

# Gemeinde Wittnau

Bebauungsplan „In den Haseln Ost“

## Begründung

## Textteil

Entwurf zum Satzungsbeschluss

Stand: 15.04.2024

(gemäß § 10 Abs.1 BauGB)

Die Änderungen im Vergleich zur 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	7
	1.3	Art des Bebauungsplans	7
	1.4	Verfahrensart	7
	1.5	Erforderlichkeit der Bebauungsplanung	7
	1.6	Artenschutz	7
	1.7	Umweltbeitrag	8
<b>2</b>		<b>Ausgangssituation</b>	8
	2.1	Lage des Plangebiets	8
	2.2	Bebauung und Nutzung	9
	2.3	Eigentumsverhältnisse	9
	2.4	Topografie und Geländebeziehungen	9
	2.5	Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastungen	9
	2.6	Gewässer	9
	2.7	Grundwasserschutz / Wasserschutzgebietszonen	10
	2.8	Starkregenrisikomanagement	10
	2.9	Archäologie	11
	2.10	Landwirtschaft	11
	2.11	Störfallbetriebe	12
	2.12	Regionalplan	12
	2.13	Wohnbauflächenbedarf, regionalplanerische Vorgaben	13
	2.14	Flächennutzungsplan	13
<b>3</b>		<b>Planungskonzeption</b>	13
<b>4</b>		<b>Technische Infrastruktur</b>	14
	4.1	Entwässerung	14
	4.1.1	Ableitung der Schmutzwasserabflüsse	14
	4.1.2	Ableitung der Regenwasserabflüsse	14
	4.2	Wasser- und Löschwasserversorgung	15
	4.3	Energieversorgung	15
	4.4	Telekommunikation	15
	4.5	Klimaschutz und Energie	15
<b>5</b>		<b>Nutzungskonflikte</b>	15
	5.1	Schallemissionen	15
	5.1.1	Verkehrslärm	15
	5.1.2	Sportanlagen	16
<b>6</b>		<b>Auswirkungen</b>	17
	6.1	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	17
	6.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	17
	6.3	Auswirkungen auf Grundwasser	17
	6.4	Auswirkungen auf Oberflächenwasser	17

Pkt.	THEMA	Seite
	6.5 Auswirkung auf Böden	18
	6.6 Auswirkungen auf Landschaft- Ortschaftsbild	18
	6.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	18
<b>7</b>	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	18
	7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung	18
	7.2 Vorgehensweise	18
	7.3 Aquatische Lebewesen	18
	7.4 Spinnentiere	19
	7.5 Käfer	19
	7.6 Schmetterlinge	19
	7.7 Amphibien	19
	7.8 Reptilien	20
	7.9 Vögel	20
	7.10 Fledermäuse	20
	7.11 Säugetiere	21
	7.12 Pflanzen	21
	7.13 Ausgleich Artenschutz	22
<b>8</b>	<b>Umweltbeitrag</b>	22
	8.1 Vorgehensweise	22
	8.2 Bestand	23
	8.3 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	25
	8.4 Maßnahme	26
<b>9</b>	<b>Fazit Auswirkungen, Artenschutz und Umweltbeitrag</b>	29
<b>10</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	29
	10.1 Art der baulichen Nutzung	29
	10.2 Maß der baulichen Nutzung	29
	10.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baul. Anlagen	30
	10.4 KFZ-Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen	31
	10.5 Anzahl der Wohneinheiten	31
	10.6 Von der Bebauung freizuhalten Flächen	31
<b>11</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	32
	11.1 Grundwasserschutz	32
	11.2 Versiegelung	32
	11.3 Beleuchtung	32
	11.4 Pflanzgebote	33
<b>12</b>	<b>Verkehr</b>	33
	12.1 Äußere Anbindung	33
	12.2 Inneres Erschließungssystem	33
<b>13</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	33
	13.1 Gestaltung der Dächer	33
	13.2 Sichtbare Wandhöhe	34

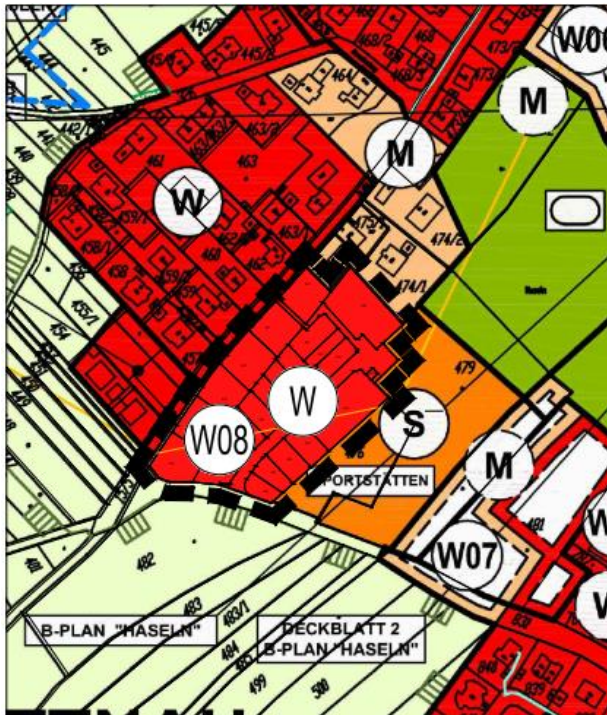
Pkt.	THEMA	Seite
	13.3 Gestaltung unbebauter Grundstücke	33
	13.4 Einfriedungen	34
	13.5 Freileitungen	35
	13.6 Stellplatzverpflichtung	35
14	Auswirkungen	35
	14.1 Auswirkungen auf ausgenutzte Nutzungen	35
	14.2 Verkehr	36
	14.3 Ver- und Entsorgung	36
	14.4 Natur, Landschaft und Umwelt	36
15	Maßnahmen zur Verwirklichung	36
	15.1 Bodenordnung	36
16	Kosten	36
17	Städtebauliche Kennziffern	36
18	Verfahrensablauf	37

# 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. März 2004) und dem Bebauungsplan „Hofackerstraße“ für 2 Bauplätze (Bebauungsplan Rechtskraft 01. März 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.

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat die von der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 30. März 2023 in öffentlicher Sitzung beschlossene 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans mit Entscheidung vom 27. Juli 2023 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung sieht eine Wohnbaufläche vor und umfasst den Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße In den Haseln, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde.



Schon am 16. Dezember 2019 und erneut am 9. August 2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Wittnau in öffentlicher Sitzung auf der Grundlage von § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „In den Haseln Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

In der Zeit vom 13. September 2021 bis einschließlich 15. Oktober 2021 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

In öffentlicher Sitzung am 14. Februar 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 07. März 2022 bis einschließlich 08. April 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (2. Offenlage)

In öffentlicher Sitzung am 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat den fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ und den Entwurf der zusammen mit ihm aufgestellten örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die geänderten oder ergänzten Teile nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. In der Zeit vom 14. November 2022 bis einschließlich 28. November 2022 wurde der Bebauungsplanentwurf nach § 4 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. (3. Offenlage)

Der Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ und die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19. Dezember 2022 wurden gemäß § 10 (1) BauGB i. V. m. § 4 GemO am 19. Dezember 2022 vom Gemeinderat jeweils als eigenständige Satzung in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Am 13. Januar 2023 erfolgte die Bekanntmachung des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen. Nach Ansicht des Gerichts verstößt § 13b Satz 1 BauGB gegen EU-Recht und ist nicht anwendbar. Der Verzicht auf die Durchführung eines Umweltberichts hat einen Verfahrensfehler nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Folge. Da die fehlende Umweltprüfung innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplans gerügt wurde, leidet der am 19.12.2022 beschlossene Bebauungsplan an einem dauerhaft beachtlichen Verfahrensfehler, der die Unwirksamkeit des Bebauungsplans zur Folge hat.

~~Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – seien nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürfen demnach nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Nach dem insoweit eindeutigen Wortlaut der Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgerichts darf § 13b BauGB nicht angewendet werden (<https://www.bverwg.de/pm/2023/59>). Die Entscheidung hat über den konkret entschiedenen Fall eines Bebauungsplans der Gemeinde Gaiberg auch Auswirkungen auf sonstige Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB. Nach inzwischen vorliegender vorläufiger Auffassung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen bedeutet dies für nach § 13b BauGB begonnene laufende Planverfahren, dass sie nicht weitergeführt werden dürfen; sie können jedoch in reguläre Bebauungsplanverfahren überführt werden.~~

Soweit für ein Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wurde, der wegen der Unanwendbarkeit der Verfahrensvorschrift des § 13b BauGB unter einem dauerhaft beachtlichen Verfahrensfehler leidet, haben Gemeinden unterschiedliche Handlungsmöglichkeiten. Seit dem 1.1.2024 besteht nach § 215a Abs. 2 i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit der Durchführung eines ergänzenden Verfahrens. Alternativ kann die Gemeinde sich aber auch dafür entscheiden, für das Plangebiet einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen. ~~Diese Rechtsauffassung veranlasst d~~Die Gemeinde Wittnau, ~~hat sich dazu entschlossen~~ das Bebauungsplanverfahren „In den Haseln Ost“ ~~erneut~~ als reguläres Verfahren durchzuführen.

~~Dabei wird von~~ der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) ~~wird~~ abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB erfolgt ist. (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB)

~~Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren an Stelle eines ergänzenden Verfahrens bedarf es aus Gründen der Rechtsklarheit noch der Aufhebung des vom Gemeinderat am 19.12.2022 für das Plangebiet beschlossenen Bebauungsplans „In den~~



Haseln Ost“, der nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichts rechtsfehlerhaft im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde. Da auch von einem als unwirksam anzusehenden Bebauungsplan noch ein Anschein seiner Rechtsgeltung ausgeht, wird der im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellte Bebauungsplan mit Inkrafttreten des hier gegenständlichen Bebauungsplans aufgehoben. Gleiches gilt mit Blick auf die örtlichen Bauvorschriften.

## 1.2 Ziele und Zwecke 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

Der Bebauungsplan wird als reguläres Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz durchgeführt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs.1 BauGB) und frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§4 Abs.1 BauGB) wird abgesehen, da die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Bebauungsplanverfahren gem. § 13a und § 13b BauGB erfolgt ist.

## 1.5 Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Bundesweit müssten bis zu 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.

## 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. 7 und den Bericht vom 02. Februar 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. 8 und den Entwurf des Umweltberichts vom 22. Januar 2024 als Anlage)

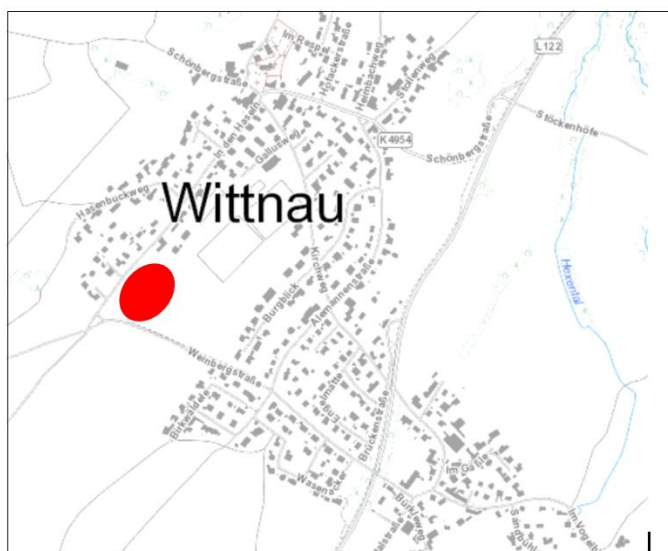
## 2. Ausgangssituation

### 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 landwirtschaftliche 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

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um eine ca. 1,1 ha große zum Großteil um naturschutzfachlich mittelwertige hochwertige Grünflächen (Wiese und Weide mit und ohne Streuobstbestand). Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft ein ca. 2 m breiter, voll versiegelter Gehweg. 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 Tonen 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 Kiespolsters 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

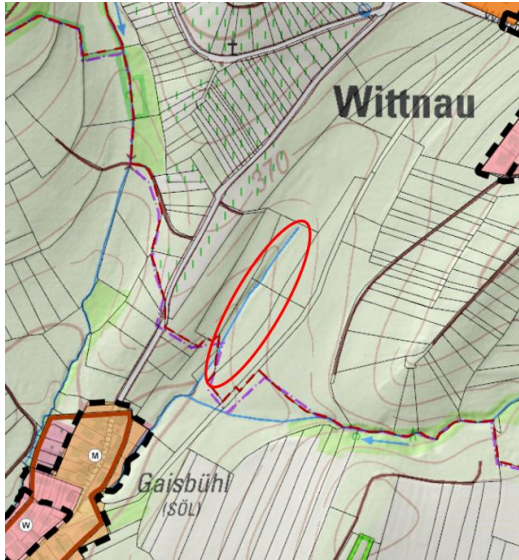
In der Sitzung der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental wurde am 20. Dezember 2018 die Erstellung eines kommunalen Starkregenrisikomanagements für die Gemeinden Au, Horben, Merzhausen und Wittnau beschlossen und beauftragt. Für die Gemeinde Wittnau werden seitdem in diesem Zusammenhang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

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

Die Gemeinde Wittnau plant am Auslauf der Oberflächenentwässerung Richtung Sölden (Siedlung Gaisbühl) eine Abflussdämpfung umzusetzen. Ziel ist den bei Starkregen ankommenden Spitzenabfluss in der Fläche zu verteilen. Damit sollen die Spitzenabflüsse im unterliegenden Stügenbach in der Ortschaft Gaisbühl und damit das Hochwasserrisiko minimiert werden. Eine klassische Regenrückhaltung (z.B. mittels Becken) ist ausdrücklich nicht erwünscht. Das Büro Faktor Grün, Freiburg hat ein alternatives Konzept vorgelegt (Abflussdämpfung Wittnau vom November 2022). Dieses ist Grundlage für die weitere Planung. Das Konzept vom Büro Faktor Grün sieht einen naturnahen Wasserrückhalt in der Landschaftsfläche mit ingenieurbioologischen Maßnahmen vor. Dabei sollen neben dem zentralen Abfluss durch das bestehende Bachbett weitere Abflusswege ermöglicht werden.

Somit soll sich das Wasser insbesondere bei stärkeren Regenereignissen flächig verteilen. Im Bereich des Auslaufes ist aber mit so hohen Schleppkräften zu rechnen, dass für diesen Bereich gesondert ein Auslaufbauwerk geplant werden soll. Damit soll einerseits Vorsorge für Starkregenereignisse getroffen werden und andererseits der natürliche Wasserhaushalt im Sinne einer Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel verbessert werden.

Zu Erreichung der Maßnahmenziele hat die Gemeinde Wittnau die beiden Flurstücke 494 und 494/1 (zusammen ca. 0,7 ha) erworben. Der Maßnahmenbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Schönberg“.



Übersichtsplan Flst.Nr. 494 und 494/1

Laut GEP ergibt das 1-jährliche 15-minütige Regenereignis am Auslauf Gaisbühl einen Abfluss von 1.212 l/s. Maximal fasst das bestehende DN 800 Rohr bei 5% Gefälle einen Abfluss von 3050 l/s. Dies entspricht einem knapp 100-jährlichen 15-minütigen Regenereignis. (3.162 l/s für ein 100-jährliches Ereignis) Im Zuge der Entwurfsplanung wird auf Grundlage dieses Regenereignisses die erforderliche Größe der Einzelsteine für die Steinschüttung ermittelt. Gegebenenfalls wird im direkten Auslaufbereich (bis zur ersten bzw. zweiten Gabionenreihe) ein Steinsatz (Stein in Beton gesetzt) notwendig werden. 2

Das vom Büro Faktor Grün vorgeschlagene Konzept der Abflusssdämpfung wurde mit dem Landratsamt Breisgau Hochschwarzwald (Fachbereich Wasser und Boden) abgestimmt (Bericht vom November 2022). Der vom Büro Raupach & Stangwald Ingenieure vorgelegte Vorentwurf für das Auslaufbauwerk nimmt die Idee der flächigen Verteilung bei höheren Abflüssen auf. Der Auslaufbereich wird mit querliegenden Gabionen versehen. Dadurch soll das abfließende Wasser in die seitlichen Abflusswege geführt werden.

## 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

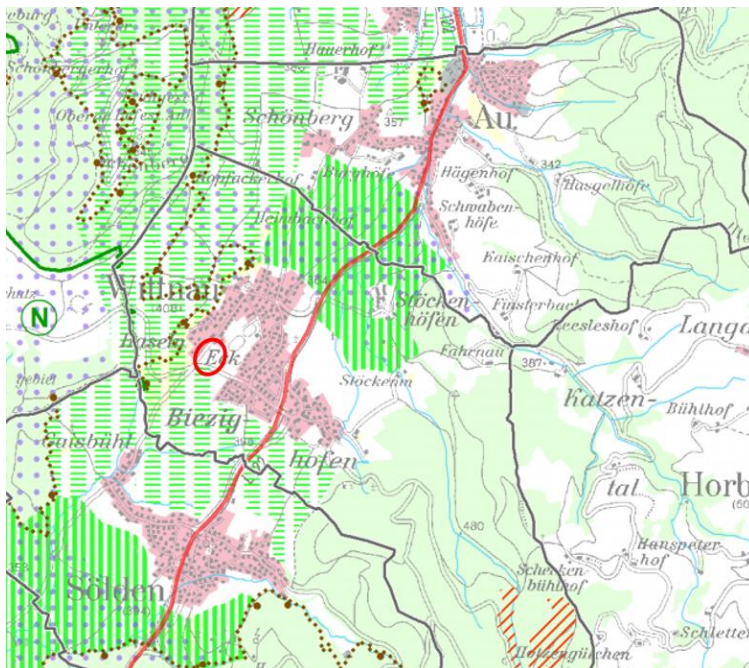
einer guten fachlichen Praxis zeitweise zu Emissionen wie Lärm, Staub und Gerüchen kommen. Durch die auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung hervorgerufen.

## 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. 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.



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

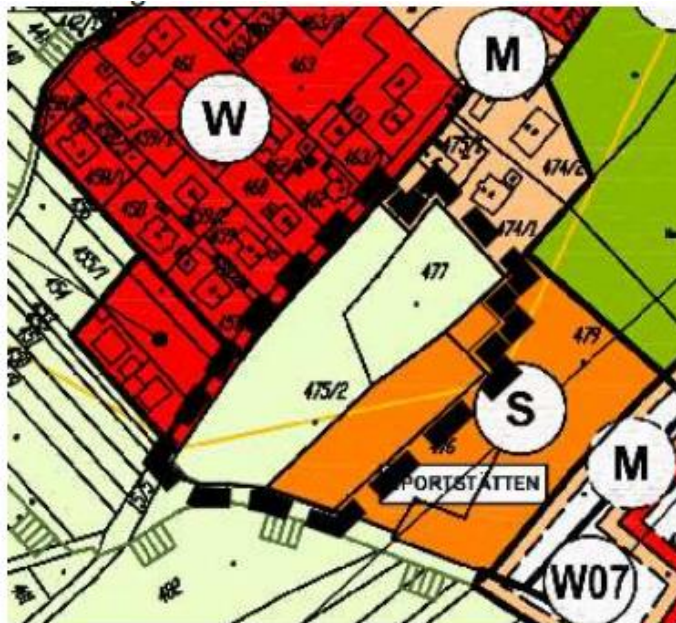


## 2.13 Wohnbauflächenbedarf

Die Flächen des Bebauungsplans „In den Haseln Ost“ werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Regionalplanerische Bedarfsermittlung ist daher nicht notwendig.

## 2.14 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (GVV), rechtskräftig seit 15. Mai 2009, wird die Fläche gem. der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald hat die von der Verbandsversammlung der Verwaltungsgemeinschaft Hexental am 30. März 2023 in öffentlicher Sitzung beschlossene 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans mit Entscheidung vom 27. Juli 2023 aufgrund von § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die 6. punktuelle Flächennutzungsplanänderung sieht eine Wohnbaufläche vor und umfasst den Bereich „In den Haseln Ost“ mit einer Größe von ca. 1,1 ha. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Straße In den Haseln, im Südwesten durch die Weinbergstraße und im Osten durch die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, beziehungsweise die Sportstätten der Gemeinde.



Planausschnitt der 6. Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans

## 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. Mai 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. Die herzustellen 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 09. Januar 2024 ermittelt. Die sich daraus ergebenden Festsetzungsvorschläge werden in die Festsetzungen übernommen.

(Anlage: Gutachten Ingenieurbüro Dr. Wilfried Jans Stand 09. Januar 2024)

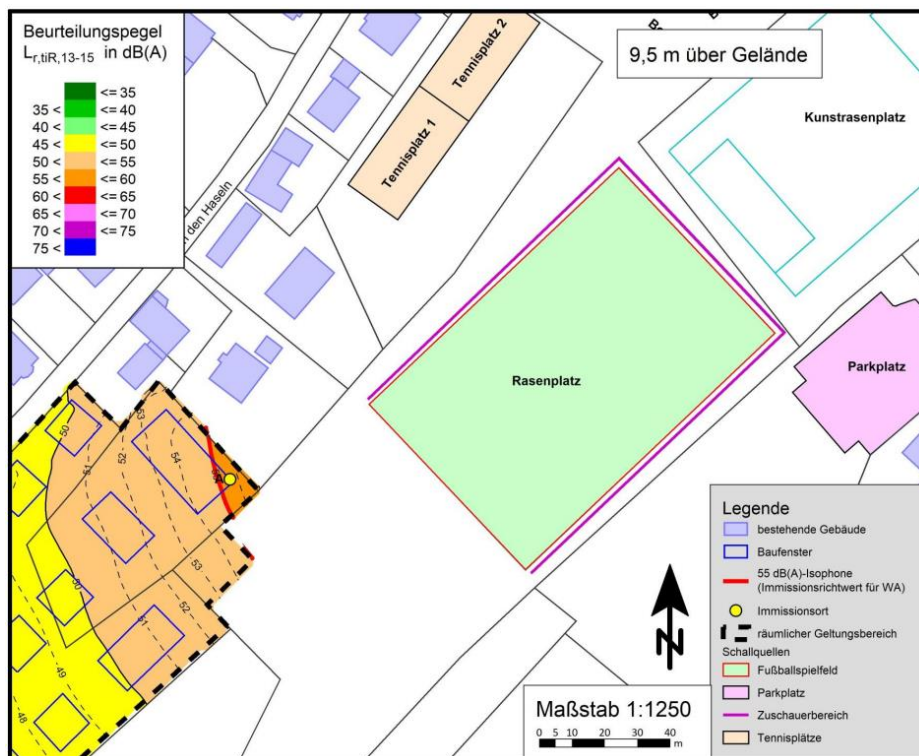
### 5.1.1 Verkehrslärm

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)



(Anlage 8 – Lärmkarte, Planstand 09. Januar 2024)

## 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 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 insbesondere dort zu erwarten, wo in Folge von Grabungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die vorhandenen Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt dort die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen wird in Hinblick auf die Filter- und Pufferfunktion der Grundwasserdeckschichten (Bodenfunktionen) abgeschätzt. Aufgrund des hohen Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet (Gley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen) ergeben sich relativ geringe Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen. 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. Februar 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 Ausgleichsmaßnahmen werden im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt. Details sind in den Punkten 7.13 und 8.4 der Begründung zu entnehmen.

## 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 Einzeltiere 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 Siedlungsfollower 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 Ausgleichsmaßnahmen werden im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt. Details sind in den Punkten 7.13 und 8.4 der Begründung zu entnehmen.

## 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 Flughautfledermäuse 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 Ausgleichsmaßnahmen werden im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt. Details sind in den Punkten 7.13 und 8.4 der Begründung zu entnehmen.

## 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 den Fachbereichen 420 (Naturschutz) und 580 (Landwirtschaft) des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald in räumlicher Nähe auf den Flst. Nrn. 308 (ca. 1.441 m<sup>2</sup>) und 448 und 449 (ca. 3.308 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.

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden insgesamt 6 Fledermauskästen „Typus Höhlenquartier“ und 8 Fledermauskästen „Typus Spaltenquartier“ im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets, in einer Höhe von mindestens 3 m bis 5 m, aufgehängt. Die Anbringung der Kästen wird an den bestehenden Bäumen/Gehölzstrukturen auf folgenden Flurstücken erfolgen:

- Linde beim „Rebhäusle“, Flst. Nr. 5405, Gemarkung Wittnau
- Linde auf der Verkehrsinsel am südwestlichen Ortseingang, Flst. Nrn. 15/5 und 831, Gemarkung Wittnau
- Walnussbaum auf Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 448, Gemarkung Wittnau
- Integrierte Totholzpyramide(n) auf Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 448, Gemarkung Wittnau
- Linde auf der kleinen Verkehrsinsel an der T-Kreuzung „In den Haseln“ und „Hasenbuckweg“, Flst. Nr. 326, Gemarkung Wittnau
- Drei Walnussbäume entlang der Weinbergstraße zwischen Wittnau und Biezighofen in direkter Nähe zum Plangebiet, Flst. Nr. 831, Gemarkung Wittnau

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden insgesamt 3 Vogelnistkästen „Typus Haussperling“ und 3 Vogelnistkästen „Typus Feldsperling“ im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets, in einer Höhe von mindestens 2,50 m, aufgehängt. Die Anbringung der Vogelnistkästen wird an den bestehenden (Straßen-)Bäumen im Biezighofener Wohngebiet „Wasenacker“ auf dem Flst. Nr. 918, Gemarkung Wittnau, erfolgen.

Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag, welcher vor der Satzung wirksam beschlossen wird.

## 8. Umweltbericht mit Grünordnungsplan

### 8.1 Vorgehensweise

Das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach hat gemäß § 2 Abs 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anhang beigelegt.

### Der Umweltbericht kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Auswirkungen auf den **Umweltbelang Arten und Biotope** sind durch die vorliegende Planung als mittel einzustufen. Das Gebiet besteht aus einer ökologisch gesehen mittelwertigen Fettwiese. Höhere Beeinträchtigungen entstehen für Arten und Biotope durch den Verlust des Streuobstbestandes im westlichen Teil des Gebiets.

Zusätzliche **artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen** betroffener Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Totholzkäfer) sind erforderlich. Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen mit Ausweisung öffentlicher und privater Grünflächen kommen dem Umweltbelang Arten/Biotope direkt zugute.

Hohe Auswirkungen sind auf den **Belang Boden** durch die Versiegelung und den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Für den **Umweltbelang Fläche** ist durch den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen eine mittlere Beeinträchtigung gegeben. Für den **Umweltbelang Klima** sind aufgrund der geplanten Bebauung geringe Eingriffe zu erwarten. Durch die geplante Art der Bebauung mit großzügiger Ein- und Durchgrünung des Planungsgebiets können die Eingriffe in die genannten **Umweltbelange** vermindert werden.

Ebenso sind für den **Belang Grundwasser** aufgrund der hohen Filter- und Pufferkapazität des Bodens mit nur geringen- mittleren Beeinträchtigungen zu rechnen. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko jedoch zu relativieren. Oberflächenwässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Beeinträchtigungen der **Umweltbelange Landschaftsbild und Erholung** sind durch die Beanspruchung einer un bebauten Freifläche von geringer Bedeutung. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den **Umweltbelang Mensch/Erholung** und Wohnen zu erwarten.

Vorkommen von Kultur- und Sachgütern sind für das Planungsgebiet derzeit nicht bekannt.

(Anlage: Gutachterliche Stellungnahme, Stand ~~22. Januar~~ 25. März 2024)

## 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.

Folgende Fläche mit Schutzstaus liegt innerhalb des Plangebiets:

Streuobstwiese:

Im Plangebiet befindet sich eine etwa 3.800 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese 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.). 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.

Gemäß § 33a Landesnaturschutzgesetz (NatSchG) Absatz 1 bis 3 gelten folgende Vorschriften für den Erhalt und Ausgleich von Streuobstbeständen:

*(1) Streuobstbestände im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), die eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> umfassen, sind zu erhalten.*

*(2) Streuobstbestände im Sinne des Absatzes 1 dürfen nur mit Genehmigung in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist. Maßnahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Nutzung sowie Pflegemaßnahmen sind keine Umwandlung.*

*(3) Umwandlungen von Streuobstbeständen im Sinne des Absatzes 1 sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt vorrangig durch eine Neupflanzung innerhalb einer angemessenen Frist.*

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

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

Das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach hat gemäß § 2 Abs 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Ein Ausgleich ist in Anwendung von § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich, Die Ausgleichsmaßnahmen werden im räumlich funktionalen Zusammenhang umgesetzt. Details sind in den Punkten 7.13 und 8.4 der Begründung zu entnehmen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, die in Kapitel 9 der Gutachterliche Stellungnahme, Stand ~~22. Januar~~ 25. März 2024, näher erläutert werden.

Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist das Bewertungsverfahren der Ökokontoverordnung. Die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden - Württemberg (LUBW) bietet mit diesem Verfahren eine Anleitung zur Bewertung von Biotoptypen sowie der Anerkennung und Anrechnung zur Kompensation von Eingriffsfolgen. Kernpunkt des Verfahrens ist eine standardisierte Bewertung auf der Basis einer 64-Punkte-Skala (eingeteilt in 5 Stufen), die jedem Biotoptyp einen Grundwert zuweist. Diesen Grundwerten können je nach Zustand des Biotoptyps Zu- und Abschläge angerechnet werden. Zusätzlich zu der Bewertung des Umweltbelangs Arten und Biotope findet in dieser Untersuchung eine beschreibende Bewertung der übrigen Umweltbelange statt (Wasser, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Fläche, Mensch/Wohnen, Sach- und Kulturgüter). Hier wurde eine 5-stufige Klassifizierung vorgenommen (sehr gering - gering - mittel - hoch - sehr hoch).

Bei den umweltrelevanten Maßnahmen ist zwischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einerseits und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen andererseits zu unterscheiden. Bei den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen handelt es sich zunächst um allgemeine umweltschützende Maßnahmen, die unter Würdigung der örtlichen Situation, der geplanten Nutzungen und den in der Bestandanalyse festgestellten Wertigkeiten von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Sie sind Bestandteil der städtebaulichen Konzeption und beruhen im Wesentlichen auf den in § 1 BauGB formulierten Anforderungen nach nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungen. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen der Umweltbelange, die nicht vermieden oder vermindert werden können, werden dagegen soweit wie möglich im Rahmen der Abwägung ausgeglichen. Sie bemessen sich aus Art und Schwere der zu erwartenden Eingriffe unter Berücksichtigung der positiven Wirkung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Die Beurteilung des Vorhabens, d. h. die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz, wird im Zusammenhang mit den Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

### Ergebnis:

Insgesamt ergibt sich durch den Eingriff in den Umweltbelang Arten und Biotope sowie Boden nach derzeitigem Planungsstand und Bilanzierung ein Kompensationsdefizit von ~~209.940~~ 100.542 Ökopunkten (s. Gutachterliche Stellungnahme, Stand ~~22. Januar~~ 25. März 2024, Tab. 2, Tab. 5 und 6), der durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden muss. Nach Anrechnung der externen Maßnahmen kann das Defizit vollständig kompensiert werden

## 8.4 Maßnahme

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 den Fachbereichen 420 (Naturschutz) und 580 (Landwirtschaft) des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald in räumlicher Nähe auf den Flst. Nrn. 308 (ca. 1.474 m<sup>2</sup>) und 448 und 449 (ca. 3.308 m<sup>2</sup>), Gemarkung Wittnau, Neupflanzungen von Streuobstbeständen vorgenommen werden. Weitere Details sind dem Punkt 7.13 der Begründung zu entnehmen.

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

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet können die Eingriffe in den Umweltbelang **Arten/Biotop** nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 100.542 Ökopunkten. Schutzgutübergreifende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in den Umweltbelang Arten/Biotop werden externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets mit einem Wert von insgesamt 210.674 Ökopunkten durchgeführt, welche die Eingriffe kompensieren. Es verbleibt ein Überschuss von 110.132 Ökopunkten, der zur Kompensation des **Umweltbelangs Boden** angerechnet werden kann.

### **Maßnahme E 1:**

Entwicklung einer Streuobstwiese im Gewann „Großer Buck“ (s. Anlage 4): Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um das Flst. Nr. 308 (Gemarkung Wittnau). Die ca. 1.474 m<sup>2</sup> große Grünfläche besteht als grasreiche, artenarme Fettwiese mittlerer Standorte,



welche in der Vergangenheit 2- 3 mal jährlich gemäht und einmal gedüngt wurde. Es finden sich überwiegend Pflanzen mit nährstoffreicheren Ansprüchen, wie u.a. Gewöhnliche Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gewöhnliche Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Labkraut (*Galium mollugo*), Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wilde Möhre (*Daucus carota*), und Futterwicke (*Vicia sativa*)

#### **Maßnahme E 2:**

Entwicklung einer Streuobstwiese im Gewann „Hasenbuck“ (s. Anlage 5): Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um die beiden Flurstücke Nr. 448 und 449 (Gemarkung Wittnau). Die ca. 3.308 m<sup>2</sup> große Grünfläche besteht als grasreiche, artenarme Fettwiese mittlerer Standorte, welche in der Vergangenheit 2- 3 mal jährlich gemäht und einmal gedüngt wurde. Es handelt sich um eine grasreiche Fettwiese aus hauptsächlich Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*) und gewöhnlichem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). An blühenden Strukturen findet sich beispielsweise Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.), Taubnessel (*Lamium spec.*), Wiesen- Labkraut (*Galium mollugo*) und Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*)

#### **Maßnahme E 3:**

Gemeindewald Wittnau Distr. I Gerstenhalde Abt. 5, Kohlmattenschlag, Flst. Nr.678, Gemarkung Wittnau (siehe Anlage 6 der Gutachterlichen Stellungnahme, Stand 22. Januar 2024) Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche mit insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> im Gemeindewald der Gemeinde Wittnau (Distr. I Abt. 5 "Kohlmattenschlag", Flst. Nr. 678), die von Buche (70%) und Berg Ahorn (30%) in truppweiser Mischung bestockt ist und die aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Waldrefugium unter Berücksichtigung des Alt- und Totholzkonzepts ausgewiesen werden soll. Innerhalb der Fläche liegt das nach Natura 2000 geschützte Waldbiotop Nr. 280133155675 „Felsen Galgentobel NO Kohlernkopf, das insgesamt ca. 0,17 ha in Anspruch nimmt. Etwa 0,07 ha des Waldbiotops Nr. 280123150164 „Engenbächle O Biezighofen“ liegen ebenfalls innerhalb des geplanten Waldrefugiums. Auch ein geringer Teil (ca. 0,02 ha) des Waldbiotops Nr. 280133150277 „Erlenbestand W Horben (2) liegt im Planbereich. Die Fläche wird im Rahmen der Forsteinrichtung, wie bereits mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt, als Waldrefugium ausgewiesen. Für den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ soll die gesamte Fläche von 20.000 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Für die Ausweisung eines Waldrefugiums werden pauschal 4 ÖP/m<sup>2</sup> angesetzt. Somit können 80.000 Ökopunkte angerechnet werden

#### **Maßnahme E 4:**

Gemeindewald Wittnau Distr. I Gerstenhalde Abt. 6, Sand, Flst. Nr. 678, Gemarkung Wittnau (siehe Anlage 7 der Gutachterlichen Stellungnahme, Stand 22. Januar 2024) Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche mit insgesamt 18.000 m<sup>2</sup> im Gemeindewald der Gemeinde Wittnau (Distr. I Abt. 6 "Sand", Flst. Nr. 678), die von Buche (40%), Eiche (30%) und Kiefer (30%) in Einzelmischung bestockt ist und die aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Waldrefugium unter Berücksichtigung des Alt- und Totholzkonzepts ausgewiesen werden soll. Auf der Fläche befindet sich bereits stehendes und liegendes Totholz mit Habitatsignungspotenzial. Die Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen und das stehende Totholz belassen werden. Die Fläche wird im Rahmen der Forsteinrichtung, wie bereits mit der Oberen Naturschutzbehörde

abgestimmt, als Waldrefugium ausgewiesen. Für den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ soll die gesamte Fläche von 18.000 m<sup>2</sup> angerechnet werden. Für die Ausweisung eines Waldrefugiums werden pauschal 4 ÖP/m<sup>2</sup> angesetzt. Somit können 72.000 Ökopunkte angerechnet werden.

#### **Maßnahme E 5:**

~~Gemeindewald Wittnau-Distr. III Dürstein Abt. 0, Flst. Nr. 141 Gemarkung Au (siehe Anlage 8 der Gutachterliche Stellungnahme, Stand 22. Januar 2024) Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um eine Fläche mit insgesamt 14.000 m<sup>2</sup> im Gemeindewald der Gemeinde Wittnau (Distr. III Abt. 0, Flst. Nr. 141), die von Bergahorn (75%), Eiche (20%), Buche (10%), Kirsche (10%), Hainbuche (10%) und Linde (5%) gedrängt, geschlossen und räumig an einem Ort in Einzel- bis truppenweiser Mischung bestockt ist und die aus der forstwirtschaftlichen Nutzung genommen und als Waldrefugium unter Berücksichtigung des Alt- und Totholzkonzepts ausgewiesen werden soll. Die gesamte Fläche liegt zudem im Natura 2000 Gebiet (Schutzgebietsnummer 8012342: „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“). Die betroffene Fläche liegt laut dem Natura 2000-Managementplan innerhalb eines Suchraumes für die Gelbbauchunke und den Kammolch (gu). Weiterhin ist eine Förderung von Habitatstrukturen im Wald (Altholz/ Totholz, fm<sup>2</sup>) für Wimpfernfledermaus (*Myotis emarginatus*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*) und Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) vorzusehen. Die Fläche von insgesamt 14.000m<sup>2</sup> wird im Rahmen der Forsteinrichtung, wie bereits mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt, als Waldrefugium ausgewiesen. Für den Bebauungsplan „In den Haseln Ost“ sollen 6.300 m<sup>2</sup> (45%) angerechnet werden. Für die Ausweisung eines Waldrefugiums werden pauschal 4 ÖP/m<sup>2</sup> angesetzt. Somit können 25.200 Ökopunkte angerechnet werden.~~

~~Anbringen von Fledermauskästen (siehe Anlage 11) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden insgesamt 6 Fledermauskästen „Typus Höhlenquartier“ und 8 Fledermauskästen „Typus Spaltenquartier“ im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets, in einer Höhe von mindestens 3 m bis 5 m, aufgehängt. Die Anbringung der Kästen wird an den bestehenden Bäumen/Gehölzstrukturen auf folgenden Flurstücken erfolgen: - Linde beim „Rebhäusle“, Flst. Nr. 15/5, Gemarkung Wittnau - Linde auf der Verkehrsinsel am südwestlichen Ortseingang, Flst. Nrn. 15/5 und 831, Gemarkung Wittnau - Walnussbaum auf Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 448, Gemarkung Wittnau - Integrierte Totholzpyramide(n) auf Ausgleichsfläche, Flst. Nr. 448, Gemarkung Wittnau - Linde auf der kleinen Verkehrsinsel an der T-Kreuzung „In den Haseln“ und „Hasenbuckweg“, Flst. Nr. 326, Gemarkung Wittnau - Vier Walnussbäume entlang der Weinbergstraße zwischen Wittnau und Biezychofen in direkter Nähe zum Plangebiet, Flst. Nr. 831, Gemarkung Wittnau~~

~~Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.~~

#### **Maßnahme E 6**

~~Anbringen von Vogelnistkästen (siehe Anlage 11) Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) werden insgesamt 3 Vogelnistkästen „Typus Haussperling“ und 3 Vogelnistkästen „Typus Feldsperling“ im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets, in einer Höhe von mindestens 2,50 m, aufgehängt. Die Anbringung der Vogelnistkästen wird an den bestehenden (Straßen-) Bäumen im Biezychofener Wohngebiet „Wasenacker“ auf dem Flst. Nr. 918, Gemarkung Wittnau, erfolgen.~~

Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt.

## 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 gezielte 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 maximalen Wandansichtsfläche von 6,50 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 notwendige 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 Wegebausträgers 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

Für das Plangebiet wird ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Das Büro Freiraum- und Landschaftsarchitektur, Dipl. - Ing. (FH) Ralf Wermuth, Gewerbepark Breisgau, Hartheimer Str. 20, 79427 Eschbach hat gemäß § 2 Abs 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind.

## 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:

22.01.2024 Aufstellungsbeschluss im Verfahren gem. § 2 BauGB und Beschluss der  
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger  
Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Offenlage vom 12.02.2024 bis 15.03.2024

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

--/--/---- 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