

# Gemeinde Wittnau

## Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ Begründung

### Textteil

Fassung: ~~2.~~ **3. Offenlage**

**Stand 24.10.2022**

(gemäß § 4a (3) BauGB )

Die Änderungen im Vergleich zur 2. Offenlage sind farbig markiert



## Inhaltsverzeichnis

Pkt.		THEMA	Seite
<b>1</b>		<b>Einleitung</b>	4
	1.1	Anlass der Aufstellung	4
	1.2	Ziel der Bebauungsplanung	5
	1.3	Art des Bebauungsplans	5
	1.4	Verfahrensart	5
	1.5	Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	6
	1.6	Artenschutz	6
	1.7	Umweltbeitrag	6
<b>2</b>		<b>Ausgangssituation</b>	6
	2.1	Lage des Plangebiets	6
	2.2	Bebauung und Nutzung	7
	2.3	Eigentumsverhältnisse	8
	2.4	Topografie und Geländebeziehungen	8
	2.5	Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen	8
	2.6	Gewässer	8
	2.7	Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen	8
	2.8	Starkregenrisikomanagement	9
	2.9	Archäologie	9
	2.10	Landwirtschaft	9
	2.11	Störfallbetriebe	10
	2.12	Regionalplan	10
	2.13	Wohnbauflächenbedarf, regionalplanerische Vorgaben	11
	2.14	Flächennutzungsplan	13
<b>3</b>		<b>Planungskonzeption</b>	14
<b>4</b>		<b>Technische Infrastruktur</b>	15
	4.1	Entwässerung	15
	4.1.1	Ableitung der Schmutzwasserabflüsse	15
	4.1.2	Ableitung der Regenwasserabflüsse	15
	4.2	Wasser- und Löschwasserversorgung	16
	4.3	Energieversorgung	16
	4.4	Telekommunikation	16
	4.5	Klimaschutz und Energie	16
<b>5</b>		<b>Nutzungskonflikte</b>	16
	5.1	Schallemissionen	16
	5.1.1	Verkehrslärm	16
	5.1.2	Sportanlagen	17
<b>6</b>		<b>Auswirkungen</b>	17
	6.1	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	17
	6.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	18
	6.3	Auswirkungen auf Grundwasser	18
	6.4	Auswirkungen auf Oberflächenwasser	18

Pkt.	THEMA	Seite
	<b>6.5</b> Auswirkung auf Böden	<b>18</b>
	6.6 Auswirkungen auf Landschaft- Ortschaftsbild	19
	6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	19
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	19
	7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	19
	7.2 Vorgehensweise	19
	7.3 Aquatische Lebewesen	19
	7.4 Spinnentiere	19
	7.5 Käfer	19
	7.6 Schmetterlinge	20
	7.7 Amphibien	20
	7.8 Reptilien	20
	7.9 Vögel	21
	7.10 Fledermäuse	21
	7.11 Säugetiere	22
	7.12 Pflanzen	22
	7.13 Ausgleich Artenschutz	23
<b>8</b>	<b>Umweltbeitrag</b>	23
	8.1 Vorgehensweise	23
	8.2 Bestand	23
	8.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	24
	8.4 Maßnahme	24
<b>9</b>	<b>Fazit Auswirkungen, Artenschutz und Umweltbeitrag</b>	25
<b>10</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	26
	10.1 Art der baulichen Nutzung	26
	10.2 Maß der baulichen Nutzung	26
	10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baul. Anlagen	27
	10.4 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	28
	10.5 Anzahl der Wohneinheiten	28
	10.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen	28
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	29
	11.1 Grundwasserschutz	29
	11.2 Versiegelung	29
	11.3 Beleuchtung	29
	11.4 Pflanzgebote	29
<b>12</b>	<b>Verkehr</b>	30
	12.1 Äußere Anbindung	30
	12.2 Inneres Erschließungssystem	30
<b>13</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	30
	13.1 Gestaltung der Dächer	30
	<b>13.2</b> Sichtbare Wandhöhe	<b>30</b>

Pkt.	THEMA	Seite
	13.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke	31
	13.4 Einfriedungen	31
	13.5 Freileitungen	31
	13.6 Stellplatzverpflichtung	31
14	Auswirkungen	32
	14.1 Auswirkungen auf ausgenutzte Nutzungen	32
	14.2 Verkehr	32
	14.3 Ver- und Entsorgung	32
	14.4 Natur, Landschaft und Umwelt	33
15	Maßnahmen zur Verwirklichung	33
	15.1 Bodenordnung	33
16	Kosten	33
17	Städtebauliche Kennziffern	33
18	Verfahrensablauf	33

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass der Aufstellung

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Wohnraum sieht sich die Gemeinde Wittnau veranlasst, für die ansässige Wohnbevölkerung neue Wohnbauflächen ausweisen. Damit soll dem Abzug von Bürgerinnen und Bürgern von Wittnau insbesondere auch junger Familien entgegengewirkt werden. Die letzte, bauleitplanerisch Wohnbauentwicklung in Wittnau fand 2004 mit der baulichen Entwicklung für 4 Bauplätze „In den Haseln Süd“ (Bebauungsplan Rechtskraft 03.03.2004) und dem Bebauungsplan „Hofackerstraße“ für 2 Bauplätze (Bebauungsplan Rechtskraft 01.03.2016) statt. Mit dieser Baulichen Entwicklung hat sich entlang der Straße „in den Haseln“ eine städtebauliche Struktur zum Ortsrand gebildet. Die Straße „In den Haseln“ ist im südlichen Teil zum Anschluss an die Weinbergstraße nur einseitig bebaut. Schon seit Jahren wird über die mögliche städtebauliche Entwicklung als „Lückenschluss“ mit einer Bebauung der Ostseite „In den Haseln“ diskutiert. Dies wird jetzt durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der vorhandenen Flächen möglich gemacht.

Da die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau in der öffentlichen Sitzung vom 16.12.2019, die Aufstellung des Bebauungsplanes „In den Haseln Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes konnte bis zur Änderung des BauGB (vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) am 14.06.2021, spätestens bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB wäre bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)), wurde der § 13 b BauGB dahin geändert, dass das

Verfahren spätestens bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden kann und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB bis zum 31.12.2024 zu fassen wäre.

Vom Gesetzgeber wurde keine Aussage dazu getroffen, wie mit den derzeit noch laufenden § 13 b-Verfahren umgegangen werden soll. Deshalb wurde dem Gemeinderat empfohlen, für diese Verfahren den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen.

## 1.2 Ziele der Bebauungsplanung

Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland, insbesondere für junge Familien aber auch kleinen Haushalten und seniorengerechtes Wohnen in Form von Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

- Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnbauland für junge Familien
- Bereitstellung von bedarfsgerechten Wohnungen in Geschosswohnungsbauweise für alle Generationen und z.B. auch Kleinhaushalte
- Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und barrierefreie Wohnungen
- Bildung eines Lückenschlusses in bestehender städtebaulicher Struktur
- Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen
- Berücksichtigung angrenzender Freiraum- und Wohnnutzungen
- Beachtung ökologischer und artenschutzrechtlicher Belange

## 1.3 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.

## 1.4 Verfahrensart

Da die Voraussetzungen für ein, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets „In den Haseln Ost“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer max. überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m<sup>2</sup> gegeben sind, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das allgemeine Wohngebiet (WA) beschlossen. Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne des Außenbereichs ist an folgende Bedingungen geknüpft:

- Der Bebauungsplan darf max. 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des §13a Abs. 1 und 2 BauGB umfassen
- Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben).
- Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

- Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes konnte bis zur Änderung des BauGB (vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)) am 14.06.2021, spätestens bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wäre bis zum 31.12.2021 zu fassen.  
Mit der Änderung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)), ist der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Diese Bedingungen werden für den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ erfüllt.

## 1.5 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Bundesweit müssten 350.000 bis 400.000 Wohnungen im Jahr gebaut werden, um den Bedarf zu decken. Vor allem in den Städten sind preiswerte Wohnungen kaum auf dem Markt. Menschen mit geringerem Einkommen, Familien und aber Einzelpersonen bzw. Kleinhaushalte haben es schwer angemessene und bezahlbare Wohnungen zu finden. Die Strukturen der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Neben den Wohnbauflächen für Familien in den klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern, wird immer mehr Wohnraum in kleinen Einheiten für 1 – 2 Personen oder Kleinfamilien, barrierefreie Wohnungen und auch bezahlbarer Wohnraum notwendig. Um die Planungsverfahren für den notwendigen Wohnungsbau zeitlich zu straffen, dürfen, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit den Voraussetzungen wie unter Pkt. 1.4 beschrieben, aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass für das vorgesehene Bebauungsgebiet die Umweltverträglichkeit festgestellt wurde. Zudem darf keine Gefahr für schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen. Das Baugebiet „In den Haseln Ost“ erfüllt alle Vorgaben des Gesetzgebers für das beschleunigte Verfahren und bietet eine ideale Möglichkeit das Gebiet städtebaulich zu entwickeln, was für die Gemeinde Wittnau und seinen Bewohnern nur von Vorteil sein kann.

## 1.6 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können. Hierzu wurde durch Büro GaLaPlan, Georg Kunz Am Schlipf 6, 79674 Todtnauberg, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Hinweis auf Pkt. 8 und den Bericht vom 02.02.2022 als Anlage)

## 1.7 Umweltbeitrag

Die fachliche Ausarbeitung für den Umweltbeitrag wurde durch das Büro Freiraum- und LandschaftsArchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach durchgeführt.  
(Hinweis auf Pkt. 9 und den Entwurf des Berichts vom 05.08.2021, **überarbeitet am 02.02.2022 und 11.04.2022** als Anlage)

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südlichen-westlichen Ortsrand der Gemeinde Wittnau und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die bestehenden Sportanlagen und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch landwirtschaftlicher Flächen und Wohnbebauung und im Westen durch die Straße „In den Haseln“ und Wohnbebauung, im Süden durch die Weinbergstraße und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Räumliche Lage:



(Abb. 1 - Quelle: Kartendienst der LUBW)



(Abb. 2- Bestandssituation mit ungefährem Geltungsbereich (rot) - Quelle: Kartendienst der LUBW)

## 2.2 Bebauung und Nutzung

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ca. 1,1 ha große, unbebaute Grünfläche (Wiese und Weide mit und ohne Streuobstbestand) am Ortsrand von Wittnau. In Richtung Süden und Osten schließt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) und im Norden und Westen schließt es an bestehende Wohnflächen an. Das Plangebiet wird

westlich durch die Straße „In den Haseln“ und südlich durch die „Weinbergstraße“ begrenzt. Außerdem besteht in Richtung West-Ost ein Gefälle.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind ca. 97 % im privaten Eigentum und kirchlicher Trägerschaft. Ca. 3 % der Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Wittnau.

## 2.4 Topografie und Geländeverhältnisse

Topographisch liegt das Gelände auf einer Höhe von etwa 385 m ü. NN. Das Gelände weist ein West- Ost Gefälle auf.

## 2.5 Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen

Der Oberboden besteht aus einem, tonig-sandigen, teilweise schwach kiesigen, humosen, durchwurzelt Schluff. Er ist überwiegend schwach feucht und besitzt eine Mächtigkeit von 0,3 m bis 0,6 m. Unter dem Oberboden folgen bindige Serien aus, schluffigen, bereichsweise kiesigen Tönen sowie aus, feinsandigen, bereichsweise tonigen Schluffen. Die geologische Karte weist im Plangebiet Abschwemmmassen aus.

Es sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

## 2.6 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

## 2.7 Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzgebietszone. Nach der Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW) liegt das Baugebiet nicht in einem Überflutungsbereich.

Da der Untergrund aus bindigem Boden (Hangmaterial) mit geringer Durchlässigkeit besteht, ist bei Niederschlagsereignissen mit Stauwasser bis zur bzw. an der Geländeoberkante (GOK) zu rechnen. Der Bemessungshochwasserstand ist somit zunächst auf die jeweilige GOK anzusetzen.

In Abhängigkeit der jeweiligen Höhenlage der geplanten Bauwerke ergeben sich nach DIN 18533-1:2017-07 folgende Wassereinwirkungsklassen:

W1.1-E: – Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser bei Bodenplatten und erdberührten Wänden Die unterste Abdichtungssohle liegt mehr als 0,50 m über dem Bemessungswasserspiegel und unter der Bodenplatte steht ein stark durchlässig Boden

( $k > 10^{-4}$  m/s) mit einer Mindestdicke von 0,50 m an. Es ist eine ausreichende Entwässerung des Kieselstoppers sicherzustellen.

W2.1-E: – mäßige Einwirkung von drückendem Wasser Die unterste Abdichtungssohle liegt weniger als 0,50 m über dem Bemessungswasserspiegel und auf das Bauwerk wirkt maximal 3 m Wassersäule.

W2.2-E: – hohe Einwirkung von drückendem Wasser Das Bauwerk wird mehr als 3 m hoch durch Druckwasser belastet.

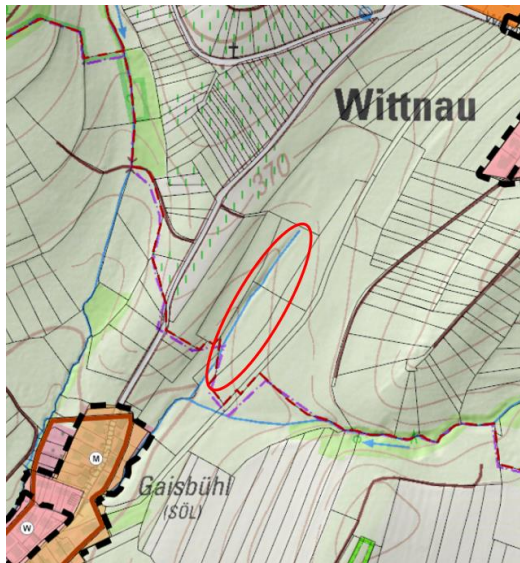
## 2.8 Starkregenrisikomanagement

In der Sitzung der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental wurde am 20. Dezember 2018 die Erstellung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements für die Gemeinden Au, Horben, Merzhausen und Wittnau beschlossen und beauftragt. Für die Gemeinde Wittnau werden in diesem Zusammenhang konkrete Lösungen zum Schutz vor Starkregenereignissen erarbeitet.

In einer gemeinsamen Besprechung am 07.12.2021 mit dem Landratsamt FB Oberflächengewässer /Gewässerökologie / Hochwasserschutz /Starkregen, FB Abwasser-netze, FB Naturschutz, FB Umweltrecht, den Bürgermeistern der Gemeinde Wittnau und der Gemeinde Sölden, sowie den beteiligten Planungsbüro Raupach und Stangwald und Baum Architektur und Stadtplanung, wurde die Thematik ausführlich besprochen.

Die Flächen des neuen Baugebietes „In den Haseln Ost“ sind in den Berechnungen der Regenwasser-abflussmengen mit einem rechnerischen Spitzenwert am Auslauf 2 mit 1.212 l/s, im GEP mit enthalten.

Für die zusätzlichen baulichen Retentionsmaßnahmen nach der Einleitstelle der Ortskanalisation wurden zwischenzeitlich von der Gemeinde Wittnau die betroffenen Grundstücke Flst.Nr. 494 und 494/1 zur Umsetzung einer möglichen Maßnahme erworben. Ein Konzept zur Abflussdämpfung soll mit den beteiligten Behörden erarbeitet werden.



Übersichtsplan Flst.Nr. 494 und 494/1

## 2.9 Archäologie

Im Plangebiet sind derzeit keine bekannten archäologischen Kulturdenkmale oder Prüffälle gem. § 2 DSchG betroffen.

## 2.10 Landwirtschaft

Nach Süden und Osten schließt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei Einhaltung einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen

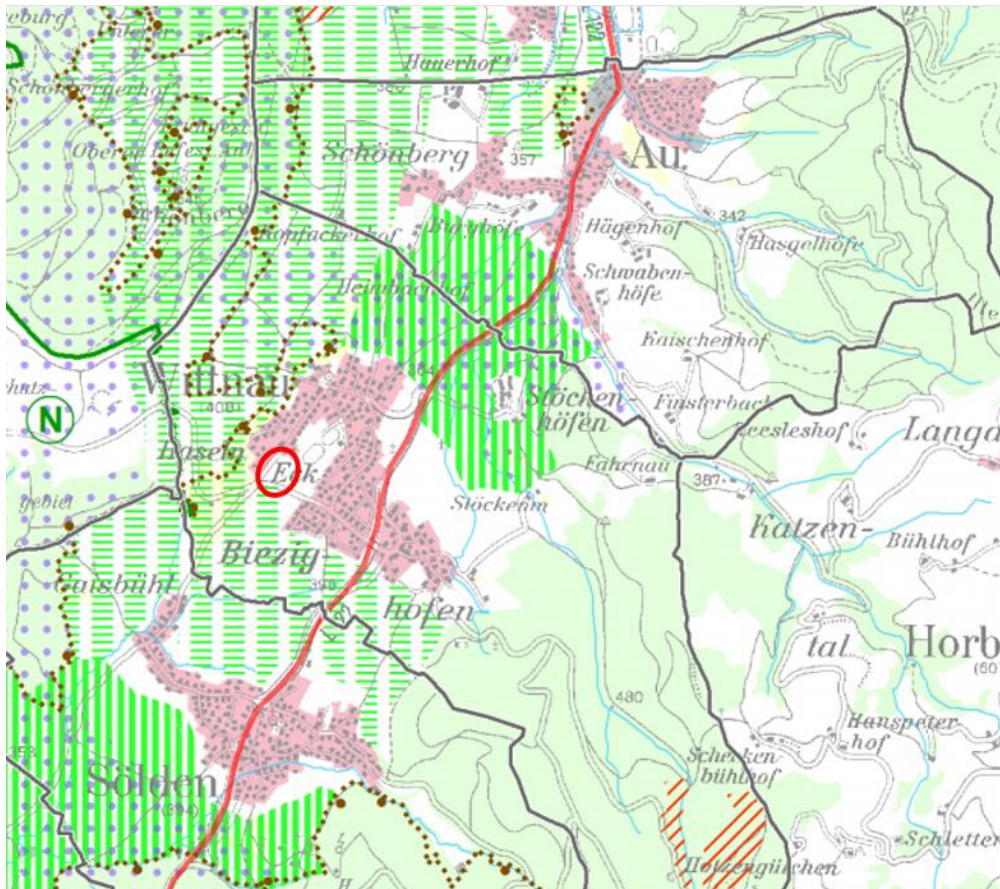
kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung hervorgerufen.

## 2.11 Störfallbetriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einwirkungsbereichs von Störfallbetrieben

## 2.12 Regionalplan

Den Zielen der Raumordnung steht die geplante Entwicklung aus Sicht der Gemeinde nicht entgegen.



(Abb. 3 – Quelle: Raumnutzungskarte Regionalplan September 2017)

Die Gemeinde Wittnau ist als Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg zugeordnet (Regionalplan Südlicher Oberrhein Punkt 2.1.2.) Die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum Freiburg wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den Ländlichen Raum vermittelt werden. Die engen strukturellen Verflechtungen zum Verdichtungsraum sowie die infrastrukturelle Anbindung auf leistungsfähige Anknüpfungspunkte an den öffentlichen Personennahverkehr erlauben zusätzliche Siedlungsflächen in den dargestellten Siedlungsbereichen. Gleichzeitig sind die Potenziale zur Eigenentwicklung zu sichern. Die Gemeinde Wittnau wird dem Mittelbereich Freiburg zugeordnet. Die Mittelbereiche sind die Verflechtungsbereiche der Mittelzentren, in denen der gehobene und spezialisierte Bedarf

gedeckt werden soll. Sie sind wichtige Bezugsräume der Bevölkerung, in denen ein Großteil der überörtlichen Lebensbeziehungen (Versorgung, Arbeit, Bildung, Freizeit) stattfindet und besonders enge wirtschaftliche und verkehrliche Verflechtungen bestehen.

## 2.13 Wohnbauflächenbedarf Regionalplanerische Vorgaben zur Bedarfsermittlung

Der hohe Wohnbauflächenbedarf in Wittnau zeichnet sich bereits seit einiger Zeit ab und wird verdeutlicht durch die seit Bekanntwerden des Baugebiets noch vor Beginn der Baulandreifmachung ständig steigende Zahl der Interessenten. Mit Stand 21.06.2021 liegen bereits 120 Anfragen für Wohnbauflächen vor. Dies entspricht einer etwa 6-fachen Überzeichnung der zur Verfügung stehenden Bauplätze.

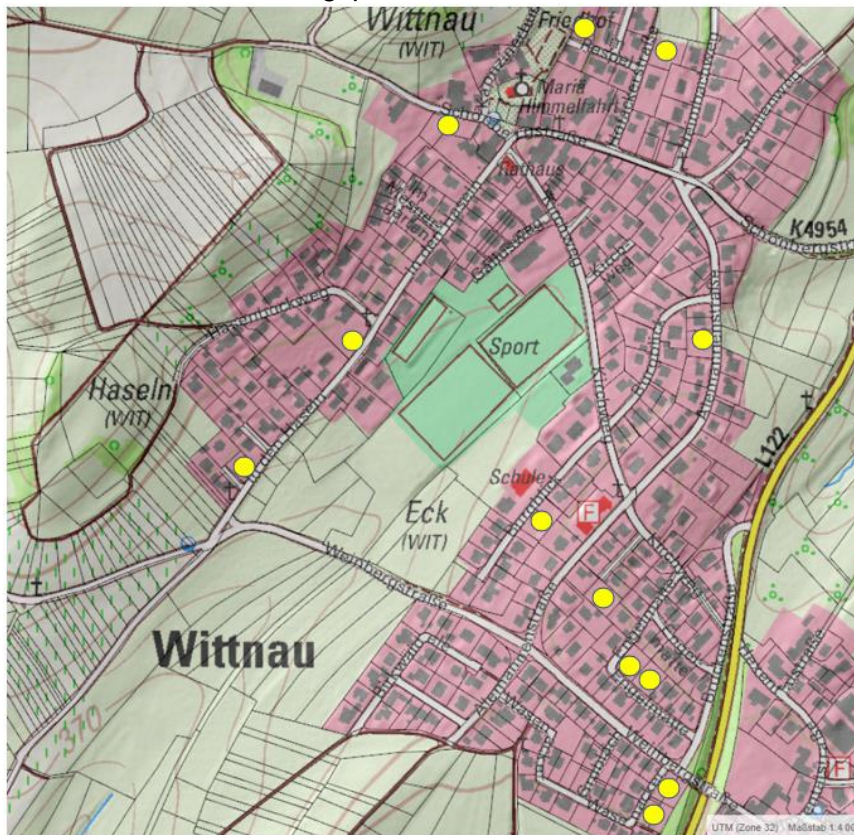
Seitens des planungsrechtlich maßgebenden Regionalplans Südlicher Oberrhein werden Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und eine Methodik zur Bedarfsermittlung vorgegeben, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg Stand 2019 mit 1.516 Personen. Gemäß Punkt 2.4.1.1 des Regionalplan Südlicher Oberrhein ist die Gemeinde Wittnau als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Zur Bestimmung des Flächenbedarfs im Rahmen der Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen kann als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis 0,25 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt zugrunde gelegt werden. Dies entspräche einem jährlichen Zuwachs von ca. 3,8 EW / Jahr. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors wird eine Bruttowohndichte von 50 Einwohnern pro Hektar angenommen.

Die letzten Bebauungsplanungen und Baulandentwicklungen wurde im Jahr 2004 mit dem Bebauungsplan „In den Haseln Süd“ für 4 Bauplätze und dem Bebauungsplan „Hofackerstraße“ für 2 Bauplätze (Bebauungsplan Rechtskraft 01.03.2016) durchgeführt.

Entsprechend der Vorgaben des Regionalplans Südlicher Oberrhein (Plansatz 2.4.0.3 (3) Z) sind verfügbare Wohnbauflächen in unbeplanten Innenbereichen sowie in Bauleitplänen ausgewiesene, noch nicht bebaute Flächen auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen. Nicht in Abzug zu bringen sind im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Wohnbauflächen, die noch nicht umgesetzt sind bzw. für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Für die Gemeinde Wittnau wurden die Baulücken anhand eines Luftbilds, ohne baurechtlicher Prüfung überschlägig ermittelt. Damit stellt es kein Baulückenkataster dar, sondern dient lediglich der ungefähren Ermittlung der in Abzug zu bringenden Baulücken.

Damit ergeben sich insgesamt 12 Baulücken, was bei einer durchschnittlich angenommenen Grundstücksgröße von 500 qm einer Gesamtgröße von 0,6 ha entspricht. Bei einer zugrunde gelegten Aktivierungsrate von 8,3 % in den nächsten fünf Jahren ergibt

sich ein Innenentwicklungspotential von rund 500 m<sup>2</sup>.

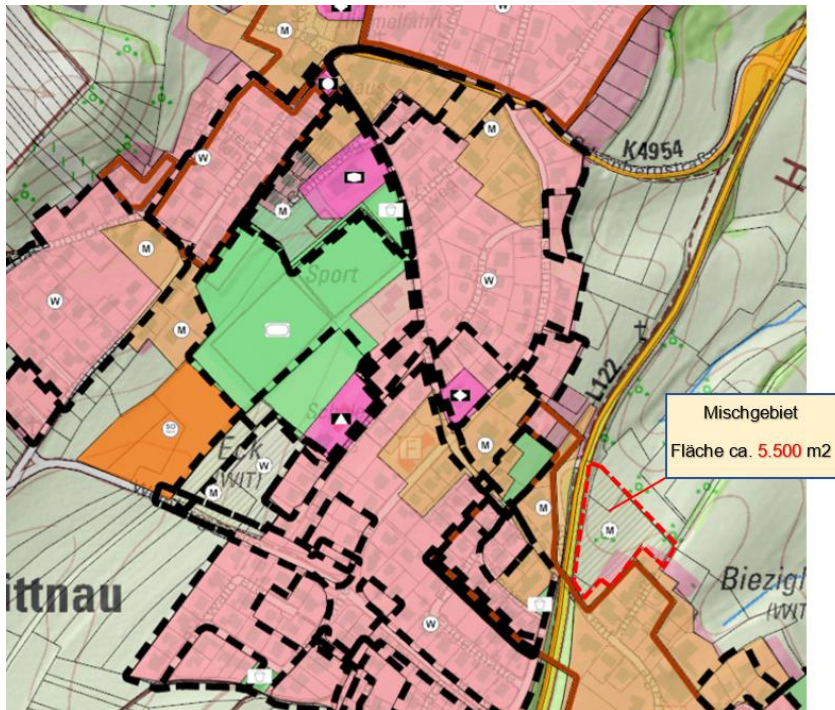


Überschlägige Ermittlung Baulücken Wittnau (Ermittlungsgrundlage: BürgerGIS LKBR Juli 202)

In einer gemeinsamen Besprechung mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein und dem Regierungspräsidium Referat 21, Raumordnung am 21.12.2021 wurde der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Wittnau ausführlich besprochen. In Anbetracht des vorhandenen Siedlungsdrucks in Bezug auf die Eigenentwicklung der Gemeinde ist für den kurzfristigen Bedarf der Gemeinde Wittnau aus regionalplanerischer Sicht ein maximales Wohnbauflächenpotential von 0,7 ha Wohnbaufläche möglich.

Der Bebauungsplan hat eine Gebietsfläche von 10.900 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich ein Flächenüberschuss in Bezug auf den Flächenbedarf von ca. 0,4 ha. Der Regionalverband Südlicher Oberrhein schlägt vor, diese Flächen von ca. 0,4 ha im Rahmen eines Flächentauschs auf Flächennutzungsplanebene (FNP), durch eine punktuelle Änderung des FNP, zu kompensieren. Eine mögliche Fläche wäre die Mischgebietsfläche östlich der L122, mit einem Flächenanteil von ca. **0,55** ha.

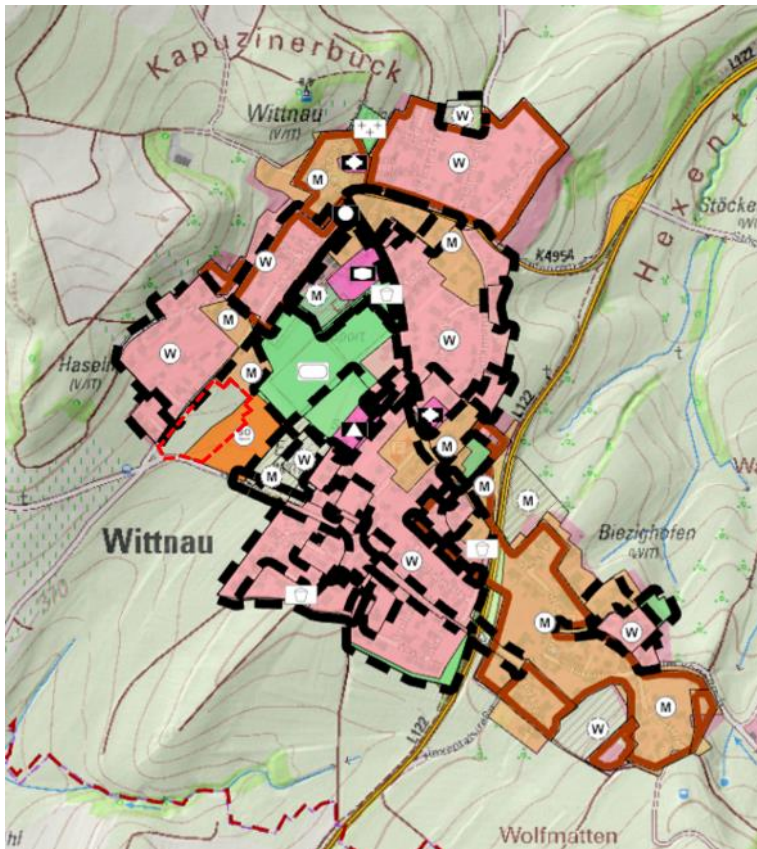
Der Umrechnungsfaktor von MI Flächen zu WA Flächen liegt bei ca. 0,5 so dass durch den Flächentausch der MI Fläche zugunsten der WA Fläche den Zielen der Raumordnung entsprochen werden kann.



## 2.14 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (GVV), rechtskräftig seit 15.05.2009, wird die Fläche als landwirtschaftliche Fläche und in Teilbereichen als Sondergebietsflächen „Sport“ dargestellt. Die Lage am Ortsrand, die städtebauliche Lücke zu den bestehenden baulichen Anlagen im Baugebiet „In den Haseln“ im Westen und des Baugebiets „Birkwäldle“ im Osten, sowie die südliche Abgrenzung und Anbindung an die Weinbergstraße legt eine bauliche Entwicklung an diesem Standort nahe. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wittnau nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Die Berichtigung wird nach Abschluss des Verfahrens durchgeführt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan:



(Abb. 4 - Quelle: BürgerGIS LKBH, Juni 2021) mit Geltungsbereich (rot-gestrichelt)

### 3. Planungskonzeption

Die Planungskonzeption greift die bestehenden Strukturen auf und vervollständigt den südwestlichen Ortsrand zwischen der Straße „In den Haseln“ und der Weinbergstraße. Die Erschließung des Gebiets erfolgt in direkter Anbindung an die Weinbergstraße und fußläufig mit einem Fußweg an die Straße „In den Haseln“. Das Baugebiet wird verkehrstechnisch über einen Stich mit entsprechendem Wendehammer erschlossen, der eine spätere Erweiterungen nach Norden oder Osten ermöglicht. Die Bebauung soll mehrheitlich als Einfamilien- und Doppelhausbebauung, sowie 1 Kettenhaus/Reihenhaus und 2 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Die Qualität der Vorhaben der Mehrfamilienhäuser soll dabei im Rahmen der Vermarktung sichergestellt werden, indem eine Vergabe auf der Grundlage eines hochbaulichen Konzepts erfolgt. Daher werden für diesen Bereich lediglich die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen gesetzt.



(Abb. 5 – Städtebaulicher Entwurf, Planstand 27.05.2021)

## 4. Technische Infrastruktur

### 4.1 Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes „In den Haseln Ost“ erfolgt im Trennverfahren.

#### 4.1.1 Ableitung der Schmutzwasserabflüsse

Die Ableitung der Schmutzwasserabflüsse erfolgt über die Erschließungsstraße in den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Weinbergstraße. Das Schmutzwasserkanalnetz wird an den bestehenden Schmutzwassersammler angeschlossen. Der zusätzliche Abwasseranfall ist gering und kann über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz abgeleitet werden.

#### 4.1.2 Ableitung der Regenwasserabflüsse

Die Ableitung der Regenwasserabflüsse erfolgt über das geplante Regenwasserkanalnetz und den bestehenden Regenwassersammler/ Rückhaltekanal in der Weinbergstraße. Zur Reduzierung der Belastung des weiterführenden Regenwasserkanalnetzes, ist eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken vorgesehen.

Der Rückhalteraum der Retentionszisternen ist mit mindestens 2 m<sup>3</sup> je angefangene 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mit einem Drosselabfluss von 0,2 Liter pro Sekunde zu bemessen.

## 4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung von Wasser und Löschwasser (bis zu 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Das Trinkwassernetz wird durch den „Zweckverband Wasserversorgung Hexental“ aufrechterhalten und betrieben.

## 4.3 Energieversorgung

Das Plangebiet soll über die bestehenden Leitungen in der Straße „In den Haseln“ und „Weinbergstraße“ mit elektrischem Strom versorgt werden. Das Energieversorgungsunternehmen ED Netze GmbH, Schildgasse 20, 79618 Rheinfeldern, als Leitungsträger wurde in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Ein bestehender Strommasten mit Freileitung auf dem Flst. 475/8 wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes entfernt und als Erdkabelanschluss hergestellt werden. Die herzustellenden Stromanschlüsse im Plangebiet sollen entsprechend dem heutigen Stand der Technik als Erdkabel ausgeführt werden.

## 4.4 Telekommunikation

Das Plangebiet soll an das bestehende Telekommunikationsnetz angebunden werden. Die Optionen für den Breitbandausbau in der Gemeinde Wittnau bestehen.

## 4.5 Klimaschutz und Energie

Anlagen, die zur regenerativen Energiegewinnung dienen (Solaranlagen/Photovoltaik), sind im Plangebiet zulässig und erwünscht. Die Gemeinde Wittnau spricht sich aus Gründen der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes ausdrücklich für ein energiesparendes Bauen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aus. Auf die Novellierung des Klimaschutzgesetzes des Landes Baden-Württemberg mit der Solarpflicht für Wohngebäude ab 01. Mai 2022 wird explizit hingewiesen.

# 5. Nutzungskonflikte

## 5.1 Schallemissionen

Die maßgeblichen Immissionswerte wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Wilfried Jans, Im Zinken 11, 77955 Ettenheim am 29.06.2021 ermittelt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen übernommen.

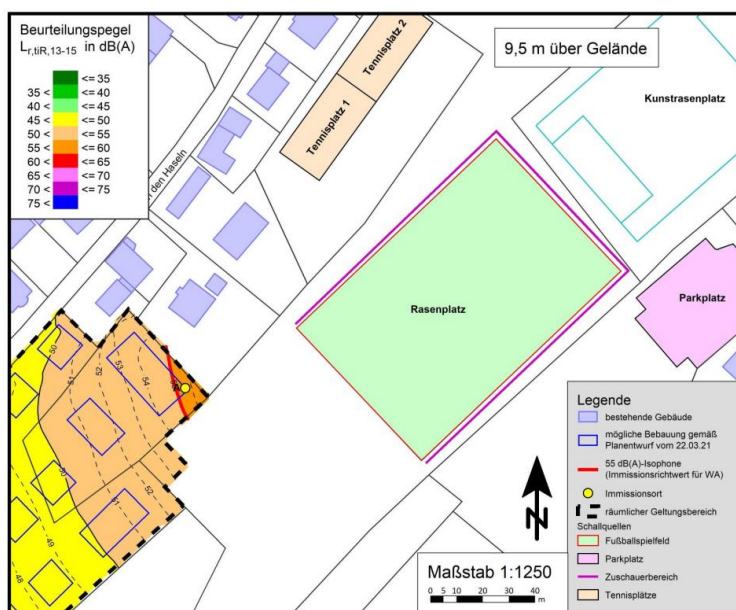
(Anlage: Gutachten Ingenieurbüro Dr. Wilfried Jans Stand 29.06.2021)

### 5.1.1 Verkehrslärm

Am südlichen Rand des Baugebiets zur Weinbergstraße ist von Beurteilungspegeln des Verkehrslärms auszugehen, die unter den Orientierungswerten der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau und auch unter den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Gemeinde Wittnau strebt für die Weinbergstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h mit einer Verlegung des Ortsschildes als wichtige Schutzmaßnahme für das Baugebiet an.

## 5.1.2 Sportanlagen

Da sich in der Nachbarschaft des Baugebiets Sportanlagen befinden, wurde in der vorliegenden Ausarbeitung die durch die bestimmungsgemäße Nutzung dieser Sportanlagen verursachte Lärmeinwirkung auf das Baugebiet prognostiziert und durch Vergleich mit den schalltechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung beurteilt. Während Fußballspiele an Werktagen sowie das werktägliche Fußballtraining keine unzulässige Lärmeinwirkung auf das Baugebiet verursachen, kann bei Fußballspielen an Sonn- und Feiertagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr auf dem Rasenplatz eine geringfügige Immissionsrichtwertüberschreitung in Höhe des Dachgeschosses der geplanten Bebauung resultieren. Um diese Überschreitung zu vermeiden, wurden in Abschnitt 7 der vorliegenden Ausarbeitung Schallschutzmaßnahmen dimensioniert. Diese Schallschutzmaßnahmen umfassen ein Abrücken der geplanten Bebauung bzw. den Verzicht auf die Anordnung öffentlicher Fenster innerhalb der gemäß Darstellung in Anlage 8 von einer Immissionsrichtwertüberschreitung betroffenen Fläche in Höhe des Dachgeschosses. Ein aktiver Lärmschutz wird aufgrund einer eingeschränkten Wirkung und der Erschließungssituation nicht vorgesehen. Der Lärmschutz wird stattdessen über Vorgaben im Bebauungsplan an die Bebauung erreicht. Dort werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und zur Belüftung von Schlafräumen festgesetzt. Die Schalldämmung der Außenbauteile liegt lediglich in Randbereichen bei Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 55 – 60 dB(A) - was in etwa den aktuellen Standardanforderungen an Fenstern entspricht)



(Abb. 6 – Lärmkarte, Planstand 29.06.2021)

## 6. Auswirkungen

### 6.1 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Mögliche immissionsschutz-rechtliche Konflikte für die im Plangebiet wohnenden Menschen (Störwirkungen durch Lärm) sind infolge dieser geringfügigen Verdichtungserscheinungen

nicht zu erwarten. Das gesundheitliche Gefährdungspotential ist als sehr gering einzustufen. Auswirkungen während der temporären Bauphase durch die Errichtung von Wohngebäuden, ist vor allem mit immissionsbedingten Belastungen zu rechnen. Dies sind in erster Linie Lärm, der durch Baumaschinen und Schwerlastverkehr verursacht werden kann, sowie verkehrsbedingte als auch visuelle Beeinträchtigungen.

## 6.2 Auswirkungen auf Klima und Luft

Laut Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Klima und Luft“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet im Bereich ohne Bewertung (sonstige Freiraumbereiche). Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Gestaltung des Wohngebiets (Durchgrünung) werden die Flachdächer der Gebäude und Dächer von Carports extensiv begrünt. Des Weiteren ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Außerdem wird die Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen festgesetzt, so dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## 6.3 Auswirkungen auf das Grundwasser

Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschichten verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind allenfalls mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten.

## 6.4 Auswirkungen auf Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Auswirkungen baulicher Art sind dort zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten oder bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen das Oberflächenwasser verunreinigt wird. Das Risiko beschränkt sich vornehmlich auf den Zeitraum der Bautätigkeiten. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren.

## 6.5 Auswirkungen auf Böden

Durch die Planung werden hochwertige Böden versiegelt. Hierdurch entsteht ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich bzw. am Ortsrand mit teilweise mehrstöckiger Bauweise so handelt, sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten.

## 6.6 Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet als unbebaute Grünfläche (Grünland mit teilweisem Streuobstbestand) am Ortsrand von Wittnau schließt sich im Norden und Westen an bestehende Wohnflächen und im Osten und Süden an landwirtschaftlichen Flächen an. Direkte Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind allenfalls in geringem Ausmaß durch den Verlust von unbebauten Grünflächen zu erwarten und können durch eine angepasste Durchbegrünung der neuen Bebauung gemindert werden.

## 6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter bekannt. Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## 7. Artenschutzrechtliche Prüfung

### 7.1 artenschutzrechtliche Prüfung

die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durch das Büro GaLaPlan, Georg Kunz

Am Schlipf 6, 79674 Todtnauberg, durchgeführt

(Anlage: Gutachterliche Stellungnahme, Büro GaLaPlan Stand 02.02.2022)

### 7.2 Vorgehensweise

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten Datenrecherchen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten und weitere Quellen herangezogen (vgl. Literaturverzeichnis). Im Plangebiet fanden 2019 eine Begehung zur Ermittlung der Biotoptypen und der Habitatstrukturen sowie fünf Vogel- und fünf Fledermauskartierungen statt. Basierend auf den Ergebnissen der Kartierungen wurde die vom Eingriff betroffenen Arten ermittelt und entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Im Juni 2021 erfolgten eine erneute Übersichtsbegehung sowie eine Aufnahme des derzeitigen Zustandes der Gehölze bzw. derer Strukturen wie Nistmaterial, Verletzungen, Nutzung vorhandener Höhlen/ Astlöcher durch die Fauna statt

### 7.3 Aquatische Lebewesen

Es können Beeinträchtigungen von an Gewässer gebundenen Lebewesen habitatbedingt ausgeschlossen werden

### 7.4 Spinnentiere

Für den nach FFH-Anhang II und IV geschützten Stellas Pseudoskorpion sind lediglich 2 Standorte im nördlichen Baden – Württemberg bekannt. Diese liegen in weiter Entfernung zum Plangebiet, sodass Beeinträchtigungen dieser Art auszuschließen sind.

### 7.5 Käfer

Verbreitungsbedingt kann im Untersuchungsgebiet der Hirschkäfer nicht ausgeschlossen werden. Dieser findet zwar im Bereich der vorhandenen Obstbäume mit Alt- und

Totholzanteilen noch keine geeigneten Strukturen zur Eiablage an der Stammbasis, jedoch ist absehbar, dass die Bäume bei weiter voranschreitender Zersetzung in den kommenden Jahren geeignete Strukturen aufweisen würden. Ein sporadischer Aufenthalt von Eintierern im Plangebiet ist zudem nicht auszuschließen. Desweiteren erfolgte der Nachweis eines besonders geschützten Rosenkäfers sowie weiterer Totholzkäferspuren. Es wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, das neben dem Erhalt der hochwertigen Strukturen für Totholzkäfer auch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse beinhaltet.

Vorgesehen ist der Erhalt hochwertiger Alt- und Totholzstrukturen der Gehölze des Plangebiets als Totholzpyramide sowie als herausgeschnittene natürliche Nisthöhlen, die fachgerecht an geeigneter Stelle angebracht werden. Die Totholzpyramide ist auf einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche herzustellen, auf welcher durch die Pflanzung von 10 Obstbäumen (Hochstamm, alte Sorten, weiter Stand etc.) und entsprechende Pflege und Erhaltungsmaßnahmen eine Streuobstwiese entstehen soll. Die Totholzpyramide stellt somit weiterhin ein geeignetes Habitat für die vorhandenen Totholzkäfer dar, während die zu pflanzenden Gehölze mittel- bis langfristig wieder Strukturen aufweisen werden, die den Gehölzen innerhalb des Plangebiets entsprechen.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Bei Einhaltung der Vorgaben können Umweltschäden nach § 19 BNatSchG vermieden werden.

Die Ausgleichsmaßnahme wird in räumlicher Nähe hergestellt. Derzeit gibt es unterschiedlich in Frage kommende Standorte. Der genaue Standort wird mit den Beteiligten Akteuren fachlich und inhaltlich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch geprüft und festgelegt.

## 7.6 Schmetterlinge

Relevante Habitatstrukturen für FFH-Anhang IV-Arten, z. B. Magerrasen mit entsprechenden Nektarpflanzen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei den Kartierungen im Jahr 2019 konnte auch keine dieser Arten im Plangebiet festgestellt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schmetterlingen sind somit auszuschließen.

## 7.7 Amphibien

Das Plangebiet besteht aus einer Fettweide und weist keine geeigneten Habitate wie Stillgewässer für Amphibien auf. Auch Wanderungen von Amphibien über das Plangebiet hinweg sind nicht zu erwarten, da sich auch in der Nähe keine Gewässer befinden. Erhebliche Beeinträchtigungen von Amphibien sind somit auszuschließen.

## 7.8 Reptilien

Im Plangebiet befinden sich keine für Reptilien geeignete Habitatstrukturen wie Steinmauern, besonnte Nutzgärten, Bretter etc., sodass nicht mit einem Vorkommen zu rechnen ist. Sollten doch sporadisch Eintiere in die Eingriffsbereiche laufen, gehört dies zum allgemeinen Lebensrisiko und stellt keinen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG dar.

## 7.9 Vögel

Bei den Brutvögeln im Plangebiet handelt es sich überwiegend um typische Kulturfolger. Darunter befinden sich Haus-/Feldsperlinge, Arten der Vorwarnliste. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind entsprechende Maßnahmen in Form von Einschränkungen der Rodungszeiträume einzuhalten.

Ergänzend zum Pflanzgebot von Bäumen in den Bauvorschriften wurde für den Verlust der Fettwiese sowie der hochwertigen Streuobstbäume ein Maßnahmenkonzept entwickelt, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Bauzeitlich ist mit einer Erhöhung der Störwirkungen zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsfolger sind nicht zu erwarten, da diese Arten an entsprechende Störwirkungen bereits angepasst sind. Störungsempfindliche Brutvogelarten wurden nicht festgestellt. Betriebsbedingt ist mit keiner nennenswerten Erhöhung der Störwirkung für Vögel zu rechnen.

Als Maßnahmenkonzept ist der Erhalt hochwertiger Alt- und Totholzstrukturen der Gehölze des Plangebiets als Totholzpyramide vorgesehen, sowie als herausgeschnittene natürliche Nisthöhlen, die fachgerecht an geeigneter Stelle angebracht werden. Die Totholzpyramide ist auf einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche herzustellen, auf welcher durch die Pflanzung von 10 Obstbäumen (Hochstamm, alte Sorten, weiter Stand etc.) und entsprechende Pflege und Erhaltungsmaßnahmen eine Streuobstwiese entstehen soll. Ergänzend werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet 3 Nistkästen Typus Haussperling und 3 Nistkästen Typus Feldsperling angebracht. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Ausgleichsmaßnahme wird in räumlicher Nähe hergestellt. (Siehe Begründung Pkt. 7.13 und Umweltbeitrag Pkt. 6.3) **Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grundstücken hergestellt. Die Grundstücke stehen für diese Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung wird angestrebt.**

## 7.10 Fledermäuse

Im Plangebiet befinden sich in mehreren Bäumen geeignete Quartiere in Form von Höhlen, Astlöchern, Rindenabplatzungen, Vogelnistkästen usw. Bei der Untersuchung der Höhlen konnten keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden. Eine Nutzung der Höhlen als Zwischenquartier ist jedoch nicht auszuschließen. Für Fledermäuse nutzbare Strukturen in Form von Gebäuden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet dient in erster Linie als Jagdhabitat. Eine verstärkte Nutzung konnte jedoch nicht festgestellt werden. Die meisten (Zwerg-)Fledermäuse wurden an den Straßenlaternen gesichtet. Im Zuge nächtlicher Kartierungen wurden: Zwerg-, Breitflügel- und Rauhautfledermäuse sowie Abendsegler und eine Myotis-Art festgestellt. Außerdem besteht ein Verdacht auf Mückenfledermäuse. Eine Nutzung der Bäume im Plangebiet als Leitlinie war nicht erkennbar. Da im Zuge der Baumaßnahmen Gehölze gerodet werden sollen, werden zeitliche Reglementierungen (Anfang Dezember bis Ende Februar) erforderlich. In diesem Zuge sind auch die Vogelnistkästen im räumlich-funktionalen Zusammenhang umzuhängen. Um baubedingte Störungen zu vermeiden, sind die Arbeiten nur tagsüber durchzuführen und nächtliche Ausleuchtungen zu unterlassen. Um die Tiere in ihrer Jagdaktivität bzw. während der Transferflüge in die Jagdgebiete nicht zu stören, sollten außerdem keine Dauer - Beleuchtungen an den Gebäuden oder deren Fassaden

vorhanden sein. Ist dies jedoch nicht zu vermeiden, müssen die Beleuchtungen an den Gebäuden fledermausfreundlich gestaltet werden.

Für den Verlust der Streuobstbäume einschließlich der hochwertigen Strukturen und des zugrundeliegenden Grünlands wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, um erhebliche Beeinträchtigungen ausschließen zu können. Vorgesehen ist der Erhalt hochwertiger Alt- und Totholzstrukturen der Gehölze des Plangebiets als Totholzpyramide sowie als herausgeschnittene natürliche Nisthöhlen, die fachgerecht an geeigneter Stelle angebracht werden. Die Totholzpyramide ist auf einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche herzustellen, auf welcher durch die Pflanzung von 10 Obstbäumen (Hochstamm, alte Sorten, weiter Stand etc.) und entsprechende Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen eine Streuobstwiese entstehen soll. Ergänzend werden im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet Fledermauskästen (6 Kasten Typus Höhlenquartier, 8 Kasten Typus Spaltenquartier) angebracht. Die Anbringung der Kästen soll an den bestehenden Bäumen/Gehölzstrukturen auf gemeindeeigenen Grundstücken erfolgen.

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Die Ausgleichsmaßnahme wird in räumlicher Nähe hergestellt. (Siehe Begründung Pkt. 7.13 und Umweltbeitrag Pkt. 6.2). **Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf privaten Grundstücken hergestellt. Die Grundstücke stehen für diese Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Eine vertragliche Regelung mit dinglicher Sicherung wird angestrebt.**

## 7.11 Säugetiere (außer Fledermäuse)

Für Haselmäuse geeignete Sträucher sind weder im Plangebiet noch angrenzend vorhanden. Eine Betroffenheit dieser Art ist somit auszuschließen. Ein Vorkommen von Feldhamstern und Bibern ist verbreitungs- und habitatbedingt auszuschließen

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Rande des Siedlungsbereiches und angrenzend an zwei Straßen ist nicht mit der nötigen Störungsfreiheit für wandernde Tiere zu rechnen. Tiere auf nächtlichem Streifzug sind ebenfalls nicht erheblich betroffen, da sich die Bauarbeiten auf den Tageszeitraum beschränken.

## 7.12 Pflanzen

Gemäß den Verbreitungskarten der LUBW zu den FFH-Pflanzenarten sind die meisten der genannten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten und konnten auch bei den Kartierungen nicht gefunden werden. Mit Ausnahme des europäischen Dünnfarns sind es Arten, die entweder auf feuchte Sonderstandorte angewiesen sind, in äußerst hochwertigen und mageren Grünlandbeständen vorkommen oder nur sehr lokal verbreitet sind. Verbreitungsbedingt können lediglich das Grüne Besenmoos, Rogers Goldhaarmoos und der Europäische Frauenschuh im Plangebiet vorkommen. Das Plangebiet weist keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten auf. Bei den Kartierungen im Jahr 2019 wurden auch keine Nachweise erbracht. Eine Betroffenheit ist somit nicht gegeben

## 7.13 Ausgleich Artenschutz

Zum Ausgleich des Eingriffs in den bestehenden Streuobstbestand mit einer Gesamtfläche von 3.800 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets sollen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald in räumlicher Nähe auf den Flst. Nrn. 308 (ca. 1.509 m<sup>2</sup>) und 448 (ca. 2.251 m<sup>2</sup>), Gemarkung Wittnau, Neupflanzungen von Streuobstbeständen vorgenommen werden. Um den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen gerecht zu werden, sind auf dem Flst. Nr. 448 zu entwickelnden Streuobstbestand außerdem 1 – 2 Totholzpyramiden zu integrieren.

## 8. Umweltbeitrag

### 8.1 Vorgehensweise

Die fachliche Ausarbeitung für den Umweltbeitrag wurde durch das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach durchgeführt.

(Anlage: Gutachterliche Stellungnahme, Stand 05.08.2021, ~~überarbeitet am 02.02.2022 und 11.04.2022~~)

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Daher wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind ~~sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10a BauGB~~ abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### 8.2 Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gebietskulisse des Naturparks „Südschwarzwald“ (Schutzgebiets-Nr. 6). Ansonsten sind im Plangebiet Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) nicht vorhanden.

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebiets:

- Natura 2000: Im Abstand von ca. 120 m erstreckt sich in Richtung Norden und Westen eine große Teilfläche des FFH-Gebiets Nr. 8012342 „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“.
- Naturschutzgebiet: Das nächste Naturschutzgebiet „Berghäuser Matten“ (Schutzgebietsnr. 3.225) liegt etwa 350 m westlich von dem Bebauungsplangebiet entfernt.
- Landschaftsschutzgebiet: Unmittelbar südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet „Schönberg (1982)“, Schutzgebiets-Nr.3.15.015.
- Biotopverbund: Innerhalb des Plangebiets liegen, in Anlehnung an den Fachplan Landesweiter Biotopverbund, Kernflächen und -räume des Biotopverbunds mittlerer Standorte.

- FFH-Mähwiese: Etwa 10 m westlich liegt die nächste FFH-Mähwiese bzw. der nordöstliche Teil der FFH-Mähwiese „Flachland-Mähwiesen am südwestlichen Ortsrand von Wittnau“ (Nr. 6510031546161688).

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die in der Umgebung liegenden Schutzgebiete zu erwarten.

Das Grünland zeichnet sich durch einen Streuobstbestand mit insgesamt 12 hochstämmigen Obstbäumen und einer Begleitvegetation aus Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Gewöhnlichen Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo* agg.) aus, in ruderalisierten Bereichen kommen Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*) sowie Schlehe (*Prunus spinosa*) auf. Der südöstliche Teil des Plangebiets wird heutzutage offenbar intensiv als Mähwiese genutzt, hier gesellen sich zu den oben genannten Arten häufig auch Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Klee (*Trifolium pratense*), Weißes Labkraut (*Galium album*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*) hinzu.

Bewertung Gemäß den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein (Raumanalyse Schutzgut „Arten und Lebensräume“ Blatt Süd – September 2013) liegt das Plangebiet in Bereichen mit Biotopkomplexen von mittlerer Bedeutung.

### 8.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

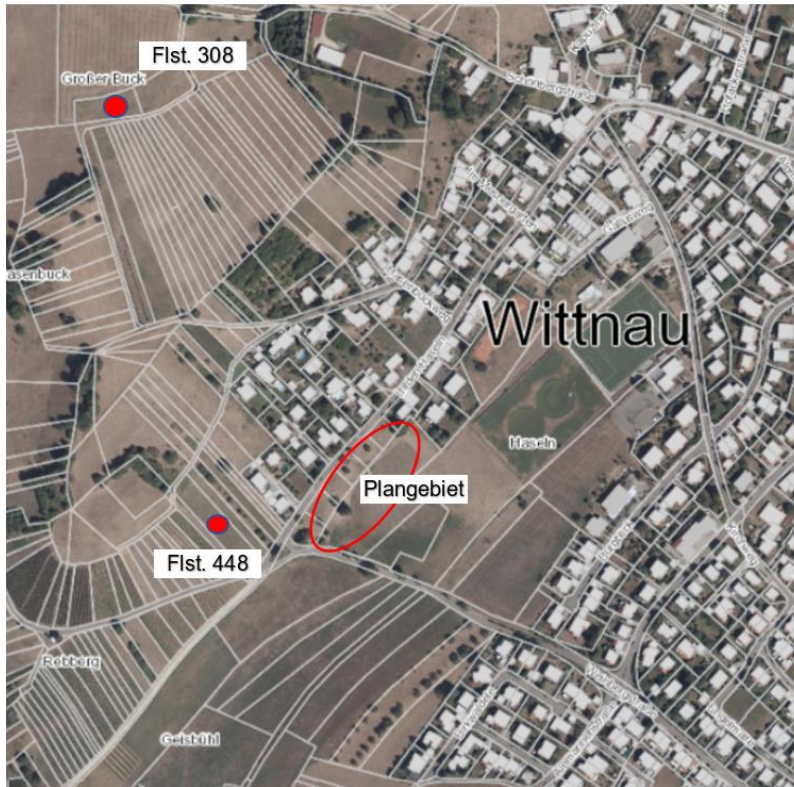
Da die möglichen weiteren Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, da das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt wird. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen, die unter Punkt 2.1 und in der angefügten artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Kunz GaLaPlan erläutert werden. Gemäß § 33a NatSchG muss der verlorengelende Streuobstbestand ausgeglichen werden.

Die Ausgleichsmaßnahme wird in räumlicher Nähe hergestellt. Derzeit gibt es unterschiedlich in Frage kommende Standorte. Der genaue Standort wird mit den Beteiligten Akteuren fachlich und inhaltlich in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde noch geprüft und festgelegt.

### 8.4 Maßnahme

Entwicklung von Streuobstbeständen mit integrierten Totholzpyramiden auf den Flst. Nrn. 309 und 448, Gemarkung Wittnau. Zum Ausgleich des Eingriffs in den bestehenden Streuobstbestand mit einer Gesamtfläche von 3.800 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebiets sollen nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald auf den Flst. Nrn. 308 (ca. 1.509 m<sup>2</sup>) und 448 (ca. 2.251 m<sup>2</sup>), Gemarkung Wittnau, Neupflanzungen von Streuobstbeständen vorgenommen werden. Um den artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen gerecht zu werden, sind auf dem Flst. Nr. 448 zu entwickelnden Streuobstbestand außerdem 1 – 2 Totholzpyramiden zu

integrieren. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Für die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde Wittnau und dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald, eine dingliche Sicherung.



Karte Ausgleichsflächen

## 9. Fazit Auswirkungen, Artenschutz und Umweltbeitrag

Durch die Planung entstehen insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotope. Es müssen artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Durch die Planung werden hochwertige Böden versiegelt. Hierdurch entsteht ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden. Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich bzw. am Ortsrand mit teilweise mehrstöckiger Bauweise so handelt, sind insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Durch den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Wohngebiete besteht ein hoher Nutzungskonflikt. Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs innerhalb eines klimatisch unbelasteten Bereichs und durch eine gezeigte Durchgrünung, die Auswirkungen mildern können, sind geringe Auswirkungen auf den Umweltbelang Klima und Luft zu erwarten. Im Untersuchungsgebiet liegen keine Oberflächengewässer. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind allenfalls mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Grundwasser zu erwarten. Direkte Auswirkungen auf die Umweltbelange Landschafts- und Ortsbild sowie landschaftsbezogene Erholung sind

allenfalls in geringem Ausmaß durch den Verlust von unbebauten Grünflächen zu erwarten. Es entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den Umweltbelang Mensch/Wohnen. Während der temporären Bauphase sind für die Umweltbelange landschaftsbezogene Erholung und Mensch/Wohnen Beeinträchtigungen v. a. durch Emissionen möglich. Im Gebiet sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.

## 10. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 10.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Dies sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (hierzu zählen auch Ferienwohnungen), Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

### 10.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 10.2.1 Grundflächenzahl / Geschossigkeit

In den Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 wird als Grundfläche eine max. zulässige Gebäudegrundfläche bei Einzelhäusern (E) mit 150 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften (D) mit 75 m<sup>2</sup> vorgegeben. Für die Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO (Garagen, Zufahrten, Wege, Nebenanlagen etc.) werden bei Einzelhäusern (E) 100 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften (D) 60 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies soll eine maßvolle städtebauliche Struktur in Bezug auf die umliegende bestehende Bebauung gewährleisten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als angemessen erachtet. Aus GRZ und Geschossigkeit ergibt sich im Plangebiet eine maximal erreichbare Geschossflächenzahlen (GFZ) von 1,2 im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Die Grenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ 1,2 werden damit eingehalten. Die festgesetzten Grundflächenzahlen berücksichtigen damit die Forderung des BauGB „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung und der Sicherung ausreichender, nicht versiegelter und möglichst begrünter Flächenanteile.

#### 10.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung und einer zweigeschossigen Bebauung, bedingt durch die Hanglage, bergseitig mit einer Traufhöhe von 4,20 m und einer Firsthöhe von 9,20 m, sowie Talseitig mit einer **Traufhöhe maximalen Wandansichtsfläche** von 6,50 m ~~und einer Firsthöhe von 11,50 m~~ ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll eine Einzel- und Doppelhausbebauung und einer zweigeschossigen Bebauung, mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,50 m, bezogen auf die Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 soll eine Doppelhausbebauung und einer zweigeschossigen Bebauung, mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,50 m, bezogen auf die Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 soll eine Bebauung mit einem Kettenhaus (Reihenhaus) und einer zweigeschossigen Bebauung, mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,50 m, bezogen auf die Erschließungsstraße ermöglicht werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und WA 6 soll eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und einer zweigeschossigen Bebauung, mit einer Traufhöhe von 6,50 m und einer Firsthöhe von 11,50 m, bezogen auf die Erschließungsstraße ermöglicht werden.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiet WA 2, WA 3, WA4, WA5 und WA 6 sollen Gebäude mit Attikageschossen ermöglicht werden, da diese grundsätzlich eine attraktive und kostengünstige Bauform darstellen und im Volumen mit Satteldach-Gebäuden vergleichbar sind. Damit nicht größere und negativ in Erscheinung tretende Wandhöhen entstehen, wird ein allseitiger Rücksprung von 2,5 m zu den Gebäudeseiten festgesetzt. Für die notwendigen Brüstungen und Geländer wird ein allseitiger Rücksprung von 1,5 m von der Gebäudeseite festgesetzt. Für die Attikageschosse bei Flachdächern wird eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 3,0 m festgesetzt. Für die Brüstungen und Geländer wird eine Überschreitung der Traufhöhe um bis zu 1,0 m festgesetzt. Dies begründet sich darin, dass die Oberkante der Attika und des Geländers als rechnerisch als Traufhöhe zugeordnet werden. Die maximal zulässige Geschossigkeit darf jedoch nicht überschritten werden. Die Attikadächer müssen als Flachdächer ausgeführt werden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4 wird zwingend eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch werden städtebaulich negativ in Erscheinung tretende niedrige Gebäude wie Bungalows verhindert.

### 10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise der BauNVO ermöglicht Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 50 m. Es werden Bereiche mit ausschließlich Doppelhäusern (D) und Bereiche mit Doppelhäusern, in denen auch Einzelhäuser zulässig sein sollen (ED) ausgewiesen. Damit kann auf den konkreten Bedarf Rücksicht genommen werden. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind verschiedene Bauformen vorstellbar, die über eine offene Bauweise erfasst werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Innerhalb dieser festgesetzten Baufenster sind die Hauptgebäude zu errichten. Untergeordnete bauliche Anlagen sollen dagegen auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden, um die Nutzung der Baugrundstücke nicht zu stark einzuschränken. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Stellplätze und Carports (§ 12 BauNVO) sowie überdachte Stellplätze als abstandsflächenprivilegierte Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) halten ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung und zum Straßenraum. Die Baufenster für Einzel- und Doppelhäuser, sowie der Mehrfamilienhäuser wurden großzügig bemessen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 wurde das Baufenster so angelegt, dass die Erstellung von 2 Einzelgebäuden mit einer verbindenden baulichen Anlage in Form eines Aufzugs mit

Treppenanlage möglich wäre. Dies ermöglicht die bauliche Vielfalt auch in Bezug für eine barrierefreie Erschließung.

Zur Ausbildung eines homogenen Straßenrandes entlang der Straße „In den Haseln“ wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 eine bindende Hauptfirstrichtung und Gebäudestellung festgesetzt.

## 10.4 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Regelungen zu, Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen sollen zum einen eine bedarfsgerechte Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen und zum anderen wertvolle Frei- und Grünbereiche sichern. Ebenso soll durch die Festlegung als eine Durchlässigkeit des Baugebiets erreicht werden. Aus diesen Gründen sind freistehende Garagen nicht zulässig. Es besteht die Möglichkeit Garagen ins Hauptgebäude zu integrieren.

Carports werden definiert als Überdachte Fläche mit max.2 geschlossenen Seiten. Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baufenster zulässig und können aber auch innerhalb des Baufensters errichtet werden. Dabei müssen Carports einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungskante einhalten. auch, so dass mit allen größeren Gebäuden ein Mindestabstand zur Straße gewährleistet wird.

Tiefgaragen, die im gesamten Plangebiet zulässig sind, sollen nur untergeordnet wahrgenommen werden, sodass deren Höhe auf 0,8 m begrenzt wird.

Ein weiterer Baustein zur Freihaltung der Freibereiche stellt die Begrenzung der Ausmaße von Nebengebäuden dar. Diese sind nur bis 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt, bis zu einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Die Nebengebäude sind mit einem Flachdach mit max 5 ° Dachneigung zulässig. Die Dachflächen sind zu begrünen. Nebengebäude sind 5 m hinter der Straßenbegrenzungskante zulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebengebäude für Müll, welche in Kombination mit überdachten Fahrradstellplätzen realisiert werden können.

## 10.5 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

Zur Steuerung der Dichte des Baugebiets wird die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten in den Bereichen mit Einzel- und Doppelhausbebauung geregelt. Es werden maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude-Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Wohngebäude-Doppelhaus und 2 Wohneinheiten je Wohngebäude-Hausgruppe festgesetzt. Damit eine gute und nachhaltige Bauweise mit mehr als einer Wohneinheit (sowohl als vertikal gegliederte Nutzungseinheiten als auch als Einliegerwohnungen in kleinerem Umfang) ermöglicht werden.

Für die Bereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird keine Festsetzung getroffen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 werden im Hinblick auf eine mögliche durchmischte Wohnungsform, mit dem Wunsch der barrierefreien Ausgestaltung pro Gebäude zwingend 3 Wohnungen und max. 4 Wohnungen vorgeschrieben. In diesen Bereichen WA 5 und WA 6, erfolgt eine Steuerung über konkrete Konzepte.

## 10.6 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Um eine freie Anfahrtsicht bei ausfahrendem Kfz-Verkehr zu gewährleisten, sind im Kreuzungsbereich zur Weinbergstraße entsprechende Sichtflächen zu berücksichtigen.

Diese müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

## 11. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 11.1 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Verwendung von unbehandelten Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei ausgeschlossen. Dadurch können Bodeneinträge dieser Metalle bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

### 11.2 Versiegelung

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

### 11.3 Beleuchtung

Aus Belangen des Umweltschutzes und der Wirtschaftlichkeit wird festgesetzt, dass für die öffentliche Straßenbeleuchtung und private Außenbeleuchtung ausschließlich insekten- und Fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe und einem insektenfreundlichen Spektralbereich um 590 nm (z. B. LED-Lampen) zu verwenden sind

Hintergrund ist, dass sowohl die Insekten, wie auch Fledermäuse weniger empfindlich auf dieses Licht reagieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. („Lichtverschmutzung“) Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Es wird empfohlen, bei der privaten Außenbeleuchtung Zeitschaltuhren und Außenschalter zu einzusetzen.

### 11.4 Pflanzgebote

Um die zahlreichen ökologischen Vorteile einer Bepflanzung mit Bäumen auch im Gesamtgebiet zu erreichen, ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

## 12. Verkehr

### 12.1 Äußere Anbindung

Der Anschluss des Plangebietes erfolgt über die ‚Weinbergstraße‘ im Süden.

### 12.2 Inneres Erschließungssystem

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt und mit Straßenbegrenzungslinien in der Planzeichnung abgegrenzt. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien hierbei unverbindlich sind.

## 13 Örtliche Bauvorschriften

### 13.1 Gestaltung der Dächer und Dachaufbauten und –einschnitte

In Anlehnung an die bestehende Bebauung werden aus ortsgestalterischen Gründen differenzierte Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung sowie Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten getroffen. Die Festlegung der wenigen Dachformen wie Satteldächer, versetzte Pultdächer und in Teilbereichen Flachdächer mit Attikageschossen soll der Bebauung im Bestand und der „Ortsrandlage“ eine städtebauliche Qualität sicherstellen. Die Reduzierung der Dachaufbauten/Dachgauben als Schleppdachgaube und Größenbegrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte in Bezug auf die Gebäudewandfläche soll in Proportion und Gestaltung die Dachlandschaft prägen und zu einer harmonische Dachlandschaft beitragen.

Zur Verbesserung des Wasserhaushalts, des Mikroklimas, zur Gestaltung des Wohngebiets und zur Durchgrünung müssen die Flachdächer der Gebäude und Dächer von Carports und Nebengebäude extensiv begrünt werden. Die Farbe der Dacheindeckung wird auf Farben beschränkt, welche die Dachlandschaft prägen. Dies sind Farbtöne von rot bis rotbraun oder von grau bis anthrazit. Dadurch soll verhindert werden, dass vom Gesamtbild abweichende Dächer das Gesamtbild dominieren. Doppelhäuser sollen die gleiche Dachneigung und Dachform aufweisen.

Aus Gründen der Quergerechtigkeit wird zudem eine feste Dachneigung für den Fall festgesetzt, dass sich Doppelhausnachbarn nicht einigen können. Ohne diese Festsetzung würde derjenige entscheiden, dessen Bauantrag zuerst genehmigt wird.

### 13.2 Sichtbare Wandhöhe

Aus Gründen der Städtebaulichen Ordnung wird im WA 1 die topographische Hanglage talseitig mit einer maximalen sichtbaren Wandhöhe von 6,50 m festgeschrieben. Die sichtbare Wandhöhe ergibt sich aus dem Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Maßgebend ist die tatsächliche Geländeoberfläche nach Ausführung des Bauvorhabens. Die Festlegung der sichtbaren Wandhöhe sorgt für eine städtebauliche Gestaltung dieser Ortsrandlage in Bezug auf die bestehende Bebauung.

### 13.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke

Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen (z.B. sogenannte Stein- oder Schottergärten) sind nicht zulässig.

Zunehmend werden die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke als Schotter- oder Steingärten angelegt. Dadurch können diese Flächen ihrer wichtigen ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion nicht mehr wahrnehmen. Neben der bereits in § 9 (1) LBO formulierten Verpflichtung, zur Begrünung aller nicht baulich genutzten Nebenflächen soll festgesetzt werden, dass die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, sofern sie nicht als Zufahrt befestigt oder als Nebenanlage genutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

### 13.4 Einfriedungen

Einfriedungen werden gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO reglementiert. Zur Wahrung des städtebaulichen Ländlichen Raums, sind zu den Straßenräumen tote Einfriedungen nur als Holzzäune (senkrechte Gliederung) Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune bis auf eine Höhe von 1,00 m vom Boden gemessen zulässig. Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind dabei mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen, sowie Grundstückseinfriedungen entlang des öffentlichen Fußwegs, sind nur gemeinsame Holzzäune (in senkrechter Gliederung), Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune bis auf eine Höhe von 1,80 m vom Boden gemessen zulässig. Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind dabei mit Rankpflanzen oder mit Hecken zu hinterpflanzen.

Um die Durchlässigkeit für kleine Säugetiere zu erhalten wird vorgeschrieben, dass Zäune mit einem Abstand von mindestens 0,15 m zwischen Boden und Zaun zu errichten auszuführen sind.

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

### 13.5 Freileitungen

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 in jedem Fall 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.

### 13.6 Stellplatzverpflichtung

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze je Wohneinheit wird wie folgt geregelt.

Für Wohnungen bis 50 qm, ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen

Für Wohnungen von 50 qm bis 70 qm, sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen

Für Wohnungen über 70 qm, sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen

Bruchteile einer Kfz-Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Die Staffelung wird der Zunahme an PKW je Wohnung und der ländlichen Lage gerecht. Dadurch kann eine Belastung des öffentlichen Parkraums vermieden werden, der ohnehin Besuchern vorbehalten sein sollte. Durch die städtebauliche Gestaltung in Bezug auf die Erschließung und Zufahrten der Wohnbaugrundstücke können im öffentlichen Straßenraum lediglich 2-3 öffentliche Stellplätze angeordnet werden. Dies macht eine Staffelung der Stellplätze und auch den erhöhten Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen bei Wohnungen größer 70 qm notwendig. Hinzu kommt, dass in der Gemeinde Wittnau der öffentliche Nahverkehr lediglich durch Busverbindungen gewährleistet wird.

## 14. Auswirkungen

### 14.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet verdrängt. Laut § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist bei Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen immer zu begründen, inwieweit die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen besteht; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungspotentiale zählen können. Da das Plangebiet vollständig landwirtschaftliche Flächen umfasst, ist der Bedarf unter Berücksichtigung der noch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale darzulegen. Der Bedarf begründet sich vor allen aus den nachfolgend zum Teil dargelegten Gründen:

- Bevölkerungsentwicklung,
- veränderte Wohnformen, am Bedarf orientiertes Angebot der unterschiedlichen Wohnformen,
- Gute Verkehrserschließung,
- Ausbau des Infrastrukturangebots

Auf die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen.

### 14.2 Verkehr

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

### 14.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits teilweise erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „In den Haseln“ und in der „Weinbergstraße“ vorhanden. Negative Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsnetz ist nicht zu erwarten

## 14.4 Natur, Landschaft und Umwelt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Innenentwicklung nach den Vorschriften des § 13a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen, die unter Punkt 2.1 und in der angefügten artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Kunz GaLaPlan erläutert werden.

Gemäß § 33a NatSchG muss der verlorengelende Streuobstbestand ausgeglichen werden.

## 15. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 15.1 Bodenordnung

Die Bildung der neuen Flurstücke wird durch ein förmliches Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches erfolgen.

## 16. Kosten

Die voraussichtlichen Kosten liegen noch nicht vor.

## 17. Städtebauliche Kennziffern

Allgemeines Wohngebiet	9.520 m <sup>2</sup>	87,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.224 m <sup>2</sup>	11,2 %
Öffentliche Grünfläche	156 m <sup>2</sup>	1,4 %
Summe / Geltungsbereich	10.900 m <sup>2</sup>	100 %

## 18. Verfahrensablauf:

16.12.2019 Aufstellungsbeschluss im Verfahren gem. §§ 13a und 13b BauGB

09.08.2021 Erneuter Aufstellungsbeschluss gem. §§ 13a und 13b BauGB

09.08.2021 Beschluss der Offenlage

Offenlage vom 13.09.2021 bis 15.10.2021

Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

14.02.2022 Beschluss der 2. Offenlage

Offenlage vom 07.03.2022 bis 08.04.2022

Durchführung der 2. Offenlage gem. § 4a (3) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

25.04.2022 Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss  
24.10.2022 Beschluss zur Aufhebung des Satzungsbeschluss und Beschluss der 3. Offenlage  
--/--/---- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Wittnau, den  
Bürgermeister Jörg Kindel

Breisach, den  
Planverfasser



### Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Wittnau übereinstimmen.

Wittnau, den  
Bürgermeister Jörg Kindel

### Bekanntmachungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der --/--/----

Wittnau, den --/--/----  
Bürgermeister Jörg Kindel