

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG mit Umweltbelangen

- zur 4. Änd. Bebauungsplan "Breite I" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 4. Änd. Bebauungsplan "Breite I"

der Gemeinde Riegel a. K. (Landkreis Emmendingen)

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung / Anlass und Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Riegel a. K. hat die 4. Änderung des Bebauungsplans "Breite I" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 1983 und wurde bereits dreimal geändert.

Mit der Änderung des B-Plans soll der "Zeichnerische Teil" auf aktueller Katastergrundlage digitalisiert und hinsichtlich der bestehenden Bebauung bzw. zwischenzeitlich erfolgten Änderungen/Befreiungen angepasst werden. Des Weiteren sollen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich eines zukunftsfähigen Bauens im Bestand geprüft werden und ggf. Festsetzungen zu einer Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang getroffen werden.

Die inzwischen veralteten Bauvorschriften werden auch im Hinblick auf neue Rechtsgrundlagen aktualisiert und neu gefasst.

2 Verfahren

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Baugebiet ist vollständig bebaut. Mit der Digitalisierung des "Zeichn. Teils", Nachtrag von zwischenzeitlich erfolgten Änderungen im Bestand und Neufassung der zwischenzeitlich veralteten Festsetzungen soll eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht werden.

Damit können in einzelnen Bereichen evtl. zusätzliche Wohneinheiten oder im Bestand i.R.d. Generationenwechsels mehr Wohnraum geschaffen werden als ursprünglich vorgesehen. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Mit dieser Maßnahme wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt.



Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wird durch die geringfügige Anpassung der Baufenster in einzelnen Bereichen und die Erhöhung der GRZ und GFZ in Teilbereichen sowie der Wandhöhe nicht gesehen.

Des Weiteren wird durch die Erhöhung der GRZ in einzelnen Teilbereichen auf 0,4 eine zusätzliche Grundfläche (mit ca. 2.880 m²) von weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Die Frage der Kumulation nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde geprüft. Es werden keine B-Pläne aufgestellt, die in engem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann damit auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Da das Gebiet vollständig bebaut ist und um die derzeitigen Eigentümer und Bewohner in das Änderungsverfahren miteinzubeziehen, hat die Gemeinde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

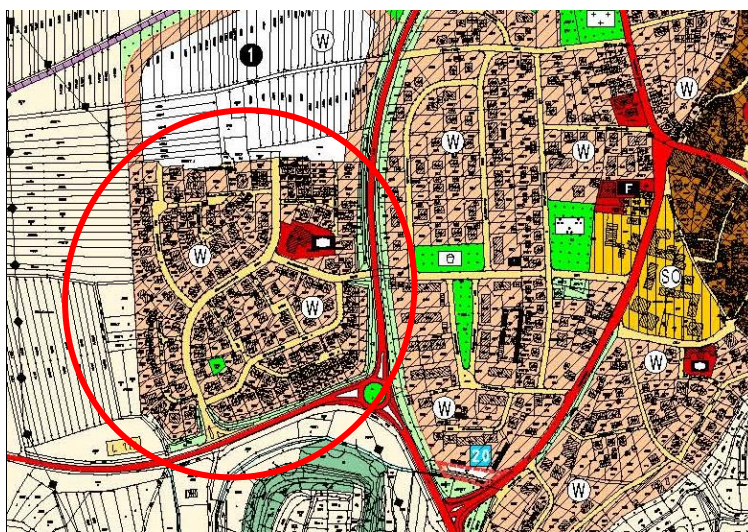
3 Übergeordnete Planung

3.1 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Planungsgebiets ist im rechtswirksamen FNP des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der B-Plan gilt aus dem FNP entwickelt.

Planausschnitt FNP



(rechtswirksamer FNP, GVV Nördlicher Kaiserstuhl)

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änd. umfasst den Bereich des rechtskräftigen B-Plans "Breite I" mit ca. 6,82 ha und wird im Süden begrenzt durch die K 5145 bzw. den Lärmschutzwall, im Osten durch den Lärmschutzwall an der L 116 und im Norden durch die Üsenbergstraße. Im Westen endet der Änderungsbereich mit der bestehenden Bebauung westlich des Edmund-Weil-Wegs sowie Joseph-Wehrle-Wegs und der Straße "Winkelacker" und grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordwesten umfasst die 4. Änd. die bestehende Bebauung nördlich der Kaiserstuhlstraße bzw. wird im Nordwesten begrenzt durch den bestehenden Wirtschaftsweg.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Allgemeines

Der rechtskräftige B-Plan stammt aus dem Jahr 1983 und wurde seitdem bereits dreimal geändert. Die letzte Änderung erfolgte 1991. Das Gebiet ist vollständig bebaut. Nach über 30 Jahren erscheint es sinnvoll, die Festsetzungen zu überprüfen unter Berücksichtigung des über die Jahre gewachsenen Baugebiets.

Die Gemeinde Riegel möchte mit der Änderung des B-Plans für die Grundstückseigentümer Möglichkeiten schaffen, im Bestand zu erweitern.

Mit der Änderung soll eine maßvolle Entwicklung der "Breite I" ermöglicht werden, ohne den Charakter des Baugebiets zu verändern.

Anlass der B-Planänderung ist der teilweise schon eingeleitete Generationenwechsel im Gebiet. Der rechtskräftige B-Plan bietet dabei nur bedingt Erweiterungsmöglichkeiten. Es soll ein zukunftsfähiges Bauen im Bestand möglich sein, das eine Anpassung der Wohnverhältnisse an familiäre Bedürfnisse zulässt, z.B. auch Mehrgenerationenwohnen oder Pflege von älteren Familienmitgliedern zu Hause. Mit der Änderung des B-Plans soll auf die künftigen Anforderungen reagiert werden.

Die mögliche Entwicklung im gewachsenen Gebiet soll dennoch maßvoll erfolgen. Bestehendes Baurecht soll dabei nicht eingeschränkt werden, auch wenn es bisher nicht ausgeschöpft wurde.

Des Weiteren wird mit der Änderung eine Anpassung an heutige bautechnische Erfordernisse ermöglicht.

Zum B-Plan wurde seinerzeit ein separater Grünordnungsplan (GOP) mit Plan, Festsetzungen und Erläuterungen erstellt. I.R.d. 4. Änderung wurde zur besseren Übersichtlichkeit und einfacheren Handhabung auf die Erstellung eines separaten Grünordnungsplans verzichtet. Die bisher im GOP getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan integriert.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Von den gemäß BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im gesamten Planungsgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund, dass das Gebiet bereits vollständig bebaut ist und einer Wohnnutzung auch künftig vorbehalten bleiben soll.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit Festlegung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl wurden unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung, der gewachsenen städtebaulichen Situation und einem zukunftsfähigen Bauen im Bestand geprüft und den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse und familiäre Bedürfnisse angepasst.

5.3.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Gliederung hinsichtlich der Geschossigkeit mit einer max. voll 2-geschossigen Bebauung entlang der Kaiserstuhlstraße sowie südlich der Üsenbergstraße wurde so beibehalten. Damit soll auch der gewachsenen Struktur des Gebiets Rechnung getragen werden.

Des Weiteren wurde auch die Geschosszahl der Bebauung entlang des Lärmschutzwalls bei, bei der zusätzlich passiver Lärmschutz erforderlich ist, beibehalten. Bei der übrigen Bebauung, die bisher als 1 1/2-geschossige Bebauung festgesetzt war, wird der bisher festgesetzten Geschosszahl durch Festsetzung der Wandhöhe Rechnung getragen. Da der Geschossbegriff 1 1/2-geschossig jedoch nicht mehr rechtlich zulässig ist, wird hier eine max. 2-geschossige Bebauung festgesetzt, wobei aufgrund der festgesetzten Wandhöhe das 2. Geschoss im Dachgeschoss unterzubringen ist.

5.3.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im rechtskräftigen B-Plan wurde bisher bei der Festsetzung der GRZ und GFZ in Abhängigkeit der Grundstücksgrößen stark differenziert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 wird entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) bezogen auf die Geschosszahl entsprechend mit 0,6 bzw. 0,8 festgesetzt. Damit wird eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke und eine Nachverdichtung im vertraglichen Umfang ermöglicht sowie dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

5.3.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung der Wand- und Firsthöhe wurde versucht, mit einer städtebaulich vertretbaren Erhöhung die Struktur des Gebiets beizubehalten und trotzdem eine nachträgliche Verdichtung durch verbesserte Ausnutzung des Dachgeschosses zu erzielen.



Bei der 2-geschossigen Bebauung wurde die Wandhöhe von 6,20 m auf 7,00 m, bei der bisher 1 1/2-geschossigen Bebauung von 3,75 m auf 4,50 m erhöht. Somit kann damit zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden.

Bei der unmittelbar an den Lärmschutzwall angrenzenden Bebauung wurde im Hinblick auf die Höhe des Lärmschutzwalls die Wandhöhe lediglich um 0,50 m erhöht, um eine energetische Sanierung auch hier zu ermöglichen. Eine weitere Erhöhung wurde im Hinblick auf evtl. Auswirkungen auf die Höhe des Lärmschutzwalls nicht vorgenommen. Mit dieser geringfügigen Anpassung der Wandhöhe in den NZ 1 und 2 kann kein zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen werden.

Da des Weiteren die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz weiterhin gelten, ergeben sich hier keine relevanten Änderungen, die eine Überprüfung des Lärmschutzgutachtens aus dem rechtskräftigen B-Plan erforderlich machen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster wurden weitestgehend aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen. In einzelnen Bereichen, in denen es die Grundstücksgröße zulässt, wurden die Baufenster geringfügig erweitert. Es hat sich bei der Überprüfung aber auch gezeigt, dass die Baufenster nicht ausgeschöpft sind und schon derzeit noch An- und Umbauten im Bestand möglich sind. Städtebauliches Ziel war es, die gewachsenen Freibereiche durch das Aneinandergrenzen der rückwärtigen Gärten zu erhalten und von einer Bebauung freizuhalten.

In einzelnen Bereichen sind die Baufenster so großzügig bemessen, dass auch die Erstellung eines Tiny-Houses ermöglicht werden soll. Hier wurde die Größe auf max. 30 m² begrenzt. Des Weiteren ist nur 1 Tiny-House pro Wohnhaus zusätzlich zulässig. Da diese nur innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig sind, wird eine Verdichtung in den rückwärtigen Freibereichen vermieden.

5.5 Bauweise / Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Im Planungsgebiet wird die geschlossene und offene Bauweise festgesetzt. Hier wird mit der Festsetzung der Bauweise sowie Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern bzw. freistehenden Einzelhäusern der vorhandenen Gebietsstruktur Rechnung getragen. Die Festsetzungen orientieren sich am rechtskräftigen B-Plan. Zusätzlich wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zusätzlich zu einem Hauptbaukörper ein Tiny-House mit einer max. Grundfläche von 30 m² zulässig ist. Damit soll dem Planungsziel einer maßvollen Nachverdichtung entsprochen werden. Gleichzeitig kann so ein zukunftsfähiges Bauen im Bestand ermöglicht werden, das eine Anpassung der Wohnverhältnisse an familiäre Bedürfnisse zulässt.

Die Zahl der Wohnungen für die NZ 6 wird auf max. 3 WE je Wohngebäude beschränkt. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung bei der max. 2-geschossigen Bebauung.

5.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Grundsätzlich sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur in den seitlichen Grenzabständen bzw. zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Damit wird den vorhandenen durchgrünten Innenbereichen Rechnung getragen und deren Erhalt gesichert.

5.7 Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Das Erschließungssystem ist abgestuft in Haupteerschließungsachsen mit ein- und beidseitigem Gehweg bzw. Längsparker und verkehrsberuhigten Wohnwegen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Im rechtskräftigen B-Plan waren bisher nur wenige Festsetzungen zur Dachgestaltung getroffen.

Im Hinblick auf bereits gestellte Bauanträge für einen Dachausbau im Bestand zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Zuge des Generationenwechsels wurden neue Überlegungen zur Dachgestaltung angestellt.

Dabei wurden Festsetzungen zu Dachaufbauten getroffen, die eine bessere räumliche Ausnutzung des Dachgeschosses zulassen, sich aber dennoch gestalterisch noch in das gewachsene Baugebiet einfügen.

Im Hinblick auf das neue Landesnaturschutzgesetz wurden auch ergänzende Festsetzungen zu Schottergärten aufgenommen. Auch wenn das Gebiet vollständig bebaut ist, erscheint es der Gemeinde aus ökologischer Sicht wichtig, hier Aussagen zu treffen, die bei einer Neugestaltung von Gärten zum Tragen kommen. Damit soll mehr Lebensraum für Insekten geschaffen werden. Des Weiteren wirken sich Schotterflächen negativ auf das Stadtklima aus und tragen zur Überhitzung der Städte bei.

Die bisher im GOP sehr differenziert getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen wurden unter Berücksichtigung der bisherigen Zielsetzung des GOP den heutigen Anforderungen angepasst und insgesamt vereinfacht.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 2,0 Stellplätzen pro neu geschaffene Wohneinheit bzw. 1,0 Stellplatz bis max. 35 m² Wohnfläche festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV, die Lage von Riegel im ländlichen Raum sowie die erhöhten Anforderungen an eine berufliche Flexibilität erzeugen einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

6 Lärmschutz

Für das Baugebiet existiert ein Lärmschutzgutachten aus dem Jahr 1982 zum rechtskräftigen B-Plan, auf dessen Grundlage seinerzeit ein Lärmschutzwall errichtet wurde und passive Lärmschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume im Dachgeschoss für die unmittelbar an die Landes- und Kreisstraße angrenzende Bebauung festgesetzt wurden.

Zwischenzeitlich wurde ein neues Lärmschutzgutachten erstellt, das die aktuellen Verkehrslärmemissionen zugrunde gelegt hat. Dabei wurde u.a. in Absprache mit dem Straßenverkehrsamt eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Kreisstraße von Eendingen kommend ab dem landwirtschaftlichen Weg am Westrand des Baugebiets "Breite I" in beiden Fahrrichtungen bis zum Kreisverkehr auf 50 km/h zugrunde gelegt.

Das Lärmschutzgutachten, das dem B-Plan als Anlage beigelegt wird, kommt zu folgendem Ergebnis:

Entlang der Ostseite des Baugebiets verläuft die L 116; das Baugebiet "Breite I" wird im Süden durch die K 5145 begrenzt. Aufgrund der Nachbarschaft dieser Verkehrswege war in der vorliegenden Ausarbeitung die Verkehrslärmeinwirkung auf die beiden Baugebiete rechnerisch zu prognostizieren und durch Vergleich mit den Orientierungswerten von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 [4] und den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung [3] zu beurteilen. Die in Abschnitt 6 (des Gutachtens) beschriebenen Berechnungen ergaben, dass die für "allgemeine Wohngebiete" maßgebenden Orientierungswerte zum Teil erheblich überschritten werden. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden in Teilflächen überschritten.

In Abschnitt 7.1 (des Gutachtens) wurde untersucht, um wieviel die bestehenden Schallschirme (Lärmschutzwall) entlang der Westseite der L 116 und der Nordseite der K 5145 erhöht werden müssten, um zumindest die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung einzuhalten. Im Hinblick auf städtebauliche, räumliche sowie statische Gründe steht eine Erhöhung des Lärmschutzwalls nicht zur Diskussion. Außerdem erscheinen auch die weiteren, in Abschnitt 7.1 diskutierten Schallschutzmaßnahmen wie Reduzierung der zulässigen Fahrzeughöchstgeschwindigkeit auf $v_{zul} = 30$ km/h und/oder der Einsatz eines lärmarmen Fahrbahnbelags, zumindest kurzfristig nicht umsetzbar. Deshalb muss zumindest durch "passive" Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung, der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Verkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden. Im Bebauungsplan sind die Flächen zu kennzeichnen, in denen im Falle von Umbau- oder Neubaumaßnahmen diese passiven Maßnahmen erforderlich sind. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen dienenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche sind in den Anlagen 19 bis 21 des Gutachtens grafisch dargestellt.

In den Anlagen 19 bis 21 ist der auf diese Weise ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel für die einzelnen Geschosslagen grafisch dargestellt. Zusätzlich ist aus diesen Anlagen die Zuordnung von Teilflächen der Baugebiete "Breite I" und "Breite II" zum jeweiligen Lärmpegelbereich gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1 (2016) zu entnehmen.



Die Berechnungen in den Anlagen 19 bis 21 des Gutachtens erfolgten für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb des Baugebiets "Breite I". Der (insbesondere abschirmende) Einfluss bestehender bzw. geplanter Gebäude innerhalb des Baugebiets wurde bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der Lärmpegelbereiche somit nicht berücksichtigt.

Außer Betracht blieb damit auch die Eigenabschirmung der Gebäude, was zur Folge hat, dass von der K 5145 und der L 116 abgewandte Gebäudefassaden gemäß den Ausführungen in Abschnitt 4.4.5.1 der DIN 4109-2 [9] mit einem um 5 dB(A) reduzierten maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. einem um eine Stufe verminderten Lärmpegelbereich berücksichtigt werden dürfen.

Einsatz von Lüftungsanlagen

Die DIN 4109-1 gewährleistet einen hinreichenden Schutz vor Außenlärmwirkung nur bei geschlossenen Außenbauteilen. In Anlehnung an die im vorliegenden Fall zwar nicht maßgebende, jedoch in etwa die "allgemein anerkannten Regeln der Technik" repräsentierende 24. BImSchV [16] gehört bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zu den Schallschutzmaßnahmen "... auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle". D. h., zum Schlafen genutzte Räume sowie Räume mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, welche sich in den von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte natürlich belüftet werden können, müssen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden.

Diese hier beschriebene Maßnahme gilt im Falle von Umbau- oder Neubaumaßnahmen.

Außenwohnbereiche

Aus der Darstellung in Anlage 13 des Gutachtens ist ersichtlich, dass im ebenerdigen Außenwohnbereich der Immissionsgrenzwert "tags" von 59 dB(A) nicht überschritten wird. Ein zur L 116 oder zur K 5145 orientierter Außenwohnbereich (Balkon, Dachterrasse) im 1. Obergeschoss eines Gebäudes in der 1. Bebauungsreihe entlang dieser Verkehrswege ist aber gemäß der Darstellung in Anlage 14 von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "tags" von 59 dB(A) betroffen.

Hinsichtlich der Anordnung ebenerdiger Außenwohnbereiche (Erdterrasse) sind deshalb keine Beschränkungen erforderlich. Balkone, Dachterrassen u. ä. dürfen aber bei Neubauten in der 1. Bebauungsreihe nicht zur L 116 oder zur K 5145 orientiert werden. Von dieser Einschränkung kann abgewichen werden, wenn der Außenwohnbereich durch objektspezifische Maßnahmen (z. B. Teilverglasung eines Balkons) hinreichend geschützt wird.

Entsprechend diesen Aussagen des Lärmschutzgutachtens wurden im Zeichn. Teil die Abgrenzungen der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche in den "Zeichn. Teil" übernommen. Daher wurde die Anlage 20 des Gutachtens (maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereich in 6,0 m Höhe über Gelände) als ungünstigster Fall angenommen und im "Zeichn. Teil" eingetragen. Anlage 21 trifft für die NZ 1 und 2 nicht zu, das hier kein 2. OG im Hinblick auf die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig ist.

Die dem Lärmpegelbereich zugeordneten Anforderungen an die Luftschalldämmung sind ebenfalls dem Gutachten zu entnehmen. Des Weiteren wurden entsprechend dem Gutachten Festsetzungen zum Einsatz von Lüftungsanlagen und zu Außenwohnbereichen getroffen.

7 Umweltbelange

Da es sich bei der 4. Änderung des B-Plans "Breite I" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren handelt, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplans "Breite I" soll der "Zeichn. Teil" hinsichtlich der bestehenden Bebauung bzw. zwischenzeitlich erfolgten Änderungen/Befreiungen angepasst werden.

Des Weiteren sollen die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen hinsichtlich eines zukunftsfähigen Bauens im Bestand geprüft werden und ggf. Festsetzungen zu einer Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang getroffen werden.

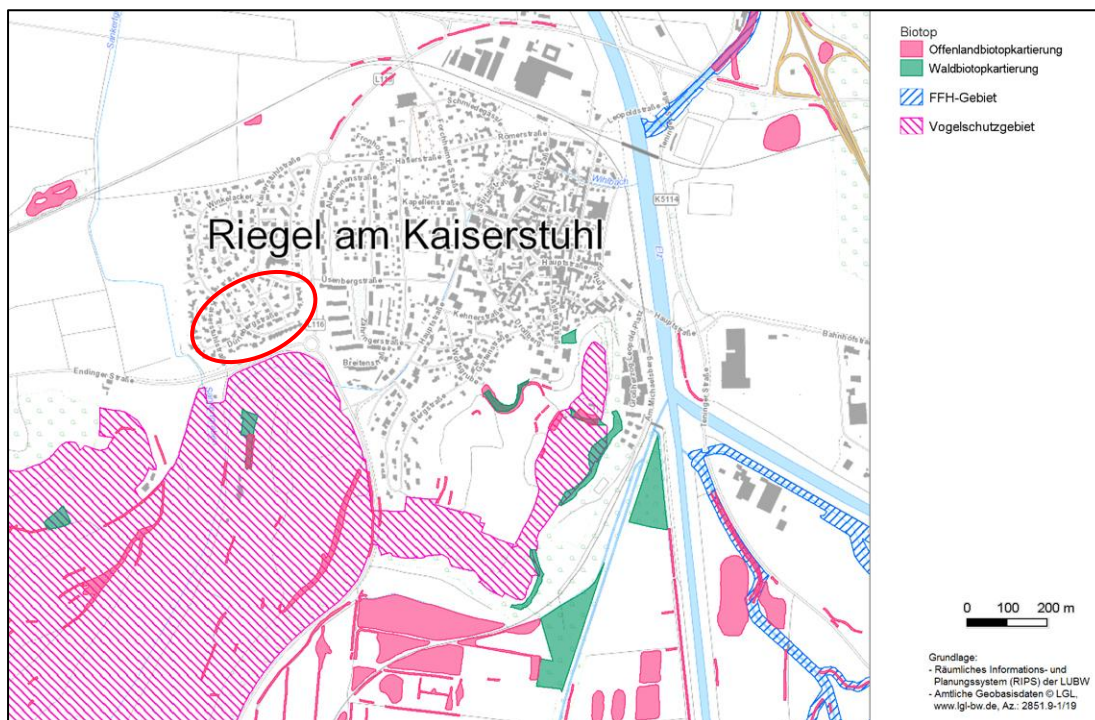
Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs- / Ausgleichs-bilanzierung unterliegt.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darzulegen, ob es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) gibt.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

7.1 Belange des Naturschutzes

Kartenausschnitt: Schutzgebiete



(Quelle: LUBW, Abfrage September 2020)

Tabelle: Schutzgebiete

Legende: ● = direkt betroffen ○ = angrenzend I = nicht betroffen

FFH-Gebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Taubergießen, Elz und Ettenbach / Nr.: 7712341 , ca. 905 m nordwestlich Name: Mooswälder bei Freiburg / Nr.: 7912311 , ca. 990 m südöstlich	I
FFH-Mähwiese, gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie Name / Nr.:	I
EG-Vogelschutzgebiet gemäß § 32 des BNatSchG und § 36 des NatSchG Name: Kaiserstuhl / Nr.: 7912442 , ca. 8 m nördlich	○
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG bzw. § 28 des NatSchG Name / Nr.:	I
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des BNatSchG Name / Nr.:	I
Naturparke gemäß § 27 des BNatSchG bzw. § 29 des NatSchG Name / Nr.:	I
Naturdenkmale gemäß § 28 des BNatSchG und § 30 des NatSchG Name / Nr.:	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG und § 33 des NatSchG Name / Nr.:	I
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 a des LWaldG Name / Nr.:	I
Bodenschutzwald gemäß § 30 des LWaldG, Biotopschutzwald gemäß § 30a des LWaldG, Schutzwald gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 31 des LWaldG und Erholungswald gemäß § 33 des LWaldG	I
Waldschutzgebiete gemäß § 32 des LWaldG (Bannwald oder Schonwald) Name / Nr.:	I

Biotopverbund / trockene, mittlere, feuchte Standorte gemäß § 21 BNatSchG Biotopverbund mittlere Standorte , im Bereich des Lärmschutzwalls	●
Biotopverbund / Wildtierkorridor gemäß § 21 BNatSchG Name / Nr.:	
Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete gemäß § 51-53 des WHG und § 45 des WG Name / Nr.:	/
Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 und 78 des WHG und § 65 des WG	/
Risikogebiet gemäß § 78b des WHG	/
Gewässerrandstreifen gemäß § 38 des WHG und § 29 des WG Sankertgraben , G.II.O.-von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, Nr. 20338 , im Westen angrenzend	○
Freihaltung von Gewässern und Uferzonen gemäß § 61 des BNatSchG (1. Ordnung) und § 47 des NatSchG (1. und 2. Ordnung)	/
Regionaler Grünzug, lt. RVSO, Nr. 8141 , südlich angrenzend	○
Grünzäsur, lt. RVSO, Nr. 8142 , ca. 175 m westlich	/
Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, lt. RVSO, Nr. 8143 , ca. 670 m südlich	/
Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, lt. RVSO, Nr. 8151	●
Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, lt. RVSO, Nr. 8152 , ca. 890 m südöstlich	/
Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe I, lt. Digitaler Flurbilanz Baden-Württemberg / RVSO	/
Denkmale gemäß §§ 2 und 12 des DSchG (Denkmalschutzgesetzes), Gesamtanlagen nach § 19 des DSchG sowie Grabungsschutzgebiete gemäß § 22 des DSchG	/

Europäisches Netz "Natura 2000"

Gemäß FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Richtlinie ist für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen vom Oktober 2005 und den Nachmeldevorschlägen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich direkt derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Südlich der Endinger Straße und somit südlich des bestehenden Wohngebiets "Breite I" der Gemeinde Riegel liegt das **Vogelschutzgebiet "Kaiserstuhl"** (Nr. 7912442).

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist nicht zu erwarten, da es sich um ein bestehendes Wohngebiet handelt. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

7.1 Belange des Artenschutzes

Nach § 44 BNatSchG (2010) besteht ein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten sind aus den vorhandenen Daten nicht ersichtlich. Auch von Seiten der Gemeinde oder von Dritten sind keine Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Arten ergangen.

Da derzeit keine Änderungen an den Gebäuden (Anbauten, Aufstockung des Dachs) sowie Neubauten bekannt sind und somit keine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Eidechsen) gegeben ist, wurde von Seiten der Gemeinde auf die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachten zum derzeitigen Zeitpunkt verzichtet.

Bei späteren An- und Umbaumaßnahmen sowie bei Gebäudeabriss und Neu- baumaßnahmen hat jeder Bauherr Sorge zu tragen, dass unmittelbar geltendes Recht wie der Artenschutz entsprechend beachtet wird.

Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes wurde eine entsprechende Festsetzung unter Ziff. 9.1 in die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Festsetzung ist mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.

7.2 Abschätzung der Umwelterheblichkeit

Luftbildausschnitt:



(Quelle: Büro Fischer 2020)

Fachliche Prüfung

Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung																																																																					
Fläche																																																																							
	Nutzungsumwandlung	☐ ja	☒ nein*1																																																																				
	Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 (lt. Flurbilanz Ba-Wü)	☐ ja	☒ nein*2																																																																				
	Versiegelung	☐ ja	☒ nein*3																																																																				
	Zerschneidung	☐ ja	☒ nein*4																																																																				
*1 Im rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbands "Nördlicher Kaiserstuhl" ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. *2 Nach Aussage der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein ist der Bereich als Siedlungsfläche Bestand - Wohn- und Mischgebiet ausgewiesen. *3 Durch die Bebauungsplanänderung kommt es zu durch eine einheitliche GRZ 0,4 zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung. *4 Zu einer Zerschneidung der Flur kommt es nicht, da es sich um eine bereits bebaute Siedlungsfläche handelt.																																																																							
Boden																																																																							
	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	☐ ja	☒ nein*5																																																																				
	Speicher, Filter und Puffer für Schadstoffe	☐ ja	☒ nein*5																																																																				
	Lebensgrundlage / Lebensraum / Standort für Kulturpflanzen bzw. für natürliche Vegetation	☐ ja	☒ nein*5																																																																				
	Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	☐ ja	☒ nein																																																																				
*5 Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit entstehen zusätzliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Schutzgut</th><th>Funktion und Werte</th><th colspan="2">Beeinträchtigung</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Grundwasser</td></tr> <tr> <td></td><td>Neubildung</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*6</td></tr> <tr> <td></td><td>Dynamik (Strömung, Flurabstand)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*6</td></tr> <tr> <td></td><td>Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*6</td></tr> <tr> <td colspan="4"> *6 Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. </td></tr> <tr> <td colspan="4">Oberflächengewässer</td></tr> <tr> <td colspan="4">Name:</td></tr> <tr> <td></td><td>Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*7</td></tr> <tr> <td></td><td>Dynamik (Strömung, Hochwasser)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*7</td></tr> <tr> <td></td><td>Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*7</td></tr> <tr> <td colspan="4"> *7 Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Oberflächengewässer betroffen. </td></tr> <tr> <td colspan="4">Luft/Klima</td></tr> <tr> <td></td><td>Luftqualität</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*8</td></tr> <tr> <td></td><td>Kaltluftentstehung und -bahnen</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*8</td></tr> <tr> <td></td><td>Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)</td><td>☐ ja</td><td>☒ nein*8</td></tr> <tr> <td colspan="4"> *8 Durch die Bebauungsplanänderung der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit entstehen geringfügige klimatische Veränderungen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.. </td></tr> </tbody> </table>				Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung		Grundwasser					Neubildung	☐ ja	☒ nein*6		Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☐ ja	☒ nein*6		Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*6	*6 Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.				Oberflächengewässer				Name:					Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*7		Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*7		Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*7	*7 Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Oberflächengewässer betroffen.				Luft/Klima					Luftqualität	☐ ja	☒ nein*8		Kaltluftentstehung und -bahnen	☐ ja	☒ nein*8		Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☒ nein*8	*8 Durch die Bebauungsplanänderung der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit entstehen geringfügige klimatische Veränderungen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist..			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung																																																																					
Grundwasser																																																																							
	Neubildung	☐ ja	☒ nein*6																																																																				
	Dynamik (Strömung, Flurabstand)	☐ ja	☒ nein*6																																																																				
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*6																																																																				
*6 Durch die Bebauungsplanänderung wird der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist.																																																																							
Oberflächengewässer																																																																							
Name:																																																																							
	Struktur (Aue, Ufer, Gewässerbett)	☐ ja	☒ nein*7																																																																				
	Dynamik (Strömung, Hochwasser)	☐ ja	☒ nein*7																																																																				
	Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)	☐ ja	☒ nein*7																																																																				
*7 Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Oberflächengewässer betroffen.																																																																							
Luft/Klima																																																																							
	Luftqualität	☐ ja	☒ nein*8																																																																				
	Kaltluftentstehung und -bahnen	☐ ja	☒ nein*8																																																																				
	Besonnung und Reflektion (Temperatur/Bioklima)	☐ ja	☒ nein*8																																																																				
*8 Durch die Bebauungsplanänderung der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht. Somit entstehen geringfügige klimatische Veränderungen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist..																																																																							

Arten und Biotope			
	<u>Biotoptypen (derzeitiger Bestand August 2020):</u> - Straßen und Gehwege - Gebäude, Hofflächen - Gärten - Bäume im Straßenraum - Spielplatz - Begrünter Lärmschutzwall	☒ ja*9	☐ nein
	<u>Artenschutz:</u> Auf die Ausarbeitung eines Gutachtens wurde verzichtet (s. Kap. Belange des Artenschutzes)	☐ ja	☒ nein*10
*9 Mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung kommt es ggf. zu Eingriffen. Ein Ausgleich ist nicht zu erbringen, da bei einem beschleunigten B-Planverfahren nach § 13a BauGB keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen ist. *10 Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Festsetzung ist mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu rechnen.			
Landschafts-/Ortsbild			
	Eigenart / Historie des Orts- bzw. Landschaftsbilds	☐ ja	☒ nein*11
	Vielfalt und Naturnähe	☐ ja	☒ nein*11
	Zugänglichkeit, Erreichbarkeit, Betretbarkeit, Erlebbarkeit	☐ ja	☒ nein*11
*11 Es ist mit keinen wesentlichen Veränderungen des Ortsbilds zu rechnen.			
Schutzgut	Funktion und Werte	Beeinträchtigung	
Mensch			
Lärm	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die Lärmsituation der Umgebung haben (Straßenverkehr, Flugverkehr, Freizeitlärm etc.)?	☐ ja	☒ nein
	Sind Probleme im Hinblick auf die Lärmsituation innerhalb des Bebauungsplans zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Lufthygiene	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die lufthygienische Situation der Umgebung (Luftverunreinigungen durch Partikel (z.B. Staub und Ruß), Gase (z.B. Kohlenmonoxid, Stickstoffoxide, Schwefeldioxid) oder Gerüche – Quellen: Wald, Landwirtschaft, Industrie, Gewerbe, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme im Hinblick auf die lufthygienische Situation zu erwarten?	☐ ja	☒ nein
Erschütterungen	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund von erzeugten Erschütterungen (Industrieverfahren, Verkehr etc.) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen Erschütterungen zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Elektromagnetische Felder	Kann der Bebauungsplan negative Auswirkungen (z.B. Reizströme bei niederfrequenten Feldern, Wärmewirkungen bei hochfrequenten Feldern, Lichtverschmutzungen wie Blendung und Aufhellung) auf die Umgebung aufgrund von erzeugten elektromagnetischen Feldern (z.B. durch Hochspannungsleitungen und Sendeanlagen) haben?	☐ ja	☒ nein
	Sind innerhalb des Bebauungsplans Probleme mit erzeugten/vorhandenen elektromagnetischen Feldern zu erwarten?	☐ ja	☒ nein

Durch die 4. Änderung des B-Plans "Breite I" wird der Bestand dokumentiert und eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang durch eine einheitliche GRZ von 0,4 ermöglicht.

Durch die 4. Änderung des B-Plans "Breite I" ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen.

7.3 Zusammenfassung

Da es sich bei der 4. Änderung des B-Plans "Breite I" um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

Da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (mit Verweis auf § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte ergibt sich die Einschätzung, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes mit Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten gemäß § 44 BNatSchG nicht zu rechnen ist.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans "Breite I" ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist nach wie vor über das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde gesichert.

9 Flächenbilanz

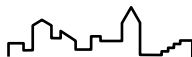
Gesamtfläche	ca. 6,82	ha	= 100,0 %
Verkehrsfläche	ca. 1,62	ha	= 23,7 %
öffentliche Grünfläche	ca. 0,49	ha	= 7,2 %
private Grünfläche	ca. 0,33	ha	= 4,8 %
Nettobaufläche / WA	ca. 4,38	ha	= 64,3 %

10 Kostenschätzung

Es entstehen mit der B-Planänderung keine Erschließungskosten.

Freiburg, den 14.10.2020 LIF-FEU-ta
17.12.2021

Riegel, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

211Beg09.docx

.....
Daniel Kietz, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 10.09.2021
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Riegel a. K.,

.....
Daniel Kietz, Bürgermeister

