Ingenieure, 18.11.2020

Der Anschluss der neu herzustellenden Regenwasserkanäle an die bestehende Kanalisation erfolgt ebenfalls im Bereich der Straße „Im Oberfeld“. Dort befindet sich bereits die Regenwasser-Kanalisation. Das geplante Gebiet wird allerdings gedrosselt an den Regenwasserbestand angeschlossen. Die anfallenden Oberflächenabflüsse werden auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s*ha) gedrosselt. Die erforderliche Rückhaltung wird mit Hilfe eines Regenrückhaltebeckens (RRB) realisiert.

Im Nordwesten grenzt ein Außengebiet an die geplante Bebauung an. In diesem Bereich wird ein Außengebietsgraben hergestellt, um die geplante Bebauung vor zuströmenden Oberflächenabflüssen des Außengebiets zu schützen. Dieser Graben wird entlang der geplanten Grundstücke 1 bis 8 realisiert. Die Ableitung des Grabens wird an das geplante RRB angeschlossen. Für die Grundstücke 9 und 10 sind private Maßnahmen zum Schutz vor zufließenden Oberflächen- und Schichtenwasser zu treffen. Aufgrund der bestehenden Hangneigung und Abschirmung durch den landwirtschaftlichen Weg ist jedoch nur von einer geringen Gefährdung auszugehen. Hinzu kommt, dass durch den Verzicht auf einen Hanggraben in diesem Abschnitt den angrenzenden FFH-Mähwiesen weiterhin erforderliches Oberflächenwasser zufließen kann.

Eine Behandlung der Oberflächenabflüsse ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Baugebietes „Im Oberfeld II“ als allgemeines Wohngebiet nicht erforderlich.

6.3.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Vorgesehen ist, das Plangebiet an das Glasfasernetz anzuschließen.

Die Festsetzung von Trassen mit Leitungszonen zur Verlegung von Telekommunikationslinien in öffentlichen Verkehrsflächen ist hierbei nicht erforderlich, da die Verlegung dieser Leitungen in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß § 68 TKG geregelt ist. Darüber hinaus gehende Festsetzungen der möglichen Leitungszonen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

6.3.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Versorgungsanlagen und -leitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB im allgemeinen Wohngebiet unterirdisch zu führen. Ziel der Planung ist, ein Wohngebiet mit einer hochwertigen Wohnqualität zu schaffen. Diesem Ziel steht eine oberirdische Führung von Versorgungsleitungen entgegen. Darüber hinaus kann im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes die unterirdische Verlegung erfolgen, so dass ein möglicher Mehraufwand gegenüber oberirdischer Verlegung minimiert werden kann. In diesem Fall werden die wirtschaftlichen Interessen der Träger der einzelnen Versorgungsanlagen und -leitungen hinter die Belange der Baukultur und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gestellt.

6.4 Grünkonzept

6.4.1 Grünflächen

<u>Private Grünfläche: Wiese</u>

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ sichert eine ortstypische und standortheimische, offene Wiesenfläche und ihre Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild. Des Weiteren ist auf diesen Teilgrundstücken eine FFH-Mähwiese verortet, die weiterhin geschützt werden soll. Für FFH-Mähwiesen bestehen unabhängig des Bebauungsplanes bereits gesetzliche Vorgaben bei der Bewirtschaftung. So müssen die Flächen entsprechend den Vorgaben zur fachgerechten Bewirtschaftung von FFH-Mähwiesen zweimal jährlich gemäht werden, wobei der erste Schnitt zur Hauptblüte der bestandesbildenden Gräser Anfang - Mitte Juni erfolgen muss. Die Düngung sollte sich am tatsächlichen Entzug orientieren (Erhaltungsdüngung: ca. 100 dt/ha Festmist oder 20 Kubikmeter/ha Gülle maximal alle 2 Jahre).

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das Errichten von Nebenanlagen einschließlich Zäunen und das Abstellen von Gartenmöbeln, Spielgeräten, etc. werden ausgeschlossen. Die Offenheit der Landschaft und die Fuge, die die Wiese zwischen der Wohnbebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung bilden, werden somit gesichert.

Mögliche Auswirkungen auf das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet sind nicht gegeben.

<u>Öffentliche Grünfläche: Eingrünung</u>

Am nordwestlichen Rand wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf dieser Grünfläche wird ein Entwässerungsgraben mit Unterhaltungsweg angelegt. Ziel dieses Grabens ist, das von den Außenbereichen anfallende Hangwasser abzufangen und der Regenwasserkanalisation zuzuführen. Hierdurch können die Baugrundstücke insbesondere vor Starkregenereignissen geschützt und Schäden vermieden werden.

6.4.2 Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4206 sowie der Ausgleich der beiden FFH-Mähwiesen werden durch die Gemeinde gesichert, so dass keine weiteren Festsetzungen erforderlich sind.

6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung

Versiegelung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Abflussmengen von versiegelten Flächen zu reduzieren und dadurch die Belastung der Kanalisation und Kläranlagen zu verringern.
Gleichzeitig wird aufgrund der feuchteren Umgebungsbedingungen das Kleinklima verbessert und zumindest eine zeitweise Kühlung des Umfeldes gefördert. Darüber hinaus soll die Bodeninanspruchnahme geringgehalten und die Grundwasserneubildung gefördert werden.

Als wasserdurchlässig wird hierbei eine Oberflächenbefestigung bezeichnet, welche Oberflächenwasser am Ort ihres Auftretens in größerem Umfang versickern lässt. In dem in Deutschland gültigen „*Merkblatt für Versickerungsfähige Verkehrsflächen“* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Köln, werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

Dacheindeckung

Die Qualität des Regenwasserabflusses aus Siedlungsgebieten wird im Wesentlichen durch Dacheindeckungen und befestigte Flächen beeinflusst, wobei als maßgebliche Schadstoffe die Schwermetalle gelten. Deshalb sollten z. B. bei Dacheindeckungen unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei grundsätzlich vermieden werden. Für untergeordnete Bestandteile des Daches wie beispielsweise Seitenverkleidungen von Dachgauben, Dachrinnen oder Regenfallrohre gelten diese Vorgaben nicht, da von diesen Bauteilen von einer geringen Belastung des Niederschlagswassers auszugehen ist. Alternativen sind Dacheindeckungen aus beschichteten Blechen, Aluminium oder Edelstahl. Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbeschichteten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Beleuchtung

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei Fledermäusen, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.
- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes und der Baumreiche nördlich des Geltungsbereiches, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.

- Insbesondere der Blauanteil im Licht lockt Insekten an und wird stark gestreut. Daher ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen zu verwenden.

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Beleuchtung im öffentlichen Raum UV-anteilarme Beleuchtungskörper zu verwenden sind, beispielsweise LED. Hintergrund ist, dass Insekten auf dieses Licht weniger empfindlich reagieren und dieses daher weniger anfliegen. Neben der besseren Verträglichkeit stellen diese Leuchtmittel auch noch eine sehr sparsame und effiziente Nutzung von Energie dar.
Zu verwenden sind für die Straßenbeleuchtung insektenfreundliche, nach oben abgeschirmte Außenleuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

Für die privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass Lichtquellen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen dürfen, insbesondere nicht in Richtung des Offenlandes und der Baumreihe nördlich des Geltungsbereiches. Diese müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. Zu verwenden ist künstliches Licht mit geringen Blauanteilen.

6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen

<u>Anpflanzen Bäume</u>

Zur Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Auf den Baugrundstücken ist demnach das Anpflanzen von mindestens zwei Bäumen vorzunehmen. Auf den Baugrundstücken südlich der Planstraße 1 werden die Standorte nicht vorgegeben. Anders sieht es hingegen im Übergangsbereich zur freien Landschaft nach Nordwesten aus.

Seit Juli 2020 sind in Baden - Württemberg gemäß § 33a NatSchG Streuobstbestände im Sinne des §4 Absatz 7 LLG mit einer Mindestfläche von 1.500 m² zu erhalten. Innerhalb des Plangebietes finden sich Streuobstbestände mit einer Mindestgröße von 1.500 m² auf den Grundstücken Flst.-Nr. 4201 und 4202. Es finden sich zwei Obstbaumreihen mit Apfel-, Kirsch- und Walnussbäumen in großräumigem Abstand. Die Bäume sind jungen bis mittleren Alters und sind gemäß der Abschätzung auch artenschutzrechtlich relevant. Eine Umwandlung ist auszugleichen. Der Ausgleich ist durch eine Neupflanzung zu erbringen. Bäume die erhalten werden können, sind nicht auszugleichen. Angaben zum Ausgleich und entsprechende Festsetzungen sind zu ergänzen.
Die Bäume auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4201 stellen eine mögliche Leitstruktur für verschiedene Fledermaus-Arten dar, die bei einer Fällung der Bäume verloren ginge. Um diese Leitstruktur sowie die Streuobstbestände zu erhalten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB die Erhaltung von Bäumen auf den betroffenen Baugrundstücken festgesetzt. Hierbei wird entsprechend der vorgesehenen Bauplatzeinteilung jeweils ein Baum als zu erhalten vorgegeben. Ergänzend wird auf diesen Baugrundstücken vorgegeben, dass die weiteren zu pflanzenden Bäume zwischen dem Baufenster und der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu pflanzen und in die bestehende Baumreihe zu integrieren sind. Ziel dieser Festsetzung ist, die Leitstruktur in ihrer bisherigen Ausprägung zu erhalten und weiterzuentwickeln und die Streuobstbestände zu erhalten.
Zusätzlich werden an der südlichen Böschungsoberkante des geplanten Grabens mindestens neun hochstämmige Obstbäume eingebracht. Die Lage soll weitgehend den heutigen Baumstandorten entsprechen. Der Unterhaltungsweg kann entlang der Grundstücksgrenze geführt werden. Der Bereich der Eingrünung wird mit Ausnahme des Unterhaltungsweges

nur extensiv gepflegt. Durch diese Maßnahmen ist ein Wegfall von 1.500 m² Streuobstwiese nicht gegeben.

Gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 BNatSchG soll ab 2020 in die freie Landschaft nur noch standortgerechtes und autochthones Pflanzgut ausgebracht werden. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht auch für den Innenbereich anzustreben, da viele Insektenarten speziell auf heimische Arten angepasst sind. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass alte regionale Sorten für die hochstämmigen Obstbäume zu verwenden sind. Bei der Pflanzung von Laubbäumen ist hierbei von nicht autochthonen Sorten abzusehen.

6.4.5 Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 I Nr. 3 BNatSchG) sind verschiedene Maßnahmen erforderlich. Teilweise handelt es sich um rein Handlungs- bzw. Verhaltenspflichten, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Hierzu zählen die Vorgaben der Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung sowie die Beseitigung von Pfützen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene des jeweiligen Bauvorhabens durch Auflagen zur Baugenehmigung einzuhalten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Baumreihe auf dem Grundstück Flst.-Nr. 4201 dient möglicherweise als Leitlinie für Fledermäuse. Daher ist mit Betroffenheit, eventuell auch mit einer Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen, falls diese Bäume im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens gefällt werden. Diese Baumreihe befindet sich im Bereich der geplanten Baugrundstücke, jedoch außerhalb der Baufenster. Die Erhaltung bzw. Neuanpflanzung dieser Baumreihe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusätzlich sind folgende Vorsorgemaßnahmen inklusive Monitorings vorzusehen:

- In der näheren Umgebung, bevorzugt auf Grundstück Flst.-Nr. 4206, sind insgesamt fünf Fledermaus-Kästen (Kombination aus Rund- und Flachkästen) aufzuhängen. Diese sind einmal pro Jahr in den Wintermonaten der nächsten fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu ersetzen. Die Kästen sind zudem während ihrer Lebensdauer einmal jährlich in den Wintermonaten zu reinigen.
- Die Obstbaumreihe auf Flurstück 4206 ist dauerhaft zu erhalten. Derzeit bestehende Lücken sind mit Hochstämmen standortheimischer Obstbaumarten zu ergänzen. Umgestürzte Bäume sind zeitnah ebenfalls durch Hochstämme standortheimischer Obstbaumarten zu ersetzen.

Diese Maßnahmen werden durch die Gemeinde gesichert.

6.5 Immissionsschutz

6.5.1 Landwirtschaft

Nach Norden und Westen schließen Wiesenflächen an das Plangebiet an. Durch die Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlichen Flächen kann es zwar zu Immissionen im Plangebiet kommen. Hierbei handelt es sich jedoch um Wiesenflächen, die teilweise auch als FFH-Mähwiese geschützt sind. Obstkulturen oder Ackerflächen befinden sich nicht in direkter Nachbarschaft. Nach Einschätzung der Gemeinde Ohlsbach ist daher nicht mit unzumutbaren Beeinträchtigungen im Plangebiet zu rechnen, so dass auch kein Abwehranspruch des Wohnens gegenüber der Landwirtschaft entsteht. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung wird demnach keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung hervorgerufen. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.6 Belange des Klimaschutzes

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

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

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

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Kaltluftabflüsse in Ohlsbach. Relevante Hangabwinde bestehen im Plangebiet nicht und werden daher auch durch die neue Bebauung nicht beeinträchtigt.

Durch die Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutze des Klimas und der Umwelt geleistet und zudem das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert werden. Die Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Flächen bebaubarer Grundstücke leisten ebenfalls einen wertvollen Beitrag zu den o.g. Punkten. Zudem ist die Nutzung der Dachflächen für solare Energiegewinnung bzw. –nutzung zulässig, wodurch eine energiesparende Bebauung ermöglicht werden kann.

Weitere Beiträge für den Klimaschutz können durch eine energiesparende und klimaschonende Bauweise, Dachbegrünung von Flachdächern bei Nebengebäuden und Garagen sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

6.7 Umweltbeitrag

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Für die Ausweisung der Baugrundstücke und Verkehrsflächen sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Diese sind im Umweltbeitrag (Anlage Nr. 4) zusammengestellt.

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand entstehen durch Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen.

Insgesamt ergeben sich aber durch die Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild. Die Eingriffe in die FFH-Mähwiese werden ausgeglichen. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht werden.

Darüber hinaus sind die Eingriffe erforderlich, um eine Bebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum umzusetzen.

6.8 Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen. Insbesondere werden Vorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen gemacht. Außerdem wird die Stellplatzverpflichtung erhöht.

6.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachgestaltung

Mit den Vorschriften zur Dachgestaltung gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO soll zum einen die Dachlandschaft in Ohlsbach weiterentwickelt werden, zum anderen aber auch den Anforderungen an zeitgemäße Architektur Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird ein breites Spektrum an Dachformen ermöglicht. Zugelassen wird die Ausbildung der Dächer als Satteldach, Walmdach, Zeltdach und versetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 20° bis 45° Grad.

Für die Farbgestaltung wird vorgeschrieben, dass nur rote, braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Zusammenhängende Dachflächen sind hierbei aus gestalterischen Gründen im gleichen Farbton zu halten.

Lasierte oder reflektierende Dachdeckung wird ausgeschlossen, um insbesondere Störungen durch Spiegelungen des Sonnenlichts auszuschließen. Hiervon ausgenommen sind jedoch Photovoltaik- und Solaranlagen, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht einzuschränken.

Für Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile werden zusätzlich Flachdächer mit einer Neigung von ≤ 10° zugelassen. Vorgeschrieben wird für diese Dächer eine extensive Begrünung, um einen Beitrag gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen zu leisten. Darüber hinaus kann auf begrünten Flachdächern das anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten und ein weiterer Beitrag zur Abflussminderung geleistet werden.

Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände wird gemäß § 74 Abs. 1 LBO vorgeschrieben, dass diese in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und Glas auszuführen und Metallverkleidungen nur für untergeordnete Bauteile zulässig sind. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, dass bei der Außenwandgestaltung nur regionaltypische Materialien verwendet werden.

Doppelhäuser

Zwei aneinander gebaute Doppelhaushälften mit unterschiedlicher Dachneigung können das Erscheinungsbild negativ beeinträchtigen. Aus diesem Grund wird es aus gestalterischer Sicht für erforderlich gehalten, Doppelhauspaare jeweils als eine Einheit, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firstrichtung in Erscheinung treten zu lassen. Derjenige, der die Antragsunterlagen zuerst vollständig eingereicht hat, legt daher die Gestaltungsvorgabe für das jeweilige Doppelhaus fest.

6.8.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein allgemeines Wohngebiet errichtet werden soll, in dem eine gewerbliche Nutzung nur sehr untergeordnet zulässig ist.

Werbeanlagen können aus diesem Grund nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung im Plangebiet errichtet werden sollen.

Hierbei sind Werbeanlagen nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m², und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

6.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Freiflächen

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.
Hierbei wird die Gestaltung der Gartenflächen mit Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten) ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO vorgeschrieben, dass diese als Naturstein-Trockenmauern auszuführen sind und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen. Die Bearbeitungsart der Steine ist hierbei offengehalten, so dass diese naturbelassen, gebrochen oder geschnitten sein können. Entlang Grundstücksgrenzen ist hierbei nur eine maximale Mauerhöhe von 1,0 m zulässig. Dadurch sind Stützmauern, die höher sind als 1,0 m bzw.
1,5 m, als gestaffeltes Bauwerk auszubilden. Ausgeschlossen werden Mauern, die keine Stützmauern sind.
Mit dieser Gestaltungsvorschrift soll zum einen ein zu starker Geländeversatz zwischen den Baugrundstücken vermieden werden. Zum anderen soll die Böschung ansprechend und ökologisch wertvoll ausgestaltet werden.

Um beim Anlegen von Stützmauern die Grundstücke nicht zu stark einzuschränken, wird auf das Vorschreiben eines horizontalen Abstands zwischen einzelnen Stützmauern verzichtet.

Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m über dem Straßenrand zulässig. Zulässig sind hierbei Einfriedungen aus Sträuchern und Hecken sowie Holz-, Maschendraht- oder Doppelstabzäunen. Zusätzlich aufgenommen werden, auch für seitliche Grundstücksgrenzen, Anforderungen an die Materialien von Einfriedungen. Somit sind allgemein nicht zulässig Einfriedungen aus Blech, Glasbausteinen und Beton sowie Stacheldraht. Ebenfalls nicht zugelassen sind dadurch beispielsweise auch Einfriedungen aus Gabionen.

Mit Hecken- und Gehölzpflanzungen ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, dass Bepflanzungen nicht in den Straßenraum hineinragen und dadurch zu einer Verengung der Verkehrsflächen führen. Die Verwendung von Stacheldraht wird als ortsuntypisch ausgeschlossen.

Standflächen für Müllbehälter

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO aus gestalterischen Gründen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch Hecken oder Schutzwände einzufrieden. Hierbei muss die Höhe der Einfriedung mindestens der Höhe der Abfallbehälter entsprechen.

6.8.4 Außenantennen

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird nach § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO im Plangebiet eingeschränkt. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird daher, dass je Hauptgebäude maximal eine Außenantenne zulässig ist.

Dies bedeutet auch, dass bei Wohngebäuden mit mehr als einer Wohneinheit der Anschluss über eine gemeinschaftliche Außenantenne erfolgen muss.

6.8.5 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 2,0 Stellplätze pro Wohnung erhöht. Zwar liegt Ohlsbach in der Randzone um den Verdichtungsraum Offenburg. Der nächste Anschluss an den schienengebundenen Nahverkehr befindet sich jedoch in einer Entfernung von etwa 3,5 km in Gengenbach. Aufgrund dieser Entfernung des Plangebiets zum nächstgelegenen Bahnhof und der ländlichen Prägung ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

Ausgeschlossen wird auch, dass die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze hintereinander angelegt werden. Ziel dieses Ausschlusses ist, dass auf den Baugrundstücken ausreichend Stellplätze geschaffen werden, die auch tatsächlich genutzt werden. Dies ist bei „gefangenen“ Stellplätzen häufig nicht der Fall.

7. Auswirkungen

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt. Vom Flächenverlust ist ein Haupterwerbslandwirt betroffen.

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die derzeitige Bewirtschaftung wird auf diesen Flächen nicht weiter eingeschränkt.

7.2 Verkehr

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Insbesondere der südliche Anschluss an die Straße „Im Oberfeld“ ist für die Aufnahme des Zusatzverkehrs ausreichend dimensioniert. Durch den Erwerb der „Brandeck“ sowie Blumenstraße Nr. 2 durch die Gemeinde kann die Straße verbreitert und die verkehrliche Anbindung des gesamten Wohngebietes „Im Oberfeld“ verbessert werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Straßen bereits vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz sind nicht zu erwarten.

7.4 Natur | Landschaft | Umwelt

Die im Plangebiet bestehenden FFH-Mähwiesen werden zerstört und müssen ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt auf der Wiese „Hengstacker“ in Hinterohlsbach.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

8.1 Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches notwendig. In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen usw. bereitgestellt.

Für die Baugrundstücke soll eine Bauverpflichtung aufgenommen werden.

8.2 Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche nach §§ 39 ff. BauGB ausgelöst.

8.3 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets sind der Bau der Verkehrsanlagen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen mit Hausanschlüssen erforderlich. Von der Gemeinde Ohlsbach ist geplant, die Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2021 zu beginnen.

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) herzustellen. Für die Einleitung des Niederschlagswasser über den öffentlichen Regenwasserkanal in den Vorfluter ist nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

8.4 Sonstige vertragliche Regelungen

Die Gemeinde hat die Erschließung gemäß § 11 BauGB auf einen Erschließungsträger übertragen. Mit der GkB Gesellschaft für kommunale Baulanderschließung mbH, Karlsruhe, wurde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

8.5 Kosten und Finanzierung

Mit dem Erschließungsträger wird über die Übernahme der Erschließungskosten ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die Erschließungskosten gehen damit nicht zu Lasten des Haushalts, sondern werden durch die Eigentümer im Plangebiet getragen.

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Herstellung der Verkehrsanlagen, Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf wurde eine vorläufige Kostenannahme der Erschließungskosten vorgenommen:

Verkehrsflächen	440.000 €
Entwässerung	570.000 €
Wasserversorgung	130.000 €
Ausgleichsmaßnahmen (Artenschutz)	90.000 €
Gesamtkosten (brutto inkl. Nebenkosten)	**1.230.000 €**

8.6 Planungsrecht

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Mitte des Jahres 2021 zur Rechtskraft zu bringen.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans sollte unverzüglich nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland		**16.296**	**m²**	**100,0%**
Verkehrsflächen	etwa	2.424	m²	14,9%
- Straßenverkehrsfläche	*etwa*	*1.974*	*m²*	*12,1%*
- landwirtschaftliche Wege	*etwa*	*450*	*m²*	*2,8%*
Regenrückhaltebecken	etwa	389	m²	2,4%
Grünflächen	etwa	2.715	m²	16,7%
- Private Grünfläche: Wiese	*etwa*	*1.329*	*m²*	*8,2%*
- Öffentliche Grünfläche: Eing	*etwa*	*1.386*	*m²*	*8,5%*
Nettobauland	**etwa**	**10.768**	**m²**	**66,1%**

Zahl der Wohneinheiten (WE)*

Einzelhäuser	1,5 WE	22	Bauplätze	33 WE
Gesamt			**etwa**	**33 WE**

Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,5 E/WE	**etwa**	**83 E**

** Angesetzt wird nicht die höchtzulässige Zahl der Wohneinheiten, sondern ein Durchschnittswert*

Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)	etwa	77 E/ha
Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)	**etwa**	**51 E/ha**

Ohlsbach, ……..

.....

Bernd Bruder
Bürgermeister

Lauf, 03.05.2021 Kr-la

ZINK INGENIEURE
Poststraße 1 · 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 · www.zink-ingenieure.de

Planverfasser