

Stand: 04.02.2021

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung

---



**Gemeinde Ohlsbach**  
**Ortenaukreis**

---

**Bebauungsplan und  
örtliche Bauvorschriften  
„Schlauch II, 2. Änderung  
und Erweiterung“**

---

**Begründung**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**zink**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Inhalt

<b>TEIL A</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass der Aufstellung	4
1.2	Art des Bebauungsplans	4
1.3	Verfahrensart	4
1.4	Aufstellungsverfahren	7
2.	ERFORDERLICHKEIT DER BEBAUUNGSPLANUNG	8
2.1	Begründung der Erforderlichkeit	8
2.2	Artenschutz	9
2.3	Hochwasserschutz	11
3.	GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	12
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2	Ausgangssituation	13
4.	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	16
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	16
4.2	Raumordnung	16
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
4.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	20
<b>TEIL B</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>21</b>
5.	PLANUNGSKONZEPT	21
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	21
5.2	Städtebauliches Konzept	21
6.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	22
6.1	Bebauung	22
6.2	Maß der baulichen Nutzung	22
6.3	Bauweise	23
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.5	Höchstzahl der Wohnungen	23
6.6	Verkehr	24
6.7	Technische Infrastruktur	25
6.8	Grünflächen	26
6.9	Schutz, Pflege und Entwicklung	26
6.10	Umweltbelange	27
7.	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	28
7.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	29
7.2	Gestaltung der unbebauten Flächen	29
7.3	Anzahl der Stellplätze	30
7.4	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser	30
7.5	Außenantennen	30
7.6	Werbeanlagen	30
8.	AUSWIRKUNGEN	31
8.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	31
8.2	Verkehr	31
8.3	Ver- und Entsorgung	31
8.4	Natur   Landschaft   Umwelt	31
9.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	32
9.1	Bodenordnung	32
9.2	Entschädigungen	32
9.3	Erschließung	32
9.4	Kosten und Finanzierung	32
10.	FLÄCHENBILANZ	33

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: AUSWEISUNG VON ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETEN, LUBW 08.2019, EIGENE DARSTELLUNG.....	11
ABBILDUNG 2 – FLURKARTE MIT LUFTBILD UND GELTUNGSBEREICH, SOWIE DER DARSTELLUNG DER ENTWICKLUNG NACH § 13A,B BAUGB (SCHEMATISCHE DARSTELLUNG).....	12
ABBILDUNG 3 – ÜBERSICHTSPLAN (© GOOGLE EARTH).....	13
ABBILDUNG 4: AUSWEISUNG VON SCHUTZGEBIETEN, LUBW 08.2019; EIGENE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 5 - REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN, I. D. F. DER RECHTSKRAFT VOM 22.09.2017 (AUSZUG).....	17
ABBILDUNG 6 - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT GENGENBACH, OHLSBACH, BERGHAUPTEN ©GEOPORTAL RAUMORDNUNG BW,11/2017 (AUSZUG) .....	19
ABBILDUNG 7 - BEBAUUNGSPLAN „SCHLAUCH II, 1. ÄNDERUNG" (2001) .....	20
ABBILDUNG 8: BEBAUUNGSPLAN "SCHLAUCH II" (1998) .....	20

## **Teil A Einleitung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass der Aufstellung**

Die Gemeinde Ohlsbach strebt eine weitere positive Entwicklung der Bevölkerung an. Die verkehrsgünstige Lage in der Nähe der Bundesstraße 33 und der Bahnstrecke Offenburg - Villingen-Schwenningen macht die Gemeinde zu einem interessanten Wohnort. Die hohe Nachfrage nach Bauland hat gezeigt, dass es nach wie vor viele Menschen gibt, die gerne in der Region des Kinzigtals wohnen möchten. Nachdem der Großteil der Bauparzellen der vorangegangenen Baugebiete belegt sind, werden zur Abdeckung der weiterhin großen Nachfrage die vorhandenen Freiräume innerhalb des Bebauungsplanes „Schlauch II“ für eine Bebauung vorbereitet.

Die BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.) bekannt gemacht. Es trat einen Tag später, am 13. Mai 2017, in Kraft.

Eine wesentliche Neuerung der BauGB-Novelle ist u. a. ein neuer § 13b BauGB, der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht. Nachdem die Voraussetzungen des § 13b BauGB durch den Anschluss an bebaute Ortsteile, Nutzung als Wohnbaufläche und einer Grundfläche bis zu einem Hektar vorliegen, hat der Gemeinderat von Ohlsbach in der öffentlichen Sitzung am 02.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schlauch II, 2. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB und § 13a BauGB beschlossen.

Zur weiteren Entwicklung des Ortsteils (OT) „Die Schlauchbühnd“ in der Gemeinde Ohlsbach sollen die vorhandenen Baulücken am nordwestlichen Ortsrand entlang der „Schlauchstraße“ mit 5 Wohngebäuden bebaut werden.

#### **1.2 Art des Bebauungsplans**

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB teilweise geändert und neue Flächen im Außenbereich gemäß §13b BauGB aufgenommen. 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 Plangebiet wird nach den Vorgaben der Verfahren des § 13a und § 13b BauGB entwickelt, da die Flächen teilweise im Innenbereich eines schon rechtskräftigen Bebauungsplans aber teilweise auch im Außenbereich liegen.

#### **§ 13a**

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.

**1. Maßnahme der Innenentwicklung?**

Diese Teilfläche des Plangebiets ist bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten und ist an drei Seiten (Süden, Osten und Norden) von bestehender Bebauung umgeben, im Norden und Süden von Gebäuden der Bestandsbebauung des Bebauungsplans „Schlauch II“ und im Osten von einem weiteren Gebäude dieses Bestandsbebauungsplans. Hierdurch liegt das Plangebiet wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers.

**2. Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>?**

Nettobauland WA	2.914 m <sup>2</sup>	0,4 Grundflächenzahl	=	<b>1.166 m<sup>2</sup></b>
		....		
Planungsfläche gesamt			=	<b><u>4.301 m<sup>2</sup></u></b>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt insgesamt deutlich weniger als die für eine Entwicklung nach § 13a BauGB als Grenze festgelegten 20.000 m<sup>2</sup>. Neu festgesetzt wird nur eine Grundfläche in diesem Teilbereich von 1.166 m<sup>2</sup>, die durch § 13a BauGB entwickelt werden soll. Daher liegt die Fläche unterhalb der möglichen Grundfläche von bis zu 20.000 m<sup>2</sup>.

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen hierbei nicht vor.

**3. 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.

**4. Beeinträchtigung FFH- oder Vogelschutzgebiet?**

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH- oder Vogelschutzgebietes vor.

**§ 13b**

Zusätzlich zu den Maßnahmen der Innenentwicklung, können – befristet bis zum 31.12.2021 – unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB einbezogen werden. Hierdurch soll den Gemeinden ermöglicht werden, auch kleinere Außenbereichsflächen in den Siedlungsbereich und das Ortsgefüge einzugliedern.

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

Prüfung der Voraussetzungskriterien	Vorgabe erfüllt?	
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebauten Ortsteile an?</b>	Ja	<b>Ja</b>
Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt.		

Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an. Die Teilfläche im Nordosten des Plangebietes schließt sich im Norden und teilweise auch im Süden an schon bestehende Wohnbebauung an. Auch im Westen und im Osten des Teilgebietes befindet sich schon bestehende Wohnbebauung. Somit kann ein Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil als gegeben angesehen werden.

**2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?**

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

Ja **Ja**

**3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?**

Nettobauland 1.387 m<sup>2</sup> x Grundflächenzahl 0,4  
= Grundfläche 555 m<sup>2</sup>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Teilfläche, die nach § 13b BauGB entwickelt werden soll, beinhaltet eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, die weniger als 10.000 m<sup>2</sup> aufweist. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

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?**

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben liegt.

nein **Ja**

---

**Ergebnis:**

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB für diesen Teilbereiches des Bebauungsplanes sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt. Der Teilbereich wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig.

Zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB sowie § 13b BauGB sind alle Voraussetzungskriterien erfüllt: Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie § 13b BauGB erweitert und ergänzt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichts sind nicht notwendig. Bebauungspläne der Innen- sowie Außenentwicklung gemäß § 13a, b BauGB können im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder geändert werden, d. h. ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Zugunsten einer größtmöglichen Transparenz und umfassenden Beteiligung aller wurde auf diese Möglichkeit verzichtet und die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Da der Bebauungsplan gemäß § 13a, b BauGB geändert und ergänzt wird und damit die Eingriffe unabhängig davon durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlauch II“ bereits vor der Planung zulässig waren, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Bei der Planung wurde jedoch stets darauf geachtet, die Auswirkungen durch die Bebauung weitgehend zu minimieren (z. B. Pflanzbindung und Pflanzgebote, sparsames Erschließungssystem, Freihalten weiter Gebietsteile vor Bebauung, Ausgleich für artenschutzrechtliche Belange).

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch im beschleunigten Verfahren weiterhin die Bestimmungen zum Artenschutz, zum Biotopschutz, zum Schutz von Natura 2000, zum Verschlechterungsverbot nach der Wasserrahmenrichtlinie sowie zu anderen Umweltbelangen gelten. Geprüft werden muss u. a.,

- ob besonders geschützte Arten im Gebiet vorkommen und vom Bauvorhaben negativ betroffen sein können,
- ob Lebensraumtypen und Arten, die nicht in einem FFH-Gebiet liegen, jedoch vom Schutz des § 21 a BNatSchG erfasst sind, betroffen sind,
- ob besonders geschützte Biotope nach § 32 NatSchG BW betroffen sind,
- ob einem Gewässer oder seiner Ufer entgegen den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie eine Verschlechterung droht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a, b BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 02.12.2019 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Ohlsbach der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schlauch II“ gefasst.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.06.2020 wurde vom 27.07.2020 bis zum 28.08.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Maßnahme werden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.07.2020 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.1 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 20.07.2020 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 22.06.2020 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen.

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 08.11.2021 behandelt.

In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 04.02.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Aufgabe der Gemeinde ist es, die Bereitstellung von Bauland zu gewährleisten, um die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen. Um die Nachfrage des Wohnbedarfs zu decken, ist die Entwicklung von Bauland durch die Gemeinde Ohlsbach zu sichern und auszubauen.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass die Bevölkerung der Gemeinde weiterhin zunimmt. Um diesem Trend nicht entgegenzuwirken und einen angemessenen Wohnraum für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, wird der Bebauungsplan „Schlauch II“ um zwei weitere Teilbereiche geändert und ergänzt.

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen. Diese Anforderungen werden vom geplanten Bauplanungsvorhaben der Gemeinde Ohlsbach erfüllt. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Wohngebietes zu schaffen, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Um die Planungsverfahren für den Wohnungsbau zeitlich zu straffen und somit den hohen Bedarf und die hohe Nachfrage an Bauland zu befriedigen, dürfen nun Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Anforderungen des § 13a BauGB bzw. des § 13b BauGB gelten für Pläne mit einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 10.000 m<sup>2</sup> für Wohnnutzung. Diese Flächen müssen innerhalb schon bebauter Ortsteile liegen oder sich an solche anschließen, die im Zusammenhang bebaut sind. Diese Regelung des § 13b BauGB ist bis zum 31. Dezember 2019 befristet. Bis zu diesem Datum muss die Aufstellung des Planes beschlossen werden.

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 eine Bebauung im Außenbereich 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.

Das Gebiet entlang der Schlauchstraße erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers und bietet eine ideale Möglichkeit, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für den Ortsteil und seine Bewohner nur von Vorteil sein kann.

## 2.2 Artenschutz

Nach der Umsetzung der auf dem Plangebiet vorgesehenen Bebauung, wird der Großteil des Untersuchungsgebietes bebaut sein. Das führt zu einem vollständigen Verlust des Untersuchungsgebietes für die Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna.

Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen werden im Plangebiet vor allem Flächen von geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung in Anspruch genommen. Neben einer Ackerbrache im Westen des Gebiets und einem Gartenanteil am Ostrand sind verschiedene Grünlandausbildungen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im geplanten Gebiet vertreten. Der Artenbestand des Grünlands wies zum Zeitpunkt der Erhebung am 03.09.2020 auf eine Fettwiese mittlerer Standorte hin. Im grasreichen Bestand mit hohem Anteil an Glatthafer und Weidelgras konnten mit *Leucanthemum vulgare* (Margerite) und *Centaurea jacea* (Wiesen-Flockenblume) nur zwei Kennarten des artenreichen Wiesenartenspektrums erfasst werden. Aufgrund des Fehlens des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) besitzen die Flächen nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisenbläulinge.

Südlich der östlichen Fettwiese grenzt nach einem Teerweg ein Gehölzbestand (Kiefer) an. Er bietet keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensstätten für streng geschützte und gefährdete besonders geschützte Arten. Es wurden keine Bruthöhlen, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen, gefunden. In diesem Bereich sind keine Eingriffe geplant, da er außerhalb des Bebauungsplanes liegt.

Im nordwestlichen Bereich der westlichen Grünlandfläche sind ältere Obstbäumchen (Apfel-Niederstamm) mit einem Stammdurchmesser von ca. 30 cm vorhanden. Der 3 - 4 m hohe Gehölzbestand mit ca. 50 cm hohen Stämmen, bietet keine Hinweise auf artenschutzrelevante Lebensraumbedingungen. Auch hier wurden keine Bruthöhlen gefunden, die auf geeigneten Lebensraum für höhlenbrütende Vogelarten schließen lassen oder als Lebensraum für Fledermäuse oder Haselmaus in Betracht kommen würden.

### Fledermausvorkommen:

Für drei Fledermausarten (Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) wäre ein Vorkommen potenziell möglich. Bei den genannten Arten handelt es sich aber nur um Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet. Unter Berücksichtigung der Lage des Baugebietes und der geringen Habitataignung des vorhandenen Baumbestandes, wird für die streng geschützten Fledermausarten eine geringe Beeinträchtigung festzustellen sein. Es wurden keine Bruthöhlen, die als geeigneten Lebensraum für Fledermäuse in Betracht kommen, gefunden. Alle drei Arten können im Bereich der bestehenden Ortsbebauung (Feuerwehrhaus, Kirchturm) Wohnstuben oder Überwinterungsquartiere besitzen. Auch im Bereich der benachbarten Obstwiese wurde an den Bäumen keine Hinweise auf Sommerlebensräume beobachtet.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen (Hecken, Feldgehölze) in der Bebauungsfläche ist das Vorkommen der Haselmaus sehr unwahrscheinlich.

### Avifauna

An Vogelarten sind vor allem Bewohner der Hausgärten zu verzeichnen. Sie nutzen in geringem Umfang die vorhandenen Freiflächen und den spärlichen Gehölzbestand als Nahrungsraum. Alle streng geschützten und besonders geschützten Vogelarten haben im Bereich des geplanten Baugebietes keine Brut- und Nahrungsbedingungen. Beobachtungen und Hinweise auf bodenbrütende Vogelarten (Kiebitz, Feldlerche) oder auf die streng geschützten Arten des Zielartenkonzepts (z. B. Grauspecht, Zaunammer, Wendehals) konnten nicht festgestellt werden. Ein Vorkommen ist auch als Nahrungsgast sehr unwahrscheinlich. Im Baumbestand wurde, wie bereits oben erwähnt, keine Bruthöhlen gefunden.

### Reptilien

Ein Vorkommen von Zauneidechsen und Mauereidechsen wurde im Gebiet nicht beobachtet. Auch ein Vorkommen der Mauereidechse ist für das Plangebiet aufgrund des fehlenden Anteils an Trockenmauern ohne Verfugung nicht anzunehmen. Für ein Vorkommen der Zauneidechse fehlt auf dem Grundstück ebenfalls das typische Lebensraumspektrum. Dies gilt auch für den in den Bebauungsplan einbezogenen Gartenanteil auf Grundstück 1847/2. Die Lebensraumstrukturen (Vielschnittrasen, Ziersträucher) sind für beide Eidechsenarten ungünstig. Es konnten keine Tiere beobachtet werden. Eine Vergrämuungsmaßnahme ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig. Gemäß Bebauungsplan liegt dieser Bereich zudem außerhalb des Baufensters.

### Tagfalter, Wildbienen, Heuschrecken

Vorkommen des streng geschützten Feuerfalters (*Lycaena dispar*) konnten nicht festgestellt werden. Es fehlen die notwendigen Ampferarten.

Die Qualität der Wiesenausbildung lässt das Vorkommen der beiden ebenfalls streng geschützten Ameisen-Bläulingarten nicht zu.

Einige besonders geschützte Tagfalter und Wildbienen besitzen im weiteren Gebiet um die Bebauungsplanfläche potenziell geeignete Lebensräume.

Aufgrund der derzeitigen Lebensraumstrukturen im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund des Fehlens vom Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf der gesamten Parzelle und wegen der eutrophen artenärmeren Grünlandvegetation besitzt die Weide derzeit auch nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für die Wiesenknopf-Ameisen-Bläulinge.

### Amphibien

Südlich der Ackerfläche (Parzelle 3502) verläuft ein, zum Zeitpunkt der Erkundung trockenliegender Graben. Ein Nachweis zu Amphibienvorkommen konnten im Grabenbereich nicht erbracht werden.

Aufgrund der Vegetation (kein Röhricht, nur nitrophile Ruderalvegetation) und der geringen Wasserführung sind keine günstigen Lebensraumverhältnisse vorhanden. Die Grabenbereiche waren nach Aussage eines Anwohners bereits ab April ausgetrocknet, was eine vollständige Entwicklung der Amphibien zudem verhindert hätte.

Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebietes wurde für alle streng geschützten Arten und besonders geschützten Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt. Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der aufgeführten Arten, die zu einer Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Nachstellung, Störung) führen, ist nicht gegeben.

Zusätzliche faunistische Untersuchungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.



### 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich auf der Gemarkung Ohlsbach mit den Flst.-Nrn. 1847/2 sowie den Teilbereichen von 3503, 3502, 3501 und 3500/1 hat eine Größe von etwa 0,4 ha (4.301 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden: Bestandsbebauung sowie freie Grundstücksflächen
- im Osten: Landwirtschaftliche Fläche sowie Flächen mit Baumbewuchs
- im Süden: Wohnbebauung
- im Westen: Landwirtschaftliche Fläche

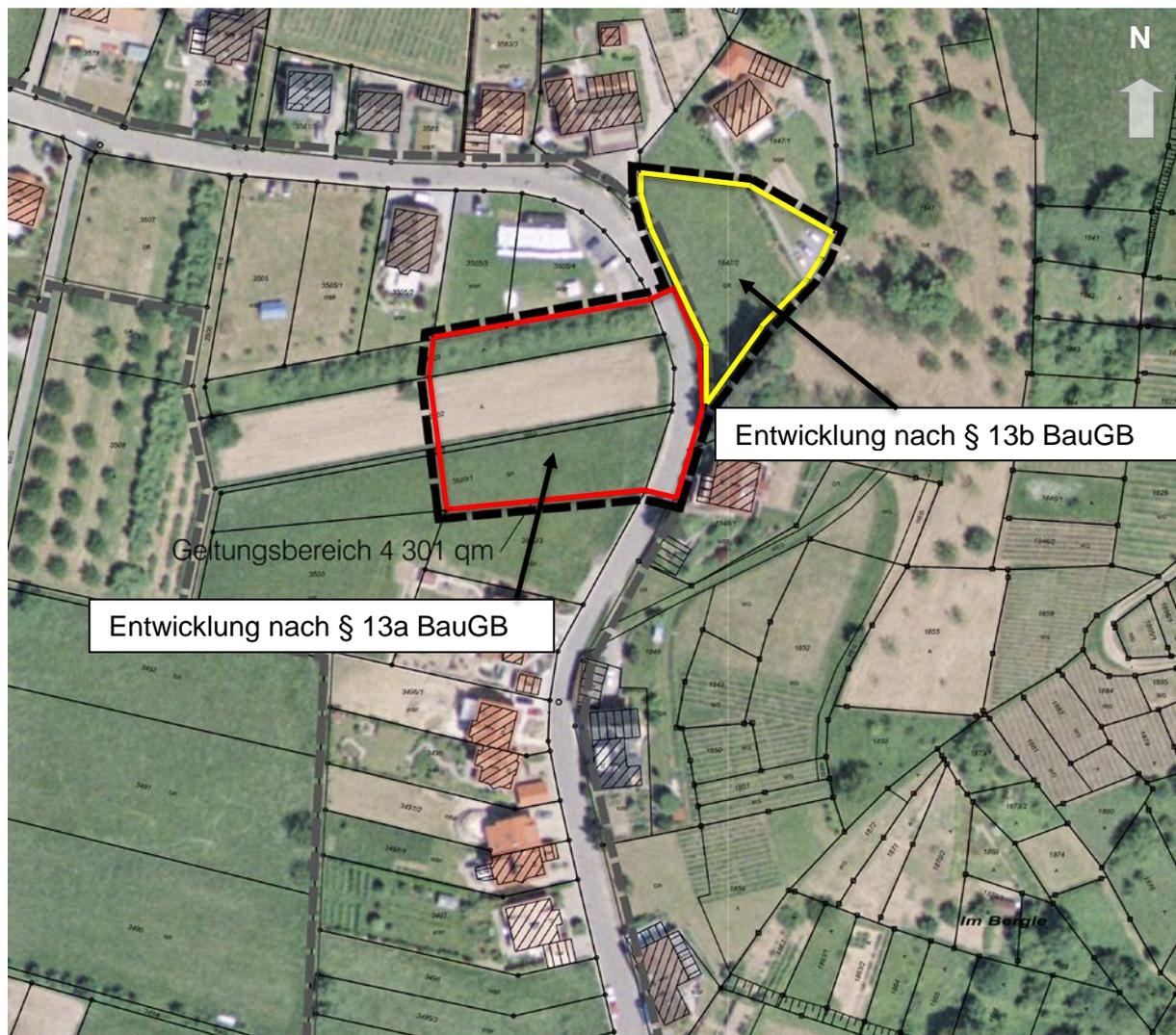


Abbildung 2 – Flurkarte mit Luftbild und Geltungsbereich, sowie der Darstellung der Entwicklung nach § 13a, b BauGB (schematische Darstellung)

Der westliche Geltungsbereich wird aufgrund seiner Lage innerhalb eines schon rechtsgültigen Bebauungsplanes und daher im Innenbereich des Siedlungsgebietes, im Verfahren des § 13a BauGB der Innenentwicklung realisiert.

Der östliche Bereich wird im Verfahren des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB) entwickelt, da er sich auf einer Fläche im Außenbereich, jedoch mit direktem Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, befindet. Die Abgrenzung der beiden Flächen wird aus der obenstehenden Abbildung (Abbildung 2) ersichtlich.

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ohlsbach, etwa 1.000 m vom Ortskern in nordwestlicher Richtung. Das Plangebiet liegt an der Straße „Schlauchstraße“ und ist durch bereits bestehende Wohnbebauung sowie noch freie Baufelder gekennzeichnet.

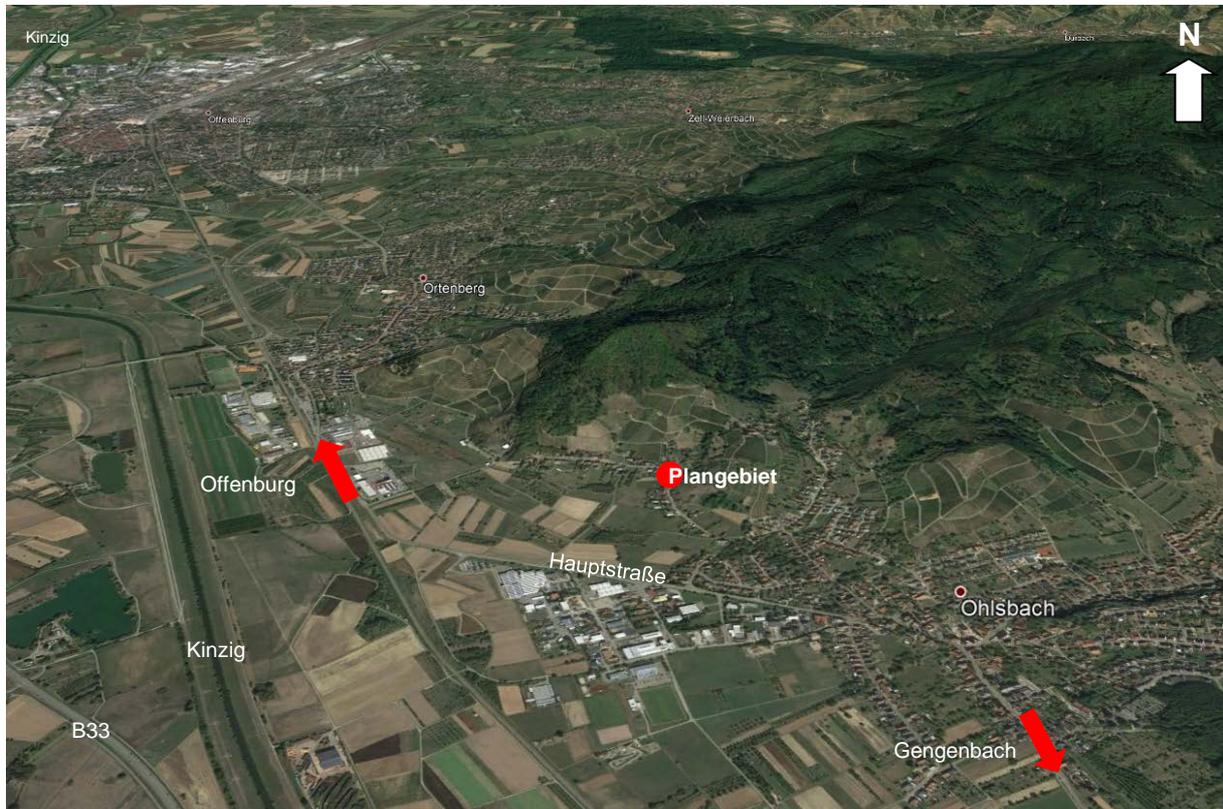


Abbildung 3 – Übersichtsplan (© Google Earth)

### 3.2.2 Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden momentan als landwirtschaftliche Flächen oder Wiesenflächen genutzt. Der Planbereich weist eine mittlere Erlebniswirksamkeit auf. Der Landschaftsbereich hat eine mittlere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung.

### 3.2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind in privater Hand.

### 3.2.4 Topographie und Geländeverhältnisse

Die Geländeoberfläche (GOF) ist überwiegend eben ausgebildet. Das Gebiet hat einen leichten Geländeanstieg in östlicher Richtung zu verzeichnen.

### 3.2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Kristallingesteine des Oberkirch-Granits erwartet. Mit einem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen / tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

### 3.2.6 Erschließung

Über die Straße „Schlauchstraße“ ist das Plangebiet bereits von Norden und Süden her angebunden.

### 3.2.7 Ver- und Entsorgung

Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind bereits in der „Schlauchstraße“ verlegt. An diese Leitungen wird das Plangebiet angeschlossen.

### 3.2.8 Natur | Landschaft | Umwelt

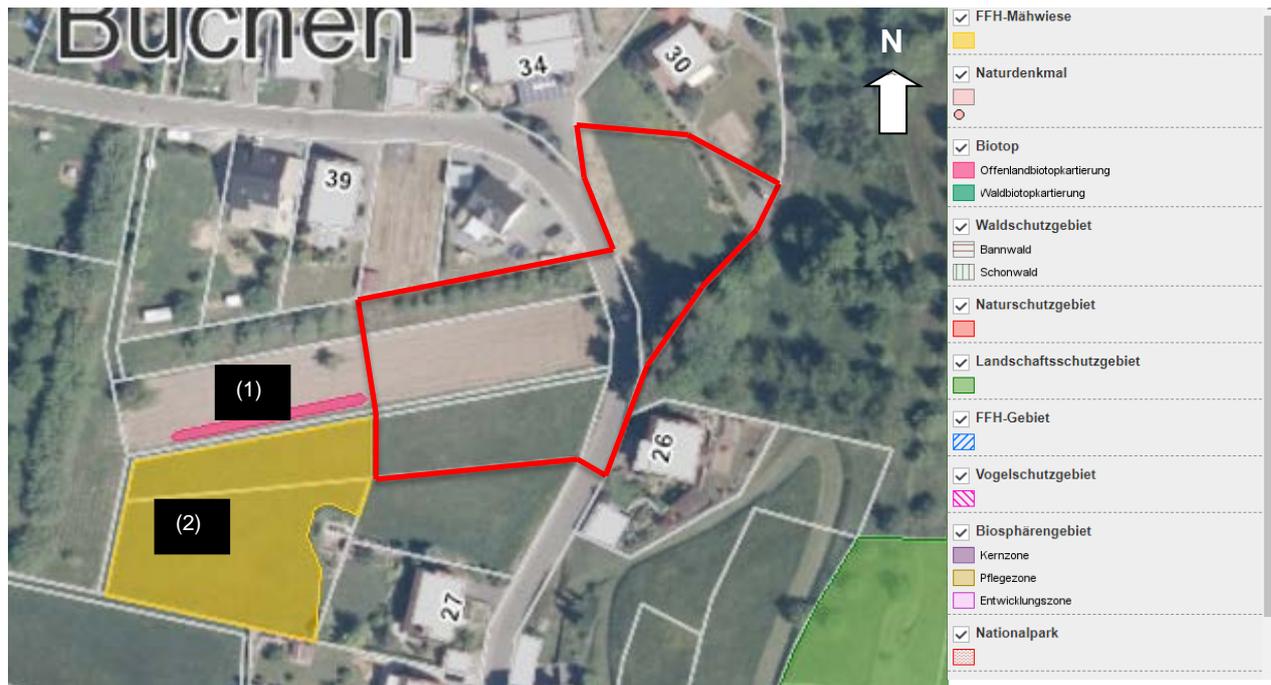


Abbildung 4: Ausweisung von Schutzgebieten, LUBW 08.2019; eigene Darstellung

- (1) Biotopkartierung: Biotop Nr. 175133175183 „Röhricht SW ‚Annaquelle‘
- (2) FFH-Mähwiese; MW-Nummer 6500031746152204 „Mähwiese unterhalb ‚Annaquelle‘ W Ohlsbach

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

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

- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Vogelschutzgebiete
- Biosphärengebiete
- Naturdenkmale,
- regional bedeutsame Biotope
- „Natura 2000“
- FFH-Mähwiesen
- Nationalpark
- Waldflächen

Insgesamt ergeben sich, durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Schlauch II“, keine direkten Beeinträchtigungen weder für die Schutzgüter Boden noch für das Landschaftsbild. Eine Bebauung ist vertretbar, da keine ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen beansprucht oder beeinträchtigt werden.

In der direkten Nachbarschaft befinden sich jedoch eine Biotopfläche (1), bestehend aus einem schmalen Streifen eines Rohrglanzgras-Röhrichts, unterhalb der „Annaquelle“ am westlichen Ortsrand von Ohlsbach sowie eine FFH-Mähwiese (2) als artenreiche Magerwiese frischer bis wechselfeuchter Standorte von Ohlsbach. Diese beiden Schutzflächen mit ihren Strukturen dürfen durch die Bebauung der benachbarten Flächen nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes „ORTENBERG-OHLSBACH“. Für das Bauen innerhalb dieses Wasserschutzgebietes sind die entsprechenden Auflagen der Rechtsverordnungen zu beachten. Aufgrund des Versickerungsverbot nach der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist von den jeweiligen Bauherren zusätzlich zur satzungsrechtlichen Genehmigung der Entwässerungsanlage eine Befreiung von diesem Versickerungsverbot beim Landratsamt Ortenaukreis zu beantragen.

### **3.2.9 Gewässer**

#### Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Innerhalb des westlichen Bereiches des Geltungsbereiches befindet sich ein Wassergraben, der jedoch nur der Entwässerung dient und keine Einstufung als Gewässer besitzt. Daher muss hiervon auch kein Gewässerrandstreifen von 5 m eingehalten werden.

### **3.2.10 Immissionsbelastungen**

#### Landwirtschaft

Nach Süden, Osten und Norden schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Da diese Flächen jedoch nicht mehr intensiv bewirtschaftet werden, werden durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen jedoch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung hervorgerufen.

#### Schall

Durch die Randlage des geplanten Wohngebietes ist von einer sehr geringen Verkehrslärmeinwirkung auszugehen.

### **3.2.11 Störfallbetriebe**

Im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU vermieden werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

## **4. Übergeordnete Vorgaben**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das östliche Plangebiet ist aktuell dem Außen-, der westliche Bereich dem Innenbereich gemäß § 35 und 34 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 öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigen.

Die Umsetzung von Wohnbebauung auf dem östlichen Plangebiet im Außenbereich ist nach Maßgabe des § 35 BauGB nicht zulässig, so dass hierzu die Erweiterung des Bebauungsplanes „Schlauch II“ um diese Fläche erforderlich wird, um dort eine Bebauung ermöglichen zu können.

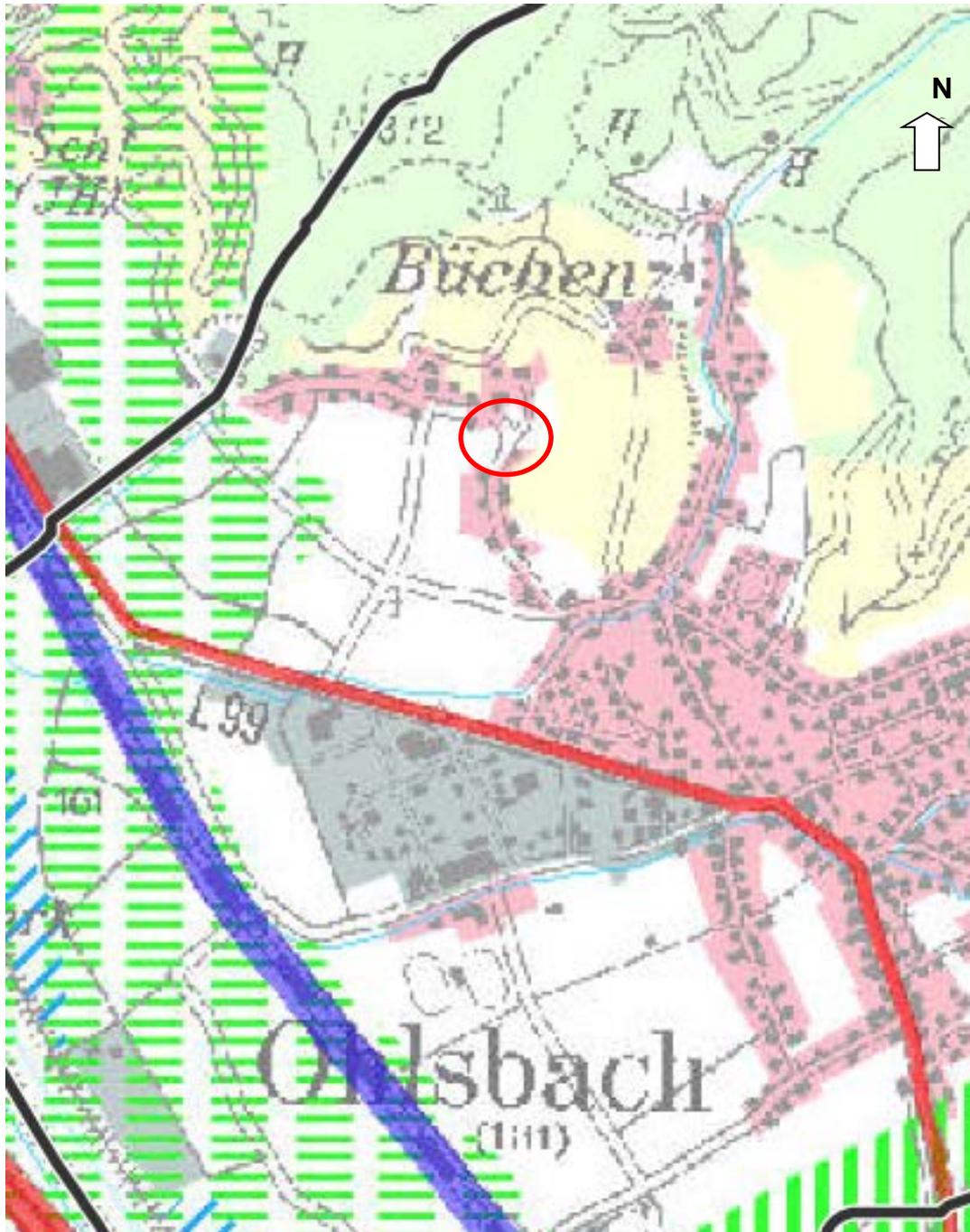
Derzeit gelten für den westlichen Teil des Geltungsbereichs die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Schlauch II“, da sich die westliche Fläche des vorgesehenen Geltungsbereiches innerhalb dieses Bebauungsplanes befindet. Da dort nach dem bisher geltenden Bebauungsplan eine Grünfläche ausgewiesen ist, ist die Änderung des Bebauungsplans „Schlauch II“ für diese Fläche erforderlich, so dass dort bebaubare Flächen entstehen können. Durch die Lage im Innenbereich kann dort das beschleunigte Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet werden.

### **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.

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.



**Abbildung 5 - Regionalplan Südlicher Oberrhein, i. d. F. der Rechtskraft vom 22.09.2017 (Auszug)**

Der Planbereich befindet sich nordwestlich der Dorfmitte des Siedlungsbereichs der Gemeinde Ohlsbach.

Der Bereich der Fläche besitzt im zeichnerischen Teil des Regionalplanes keine spezifischen Ausweisungen. Er liegt weder innerhalb von Grünzäsuren noch innerhalb von regionalen Grünzügen. Auch ist dort keine Fläche für Wohnbebauung dargestellt. Somit liegt der Bereich des Vorhabens nicht in den konkret dargestellten Flächen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Durch die Zielsetzung der Gemeinde Ohlsbach auch die Ortsteile zu stärken und die Wohnraumentwicklung zu fördern, wird das bestehende Wohnbaugebiet entlang der Schlauchstraße ergänzt und erweitert.

Die Mehrheit der vorhandenen Baugrundstücke im Umgebungsgebiet sind bereits verkauft und neuer Wohnraum bzw. weitere Wohnbaugrundstücke stehen der Gemeinde momentan nicht zur Verfügung.

Gemäß Regionalplan Südlicher Oberrhein Ziffer 2.4.1.2 wird die Gemeinde Ohlsbach als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft. In diesem Sinne wird der bestehende Bebauungsplan „Schlauch II“ um weitere fünf Baugrundstücke erweitert, um der Siedlungsentwicklung nachzukommen.

Aufgrund dieser Einordnung des Gemeindegebiets und der angrenzenden Flächen als Wohnstandort innerhalb des Regionalplans sowie der vorgesehenen Innenentwicklung und Nachverdichtung im westlichen Bereich und der nur kleinflächigen Entwicklung auf den Flächen des Außenbereiches, widerspricht der Bebauungsplan und die damit einhergehende Entwicklung von Wohnbaufläche generell nicht den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Er dient als Lückenschluss innerhalb der schon bestehenden Bebauung im Bereich „Schlauch“ der Gemeinde Ohlsbach.

#### Baulücken im Bestand

In Ohlsbach besteht momentan ein Innenentwicklungspotenzial von etwa 6,8 Hektar, welches durch Baulücken erzeugt wird. Hiervon können theoretisch 8,3 % als in den nächsten 5 Jahren verfügbar angesehen werden. Somit wären 0,5 Hektar Bauland durch die Inanspruchnahme von Baulücken in den nächsten 5 Jahren generierbar.

#### **4.2.1 Bauflächenbedarfsnachweis**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan für den östlichen Teil gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung anzupassen. Die Anforderungen des Baugesetzbuches nach § 1 a im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Die vorgesehene Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Schlauch II“ dient der Nachfrage nach Wohnbaufläche in Ohlsbach. Die Gemeinde Ohlsbach hat als städtebauliches Ziel einerseits die Innenentwicklung zu stärken und andererseits auch für den konkreten örtlichen Bedarf Bauflächen am Ortsrand und auf ungenutzten Baulücken bereitzustellen.

Die Gemeinde Ohlsbach ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt (Ziel der Raumordnung, Ziffer 2.4.1.1). Zur Bestimmung des Wohnbauflächenbedarfs für Gemeinde mit Einstufung als Siedlungsbereich Wohnen, wird als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor von 0,25 zugrunde gelegt.

Ausgehend vom derzeitigen Einwohnerstand (3.450 [Stand: 15.07.2019]) ist somit mit einem Einwohnerzuwachs von 43 Personen in den nächsten 5 Jahren zu rechnen. Durch die Einstufung als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen, werden 50 Einwohner je Hektar als Mindestanforderung gestellt. Somit ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,86 Hektar für die nächsten 5 Jahre. Hiervon sind die theoretisch zur Verfügung stehenden Baulücken von 0,5 Hektar (siehe Baulücken im Bestand) noch abzuziehen.

$$\frac{3.450 \text{ EW} \cdot 0,25 \% \cdot 5 \text{ Jahre}}{50 \frac{\text{EW}}{\text{ha}}} = 0,86 \text{ ha}$$

Somit kommt man auf einen Bauflächenbedarf von etwa 0,36 (0,86 – 0,5) ha für die nächsten 5 Jahre.

Die Fläche des Plangebietes, die sich nicht aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, beinhaltet eine Fläche von 0,14 ha. Somit bleibt das Plangebiet innerhalb der zulässigen Flächen dieses Bauflächenbedarfes.

Die Ausweisung des Gebietes entspricht also den Vorgaben der Regionalplanung und ihrem Flächenmanagement für die Gemeinden. Hier kommt dem Gebiet zusätzlich zugute, dass der Großteil des Gebietes der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient und somit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ gerecht wird, welcher ein wichtiger Grundsatz der Raumordnung darstellt. Die Entwicklung im Außenbereich wird nur im kleineren östlichen Gebiet realisiert, weshalb die Ausweisung des Gebietes als raumordnerisch vertretbar angesehen werden kann.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

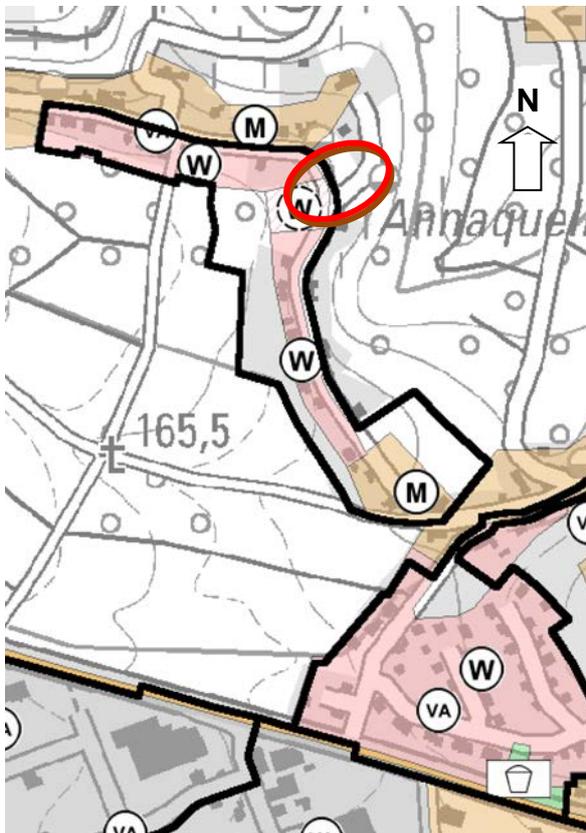


Abbildung 6 - Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Ohlsbach, Berghaupten ©Geoportal Raumordnung BW, 11/2017 (Auszug)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Schlauch II sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Gengenbach, Berghaupten, Ohlsbach zu beachten.

Im rechtswirksamen FNP ist für den westlichen Planbereich eine Potenzialfläche für Wohnnutzung dargestellt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO.

Im östlichen Bereich ist keine Darstellung im Flächennutzungsplan getätigt worden. In diesem Bereich entspricht die Ausweisung einer Wohnbaufläche nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB teilweise aus dem Flächennutzungsplan. Eine Anpassung des FNPs im Wege einer Berichtigung ist daher nur für den östlichen Teil des Plangebiets erforderlich. Aufgrund der Entwicklung des östlichen Bereichs nach § 13b BauGB ist der Flächennutzungsplan dort nachträglich entsprechend anzupassen.

#### 4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

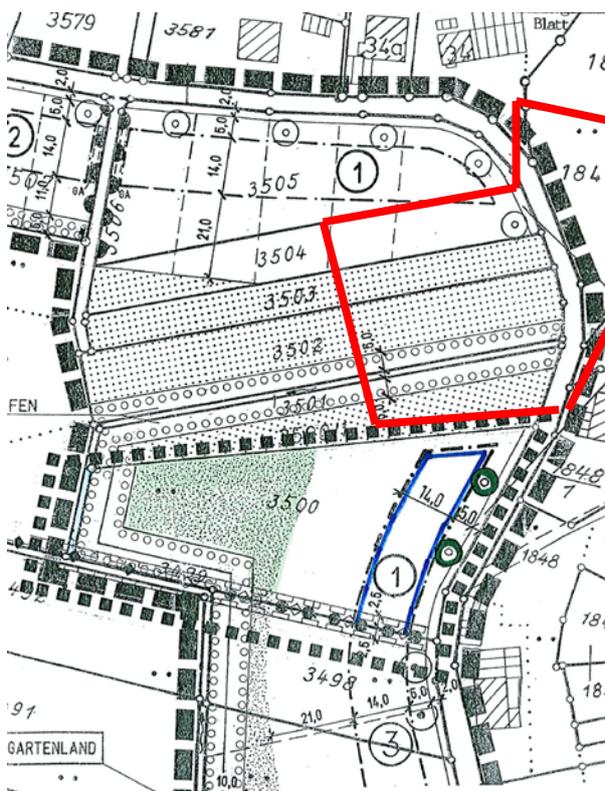


Abbildung 7 - Bebauungsplan „Schlauch II, 1. Änderung“ (2001)

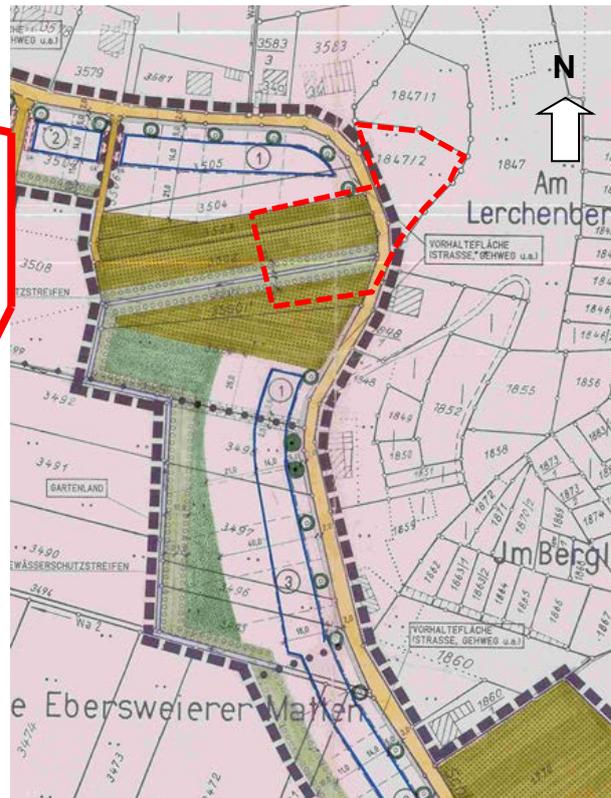


Abbildung 8: Bebauungsplan "Schlauch II" (1998)

Derzeit ist nur ein Teilbereich des Plangebietes innerhalb des schon rechtsgültigen Bebauungsplans „Schlauch II“ vorhanden. Hier ist momentan noch eine Grünfläche dargestellt. Ausgewiesen werden soll die Fläche in der 2. Änderung dann jedoch als allgemeines Wohngebiet (WA), also als bebaubare Fläche. Der östliche Geltungsbereich liegt dagegen noch im momentanen Außenbereich und daher außerhalb des Geltungsbereiches eines schon rechtskräftigen Bebauungsplanes.

## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Baugesetzbuches im Mai 2017 verdeutlicht der Gesetzgeber, dass sich zukünftig die Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung verstärkt auch auf den Siedlungsbestand ausrichten sollen. Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans wird dieses vom Gesetzgeber ausgegebene Ziel verfolgt.

Zusätzlich soll versucht werden, zukünftig ein größeres Augenmerk auf die Freiflächen im Innenbereich zu legen. Hierdurch soll eine Siedlungsexpansion verringert werden, indem Freiflächen, die innerhalb eines Siedlungskörpers liegen, beplant werden.

Mit dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Schlauch II“ in Ohlsbach wird diesen beiden neuen Anregungen und Empfehlungen nachgekommen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebauliche Fortentwicklung der umgebenden Bauungsstruktur gewährleistet wird.

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotential zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb des Gemeindegebietes von Ohlsbach auszuschöpfen und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen.

Die angestrebte Entwicklung der Fläche bietet durch die Art und das Maß der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie der sich an die Siedlung anschließenden Freiflächen die ideale Voraussetzung zur Ansiedlung von Wohnbebauung. Die neue Wohnbebauung soll sich in Art und Maß an die vorhandene Bebauung anlehnen.

Durch eine Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung soll auch ein ungestörtes Wohnen im allgemeinen Wohngebiet gewährleistet werden.

- Bereitstellen von Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Familien.  
Hierzu werden die Baugrundstücke als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und die Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglicht.
- Fortschreiben der bestehenden Bebauung.
- Erweiterung des Ortsrandes.
- Einbindung des Baugebiets in die Landschaft.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept

##### 5.2.1 Sektorale Konzepte

###### Baulich-räumliches Konzept

Die Bebauung der umliegenden Wohngebäude wird durch zweigeschossige Bauweise geprägt. Überwiegend wird die Bebauungsstruktur durch freistehende Einzelhäuser sowie auch Doppelhäuser geprägt. Diese Bebauungsstruktur soll mit der neuen Bebauung harmonisieren und wird daher auf ebenfalls zwei Geschosse festgesetzt werden.

###### Verkehrskonzept

Der verkehrliche Anschluss erfolgt über die Schlauchstraße, die das Plangebiet von der Ebersweierer Straße und der Hauptstraße in Ohlsbach bogenförmig erschließt.

## Grünkonzept

Das Gebiet wird dem Gebietscharakter entsprechend mit Pflanzungen und Grünflächen gestaltet, um sich auf diese Weise in die Umgebung zu integrieren und sich in die Landschaft einzufügen.

Die Grünflächen im westlichen Bereich des Gebietes bleiben weitestgehend als private Grünflächen bestehen.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im dörflich geprägten Bereich wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in beiden Teilbereichen zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein, um dort ein größeres Nutzungsspektrum ermöglichen zu können.

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes, welcher nach § 13a BauGB, Innenentwicklung, beplant wird, können zusätzlich noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Somit kann in diesem Bereich, der sich im Innenbereich befindet, auch Nutzungen, die dem touristischen Charakter der Gemeinde zugutekommen, realisiert werden.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sollen im westlichen Bereich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen hier ausgeschlossen werden. Der Ausschluss wird begründet mit dem höheren Flächenverbrauch dieser Nutzungen, auch hinsichtlich der Stellplätze, der zu einer Unverträglichkeit mit dem geplanten durchgrünten Plangebiet führt sowie mit dem höheren Störfaktor im Gegensatz zur Wohnbebauung. Im östlichen Bereich, welcher nach § 13b BauGB entwickelt werden soll, sind diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen schon von vornerein ausgeschlossen, da für diese Entwicklungen im Außenbereich der Fokus auf der Wohnnutzung liegen muss.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Vollgeschossregelung und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 entspricht dem Rahmen, den die BauNVO vorgibt. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke und somit flächensparendes Bauen ermöglicht werden.

### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der GRZ wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe und die Gebäudehöhe.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird in der Nutzungsschablone eine Wandhöhe von 8,5 m Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Mit diesen Höhen wird die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Außerdem kann zusätzlich Wohnraum im Dachgeschoss errichtet werden.

Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt wird für die Baugrundstücke die Höhe der Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, jeweils gemessen in Gebäudemitte, festgesetzt.

### Vollgeschosse

Durch die festgesetzte Gebäudehöhe können mehr Vollgeschosse entstehen, als die umgebende Bebauung aufweist. Da beabsichtigt wird, dass ein Dachgeschoss ausgebaut werden kann, aber kein drittes Vollgeschoss entstehen soll, werden zwei Vollgeschosse (II) zwingend festgesetzt.

## **6.3 Bauweise**

Im Bebauungsplan wird für die Baugrundstücke die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 15 m betragen. Aufgrund der Prägung der Umgebungsbebauung und für eine bessere Eingliederung des Gebietes in den dortigen baulichen Kontext sind nur Einzelhäuser zugelassen.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten.

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 (§ 12 BauNVO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Klargestellt wird außerdem, dass die überbaubaren Grundstücksflächen nur oberhalb der Geländeoberfläche gelten.

## **6.5 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 Einfamilienhäusern in dieser Baugebietsteilfläche 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. Auch kann durch diese aufgelockerte Bebauung das Einfließen der Frischluft in das Gebiet hinein verbessert werden.

## **6.6 Verkehr**

### **6.6.1 Äußere Anbindung**

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die „Schlauchstraße“, die im Osten an Südosten an die Ebersweierer Straße und im Nordwesten an die Hauptstraße angeschlossen ist.

Der durch das Plangebiet verursachte Zusatzverkehr wurde auf Basis der Studie „Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung“, Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden, 2000, prognostiziert:

Wohneinheiten (WE)		10
Einwohner (E)	2,1 E/WE	21
Anzahl der Wege	3,3 Wege pro E und Tag	69
Anteil motorisierter Individualverkehr	90% Anteil der Kfz-Fahrten	62
Pkw-Besetzungsgrad	1,1 Personen/Pkw	57
<b>Kfz-Aufkommen Einwohner</b>		<b>57</b>
<hr/>		
Besucherfahrten	0,25 Fahrten/E	5
Ver-/Entsorgung	0,05 Fahrten/E	1
Sonstige Fahrten	0,1 Fahrten/E	2
<b>Kfz-Aufkommen gesamt</b>		<b>65</b>

Bei einer angenommenen Tag- und Nachtverteilung des Kfz-Verkehrs von 95 % am Tag und 5 % in der Nacht ergibt dies durchschnittlich eine Verkehrsmenge von etwa 2,7 Kfz je Stunde. Diese Verkehrsmenge wird hauptsächlich tagsüber erreicht werden. Die „Schlauchstraße“ kann diese zusätzliche Verkehrsmenge aufnehmen.

### **6.6.2 Inneres Erschließungssystem**

#### Aufteilung Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden 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.

### **6.6.3 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet werden nur private Stellplätze angelegt.

### **6.6.4 Fußgänger und Radfahrer**

Im Plangebiet werden keine Geh- oder Radwege angelegt, da dort die Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sein sollen.

## **6.7 Technische Infrastruktur**

### **6.7.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der „Schlauchstraße“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen Überlandwerk 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 Verfahrensgebiet über das bestehende Leitungsnetz in der Schlauchstraße mit Erdgas versorgt werden.

### **6.7.2 Trinkwasser**

Die Kapazität des Wasserversorgungsnetzes der Gemeinde ist ausreichend. An dieses Netz kann das Plangebiet angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen werden in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

### **6.7.3 Entwässerung**

Im Bereich der Schlauchstraße ist eine Trennkanalisation vorhanden. Die Entwässerung des BG Schlauch II ist im Trennsystem geplant.

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 in der Schlauchstraße eingeleitet.

Das Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern. Eine Versickerung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens zu prüfen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal DN 500/ DN 600 einzuleiten.

Der zukünftige Regenwasserabfluss vom Baugebiet ist auf den derzeitigen Regenwasserabfluss von der unbefestigten Fläche zu begrenzen. Es wird eine Regenspende von 15 l / s bzw. 0,15 l / 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche in Ansatz gebracht. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist auf eine Wiederkehrzeit von 5 Jahren zu bemessen. Zu berücksichtigen ist, dass gemäß den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung - lediglich 50 % des dezentralen Rückhaltevolumens angerechnet werden kann. Es ist ein Drosselabfluss von 0,5 l/s einzurichten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich zu 6,0 m<sup>3</sup>/ 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche. Es sind Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken vorzusehen, um das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt in das vorhandene Netz der Regenwasserkanäle einleiten zu können.

### **6.7.4 Telekommunikation**

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz innerhalb der „Schlauchstraße“ angebunden werden. Im Plangebiet selbst müssen neue Hausanschlüsse für die Telekommunikationsleitungen eingerichtet werden. Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden.

## **6.7.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**

Versorgungsanlagen und -leitungen sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu führen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes kann 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.

## **6.8 Grünflächen**

### **6.8.1 Private Grünfläche**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen als Grün- oder Gartenflächen angelegt werden, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen, die dort errichtet werden, zu begrünen.

Eine Gestaltung der Gartenflächen mit Folie oder Steinschotter ist nicht zulässig.

Durch diese Festsetzungen kann die Versiegelung vor Ort auf ein Mindestmaß reduziert werden. Durch die Dachbegrünung und die Begrünung der baulichen Anlagen kann eine teilweise Begrünung des Plangebietes weiterhin bestehen bleiben.

## **6.9 Schutz, Pflege und Entwicklung**

### **6.9.1 Grundwasserschutz**

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### **6.9.2 Versiegelung**

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

Als versickerungsfähiger Belag 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 werden die Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben. Die Anwendung mit Pflastersystemen ist dabei die am häufigsten verbreitete versickerungsfähige Flächenbefestigung. Wassergebundene Deckschichten sind im bautechnischen Sinne keine versickerungsfähigen Verkehrsflächen.

### **6.9.3 Beleuchtung**

Aus Gründen des Umwelt- und Artenschutzes wird festgesetzt, dass im Baugebiet nur UV-anteilarme Leuchten zu verwenden sind. Insbesondere LED-Leuchten bieten den Vorteil der Umweltverträglichkeit und ökonomischen Nachhaltigkeit und zeichnen sich durch eine sehr hohe Lichtausbeute und eine lange Lebensdauer aus.

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.

### **6.9.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

Um eine gewisse Durchgrünung auf dem Gebiet zu erreichen ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Baufläche ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## **6.10 Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt:

### Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Lebensräume nach der FFH-Richtlinie vorhanden. Auch liegen keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten vor. Aufgrund der großräumig anthropogenen Überformung des Umfelds und der bestehenden gewerblichen Nutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf die Aspekte Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft zu erwarten.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Themenfelder Luft und Klima gilt, dass dem Standort betreffend der Kaltluftentstehung eine Funktion als Korridor für das Einfließen dieser Luftmassen in das Gemeindegebiet zukommt. Mit einer angepassten Bebauung ist hier jedoch mit keiner negativen Veränderung der Situation zu rechnen.

### Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Da das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets ist und auch nicht im Einflussbereich eines solchen liegt, kommt es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung oder anderweitigen Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

### Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

### Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Durch das Plangebiet werden keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen verursacht. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

### Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Klimapotential wird als mittel bis hoch bewertet, da es sich bei dem Gebiet um ein Kaltluftentstehungsgebiet mit geringer Neigung handelt. Die Fläche hat eine große klimatische Bedeutung für den Kalt- und Frischluftabfluss aus dem nordöstlich liegenden Seitental. Durch eine nicht angepasste Bebauung könnte es deshalb zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Abriegelungen dieser Hangwinde kommen.

Aufgrund einer Bebauung des Gebietes mit Einzelhäusern wird jedoch von einer geringen Bebauungsdichte des Gebietes ausgegangen. Das Gebiet wird entsprechend begrünt werden und Freiflächen unversiegelt beibehalten, so dass in diesen Bereichen des Gebietes der Luftaustausch weiterhin ermöglicht werden kann.

### Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### Zusammenfassung

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Schlauch II“ sind aufgrund der aufgelockerten Bebauung und der Durchgrünung des Gebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt zu erwarten.

## **7. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht**

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden auf der Grundlage des § 74 LBO örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erlassen. Die Gestaltungsregelungen werden sehr offengehalten, um verschiedene Baustile im Plangebiet zu ermöglichen. Dadurch soll ein sehr vielfältiges Erscheinungsbild des Plangebietes ermöglicht werden.

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.

## **7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

### **7.1.1 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 und nur die Dachneigung mit 6 bis 45 Grad vorgeschrieben. Zur Farbgestaltung wird vorgegeben, dass Dacheindeckungen in rot bis rot-braunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen herzustellen sind.

Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten werden die geltenden Bauvorschriften für das Gebiet „Schlauch II“ verwendet.

Um eine Verbesserung des Kleinklimas, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen, und als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung, sind Dachflächen mit einer Neigung von bis zu zehn Grad als Gründach auszubilden. Hiervon ausgenommen werden technische Einrichtungen (Photovoltaik, Absorberanlagen), Belichtungsflächen sowie untergeordnete Bauteile (z. B. Dachüberstände, Eingangsbereiche, Dachgauben usw.) bis 10 m<sup>2</sup> Dachfläche.

### **7.1.2 Außenwände**

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO Leuchtfarben oder reflektierende Materialien ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt zum einen aus gestalterischen Gründen, zum anderen aber auch, um gegenüber Nachbargrundstücken oder von Verkehrsteilnehmern keine Blendwirkungen hervorzurufen. Durch die Vorschriften zur Außenwandgestaltung wird den Bauherren ein großer Spielraum ermöglicht. So sind neben Putz- oder Holzfassaden auch andere, moderne Baustoffe möglich.

## **7.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### **7.2.1 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 Folie und Steinschotter (Schottergärten) ausgeschlossen. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, die aus naturschutzfachlichen Gründen kritische Gartengestaltung einzuschränken.

### **7.2.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Für Stützmauern auf den privaten Baugrundstücken wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO aufgenommen, dass diese jeweils nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen werden. Größere Höhenunterschiede zu Nachbargrundstücken sind dann durch Böschungen oder Terrassierungen auszugleichen. Hierbei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Stützmauern mindestens das 1,5 fache der Höhe, der unterhalb liegenden Stützmauer betragen (z. B. ergibt eine Höhe von 1,50 m einen Abstand von 2,25 m).

### **7.2.3 Einfriedungen**

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von insgesamt maximal 1,0 m über dem Straßenrand beschränkt. Mit dieser Vorschrift sollen zum einen offene Vorgartenbereiche entlang des Straßenraumes geschaffen werden und zum anderen wird die Sicherheit erhöht, da schlecht einsehbare Bereiche vermieden werden.

Zusätzlich aufgenommen werden, auch für seitliche Grundstücksgrenzen, Anforderungen an die Materialien von Einfriedungen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und oder Beton sowie Stacheldraht sind nicht zulässig. Um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten, wird vorgeschrieben, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun auszuführen sind. Die Errichtung von Elektrozäunen ist nicht gestattet.

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.

### **7.3 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 Wohneinheit erhöht. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zu Anschlussstellen an den öffentlichen Personennahverkehr (etwa 1,0 km) und der ländlichen Prägung ist jedoch davon auszugehen, dass pro Haushalt mindestens zwei Fahrzeuge benutzt werden.

### **7.4 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser**

Die Anlagen für das Sammeln von Regenwasser sind nach dem neuesten Stand der Technik herzustellen und zu erhalten. Das erforderliche Rückhaltevolumen ergibt sich zu 6,0 m<sup>3</sup>/s (100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche) und ist durch Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken bereit zu stellen. Auf diese Weise kann das örtliche Kanalisationsnetz entlastet werden.

### **7.5 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, Satellitenantenne u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Vorgeschrieben wird darüber hinaus, dass Satellitenantennen die gleiche Farbe haben müssen wie die dahinterliegende Fläche.

### **7.6 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, weshalb eine gewerbliche Nutzung nur eine sehr untergeordnete Rolle spielt. Werbeanlagen sind aus diesem Grund nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss, bis zu einer Größe von 0,5 m<sup>2</sup> und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung am Himmel (Booster) werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen unzulässig. Größere Sammelwerbeanlagen sind nur auf öffentlichen Flächen zulässig. Auf diese Weise können die privaten Bauflächen besser ausgenutzt werden, da sie nicht durch eben solche großflächigen Werbeanlagen beansprucht werden können.

## **8. Auswirkungen**

### **8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Da der Nahbereich des Gebiets auch bislang überwiegend als Wohngebiet genutzt wurde, sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des Plangebietes geschaffen. Aufgrund des ortsüblichen Dichteansatzes wird ein Einfügen der geplanten Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglicht.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt, vor allem im westlichen Plangebiet. Im östlichen Bereich wird die dortige Wiesenfläche in Zukunft als Baufläche zur Verfügung stehen, was mit einer teilweisen Versiegelung der Fläche einhergehen wird.

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.

Die landwirtschaftlichen Flächen, besonders im westlichen Bereich des Plangebiets, werden weiterhin über den landwirtschaftlichen Weg (3506) erreichbar bleiben.

### **8.2 Verkehr**

Durch das geplante Wohngebiet wird neuer Ziel- und Quellverkehr entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen den Mehrverkehr problemlos aufnehmen können. Durch die Ausdehnung der überbaubaren Flächen werden die planungsrechtlichen Grundlagen dafür geschaffen, dass das erforderliche Angebot an privaten Stellplätzen geschaffen wird. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation erkennbar.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen in der Schlauchstraße vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten.

### **8.4 Natur | Landschaft | Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innen- und Außenentwicklung und hier nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13a, b BauGB somit nicht erforderlich.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt durch die Planung zu erwarten.

## **9. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **9.1 Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

### **9.2 Entschädigungen**

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

### **9.3 Erschließung**

Die Kosten für die Erschließung wird vom Bauträger übernommen.

### **9.4 Kosten und Finanzierung**

Für die Erschließung des Baugebietes fallen Kosten zur Anpassung der Verkehrsanlagen, für die Entwässerung und Wasserversorgung an. Aufbauend auf dem Vorentwurf wurde eine Kostenschätzung der Erschließungskosten vorgenommen. Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten inkl. Nebenkosten. Die überschlägig ermittelten Kosten betragen:

<b>Position</b>	<b>Kosten</b>
Straßenbau	60.000 €
Entwässerung	140.000 €
Wasserversorgung	10.000 €

Für die Anpassung der Straße ‚Schlauchstraße‘ in diesem Bereich für die Mehrbelastung durch die hinzukommenden Fahrbewegungen, fallen Kosten in Höhe von etwa 60.000 € an. Für die Entwässerung des Gebietes fallen durch die Errichtung der Hausanschlüsse und für die Retentionszisternen Kosten von ca. 140.000 € an. Für die Hausanschlüsse der Wasserversorgung ist mit einem Kostenpunkt von ungefähr 10.000 € zu rechnen.

Zum Zeitpunkt der Erschließung des Gebietes sind entsprechende Erschließungsmittel in den Haushalt einzustellen.

## 10. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>		<b>0,43 ha</b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa	0,04 ha	8,5%
- Verkehrsfläche	etwa	0,04 ha	8,5%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa</b>	<b>0,39 ha</b>	<b>91,5%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

<b>Gesamt</b>		<b>etwa</b>	<b>10 WE</b>
---------------	--	-------------	--------------

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,1 E/WE	<b>etwa</b>	<b>21 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

### Siedlungsdichte

Nettosiedlungsdichte (E/ha Nettobauland)		etwa	53 E/ha
--	--	------	---------

<b>Bruttosiedlungsdichte (E/ha Bruttobauland)</b>		<b>etwa</b>	<b>49 E/ha</b>
---	--	-------------	----------------

Ohlsbach, .....

.....

Bernd Bruder  
Bürgermeister

Lauf, 04.02.2021 Jä/Ro-la

**ZINK**  
INGENIEURE

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

Planverfasser