

Stand: 12.01.2023

Anlage Nr. 3

Fassung: Satzung



**Gemeinde Nordrach**  
**ORTENAUKREIS**

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“**

**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 EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1. ANLASS UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....	4
1.1 <i>Anlass der Aufstellung</i> .....	4
1.2 <i>Art des Bebauungsplans</i> .....	4
1.3 <i>Verfahrensart</i> .....	4
1.4 <i>Aufstellungsverfahren</i> .....	5
2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG .....	6
2.1 <i>Begründung der Erforderlichkeit</i> .....	6
2.2 <i>Artenschutz</i> .....	6
2.3 <i>Hochwasserschutz</i> .....	7
3. GELTUNGSBEREICH UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	7
3.1 <i>Räumlicher Geltungsbereich</i> .....	7
3.2 <i>Ausgangssituation</i> .....	8
4. ÜBERGEORDNETE VORGABEN .....	14
4.1 <i>Planungsrechtliche Ausgangssituation</i> .....	14
4.2 <i>Raumordnung und Landesplanung</i> .....	15
4.3 <i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i> .....	16
<b>TEIL B PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>17</b>
5. PLANUNGSKONZEPT .....	17
5.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> .....	17
5.2 <i>Städtebauliches Konzept</i> .....	17
6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	18
6.1 <i>Bebauung</i> .....	18
6.2 <i>Verkehr</i> .....	21
6.3 <i>Technische Infrastruktur</i> .....	22
6.4 <i>Grünkonzept</i> .....	24
6.5 <i>Belange des Klimaschutzes</i> .....	25
6.6 <i>Umweltbelange</i> .....	26
6.7 <i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	28
6.8 <i>Nachrichtliche Übernahmen</i> .....	30
7. AUSWIRKUNGEN .....	31
7.1 <i>Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen</i> .....	31
7.2 <i>Gemeinbedarfseinrichtungen</i> .....	31
7.3 <i>Verkehr</i> .....	31
7.4 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	31
8. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG   FOLGEVERFAHREN .....	31
8.1 <i>Bodenordnung</i> .....	31
8.2 <i>Entschädigungen</i> .....	31
8.3 <i>Erschließung</i> .....	31
8.4 <i>Kosten und Finanzierung</i> .....	31
8.5 <i>Planungsrecht</i> .....	31
9. FLÄCHENBILANZ .....	32

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: HOCHWASSERGEFAHRENKARTE; QUELLE: LUBW, 10.11.2021; EIGENE DARSTELLUNG .....	7
ABBILDUNG 2: GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG .....	8
ABBILDUNG 3: LUFTBILD MIT EINTRAGUNG DES PLANGEBIETS; QUELLE: LGL BW, EIGENE DARSTELLUNG.....	9
ABBILDUNG 4: ÜBERSICHT DER SCHUTZGEBIETE SOWIE GESCHÜTZTER BIOTOPE, QUELLE: LUBW, 22.02.2022; EIGENE DARSTELLUNG .....	14
ABBILDUNG 5: REGIONALPLAN SÜDLICHER OBERRHEIN – RAUMNUTZUNGSKARTE (AUSZUG); QUELLE: REGIONALVERBAND SÜDLICHER OBERRHEIN; EIGENE DARSTELLUNG .....	15
ABBILDUNG 6: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZELL A. H. (AUSZUG); QUELLE: GEMEINDE NORDRACH; EIGENE DARSTELLUNG .....	16

## Teil A Einleitung

### 1. Anlass und Aufstellungsverfahren

#### 1.1 Anlass der Aufstellung

Das Gelände des früheren Sägewerks Spitzmüller liegt seit der Betriebsaufgabe vor einigen Jahren brach. Mehrfach wurde versucht, das Plangebiet einer neuen Nutzung zuzuführen; bislang jedoch ohne Erfolg.

Als Zwischennutzung wird das Gelände aktuell als Lagerplatz für Schutt und Holz sowie als Grünschnittsammelplatz genutzt. Insgesamt ergibt sich ein sehr ungeordnetes Erscheinungsbild des Plangebietes.

Nunmehr besteht das Interesse, im Plangebiet eine Wohnnutzung umzusetzen. Bislang wurde der Bereich des Plangebietes durch die Baurechtsbehörde dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet. Die Raumordnungsbehörde stuft das Plangebiet jedoch als Außenbereich ein. Zur Umsetzung des Bauvorhabens mit Umnutzung der Gewerbebrache in Wohnbebauung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

#### 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. 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	Ja	Vorgabe erfüllt? Ja
<b>1. Handelt es sich um die Einbeziehung von Außenbereichsflächen und schließt die Fläche an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an?</b> Der Bebauungsplan wird zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Das Plangebiet schließt sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.	Ja	Ja
<b>2. Wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet?</b> Die Baugrundstücke im Plangebiet werden als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Dadurch wird	Ja	Ja

die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen gemäß § 13b BauGB begründet.

- |  |    |    |
|--|----|----|
| <b>3. Beträgt die festgesetzte Größe der Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>?</b> | Ja | Ja |
|--|----|----|

Nettobauland 5.151 m<sup>2</sup> x 0,4 = Grundfläche 2.060 m<sup>2</sup>

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

- |  |      |    |
|--|------|----|
| <b>4. Besteht eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung?</b> | Nein | Ja |
|--|------|----|

Vorgesehen ist die Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“. Es wird somit kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

- |  |      |    |
|--|------|----|
| <b>5. Liegen Anhaltspunkte auf Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor?</b> | Nein | Ja |
|--|------|----|

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

- |   |      |    |
|---|------|----|
| <b>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?</b> | 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 BauGB i. V. m. § 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 nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## **1.4 Aufstellungsverfahren**

Am 14.03.2022 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“ gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 13.06.2022 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 13.06.2022 wurde vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 24.06.2022 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 22.06.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 13.06.2022 aufgefordert.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in verschiedenen Punkten geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 24.10.2022 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 24.10.2022 wurde vom 14.11.2022 bis zum 02.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 04.11.2022 bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 03.11.2022 zur Stellungnahme zur geänderten Planung 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 23.01.2023 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 12.01.2023 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

### **2.1 Begründung der Erforderlichkeit**

Das frühere Sägewerk Spitzmüller liegt seit mehreren Jahren brach. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesem Bereich jedoch nicht mehr zu erwarten und auch mit der umgebenden Bebauung schwer vereinbar. Darüber hinaus besteht auch in Nordrach großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um zum einen die bestehende Gewerbebrache einer neuen Nutzung zuzuführen und zum anderen die Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen.

### **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.

Ermittelt werden müssen die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Anschließend muss geprüft werden, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz droht.

Zur Betrachtung des Artenschutzes wurde deshalb eine artenschutzrechtliche Untersuchung durch das Büro Klink, Freiburg, durchgeführt. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebietes für alle streng und besonders geschützte Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt wurde.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der im Gutachten aufgeführten Arten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben. Weitere Untersuchungen oder zeitlich vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht erforderlich.

## 2.3 Hochwasserschutz

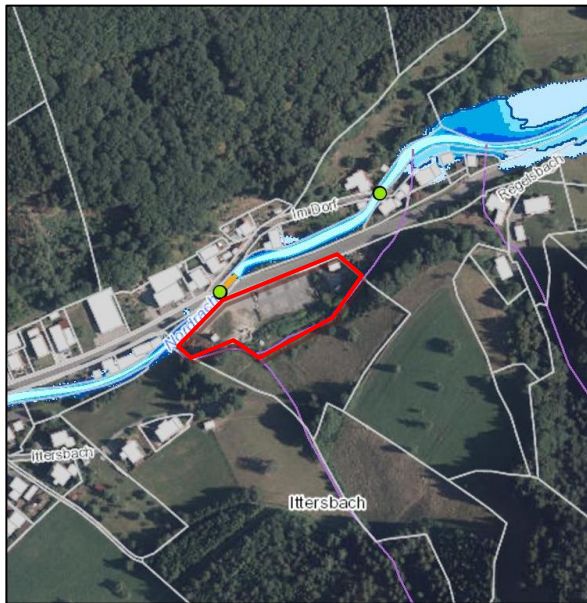


Abbildung 1: Hochwassergefahrenkarte; Quelle: LUBW, 10.11.2021; eigene Darstellung

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, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zu einem Verlust von Rückhalteflächen bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100). Der Aufstellung des Bebauungsplans stehen keine Belange des Hochwasserschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB, § 77 i. V. mit § 76 WHG entgegen.

## 3. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzte Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 0,5 ha (5.397 m<sup>2</sup>) und wird begrenzt

- im Norden durch die Kreisstraße 5354,
- im Osten durch die bestehende Lagerfläche,
- im Süden durch den Mühlkanal Schrofen sowie den Ittersbach,
- im Westen durch die Nordrach.

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 82 der Gemarkung Nordrach. Außerdem wird ein Teilbereich des Straßengrundstücks Flst.-Nr. 17/56 in den Geltungsbereich einbezogen.

Begründung

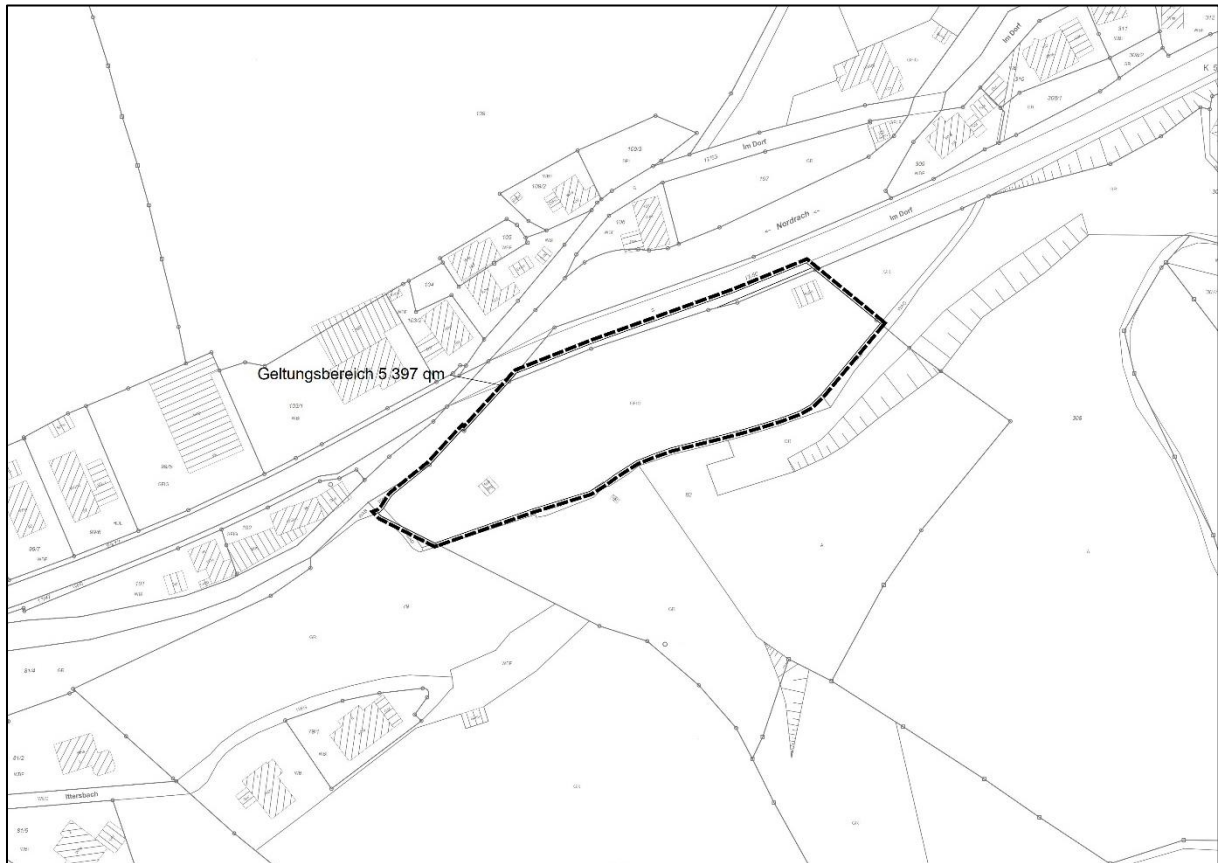


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

## 3.2 Ausgangssituation

### 3.2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsausgang von Nordrach, etwa 1.000 m nord-östlich des Ortskerns mit Rathaus, Kindergarten und Kirche. Der Planbereich wird durch die schmale Tallage der Nordrach geprägt.



### 3.2.2 Bebauung und Nutzung



Abbildung 3: Luftbild mit Eintragung des Plangebiets; Quelle: LGL BW, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist teilweise noch durch die frühere Nutzung des Sägewerks geprägt, auch wenn die meisten Gebäude abgebrochen wurden. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft jedoch noch der teilweise verdolte Mühlkanal Schrofen mit Becken und Rechenanlage für die Ableitung zur Wasserkraftanlage. Diese befindet sich im Haus im westlichen Bereich des Plangebietes und ist derzeit noch in Betrieb.

Das Plangebiet wurde bis ins Jahr 2022 als Lagerplatz für verschiedene Materialien genutzt. So fanden sich insbesondere Erdaushub, Holzstämmen und Grünschnitt auf der Fläche des früheren Sägewerks.

### 3.2.3 Kulturdenkmale

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale bekannt.

### 3.2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst.-Nr. 82 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nordrach, das Straßengrundstück der Kreisstraße im Eigentum des Ortenaukreises.

### 3.2.5 Topographie und Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet steigt moderat von der Kreisstraße nach Südosten bis zum Mühlkanal Schrofen an. Erst nach dem (verdolten) Mühlkanal Schrofen bzw. bestehenden Weg erhöht sich die Steigung des Geländes deutlich.

### **3.2.6 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen**

#### Bodenbeschaffenheiten

Zur detaillierten Erkundung des Aufbaus und der Zusammensetzung der oberflächennahen Schichtenfolge wurden im Jahr 2017 Schürftgruben ausgehoben und die dabei angetroffene Schichtenfolge durch das Institut für angewandte Geologie, Willstätt, detailliert beschrieben.

Das Plangebiet befindet sich nach der geologischen Karte im Bereich des Granitstocks von Nordrach. Der hier im Untergrund anstehende mittel- bis grobkörnige (Turmalin-)Granit erzeugt bei seiner Verwitterung zumeist einen grobsandigen, kiesigen Boden, aus welchem sich mehr oder weniger gerundete Blöcke herausheben. Das kristalline Schwarzwaldgrundgebirge wird im Plangebiet heute von Schüttungen fluviatiler Ablagerungen überlagert.

Bei den in dem Untersuchungsgebiet anstehenden Lockergesteinen handelt es sich um relativ geringmächtige pleistozäne Bachschotter, welche von wechselnden Strömungsverhältnissen aus dem relativ engen Schwarzwaldtal herantransportiert und abgelagert wurden. In diesem Ablagerungsmilieu wurden überwiegend grobkörnige, sandige Kiese mit Steinen und Blöcken sedimentiert, welche aufgrund eines kurzen Transportweges häufig lediglich kantengerundet vorliegen.

Eine ausgeprägte Korn-zu-Korn-Abstützung (kaum zusammendrückbar) der überwiegend grobkiesig, steinigen, sandigen Bachschotter konnte beim Aushub der Probelöcher beobachtet werden.

Auf Grundlage der durchgeführten Aufschlussarbeiten können die oberflächennahe Lockergesteinshorizonte wie folgt beschrieben werden.

Große Teile der aktuellen Oberfläche des vormaligen Betriebsgeländes ist mit lediglich 2 - 3 Dezimeter mächtigen Schüttungen von frischem Split belegt. Die alten Auffüllungen aus der Betriebszeit des Sägewerks Spitzmüller bestehen aus grobschluff-führenden Sanden und Kiesen, durchsetzt mit vereinzelt Bauschuttanteilen als auch teilweise mit Schwarzdeckenbruchstücken. Die Schichtstärken der anthropogenen Auffüllungen betragen im Untersuchungsgebiet 1,0 m bis 1,4 m unter Flur. In deren natürlichen Unterlager stehen sandige, grobkiesige, steinige Nordrachschotter an, deren Mächtigkeit grob auf 2 - 3 m geschätzt wird.

#### Bodenbelastungen

Bei dem nördlichen Teil des Grundstücks Flst-Nr. 82, Im Dorf 100 und dem etwa 375 m<sup>2</sup> großen nordwestlichen Teil des Grundstücks Flst-Nr. 308 handelt es sich um eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche, die im Rahmen der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ vom Landratsamt Ortenaukreis 2018 erhoben wurde. Hierbei handelt es sich um den Altstandort „Sägewerk Spitzmüller“.

Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde das Betriebsgelände des Altstandorts am 10.10.2018 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 1 erfolgte eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition“.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung, inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt, wurden durch das Ingenieurbüro institut für angewandte geologie – ifag technische Erkundungsmaßnahmen durchgeführt.

Aufgrund der erfolgten Erkundungsmaßnahmen konnte hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ im Ergebnis der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Altstandort „Sägewerk Spitzmüller“ insoweit ausgeräumt werden.

Der Altstandort wurde am 13.05.2022 auf der Grundlage der vorliegenden Erkundungsergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis bewertet, auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend dokumentiert.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks zum Zeitpunkt der Erkundung/Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf bestand.

Eine weitere Bearbeitung kommt dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Entsiegelungen, Erdarbeiten, Umnutzungen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Es ist zu beachten, dass der Wirkungspfad „Boden-Mensch“ noch nicht betrachtet wurde. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die entsprechend durchzuführenden Oberbodenuntersuchungen sind jedoch erst dann sinnvoll, wenn die tatsächliche zukünftig unversiegelte Geländeoberfläche bekannt ist. Außerdem besteht auch die Möglichkeit bzw. das Erfordernis, das Gelände bei zukünftigen Baumaßnahmen an-/aufzufüllen. Falls dies mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (d. h. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 0) mit mindestens einer Mächtigkeit von 35 cm erfolgt, kann auf eine Oberbodenbeprobung des anstehenden Untergrundes verzichtet werden.

Der Altstandort ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

### Bergbau

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 künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.

## **3.2.7 Gewässer**

### Oberflächengewässer

Das Plangebiet ist nahezu allseitig von Gewässern umgeben. Nördlich der Kreisstraße befindet sich die Nordrach, die nach der Querung der Kreisstraße dann am westlichen Rand des Plangebietes vorbeifließt. Südlich des Plangebietes verläuft der Mühlkanal Schrofen als offenes sowie verdoltes Gerinne. Zusätzlich fließt der Ittersbach dem Mühlkanal Schrofen von Süden her zu. Beide Gewässer zusammen sammeln sich im Staubecken südlich des Plangebietes. Von dort verläuft eine Leitung zur Wasserkraftanlage im Plangebiet und weiter zur Nordrach. Zusätzlich verläuft am südlichen Rand des Plangebietes der Ittersbach in einer Verdolung nach Westen, knickt dann nach Norden ab und fließt von dort offen zur Nordrach.

Alle drei Fließgewässer sind als Gewässer II. Ordnung eingestuft. Das bedeutet, dass im Plangebiet nach den gesetzlichen Vorgaben jeweils ein Gewässerrandstreifen von 5 m, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten ist.

Die Gemeinde Nordrach kann im Innenbereich im Einvernehmen mit der Wasserbehörde gemäß § 38 Abs. 5 WHG eine Befreiung vom Verbot baulicher Anlagen im Gewässerrandstreifen erteilen, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Maßnahme erfordern.

#### Begründung

---

Hierzu wurde ausgeführt, dass im Plangebiet eine Umnutzung der bisherigen Gewerbebrauche zu Wohnbebauung geplant ist. Ziel der Gemeinde ist hierbei, eine hohe Ausnutzung des Baugrundstücks zu erreichen, um dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus soll kostengünstiger Wohnraum geschaffen werden. Aus diesem Grund wird auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet, so dass die erforderlichen Stellplätze oberirdisch errichtet werden müssen. In sehr geringen Teilbereichen ist daher die Inanspruchnahme der Gewässerrandstreifen, insbesondere für Terrassen, erforderlich. Die Unterhaltung der Gewässer kann auch bei einer Reduzierung der Gewässerrandstreifen gewährleistet werden.

Vorbehaltlich § 38 Abs. 5 Satz 2 wird auf dieser Grundlage von der Unteren Wasserbehörde das Einvernehmen zur Erteilung der Befreiung vom Verbot baulicher Anlagen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 WHG erteilt.

Nicht gänzlich gesichert werden konnte, ob der Mühlkanal als privates oder öffentliches Gewässer einzustufen ist. Unterlagen hierzu sind nicht mehr vorhanden. Letztes Ende wurde der Mühlkanal durch die Untere Wasserbehörde als öffentliches Gewässer II. Ordnung eingestuft, so dass grundsätzlich ein Gewässerrandstreifen erforderlich ist.

Langfristig geplant ist, im Zusammenhang mit der Umnutzung des Sägewerks den Mühlkanal zu öffnen und bei Bedarf weiter nach Süden zu verschieben. Ebenso ist angedacht, den Iltersbach vom Plangebiet weg nach Südwesten zu verlegen und die bestehende Verdolung zu öffnen. Hierdurch soll erreicht werden, dass im Plangebiet nur geringe Einschränkungen der knappen Baufläche bestehen. Der offen gelegte Mühlkanal kann auch für die Aufnahme des von Süden her anfallenden Hangwassers, insbesondere bei Starkregenereignissen, dienen. Weitere Maßnahmen gegen Starkregen sind demnach im Plangebiet nicht erforderlich.

Für die Verlegung der beiden Gewässer ist ein Wasserrechts-Verfahren durchzuführen. Dieses wird außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens durchgeführt.

#### Grundwasser

In den großporigen Flussschottern im nördlichen Plangebiet ist ein Porenwasseraquifer hoher Ergiebigkeit ausgebildet. Messungen des Grundwasserstands wurden bei der Begutachtung nicht ausgeführt. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bodenaufschlüsse und dem Niveau der dabei teilweise beobachteten Wassermarken (Fe/Mn-Ausfällungen) kann das Niveau eines zusammenhängenden, jährlich wiederkehrend hohen Grundwasserstandes (HW) bei etwa 0,7 - 1,0 m unter aktuellem Gelände angenommen werden. Bei Hochwasserführung der benachbarten Nordrach kann der Grundwasserspiegel im Ausnahmefall durch das in die Talauenfüllung eingepresste Wasser temporär zu außergewöhnlich hohen Grundwasserständen führen, die vermutlich bis auf wenige Dezimeter unter der aktuellen Oberfläche ansteigen können. Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten im Jahr 2017 wurde beim Aushub der Probelöcher kein zusammenhängender Grundwasser-Spiegel angeschnitten.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

### **3.2.8 Immissionsbelastungen**

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 5354. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens in diesem Abschnitt sind keine unzumutbaren Geräuscheinwirkungen im Plangebiet zu erwarten. Auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke wurde eine vereinfachte Abschätzung der Beurteilungspegel vorgenommen ([Online-Lärm-Rechner \(vcd.org\)](https://www.vcd.org)). An den Baugrenzen werden demnach die Immissionsgrenzwerte

für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

### **3.2.9 Störfallbetriebe**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben.

### **3.2.10 Verkehrliche Erschließung**

Über die Kreisstraße 5354 (Im Dorf) ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise außerhalb der Ortsdurchfahrt gemäß § 8 Straßengesetz Baden-Württemberg. Außerhalb der Ortsdurchfahrt (Verknüpfungsbereich) sind Grundstücke über Erschließungsstraßen an die Ortsdurchfahrt anzuschließen. Die Charakteristik der Ortsdurchfahrt ist in Nordrach jedoch durch die direkte Erschließung der Grundstücke an die Ortsdurchfahrt geprägt. Des Weiteren befindet sich die Ortstafel etwa 200 m nördlich des Plangebietes. Von Seiten des Straßenbauamts kann einer direkten Erschließung des Plangebietes mit Schreiben vom 02.12.2022 zugestimmt werden.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass durch die bisherige Nutzung als Sägewerk bzw. Lageplatz bereits zwei sehr großzügige Zufahrten in das Plangebiet bestehen. Außerdem ist der bestehende Gehweg lediglich in einem 10 m breiten Abschnitt im östlichen Plangebiet durch einen Hochbordstein von der Fahrbahn getrennt. Ansonsten ist die Begrenzung als überfahrbarer Rundbordstein ausgebildet.

Entlang der Kreisstraße verläuft ein 2,5 m breiter Gehweg. Dieser Gehweg soll in seiner Lage und Breite erhalten bleiben.

### **3.2.11 Ver- und Entsorgung**

In bzw. entlang der Kreisstraße befinden sich Versorgungsleitungen, insbesondere zur Nahwärmeversorgung und für Trinkwasser. Die Trinkwasserleitung wurde vor einigen Jahren zur Versorgung der geplanten Flüchtlingsunterbringung verlegt. Zu überprüfen ist, ob der Durchmesser der Wasserversorgungsleitung für die geplante Nutzung ausreichend ist.

Teilweise liegen die Leitungen der Nahwärme auf dem Grundstück Flst.-Nr. 82. Zur dinglichen Sicherung ist die Eintragung eines Leitungsrechts erforderlich.

Darüber hinaus bestehen für die vormalige Nutzung des Sägewerks Hausanschlüsse für Trinkwasser und Schmutzwasser. Im Bereich der Brücke über die Nordrach besteht ein Pumpwerk für Schmutzwasser, das ebenfalls für die geplante Flüchtlingsunterbringung errichtet wurde. Zu überprüfen ist, ob die Kapazität des Pumpwerks für die geplante Anzahl der Wohneinheiten ausreichend bemessen ist.

Eine Freileitung quert etwa mittig von der Trafostation im Süden nach Norden das Plangebiet. Im Zusammenhang mit der Umnutzung des Plangebietes wird die Freileitung verlegt. Im Plangebiet muss hierzu im Bereich der Brücke über die Nordrach ein Standort für einen Auführungsmast vorgesehen werden, damit die bestehende Niederspannungsfreileitung weiter in Betrieb bleiben kann. Die Fläche für den Auführungsmast beträgt 2 m auf 2 m.

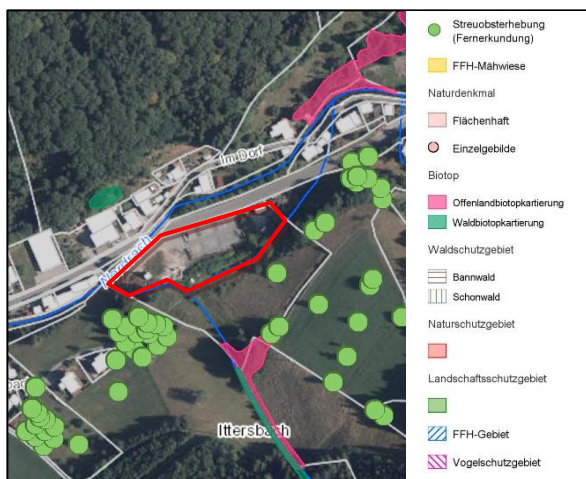


Nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) ist im Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. Diese Menge kann nach Einschätzung der Gemeinde aus dem Wasserversorgungsnetz bereitgestellt werden.

### 3.2.12 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet selbst sind keine Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden. Der Kindergarten der Gemeinde Nordrach befindet sich im Ortskern in etwa 1.000 m Entfernung. Der Sportplatz und das Schwimmbad liegen etwa 400 m vom Plangebiet entfernt in südwestlicher Richtung.

### 3.2.13 Natur | Landschaft | Umwelt



Das Plangebiet unterliegt aktuell keinen Schutzkategorien. Es ist weder als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet noch als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Biotop, Naturdenkmale, FFH-Mähwiesen oder Streuobstbestände finden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

Abbildung 4: Übersicht der Schutzgebiete sowie geschützter Biotop, Quelle: LUBW, 22.02.2022; eigene Darstellung

## 4. Übergeordnete Vorgaben

### 4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit Schreiben vom 23.08.2022 hat das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2, den Planbereich als Außenbereich eingestuft. Zur Umnutzung der Gewerbebrache ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 4.2 Raumordnung und Landesplanung



Abbildung 5: Regionalplan Südlicher Oberrhein – Raumnutzungskarte (Auszug); Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein; eigene Darstellung

Ziele der Raumordnung sind nach der gesetzlichen Begriffsbestimmung in § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums“. Vorgaben mit diesen Merkmalen sind Ziele der Raumordnung, an die die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch anzupassen ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg sowie im Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 festgelegt.

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein ist für den Planbereich „Siedlungsfläche Bestand - Industrie und Gewerbe“ nachrichtlich dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Grundsatz der Raumordnung gemäß § 2 Abs. 6 Raumordnungsgesetz, durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern. Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan eine über das bisher nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht. Auch dies entspricht den Grundsätzen der Raumordnung bzw. des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

### 4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

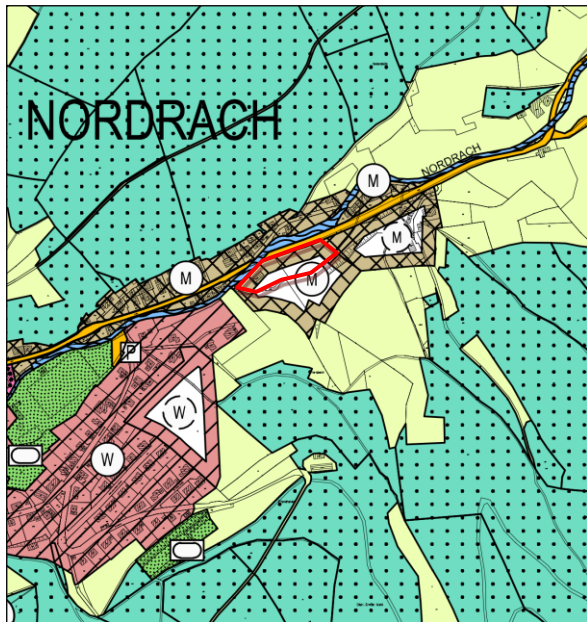


Abbildung 6: Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. (Auszug); Quelle: Gemeinde Nordrach; eigene Darstellung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“ sind deshalb die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. zu beachten.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Zell a. H. ist für den Planbereich Mischbaufeld (M) dargestellt. Im Bebauungsplan ist die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Der Bebauungsplan weicht demnach von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Ortenaukreis ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 8 BauGB dennoch nicht erforderlich.

Auch die Änderung des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren ist nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Diese Vorgabe wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten. Die nähere Umgebung wird bereits zu einem großen Teil durch Wohnbebauung geprägt. Zwar befinden sich vereinzelt Gewerbebetriebe entlang der Kreisstraße. Hierdurch kann die nähere Umgebung jedoch höchstens als Mischgebiet eingestuft werden, eine Einstufung als Gewerbegebiet scheidet aus. Durch die Ausweisung der Baugrundstücke als Allgemeines Wohngebiet ist gewährleistet, dass ein künftiges Vorhaben nicht von der in der Umgebung umgebenden Struktur abweicht. Bodenrelevante Spannungen – beispielsweise in Form eines immissionsrechtlichen Konflikts durch das Nebeneinander eines ansässigen störenden Betriebs und einer hinzukommenden Wohnnutzung – sind nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen.



## Teil B Planungsbericht

### 5. Planungskonzept

#### 5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“ werden folgende städtebaulichen Planungsziele verfolgt:

- Wiedernutzbarmachung brachgefallener früherer gewerblich genutzter Flächen,
- Innen- vor Außenentwicklung,
- Angebote für Wohnbebauung,
- Ermöglichen der Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung.

Zu diesem Zweck werden die Baugrundstücke als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, und es werden ausschließlich Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

#### 5.2 Städtebauliches Konzept



Abbildung 7: Baukonzept „Ehemaliges Sägewerk Spitzmüller“; Grossmann Architekten GmbH, 17.05.2022

Insgesamt sollen im Plangebiet vier Mehrfamilienhäuser mit etwa 40 bis 45 Wohneinheiten entstehen. Die Bebauung ist durch dreigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss vorgesehen.

Die Baukörper sollen in Richtung Mühlkanal Schrofen sowie Ittersbach orientiert werden, um die Qualität der Fließgewässer für die Bebauung zu nutzen. So können die Grünbereiche direkt an die Gewässer anschließen und entsprechende Freiräume am Wasser geschaffen werden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist dagegen zwischen den Gebäuden und der Kreisstraße 5354 vorgesehen. Hierdurch kann ein funktionaler Bezug zwischen der Kreisstraße und den Stellplatzflächen hergestellt werden. Die Stellplätze dienen demnach auch als Pufferfläche zwischen den Wohngebäuden und der Kreisstraße.

Um den Bereich in Richtung des Mühlkanals offen halten zu können, wird auf eine Errichtung der Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Gebäude verzichtet. Diese werden in Richtung der Kreisstraße errichtet. Somit kann ein funktionaler Bezug zwischen der Kreisstraße und den Stellplatzflächen hergestellt werden.

## **6. Planinhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

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

##### Allgemeines Wohngebiet

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung sowie die Ziele der Gemeinde wird daher für die neuen Baugrundstücke ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen aufgrund ihrer allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen.

Um die gewünschten Nutzungen im Plangebiet anzusiedeln und Konflikte zu vermeiden, wird das Allgemeine Wohngebiet modifiziert. Von den sonst gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden folgende Ausschlüsse nach § 1 Abs. 6 BauNVO vorgenommen:

Beherbergungsbetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in allgemeinen Wohngebieten zu Konflikten führen können. Darüber hinaus sollen die knappen Wohnbauflächen für die Errichtung von Wohngebäuden bereitgestellt werden.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen, um mögliche Konflikte zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen ist außerdem die Errichtung von Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese gemäß § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe einzustufen sind.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil diese in der Regel größere Flächen benötigen und nicht der angestrebten Gebietsstruktur entsprechen.

Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen widersprechen ebenfalls der angestrebten Gebietsstruktur und werden daher ausgeschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 13b BauGB, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen zu begründen. Gemäß Urteilen des Bayrischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 sowie des VGH Baden-Württemberg vom 13.05.2020 (3 S 3137/19) sind in einem Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB daher die ansonsten gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auszuschließen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass mit der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB auch tatsächlich für die örtliche Bevölkerung benötigter Wohnraum geschaffen wird. Durch den vorgenommenen Ausschluss entspricht die Art der baulichen Nutzung der aktuellen Rechtsprechung zum § 13b BauGB.

Ohne besondere Festsetzung sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig. Hierbei kann es sich beispielsweise um Ärzte, Rechtsanwälte, Notare oder Anwälte handeln.

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzung für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO liegt bei 0,4 und entspricht den von § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerten für Obergrenzen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können einerseits die Grundstücke ökonomisch ausgenutzt, andererseits aber auch eine gewisse Mindestfläche vor Versiegelung geschützt werden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind 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. Hierbei darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 0,2 überschritten werden. Zusätzlich wird eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 0,2 aufgenommen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO. Voraussetzung für diese Überschreitungsmöglichkeit ist allerdings, dass die Befestigungen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden und bei Gebäude mit Dachbegrünungen. Hierdurch können die Auswirkungen auf Boden und Grundwasser reduziert werden, da insbesondere die Grundwasserneubildung durch die wasserdurchlässigen Beläge unterstützt wird und Bodenversiegelungen reduziert werden. Dadurch ergibt sich eine maximal mögliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke von 0,8 (GRZ 0,4 + 0,2 + 0,2).

### Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der Zahl der Vollgeschosse wird die maximale Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt durch die Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH). Als unterer Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird in jedem Baufenster die maximale Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) in Metern über Normalnull vorgegeben. Von der jeweiligen umgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe werden die Wandhöhe und Gebäudehöhe gemessen. Hierdurch wird die Höhenentwicklung entsprechend des Geländeverlaufs gesteuert.

Im Plangebiet ist vorrangig die Errichtung von vier Gebäuden mit Staffelgeschoss und Pultdach vorgesehen, wobei auch Satteldächer zugelassen werden. Als oberes Maß der Wandhöhe wird daher für Pultdächer die Oberkante der Wand gewählt, für Satteldächer der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante der Dachhaut (Sparren). Hierdurch wird die Umsetzung der geplanten Gebäude ermöglicht.

Um das gewünschte Staffelgeschoss umzusetzen, wird vorgegeben, dass die Gebäude in diesem Fall oberhalb der Wandhöhe an jeder Seite einzurücken sind. An der Pultoberseite besteht hierbei mit mindestens 2,0 m der größte festgesetzte Rücksprung, um dort Dachterrassen zu schaffen. An den übrigen Seiten wird ein Rücksprung von 0,5 m bzw. 1,0 m vorgegeben.

Für untergeordnete Gebäudeteile wird eine Überschreitung der Wandhöhe ermöglicht. Hierbei dürfen die Elemente je Gebäudeseite maximal 50 % der Breite der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Die maximale Breite wird hierbei auf 6,0 m begrenzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass beispielsweise Treppenhäuser ohne Rücksprung an der Außenwand bis ins oberste Geschoss geführt werden können.

Festgesetzt wird die maximale Gebäudehöhe mit 12,5 m, um die Umsetzung der gewählten Dachformen zu ermöglichen. Bei Pultdächern kann diese Höhe an der Pultunterseite nicht ausgeschöpft werden.

Eine weitere Überschreitung der Dachhaut bis zu weiteren 1,5 m ist bei Pultdächern dann zulässig, wenn es sich um Photovoltaik- oder Solaranlagen handelt. Diese Überschreitung wird aufgenommen, um eine optimale Ausnutzung erneuerbarer Energien auf den Pultdachgebäuden zu ermöglichen. Nach dem vorliegenden Konzept ist die Pultoberseite nach Süden ausgebildet. Aus diesem Grund wird die Installation von Photovoltaik- oder Solaranlagen mit aufgeständerten Anlagen erfolgen. Daher wird für diese untergeordneten technischen Anlagen eine Überschreitungsmöglichkeit aufgenommen. Zusätzlich wird vorgegeben, dass Photovoltaik- oder Solaranlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einhalten müssen. Hierdurch soll erreicht werden, dass diese Anlagen sich der Hauptanlage deutlich unterordnen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird mit mindestens zwei und maximal drei festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist, dass die Baugrundstücke gut ausgenutzt werden und dadurch mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Zwar bestehen in der Nachbarschaft überwiegend Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Ein unzumutbarer Maßstabssprung entsteht durch die nun um etwa ein Geschoss höheren Gebäude jedoch nicht. Hinzu kommt, dass die neuen Gebäude Abstände von etwa 30 m zur Bestandsbebauung einhalten und hierdurch keine Beeinträchtigungen durch Verschattung oder Durchlüftung hervorgerufen werden. Unter Abwägung der gegenseitigen Interessen wird daher die Bereitstellung von Wohnraum höher gewichtet als die Weiterentwicklung der zweigeschossigen Bebauung aus der näheren Umgebung.

Zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen kann durchaus ein Dachgeschoss errichtet werden, das auch als Wohnraum genutzt werden kann. Allerdings darf dieses Dachgeschoss kein anrechenbares Vollgeschoss sein, wenn die maximale Zahl der Vollgeschosse bereits ausgeschöpft ist. 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.

### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 17 BauNVO die Orientierungswerte für Obergrenzen 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 werden auf allen Baugrundstücken die Orientierungswerte für Obergrenzen der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten.

### **6.1.3 Bauweise**

Geplant ist die Errichtung von vier freistehenden Einzelhäusern. Aus diesem Grund wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit wird hierbei auf Einzelhäuser beschränkt.

### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Grundsätzlich gilt, dass Gebäude und Gebäudeteile Baugrenzen nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Durch die Baugrenzen wird demnach ein Baufenster bestimmt, in dem die Hauptgebäude errichtet werden müssen.

Die Baufenster werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung jeweils als Einzelbaufenster für die vorgesehenen vier Baukörper festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine Gliederung der Bebauung im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept.

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die südlichen und westlichen Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung wird die angemessene Außennutzung der Baugrundstücke ermöglicht, ohne dass die Hauptgebäude weiter nach Süden oder Westen verschoben werden können.

### **6.1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

#### Nebenanlagen

Um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken, werden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

#### Stellplätze und Garagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten können auch außerhalb der festgesetzten Baufenster errichtet werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken.

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Anschluss an Hauptverkehrsstraßen**

Das Plangebiet wird an die Straße „Im Dorf“ angeschlossen. Diese Straße ist als Kreisstraße eingestuft und für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgebaut.

Aufgrund der Prägung der Ortsdurchfahrt in Nordrach mit direkten Grundstückerschließungen an die Ortsdurchfahrt wird von Seiten des Straßenbaulastträgers einer direkten Erschließung des Plangebietes über die Kreisstraße zugestimmt. Vorgesehen ist dennoch, die Stellplätze über gebündelte Zufahrten an die Kreisstraße anzubinden. Die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ist jedoch nicht erforderlich.

## **6.2.2 Inneres Erschließungssystem**

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßen ausgebildet. Die innere Aufteilung des Plangebietes erfolgt durch den Vorhabenträger im Rahmen des Bauvorhabens.

## **6.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die nächste Zustiegsmöglichkeit zum Linienbus in Richtung Zell a. H. sowie talaufwärts ist über die Haltstelle „Nordrach Regelsbach“ möglich. Diese befindet sich etwa 180 m nordöstlich des Plangebietes. Von dort verkehrt etwa im Stundentakt ein Linienbus in Richtung Zell a. H. bzw. nach Nordrach Klausenbach.

## **6.2.4 Fußgänger und Radfahrer**

Entlang der Kreisstraße verläuft ein Gehweg. Dieser wird auch im Bereich des Plangebietes fortgeführt bzw. erhalten. Die bestehende Gehwegbreite von 2,5 m wird beibehalten. Zu berücksichtigen ist, dass der Gehweg in diesem Straßenabschnitt bis zur Ortstafel überwiegend mit überfahrbaren Rundbordsteinen ausgebildet ist.

## **6.3 Technische Infrastruktur**

### **6.3.1 Energie- und Wärmeversorgung**

#### Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die Kreisstraße mit Strom versorgt werden. Das Überlandwerk Mittelbaden, Lahr, wurde als Leitungsträger in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die Stromleitungen liegen bereits in der öffentlichen Verkehrsfläche als Erdkabel.

#### Wärmeversorgung

In der Straße „Im Dorf“ sowie auch im Plangebiet bestehen Leitungen der Nahwärmeversorgung. Vorgesehen ist ein Anschluss des Plangebietes an das Nahwärmenetz.

### **6.3.2 Wasser**

Das Plangebiet ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen. Allerdings ist zu prüfen, ob die bestehende Wasserleitung für die geplante Bebauung ausreichend bemessen ist.

### **6.3.3 Entwässerung**

#### Schmutzwasserbeseitigung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzung bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Hierzu wurde ein Pumpwerk für Schmutzwasser errichtet. Die Kapazität der Kanalisation und Kläranlage sind für die Aufnahme des zusätzlichen Schmutzwassers ausreichend bemessen. Zu prüfen ist jedoch, ob das Pumpwerk für die Aufnahme des geplanten Schmutzwasseranfalls ausreichend bemessen ist.

Innerhalb des Plangebietes sind neue Schmutzwasser-Leitungen zu verlegen

### Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Plangebiet entwässert derzeit mutmaßlich direkt in die Nordrach. Nach der Umnutzung soll das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls wieder in die Nordrach eingeleitet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der früheren Nutzung als Sägewerk bereits etwa 4.000 m<sup>2</sup> versiegelt sind (etwa 77 % der Grundstücksfläche). Die Oberflächenabflüsse werden im Bestand bislang ungedrosselt in die Nordrach abgeleitet werden. Durch die Umnutzung des Plangebiets zu einem Allgemeinen Wohngebiet ist zukünftig nur noch mit einer maximalen Versiegelung von 60 % des Plangebiets, also etwa 3.100 m<sup>2</sup>, auszugehen. Zwar kann das Baugrundstück darüber hinaus bis zu einer Fläche von 80 % versiegelt werden. Bei dieser zusätzlichen Inanspruchnahme handelt es sich aber um wasserdurchlässige Beläge, die direkt vor Ort versickern bzw. um Dachbegrünung, die eine Rückhaltung darstellt. Durch die Umnutzung erfolgt demnach gegenüber dem heutigen Bestand bereits eine deutliche Reduzierung der Regenwasserableitung durch Reduzierung der Flächenversiegelung.

Durch die Umnutzung des Plangebietes wird somit kein zusätzlich eingeleitetes Regenwasser in die Nordrach abgeleitet. Dadurch entstehen auch keine schädlichen Veränderungen der Gewässermorphologie durch lokale hydraulische Überlastungen. Auch der vorhandene Hochwasserschutz wird nicht verschlechtert, sondern im Gegenteil durch die Reduzierung der Einleitmenge verbessert. Hierdurch werden auch Verschärfungen der Hochwassersituation für Unterlieger vermieden. Weitere Nachweise zum Hochwasserschutz sind demnach nicht erforderlich.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sowie den teilweise noch bestehenden Bodenbelastungen ist eine gezielte Versickerung im Plangebiet nicht vorzusehen.

Eine spezielle Reinigung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Nutzung als Wohngebiet nicht erforderlich.

#### **6.3.4 Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Die herzustellenden Telekommunikationslinien im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

#### **6.3.5 Private Flächen**

Entlang der Straße „Im Dorf“ befinden sich Leitungen der Nahwärme sowie Wasserversorgung auf dem privaten Baugrundstück.

Festgesetzt wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, dass diese Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der für den Bau- und Betrieb von Ver- und Entsorgungsleitungen zuständigen Unternehmensträger zu belasten ist. Das im Grundbuch einzutragende Leitungsrecht sollte hierbei die Befugnis des zuständigen Unternehmensträgers umfassen, die erforderlichen unterirdischen Leitungen (Regenwasserkanal, Glasfaser, Strom, Nahwärmeversorgung) zu verlegen und zu unterhalten. Ziel dieser Festsetzung ist, die Ver- und Entsorgung in diesem Bereich zu sichern.

Um Schäden an den Leitungen zu vermeiden, wird das Anpflanzen von Bäumen auf der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche ausgeschlossen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist dagegen zulässig, insbesondere weil in diesem Bereich Stellplätze vorgesehen sind.

## **6.4 Grünkonzept**

### **6.4.1 Grünkonzept**

Der Übergang des Plangebietes zur freien Landschaft nach Süden wird durch eine Eingrünung gebildet. In diese Eingrünung können auch die beiden Fließgewässer Mühlkanal und Ittersbach einbezogen werden, deren Umgestaltung zu einer Erhöhung der Freiraumqualität führt.

### **6.4.2 Eingriff und Ausgleich**

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, sodass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.

### **6.4.3 Schutz, Pflege und Entwicklung**

#### Dacheindeckungen

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 ausgeschlossen. Dadurch kann ein Bodeneintrag dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

#### Wasserdurchlässige Beläge

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken Befestigungen von Zufahrten und ihren Stellplätzen nur mit 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 wasserdurchlässiger Aufbau 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 Flächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Pflastersystemen, Pflastersteinen mit Sickerfugen, Drainasphaltschichten und Drainbetonschichten beschrieben und müssen hierbei einen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f > 5 \cdot 10^{-5}$  m/s aufweisen. Wassergebundene Deckschichten sind hierbei im bautechnischen Sinne kein wasserdurchlässiger Aufbau.

#### Außenbeleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Außenleuchten, vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten, zu verwenden sind. Zusätzlich wird die Verwendung von Leuchtgehäusen, die nach oben abgeschirmt und gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen, vorgeschrieben. 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.



#### **6.4.4 Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen**

##### Anpflanzen der Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 500 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu pflanzen ist. Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen dienen der Verbesserung des Kleinklimas und um Lebensräume für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Für die festgesetzten Bepflanzungen bedarf es eigentlich keiner zusätzlichen Erhaltungsbinding. Auch die Festsetzung von Ersatzpflanzungen für den Fall des Abgangs der Bepflanzung ist nicht erforderlich, da eine Anpflanzfestsetzung nicht mit der erstmaligen Herstellung der Bepflanzung erlischt. Um Unsicherheiten zu vermeiden, wird jedoch klargestellt, dass die anzupflanzenden Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

#### **6.4.5 Wasserflächen**

Die angrenzenden Gewässer befinden sich außerhalb des Plangebietes. Die Festsetzung von Wasserflächen ist nicht erforderlich.

Nachrichtlich übernommen werden die im Plangebiet liegenden Bereiche der Gewässerrandstreifen von Nordrach und Mühlkanal. Grundsätzlich darf in den Bereich der Gewässerrandstreifen nicht eingegriffen werden. In Abstimmung mit dem Landratsamt ist es jedoch möglich, Terrassen und Stellplätze in diesen Gewässerrandstreifen zu errichten. Voraussetzung hierfür ist, dass diese mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

#### **6.5 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.

Die Gemeinde Nordrach ist im Landschaftsrahmenplan zur Raumanalyse Schutzgut Klima und Luft nicht als Standort mit besonderen Belastungsrisiken dargestellt. Auch ist sie nicht in der regionalen Klimaanalyse Zielbereich Durchlüftung enthalten. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von neuen Bäumen kann ein zusätzlicher Beitrag zum Schutz des Klimas und der Umwelt geleistet werden. Durch die mögliche Dachbegrünung und die Pflanzungen kann das Umgebungsklima durch Luftbefeuchtung und Schattenwurf verbessert und der Wärmeinselseffekt reduziert werden. Zudem stellt insbesondere eine Dachbegrünung einen natürlichen Staubfilter dar. Ein weiterer positiver Effekt ist die Schaffung eines Ersatzlebensraumes für verschiedene Arten. 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 sowie ausgereifte Gebäudetechnik geleistet werden.

## **6.6 Umweltbelange**

### **6.6.1 Vorgaben**

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 Bebauungsplanes auf Boden und Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

### **6.6.2 Bestand**

Das Plangebiet war bis zum Abbruch des früheren Sägewerks weitgehend bebaut und zu einem großen Teil versiegelt. Einzig im südöstlichen und westlichen Bereich befanden sich noch unversiegelte Bereiche.

In der Vergangenheit wurde das Plangebiet als Lagerplatz für verschiedene Materialien genutzt. Neben den verbliebenen Nutzungen des Sägewerks fanden sich insbesondere Erdaushub, Holzstämmen und Grünschnitt im Plangebiet.

Die südliche Gebietsgrenze wird zu 50 % der Gesamtlänge durch eine 3 bis 4 m hohe Betonwand gebildet. Südlich hiervon verläuft der Mühlkanal Schrofen bzw. Ittersbach als offenes sowie verdoltes Gewässer. Am westlichen Plangebietsrand verläuft die Nordrach.

Im südlichen Planbereich sind ruderales Hochstaudenbestände vorhanden.

### **6.6.3 Mensch**

Eine Freizeit- und Erholungsnutzung des Plangebiets ist derzeit nicht vorhanden. Aufgrund der randlichen Lage ist das Plangebiet im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung von geringem Interesse für das Schutzgut Mensch. Im Bestand besitzt das Plangebiet daher eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Das Plangebiet erfährt durch die Revitalisierung eine deutliche Aufwertung in seinem Erscheinungsbild.

### **6.6.4 Boden und Wasser**

Das Schutzgut Boden erfährt durch die geplante Überbauung keine wesentliche Veränderung. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Eingriffe in natürliche Bodenfunktionen sind bereits erfolgt. Durch die teilweise Entsigelung des Plangebiets erfolgt eine Verbesserung der Bodenfunktionen im Hinblick auf die Oberflächenwasserversickerung und die Grundwasserneubildung.

Zusätzlich soll im Zuge der Erschließung des Plangebiets der bislang weitgehende verdolte Mühlkanal geöffnet werden.

Im Plangebiet bestehen Bodenverunreinigungen, die teilweise einer Entsorgung zuzuführen sind.

#### **6.6.5 Tiere und Pflanzen**

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.

Zur Betrachtung des Artenschutzes wurde deshalb eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das artenschutzrechtliche Gutachten wurde durch das Büro Klink, Freiburg, durchgeführt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis (Auszug aus dem Fazit):  
Unter Berücksichtigung der Lebensraumstrukturen im Gebiet und der Planung im Bereich des Baugebietes wurde für alle streng und besonders geschützte Arten eine geringe Beeinträchtigung festgestellt.

Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der im Gutachten aufgeführten Arten, die zur Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt, ist nicht gegeben.

#### **6.6.6 Klima und Luft**

Dem vorhandenen Standort kann aufgrund der heutigen Nutzung keine besondere Bedeutung hinsichtlich dem Klimaschutz zugeordnet werden. Durch die Umnutzung der Gewerbebranche in eine Wohnbebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Durch den möglichen Anschluss an die Nahwärmeversorgung können darüber hinaus CO<sub>2</sub>- und Feinstaub-Emissionen vermieden werden.

#### **6.6.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

#### **6.6.8 Landschaftsbild und Erholung**

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächen vorbelastet. Durch die bisherige Nutzung mit Lagerflächen und Resten des Sägewerks ergibt sich ein sehr ungepflegtes Erscheinungsbild. Das Schutzgut Landschaftsbild wird als Schutzgut von sehr geringer Bedeutung mit deutlichen anthropogenen Beeinträchtigungen eingestuft.

Durch die geplante Bebauung findet eine städtebauliche Neuregelung des Areals statt. Zusätzlich ist eine Öffnung von Mühlkanal und Ittersbach vorgesehen. Darüber hinaus ist das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt, die eine gute Durchgrünung gewährleisten.

Das Plangebiet erfährt durch die Revitalisierung eine deutliche Aufwertung. Beeinträchtigungen von Blickbeziehungen durch Baukörper im Innenbereich sind eher dem Schutzgut Mensch und weniger dem Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zuzuordnen.

### **6.6.9 Abwägung der Umweltbelange**

Funktionsverluste gegenüber dem derzeitigen Bestand sind aufgrund der bisherigen intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten.

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

### **6.7.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

#### Dachgestaltung

Um eine möglichst gute Ausnutzung der Gebäude für Wohnraum zu erreichen, wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO die Dachgestaltung der Hauptgebäude als Pultdach mit 5 Grad bis 10 Grad vorgeschrieben. Vorgeschrieben wird die Steigungsrichtung der Pultdächer nach Süden. Hierdurch kann das architektonische Konzept mit Dachterrassen im Süden umgesetzt werden. Die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Photovoltaikanlagen kann beispielsweise durch aufgeständerte Anlagen erfolgen. Zusätzlich werden noch Satteldächer mit 20 Grad bis 30 Grad Dachneigung zugelassen. Dies erfolgt, um bei Bedarf auch auf eine klassische, ortsbildprägende Dachform zurückgreifen zu können. Für Satteldächer wird dagegen keine Firstrichtung vorgeschrieben; diese kann innerhalb der Baufenster frei gewählt werden.

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden können mit der gleichen Dachform, aber auch mit Flachdach ausgebildet werden. Grundsätzlich ist Ziel, im Plangebiet eine einheitliche Architektursprache zu erhalten. Die Abweichungen sind jedoch zwischen Pultdach und Flachdach nicht so groß, weshalb für die genannten Anlagen auch Flachdächer zugelassen werden. Vorgeschrieben wird, dass Flachdächer begrünt werden müssen. Hierdurch können nicht nur Lebensräume für Insekten geschaffen werden. Gründächer sorgen beispielsweise auch für eine Feinstaubbindung und Verbesserung des Umgebungsklimas. Aus diesen Gründen wird die Dachbegrünung für Flachdächer vorgeschrieben. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig, um die Nutzung erneuerbarer Energien nicht zu verhindern.

#### Außenwände

Bei der Gestaltung der Außenwände werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO leuchtende 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. Zugelassen wird dagegen die Ausführung der Außenflächen in Putz- oder Holzfassaden. Mit diesen Vorgaben soll erreicht werden, dass die neue Bebauung sich hinsichtlich der Fassadengestaltung an die örtlichen Gegebenheiten anpasst.

## **6.7.2 Werbeanlagen**

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO im Plangebiet stark eingeschränkt. Dies ist erforderlich, weil ein Wohngebiet mit großem Wohnwert entwickelt werden soll und eine gewerbliche Nutzung nur in sehr geringem Umfang vorgesehen ist. Werbeanlagen sind daher nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss angebracht werden. Die maximale Größe der Werbeanlagen wird mit 0,5 m<sup>2</sup> vorgeschrieben. Darüber hinaus sind Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten oder beweglicher Schrift unzulässig.

## **6.7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

### Freiflächen

Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten. Mit dieser Vorschrift soll ein hochwertiger Grün –und Freiraum mit hohem Aufenthaltscharakter im Plangebiet erreicht werden.

Darüber hinaus werden großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von sogenannten Schottergärten erfolgt, um Gärten mit negativen Auswirkungen auf die Insektenvielfalt, auf das Kleinklima und den Boden zu vermeiden. Diese Gestaltungsvorschrift entspricht grundsätzlich auch dem § 9 Abs. 1 LBO, in dem die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke als Grünflächen vorgegeben ist.

### Einfriedungen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO werden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von maximal 1,0 m beschränkt. Gemessen wird hierbei an der Oberkante des Straßenrandes. Die Vorschrift gilt gleichermaßen für tote sowie lebende Einfriedungen (z. B. Hecken). Mit Gehölzpflanzungen ist jedoch ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Straßenrand einzuhalten. Hierdurch soll vermieden werden, dass der Straßen- bzw. Gehwegraum durch überhängende Gehölze eingeengt wird.

Zu Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken werden keine Vorschriften aufgenommen. Die Zulässigkeit an diesen Grundstücksgrenzen richtet sich demnach nach dem Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg.

Die Verwendung von Stacheldraht wird als Einfriedung generell ausgeschlossen, auch entlang privater Grundstücksgrenzen. Hierdurch sollen Gefährdungen vermieden werden.

### Plätze für bewegliche Müllbehälter

Zur Gestaltung des Straßenraums und um Belästigungen durch Geruchsbildung zu mindern, werden Abschirmungen und Begrünungen von typischen Nebenanlagen in der Nähe des Straßenraums festgesetzt.

## **6.7.4 Außenantennen**

Die Zulässigkeit von Antennenanlagen wird im Plangebiet eingeschränkt, so dass je Hauptgebäude eine Antenne oder Satellitenantenne zulässig ist. Grund der Einschränkung ist, dass ein Übermaß an Außenantennen, Satellitenantennen u. Ä. durch ihre verunstaltende Wirkung die Wohnqualität stark beeinträchtigen. Auch bei Mehrfamilienhäusern ist der

Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne zumutbar. Darüber hinaus ist Ziel der Gemeinde, die Gebäude mit Glasfaser zu versorgen, so dass auf das Errichten von Außenantennen zukünftig durchaus auch verzichtet werden kann.

### **6.7.5 Niederspannungsfreileitungen**

Die Verlegung neuer Versorgungsleitungen bedarf der Zustimmung der Gemeinde als Träger der Straßenbaulast. Die Gemeinde hat neben den wirtschaftlichen Interessen der jeweiligen Versorgungsträger auch die Interessen des Wegebaulastträgers und vor allem städtebauliche Belange in die Abwägung einzustellen. Städtebauliche Kriterien (Gestaltungswillen, Vermeidung von oberirdischen Masten und Drahtgeflechten) sprechen dafür, eine unterirdische Verlegung der Leitungen zu fordern. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Freileitungen im Plangebiet nicht zugelassen sind und das Niederspannungsnetz als Kabelnetz auszuführen ist.

### **6.7.6 Anzahl der Stellplätze**

Die Gemeinde Nordrach ist dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Darüber hinaus ist der öffentliche Personennahverkehr nur durch Busverbindungen gewährleistet. Daher ist davon auszugehen, dass pro Haushalt mehr als ein Fahrzeug benutzt wird. Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird, abweichend von § 37 Abs. 1 LBO, auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung erhöht.

Eine darüber hinaus gehende Erhöhung der Stellplätze auf 2,0 je Wohnung wird dagegen nicht vorgenommen. Im Plangebiet ist eine Mischung aus kleinen und großen Wohnungen vorgesehen, um ein breites Wohnungsangebot zu erhalten. Die festgesetzte Zahl der Stellplätze mit 1,5 je Wohnung bildet hierbei auch für die Gemeinde Nordrach einen vertretbaren Mittelwert. Zwar befindet sich das Plangebiet in der Tallage der Gemeinde Nordrach mit einer sehr rudimentären Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Dennoch wird aufgrund der vorgesehenen Wohnungsstruktur von Seiten der Gemeinde die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 je Wohnung als ausreichend eingestuft. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung das Bauen zusätzlich verteuert. Ziel der Planung ist aber gerade, kostengünstiges Bauen zu ermöglichen.

## **6.8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **6.8.1 Gewässerrandstreifen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Vorgaben der § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) zum Gewässerrandstreifen entlang oberirdischer Gewässer nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Diese nach anderen gesetzlichen Vorschriften (WHG, WG) getroffenen Festsetzungen gelten unabhängig der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der notwendigen Dichte der Bebauung in diesem Bereich, um dort eine entsprechende Anzahl an Wohneinheiten in Form einer Innenentwicklung und Nachverdichtung, die diesem Bereich und Standort entspricht, anbieten zu können, wird für den Bereich des Gewässerrandstreifens im Osten des Plangebiets eine Befreiung in Aussicht gestellt. Dies ist notwendig, um eine kostentragende Planung für diesen Bereich im Sinne des Allgemeinwohls realisieren zu können und somit Außenbereichsflächen vor einer Verdichtung zu schonen.

## **7. Auswirkungen**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Durch die Entwicklung von Wohnraum kann ein Beitrag zur weiteren Stabilisierung der Bevölkerung bzw. Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen geleistet werden.

### **7.3 Verkehr**

Die Kreisstraße ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert. Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung in Nordrach sind nicht zu erwarten.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung | Folgeverfahren**

### **8.1 Bodenordnung**

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig, da die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist. Eine Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt entsprechend der städtebaulichen Planung und Baumöglichkeiten.

### **8.2 Entschädigungen**

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

### **8.3 Erschließung**

Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde sind nicht erforderlich.

Für die Verlegung und teilweise Öffnung von Mühlkanal Schrofen und Ittersbach ist ein Wasserrechts-Verfahren erforderlich.

### **8.4 Kosten und Finanzierung**

Die Planungs- und Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu wird ein Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geschlossen.

### **8.5 Planungsrecht**

Vorgesehen ist, den Bebauungsplan bis Ende des Jahres 2022 als Satzung zu beschließen.

## 9. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b>	<b>5.397 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>
Verkehrsflächen	etwa 246 m <sup>2</sup>	4,6%
<b>Nettobauland</b>	<b>etwa 5.151 m<sup>2</sup></b>	<b>95,4%</b>

### Zahl der Wohneinheiten (WE)

Mehrfamilienhäuser	4 Bauplätze	44 WE
<b>Gesamt</b>	<b>etwa</b>	<b>44 WE</b>

### Zahl der Einwohner (E)

Belegungsdichte etwa	2,2 E/WE	<b>etwa</b>	<b>97 E</b>
----------------------	----------	-------------	-------------

Nordrach, .....

.....

Carsten Erhardt  
Bürgermeister

Lauf, 12.01.2023 Kr-la



Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser