Emmendingen, den 26.01.2023

Stadt Emmendingen

Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ Gemarkung Emmendingen-Mundingen

Begründung

Inhalt

1 ALLGEMEINES 1

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich 2
1.3 Regionalplan 3
1.4 Flächennutzungsplan 3
1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte 4
1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf 4
1.7 Sicherungsinstrumente / Veränderungssperre 5

2 KONZEPTION DER PLANUNG 6

2.1 Erschließung / Verkehr 6
2.2 Städtebau / Ortsbild 6
2.3 Freiflächen / Landschaftsbild 7

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8

3.1 Art der baulichen Nutzung 8
3.2 Maß der baulichen Nutzung 8
3.3 Bauweise 9
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche 9
3.5 Stellplätze, Garagen und Carports 10
3.6 Zahl der Wohneinheiten 10
3.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 11
3.8 Verkehrsflächen 11
3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 11

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 12

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen 12
4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen 12
4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke 12
4.4 Einfriedungen 13
4.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung 13

5 BELANGE SCHUTZGÜTER 13

6 ERSCHLIESSUNG 16

7 VER- UND ENTSORGUNG 16

8 BODENORDNUNG 16

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 16

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Rathausplatzes, der Eichholzstraße und des Emmendinger Wegs in Emmendingen-Mundingen und ist dem Ortskern sowie der historischen Siedlungsstruktur Mundingens zuzuordnen. Insbesondere südlich der Eichholzstraße finden sich noch die ursprünglichen Hofstrukturen der ehemals dörflichen Bebauung. Charakteristisch ist eine kleinteilige Wohnbebauung mit je einer oder zwei Wohneinheiten entlang der Straße und überwiegend einem bis zwei Fassadengeschossen. Dazwischen und im rückwärtigen Bereich der Grundstücke prägen einst landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude das Ortsbild. Im Plangebiet gibt es heute noch einen landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb. Im Zuge der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung oder dem Verkauf von Grundstücken zeichnen sich Veränderungen in der baulichen Nutzung ab. In Verbindung mit dem immer stärker werdenden Siedlungsdruck und den daraus resultierenden steigenden Preisen, besteht seitens privater Investoren ein hohes Interesse daran, die wenigen verbleibenden freien Grundstücke so stark wie möglich nachzuverdichten. Dies stellt einen Zielkonflikt mit der Erhaltung des Ortsbildes und des dörflichen Charakters im Plangebiet dar.

Da im Plangebiet bisher kein Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von geplanten baulichen Vorhaben nach § 34 BauGB. Die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt allein nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche. Merkmale wie die Zahl der Wohneinheiten und der damit verbundene Gebäudetypus (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, etc.) und gestalterische Aspekte (Geschossigkeit in der Fassadenansicht, Dachform, etc.), die maßgebend für das Ortsbild im Mundinger Ortskern sind, stellen keine Beurteilungskriterien dar. Vor diesem Hintergrund können Bauvorhaben, die nicht dem dörflichen Charakter Mundingens und Ortsbild entsprechen, häufig nicht gesteuert werden.

Der Stadtrat beschloss daher am 28.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften besteht für die Stadt die Möglichkeit, die bauliche Entwicklung planungsrechtlich und gestalterisch zu steuern und zukünftig „Fehlentwicklungen“ zu vermeiden.

Zur Sicherung der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde am 27.07.2021 eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen, um bauliche Veränderungen für den Zeitraum der Sperre auszuschließen. Somit sind ab dem Zeitpunkt der geltenden Veränderungssperre keine Bauvorhaben mehr möglich, die den Planungszielen des Bebauungsplanes widersprechen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung des Ortsbilds durch maßvolle Nachverdichtung
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherung und Entwicklung der kleinklimatischen Situation

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden eine Ortsbildanalyse erstellt, Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung des Plangebiets formuliert sowie städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet. Der Bericht dazu dient als inhaltliche Grundlage für die vorliegende Planung und wurde im Frühjahr 2022 von der Stadt Emmendingen auf deren Homepage veröffentlicht.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Emmendinger Stadtteil Mundingen, der sich nordwestlich der Emmendinger Innenstadt und nördlich der Gemeinde Teningen und der Elz befindet. Am östlichen Siedlungsrand und in unmittelbarer Nähe zum Mundinger Rathaus gelegen, umfasst der ca. 1,53 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flurstücke Nrn. 182, 186, 188, 190, 191/1, 191/2, 191/3193, 193/4, 193/5, 2178/1, 2719/1, 2720, 2721, 2721/1, 2721/2 vollumfänglich und die Flurstücke Nrn. 183,184, 185, 219, 2720/3, 2613, 2718 zu Teilen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, die sich seit dem Aufstellungsbeschluss um den Bereich südlich der Straße „Rathausplatz“ vergrößert hat, ist der Planzeichnung zu entnehmen.

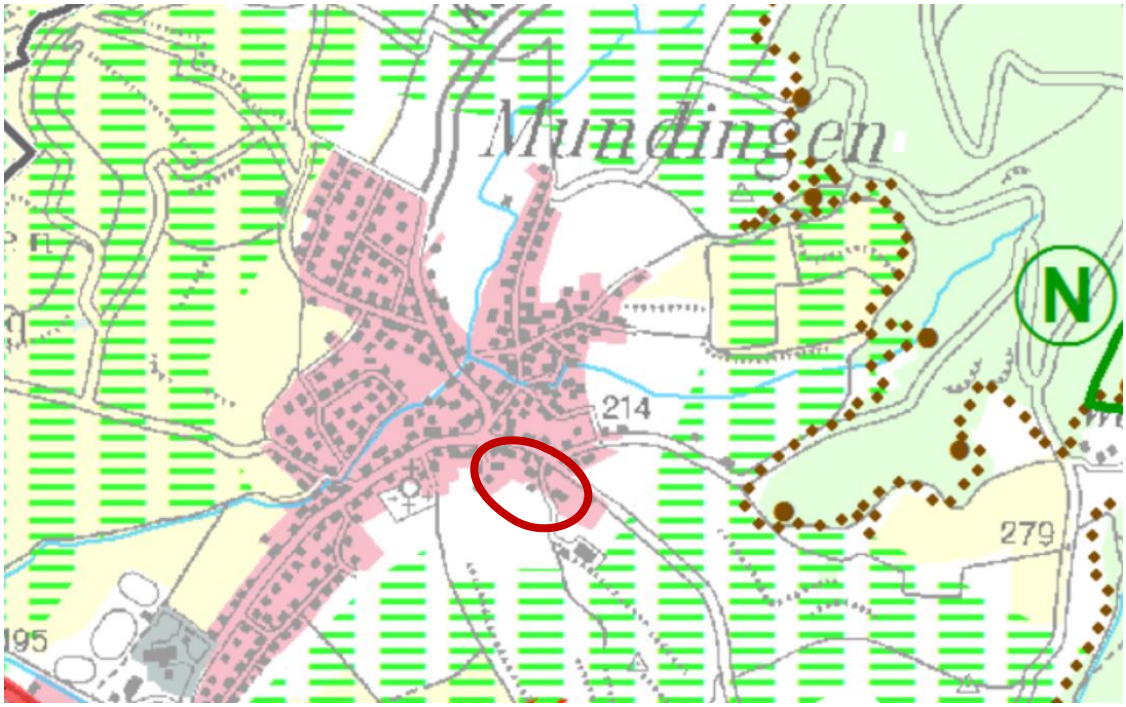
Luftbildausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs (rot gestrichelt) Quelle: LUBW, ohne Maßstab

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Eichholzstraße bzw. den Emmendinger Weg im Norden, die freie Landschaft im Osten, Süden und Südwesten und die angrenzende Bebauung an der Dorfstraße sowie die Dorfstraße im Nordwesten bzw. Norden. Das Plangebiet befindet sich somit direkt an der Haupterschließungsstraße Mundingens.

Im Plangebiet befinden sich derzeit:

- Wohngebäude mit Wege-, Hof- und Stellplatzflächen
- Nebengebäude wie
  - (teilweise landwirtschaftlich genutzte) Scheunen
  - Schuppen
  - Garagen
  - Carports
- Grünflächen in Form von
  - Ziergärten
  - Nutzgärten
  - Grünland
- Verkehrsflächen

1.3 Regionalplan

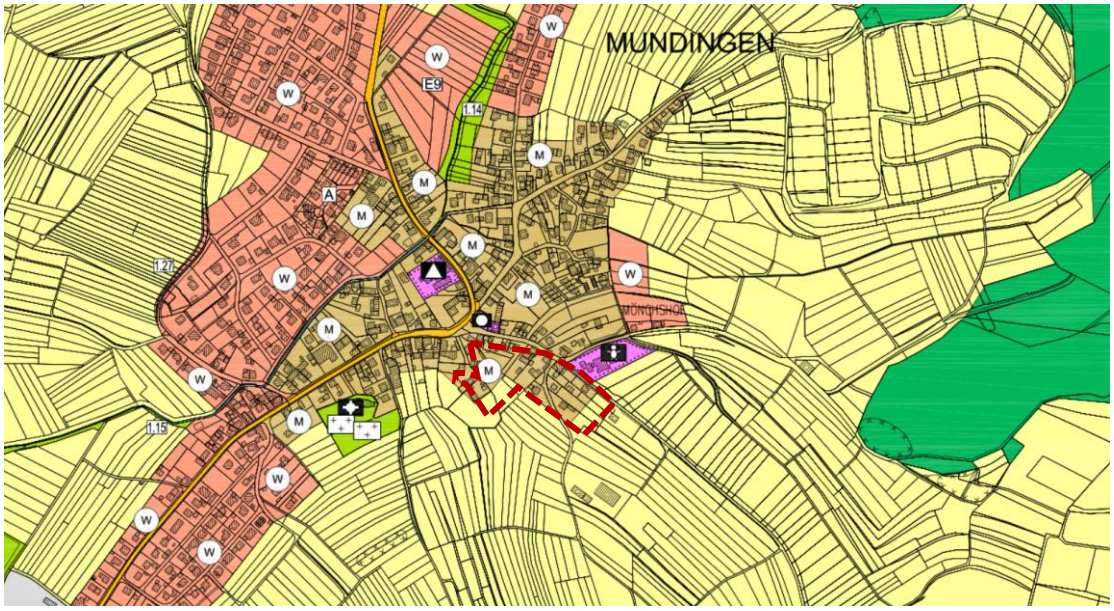


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte Mitte des RVSO von 2016 (ohne Maßstab)

Der Regionalplan stellt das Plangebiet zum Großteil als Siedlungsfläche Bestand – Wohn- und Mischgebiet dar. Planerische Restriktionen ergeben sich aus der Raumnutzungskarte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans somit nicht. Der nächstgelegene Regionale Grünzug befindet sich in über 100 m Abstand zum Plangebiet.

1.4 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus den wirksamen Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Für die Stadt Emmendingen mit dem Ortsteil Mundingen gilt der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Emmendingen mit den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen aus dem Jahr 2006 in der Fassung der letzten Änderung. Er stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) Gemischte Bauflächen dar. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans soll nun ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Emmendingen von 2006 (ohne Maßstab)

1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ gibt es keinen bestehenden Bebauungsplan.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 15.281 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit unabhängig des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, dennoch wurde zur Erhöhung der Transparenz des Planungsprozesses eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Das Büro bhm Planungsgesellschaft wurde mit der Erstellung einer „Artenschutzrechtlichen Vorprüfung“ beauftragt, die bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde und als Grundlage für die Behandlung der Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB dient.

Verfahrensablauf

28.07.2020	Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB
13.09.2022	Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
29.09.2022 bis 31.10.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
29.09.2022 mit Frist bis 31.10.2022	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
__.__._____	Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Offenlagebeschluss)
__.__.____ bis __.__.____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom __. __.____ mit Frist bis __.__.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
__.__.____	Der Stadtrat behandelt die in der Offenlage eingegangen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

1.7 Sicherungsinstrumente / Veränderungssperre

Im Nachgang zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat am 27.07.2021 eine entsprechende Veränderungssperre beschlossen, um bauliche Veränderungen für den Zeitraum der Sperre auszuschließen.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Erschließung / Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist für einen Großteil des Plangebiets durch die bestehenden Straßen gesichert. Über die Dorfstraße gelangt man entweder auf den Wohnweg „Rathausplatz“, der den westlichen Teil des Plangebiets erschließt oder auf die Eichholzstraße, von der die Straße „Im Vogtstal“ sowie der Emmendinger Weg abzweigen, die beide den östlichen Teil des Plangebiets verkehrlich anbinden. Da in den gewachsenen Strukturen des Mundinger Ortskerns auch Gebäude in zweiter oder dritter Reihe stehen und eine Nachverdichtung von hinterliegenden Freiflächen vorgesehen ist, ist hier die Erschließung über Baulasten und Grundbucheintragungen von Wegerechten zu sichern.

Die gewachsene Struktur bringt zudem mit sich, dass die öffentlichen Straßen und Wege nicht auf den heutigen Grad der Individualmotorisierung ausgerichtet sind. Insbesondere die Eichholzstraße ist durch den ruhendenden Verkehr vorbelastet, sodass bei Neubau- oder Umbauprojekten darauf zu achten ist, eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen herzustellen. Somit wirkt sich die Flächenverfügbarkeit für Garagen oder Stellplatzflächen auch maßgebend auf die Anzahl der Wohneinheiten aus, die zusätzlich im Gebiet untergebracht werden können.

2.2 Städtebau / Ortsbild

Der Bebauungsplan „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ dient der Sicherung des Ortsbildes bei moderater Weiterentwicklung des Bestands. Um mit den Nachverdichtungsmaßnahmen adäquat auf die bestehenden Strukturen reagieren zu können, ist es wichtig, das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung mit den ortbildprägenden Merkmalen genau zu analysieren. Die Ortsbildanalyse wurde im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt und liegt dem Bebauungsplan bei.

Besonders ortsbildprägend ist der Bereich Rathausplatz. Dieser ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs, wirkt sich jedoch räumlich auf die Strukturen im Plangebiet aus. Der Rathausplatz teilt sich durch die Eichholzstraße in den Platzbereich, der unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, und den Teil vor dem Rathaus, der sich auf der anderen Seite der Eichholzstraße befindet. Das Rathaus mit seinem Walmdach und dem Uhrenturm, der Rathausplatz mit dem Brunnen und der großen Eiche sowie der angrenzende Farrenstall stellen wichtige identitätsstiftende Merkmale dar. Das Rathaus, welches zukünftig gemeinschaftlich nachgenutzt werden soll, wirkt sich stark auf das Plangebiet aus und sollte deshalb bei der Ortsbildanalyse und den weiteren Planungen berücksichtigt werden. Bei Betrachtung des Rathausplatzes und dessen Umfeld wird deutlich, dass vor allem im öffentlichen Raum, also den Straßen und Plätzen, Mängel vorliegen. Diese gilt es, wenn auch nicht als Regelungsgegenstand im Bebauungsplan, bei einer ganzheitlichen Planung in den Blick zu nehmen.

Der dörfliche Charakter des Plangebiets wird durch die bestehenden Gebäude deutlich. Anbauten und Umnutzungen lassen auf die einstige landwirtschaftliche Nutzung schließen, die heute vor allem durch Scheunen und Nebengebäude zu erkennen ist. In der weiteren Planung gilt es abzuwägen, welche Nebengebäude umgenutzt, durch neue Wohngebäude ersetzt oder ganz abgerissen werden können, um so Entwicklungspotenziale zu nutzen.

Im Plangebiet finden sich unterschiedliche Gebäudetypologien wie Einfamilienhäuser und auch wenige Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude entsprechen jedoch alle dem Charakter des gewachsenen Dorfkerns und weisen ein bis zwei Vollgeschosse und teils steile, geneigte Satteldächer auf. Durch die gewachsene Struktur und Gebäude in zweiter oder dritter Reihe entstehen Hofsituationen, die typisch für dörfliche und

einst landwirtschaftlich geprägte Siedlungsbereiche sind. Durch gemeinsam genutzte Erschließungs- und Hofflächen kann zudem der Flächenverbrauch für die einzelnen Gebäude reduziert werden.

Bei der Stellung der Gebäude entlang der Erschließungsstraßen fällt zudem auf, dass die Gebäude recht dicht am öffentlichen Raum stehen und diesen räumlich fassen. Großzügige Vorgartenzonen sind nicht vorzufinden, da sich die grünen Freiräume eher auf die hinterliegenden Gärten beschränken.

Dass das Plangebiet eine landwirtschaftliche Historie hat, ist auch heute noch gut ablesbar. Die Gebäudekombination von Wohngebäuden und Scheunen- und Nebengebäuden, lässt Hofstrukturen entstehen, die in ihrer gewachsenen Struktur sowohl dichter bebaute Bereiche, als auch lockerer bebaute Bereiche abbildet. Die Flächen, auf denen diese Nebengebäude stehen, stellen ein großes Potenzial dar, um das Gebiet baulich weiterzuentwickeln.

Die überwiegende Dachform sowohl im Plangebiet als auch im gesamten Ort ist das Satteldach. Die Satteldächer sind größtenteils steilgeneigt, was den dörflichen Charakter Mundingens maßgeblich prägt. Durch die wechselnde Gebäudestellung zwischen traufständigen und giebelständigen Gebäuden entsteht das Bild eines gewachsenen Ortes. Auffallend dabei ist, dass die Dachlandschaft lediglich durch wenige und dezente Dachaufbauten unterbrochen wird.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird wesentlich durch die Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Plangebiet haben die Gebäude ein bis zwei Vollgeschosse und ein meist auch wohnlich genutztes Dachgeschoss. Teilweise verfügen die Gebäude über einen Sockel, sodass man über Stufen in die Gebäude gelangt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans greifen im Wesentlichen die analysierten Bestandsmerkmale auf, sodass sich die neu entstehenden Gebäude harmonisch in die bauliche Umgebung einfügen. So wird zum einen der Bestand planungsrechtlich gesichert und zum anderen werden ausreichend Entwicklungsspielräume geschaffen, um den Mundinger Ortskern maßvoll weiterzuentwickeln und den dörflichen Charakter zu erhalten.

2.3 Freiflächen / Landschaftsbild

Neben den baulichen Strukturen ist die Ausgestaltung der Freiräume wichtig für den Charakter des Ortsbildes. Gerade der Kontrast zwischen baulich geprägten Hofbereichen und grünen Freiräumen zeichnet die Qualität von gewachsenen dörflichen Siedlungsbereichen aus. Auch im Plangebiet kann im Wesentlichen zwischen grünen Freiräumen, die einen Gartencharakter aufweisen, und den versiegelten Freibereichen, die eine Hof- oder Erschließungsfunktion haben, unterschieden werden. Die grünen Freiräume sollen bei der Entwicklung des Plangebiets, wenn möglich erhalten und aufgewertet werden, sodass sie wichtige Funktionen für das Kleinklima, aber auch die Gestaltqualität erfüllen. Ziel ist es, die Freiräume im Plangebiet, aber auch darüber hinaus weiterhin miteinander zu vernetzen, was insbesondere aufgrund der Ortsrandlage des Plangebiets wichtig ist.

Die landschaftlichen Bezüge spielen vor allem südlich und nördlich des Plangebiets eine wichtige Rolle. So grenzt der Geltungsbereich im Süden direkt an den offenen Landschaftsraum an, während nördlich der Eichholzstraße der Landschaftsbezug durch eine schmale Lücke im Gebäudebestand entsteht. Hier gehen die Gartenbereiche der Wohngebäude fließend in die freie Landschaft über. Da an dieser Stelle die Planung des Baugebiets „Mönchshof“ vorgesehen ist, und der direkte Landschaftsbezug durch die Neubebauung verloren geht, ist der Erhalt des Landschaftsbezugs im restlichen Plangebiet von umso höherer Bedeutung.

3 Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich einst landwirtschaftlich und mittlerweile für Wohnzwecke genutzte Gebäude sowie eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere Landwirtschaftsbetriebe, zum Teil mit Tierhaltung. Daher wird das Plangebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „dörfliches Wohngebiet“ nach § 5a BauNVO ausgewiesen. Die Gebietsart wurde im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021, in Kraft getreten am 23.06.2021, eingeführt und hat zum Ziel, Bauland im ländlichen Raum zu aktivieren. Das dörfliche Wohngebiet dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Eine gleichgewichtige Mischung ist nicht erforderlich. Der Schutzgrad hinsichtlich Lärm- und Geruchsimmissionen entspricht dem eines Dorfgebietes.

Die Festsetzung als dörfliches Wohngebiet ermöglicht den Erhalt der vorhandenen Betriebe sowie deren Weiterentwicklung und bewahrt die dörfliche Struktur im Ortskern Mundingen. Gleichzeitig können ehemals landwirtschaftlich genutzte und heute überwiegend leerstehende Gebäude zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

Aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs und der Erschließungssituation, werden Tankstellen ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung über die Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH), die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im vorliegenden Plan durch die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe (TH und GH) bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) geregelt. Für jede überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wurde als unterer Bezugspunkt eine Erdgeschossfußbodenhöhe über Normal Null ermittelt. Dabei wurden die Höhen der jeweiligen Erschließungsstraßen (mit Kartierung der jeweiligen Kanaldeckel und deren Oberkanten über NN), die Topographie (vorhandene Höhenlinienplan für das gesamte Baugebiet) und die Nachbarbebauung berücksichtigt. Die maximal zulässige Abweichung der festgesetzten Höhe beträgt +/- 0,25 m. Somit ist eine gute höhenmäßige Einbindung der Neubebauung in den Bestand und die Topographie gewährleistet. Als oberer Bezugspunkt gilt bei der Festsetzung der Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt des Gebäudes. Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen resultiert im Wesentlichen aus dem im Plangebiet vorherrschenden Gebäude- und Traufhöhen der Bestandsgebäude. Da diese im Plangebiet teilweise sehr stark variieren, werden die vorherrschenden Höchstwerte aufgegriffen.

Zur weiteren Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung wird zusätzlich auch die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet einheitlich auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei ebenfalls an den bestehenden Gebäuden im Plangebiet und soll Optionen für eine Nachverdichtung bieten.

Für das Dörflichen Wohngebiet 1 (MDW 1) wird mit der festgesetzten GRZ von 0,6 der in § 17 BauNVO vorgesehene Orientierungswert für dörfliche Wohngebiete aufgegriffen. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes sind einige sehr kleine Grundstücke vorhanden, die mit höheren Anteilen durch Hauptgebäude überdeckt sind. Um den Bestand zu sichern, muss hier eine GRZ von 0,6 festgesetzt werden.

Im übrigen Geltungsbereich, Dörfliches Wohngebiet 2 (MDW 2), wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, womit der Orientierungswert von 0,6 unterschritten wird. Jedoch bilden sich mit der GRZ von 0,4 ausreichend und ortsbildentsprechende Entwicklungsoptionen ab. Ziel dieser Festsetzung ist der Erhalt von Freiflächen sowie das Entstehen einer lockeren Wohnbebauung, entsprechend der vorhandenen Strukturen und der Umgebungsbebauung. Da sich der Bebauungsplan sehr nahe am Bestand orientiert und dieser durch die ausgewiesenen Baufenster gesichert wird, kann nicht auf allen Grundstücken die festgesetzte GRZ erreicht werden.

Zudem wird im MDW 2 für die Errichtung von Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 als Ausnahme ermöglicht. Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit der Flächen macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auch verträglich. Insbesondere im Hinblick auf den erhöhten Stellplatzschlüssel und die aktuelle Verkehrssituation sowie die künftige Nachverdichtung im Plangebiet muss eine ausreichende Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücksflächen ermöglicht werden, um den öffentlichen Verkehrsraum zu sichern bzw. freizuhalten. Durch die Nachverdichtung des Bestands wird die beschränkt zur Verfügung stehende Fläche somit effektiv genutzt. Durch die zum Teil bereits bestehende hohe Versiegelung und die getroffenen Maßnahmen zum Ausgleich und Minderung der Versiegelungen wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Kfz-Stellplatzflächen ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

3.3 Bauweise

Die Bestandsbebauung weist eine recht heterogene Bauweise auf. Zum Großteil finden sich im Plangebiet Einfamilienhäuser in Form von Einzelhäusern, die jedoch teilweise den seitlichen Grenzabstand nicht einhalten. Um den Bestand abzubilden und fortzuführen wird daher die abweichende Bauweise festgesetzt. Es darf unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück an die Grenze gebaut werden, sofern dies nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist.

Entsprechend dem vorhandenen Bestand sind im MDW 2 nur Einzel- und Doppelhäusern zulässig. So kann die lockere Bebauung, aber auch der historisch gewachsene Bestand abgebildet und bei Umbau- oder Neubaumaßnahmen weiterhin die Bebaubarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Der vorliegende Bebauungsplan soll den Bestand sichern und eine behutsame Nachverdichtung, unter Bewahrung der ortsbildtypischen Bebauung, ermöglichen. Daher bilden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zum Großteil den vorhandenen Bestand an Haupt- und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden ab und lassen Entwicklungsspielräume für eine Nachverdichtung zu.

In den Bereichen im Gebäudebestand, die direkt an den Außenbereich angrenzen, lassen die Baufenster wenig Entwicklungsspielraum, um den Außenbereich zu schützen, den Siedlungsrand klar zu definieren und so dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Für den dicht bebauten Bereich an der Ecke Rathausplatz / Eichholzstraße wird aufgrund der eng aneinander stehenden Bestandsbebauung sowie deren heterogene Ausgestaltung ein großes gemeinsames Baufenster festgesetzt.

Die übrigen Baufenster sind zeichnerisch so festgelegt, dass sie eine dem Ortsbild entsprechende Entwicklung ermöglichen. Östlich der Straße „Im Vogtstal“ kann der Hofbereich durch Neubauten ergänzt werden, sodass die aufgelockerte und kleinteilige Struktur sowie der Landschaftsbezug nach Osten erhalten bleiben.

Die Baufenster westlich der Straße „Im Vogtstal“ sehen vor, die Hofstruktur der ehemaligen Werkstatt mit Wohngebäude aufzugreifen. Durch ein L-förmiges und ein kleineres rechteckiges Baufenster entsteht die Möglichkeit, neben der Bebauung in erster bzw. zweiter Reihe auch im rückwärtigen Grundstücksteil Wohngebäude zu realisieren. Dadurch werden für die Flst. 193/4 und 194/5 vergleichbare bauliche Entwicklung ermöglicht, welche den ehemaligen Strukturen entsprechen.

Südlich des Rathausplatz, auf Flst. 188, wird ein Baufenster für die bestehende Scheune des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs festgesetzt, das zudem Entwicklungsspielräume für den benachbarten Schuppen bietet, sodass das Dreiecksensemble umgenutzt und langfristig erhalten werden kann. Südlich und östlich davon werden zwei weitere rechteckige Baufenster festgesetzt, sodass sich auch der Bereich am Siedlungsrand baulich entwickeln kann. Die beiden Baufenster werden dabei so angeordnet und ausgerichtet, dass auf mögliche Starkregenereignisse gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Emmendingen reagiert wird. Mit der Bebauung in zweiter und dritter Reihe wird die Rückseite des Plangebiets und damit der Ortsrand baulich definiert.

Auf Flst. 183 soll ebenfalls in zweiter Reihe die Realisierung eines Gebäudes neben dem bestehenden Wohngebäude ermöglicht werden. Das Baufenster orientiert sich hierbei in der Kubatur am Nachbargebäude, wahrt jedoch einen größeren Grenzabstand nach Norden zur Bestandsbebauung außerhalb des Geltungsbereichs.

3.5 Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, oberirdische Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundflächen sowie in den dafür vorgesehenen Zonen zulässig, um die hochbaulich in Erscheinung tretendenden Stellplatzunterbringungen und offenen Stellplätze zu gliedern und auf den Grundstücken zu konzentrieren. So wird sichergestellt, dass Stellplätze an geeigneter Stelle an den Erschließungsstraßen- und Wegen platziert und erhaltenswerte Freiräume gesichert werden. Tiefgaragen sind nicht zulässig, da sie dem Charakter des Plangebiets nicht entsprechen und sich insbesondere die notwendigen Rampen- und Erschließungsanlagen negativ auf das Ortsbild auswirken können.

3.6 Zahl der Wohneinheiten

Um das Maß der Nachverdichtung im MDW 2 zu steuern, werden Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten getroffen. Hierbei wird die Zahl der Wohneinheiten auf die Grundstücksgröße bezogen. So kann je angefangener 250 m² Baugrundstück eine Wohneinheit zugelassen werden. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass bei Neuplanungen eine mit dem Bestand vergleichbare Wohnungsdichte realisiert wird. Im Plangebiet sind je Wohngebäude etwa ein bis zwei Wohneinheiten vorzufinden, was einer lockeren Besiedlung im dörflichen Kontext entspricht. Die Festsetzung von einer Wohneinheit je angefangener 250 m² Baugrundstück greift den Bestand auf und gewährleistet, dass die Struktur und Eigenart des Plangebiets und seiner näheren Umgebung im Hinblick auf die ländliche Siedlungsdichte erhalten bleibt und weiterentwickelt wird. Eine Verträglichkeit der bisherigen Bebauung und der ermöglichten Neubauten soll gesichert werden. So können zum Beispiel auf dem Flurstück 185 drei Wohneinheiten oder auf den Flurstücken 193/5 und 2719/1 gemeinsam 6 Wohneinheiten entstehen. Dies entspricht einer maßvollen und angemessenen Nachverdichtung. Mit der Begrenzung der Wohneinheiten in Verbindung mit dem festgesetzten Stellplatzschlüssel wird zudem dafür Rechnung getragen, dass eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen realisiert werden kann und die für den ruhenden Verkehr stark in Anspruch genommenen öffentlichen Verkehrsflächen nicht weiter überlastet werden.

3.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“, soweit dies städtebaulich erforderlich ist und nicht in den Regelungsbereich anderer Rechtsvorschriften eingreift. Das Baugesetzbuch lässt dabei offen, aus welchen städtebaulichen Gründen von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird. Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, bauliche Anlagen unzulässig sind. Die betroffenen Bereiche sind gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Stadt Emmendingen stark gefährdet und aus stadtklimatischen Gründen zu schützen, um Notabflusswege für Starkregen freizuhalten und somit mögliche Schäden durch Starkregen zu vermeiden. Wege- und Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise sind zulässig, da sie den Abflusskorridor nicht beeinträchtigen.

3.8 Verkehrsflächen

Mit der Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) mit Straßenbegrenzungslinien wird das bestehende Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert und mit ihrer Fahrbahnbreite von 5,0 m an die heutigen verkehrlichen Belange angepasst. In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Erschließung der Grundstücke ausgeschlossen, um den verkehrlichen Anschluss der privaten Grundstücke an die bestehenden Straßen und damit die Zufahrtsverkehre zu regeln. Des Weiteren wird so eine sinnvolle städtebauliche Gliederung von Zufahrtsbereichen und sonstigen privaten Freiräumen, wie zum Beispiel Gärten oder Vorgartenzonen, erreicht. Einer übermäßigen Beanspruchung des seitlichen Straßenraumes wird dadurch entgegengewirkt.

3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit der Abflussbeiwert reduziert und die Kanalisation entlastet wird, ist der Anteil versiegelter Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Zudem sind die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Mit Umsetzung dieser Festsetzung kann ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet und die Versiegelung bzw. Eingriff in das Schutzgut Boden eingeschränkt werden.

Des Weiteren wird zum Schutz des Grundwassers und der bestehenden Fließgewässer festgelegt, dass kupfer-, zink- und bleigedeckte Dächer / Dachgauben nur beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt zulässig sind. Hierdurch kann eine Kontamination des Niederschlagswassers mit Metallionen und ein Eintrag derer in das Grundwasser verhindert werden.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich ist. Hierfür werden im Bebauungsplan entsprechende Vorgaben hinsichtlich der Lichtfarbe und des Spektralbereichs gemacht.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und eine Habitatpotenzialkarte erstellt, welche ein potenzielles Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien beschreibt. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt und konkrete Bauvorhaben schwer abzuschätzen sind, wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen sowie ggf. Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf das potenzielle Vorkommen der Artengruppen nur unter Betrachtung konkreter Abbruch- bzw. Bauvorhaben im Einzelfall festgelegt werden können. Dementsprechend beinhaltet

der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die besagt, dass vor Neubau-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen, Brutvögeln und Reptilien erforderlich und diese im Zuge der Bauanträge mit der Baurechtsbehörde- und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Durch das festgesetzte Pflanzgebot soll der für das Baugebiet charakteristische Landschaftsbezug sowie der harmonische Übergang zum Außenbereich gesichert werden. Die Begrünung ist wichtig als Lebensraum für Kleintiere, für das Mikroklima und für das Erscheinungsbild des Baugebietes.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für Hauptgebäude werden entsprechend der örtlichen Gegebenheiten Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° und ausschließlich rote bis braune und graue Materialien zugelassen. Damit werden bei der Dachneigung und den Dachfarben Spielräume gegeben. Durch die Festsetzung kann bei Um- und Neubau dennoch eine harmonische Einfügung in den Siedlungsbestand sichergestellt werden.

Bei Nebengebäuden werden größere Spielräume bei der Dachgestaltung gegeben, da diese gegenüber den Hauptgebäuden eine geringere Auswirkung auf das Ortsbild haben. Zulässig sind auch Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0 und 10°. Diese sind extensiv zu begrünen.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Dachbegrünungen und Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Solarziegel etc.). Die Anlagen für die solare Energiegewinnung müssen jedoch aus blendfreiem Material hergestellt werden.

Um bei der Realisierung von geneigten Dächern eine gute Belichtung und Ausnutzung der oberen Geschosse zu ermöglichen, sind Dachaufbauten zulässig. Dennoch sollen deren Dimensionen eingeschränkt werden, um ein klares städtebauliches Gesamtbild zu erhalten. Dazu wird festgesetzt, dass maximal zwei Drittel der zugehörigen Dachseite (Dachlänge ist mit dem Dachüberstand zu rechnen) durch solche Aufbauten genutzt werden darf. Zusätzlich werden einheitliche Mindestabstände zum First und zu den Ortgängen festgesetzt, um bei der eingeräumten Flexibilität auch eine städtebauliche Klarheit herzustellen.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen zielen auf eine Berücksichtigung der bestehenden Geländeverhältnisse und eine an die topographischen Verhältnisse angepasste Einbindung neuer Bauvorhaben und neu gestalteter Freibereiche ab.

4.3 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Sicherung unversiegelter Flächen sind unbebaute Grundstücke als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Gemäß den gesetzlichen Regelungen in § 21a LNatSchG ist das Anlegen von sogenannten Steingärten ausgeschlossen.

4.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedung dienen der Sicherstellung eines homogenen und harmonischen Ortsbildes. Darüber hinaus dienen sie der Eingrünung des Gebietes und tragen zum Artenschutz bei.

Gemauerte Einfriedungen und Gabionen sind maximal auf einem Drittel der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Diese Festsetzung soll, ebenso wie die Begrenzung der Höhe der Einfriedung, dazu dienen, eine übermäßige „Abschottung“ der Grundstücke zu vermeiden.

Zur Gestaltung des Straßenraumes und zur Verhinderung zu hoher und dadurch im Straßenraum „tunnelartig“ wirkender Einfriedungen wurden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 0,8 m aufgenommen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählen auch die Gehwege, da diese nach dem Straßengesetz Baden-Württemberg als Teil des Straßenkörpers gelten.

Aus ortsgestalterischen Gründen sind Zäune nur in Verbindung mit lebenden Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen zulässig.

4.5 Kfz-Stellplatzverpflichtung

Aufgrund des insgesamt gestiegenen Individualverkehrs, steigt auch der Stellplatzbedarf je Wohneinheit an. Wenn bedacht wird, dass Familien oftmals zwei Autos besitzen, liegt es nahe, dass im Durchschnitt – insbesondere in kleineren Gemeinden – mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit notwendig wird. Um eine Überlastung der öffentlichen Verkehrsflächen mit ruhendem Verkehr zu verhindern und einen fließenden und sicheren Verkehr zu gewährleisten, wird der Stellplatzschlüssel je Wohneinheit deshalb auf 1,5 Kfz-Stellplätze erhöht und gleichzeitig auf maximal 2 Kfz-Stellplätze beschränkt. Bei kleineren Wohnungen bis 60 m², die sich eher für Singlehaushalte eignen, ist davon abweichend lediglich ein Stellplatz nachzuweisen. Diese Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen.

5 BELANGE SCHUTZGÜTER

Da es sich um einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch müssen mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und dargestellt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Mundingen und ist durch die bereits vorhandene Versiegelung und die Emissionen des Straßenverkehrs vorbelastet. Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das geschützte Biotop „Feldhecken am Kesselberg“. Mit der vorliegenden Planung sind keine Eingriffe in das vorhandene Biotop verbunden. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden. Nationale Schutzgebiete und FFH-Gebiete befinden sich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld.

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Südliche Eichholzstraße / Im Vogtstal“ wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt). Zum Zeitpunkt der Planung sind die konkreten Bauvorhaben schwer abzuschätzen. Daher wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde keine weitreichenderen Untersuchungen von artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen durchgeführt. Dennoch müssen bei konkreten Bauvorhaben weitere Untersuchungen und ggf. Vermeidungsmaßnahmen erfolgen, die im Zuge der Bauanträge mit der Baurechtsbehörde und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

Unter Beachtung der aufgeführten Vorgehensweise und der Tatsache, dass das Plangebiet bereits überwiegend bebaut ist, wird der mit der Planung verbundene Eingriff und die dadurch entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt als gering beurteilt.

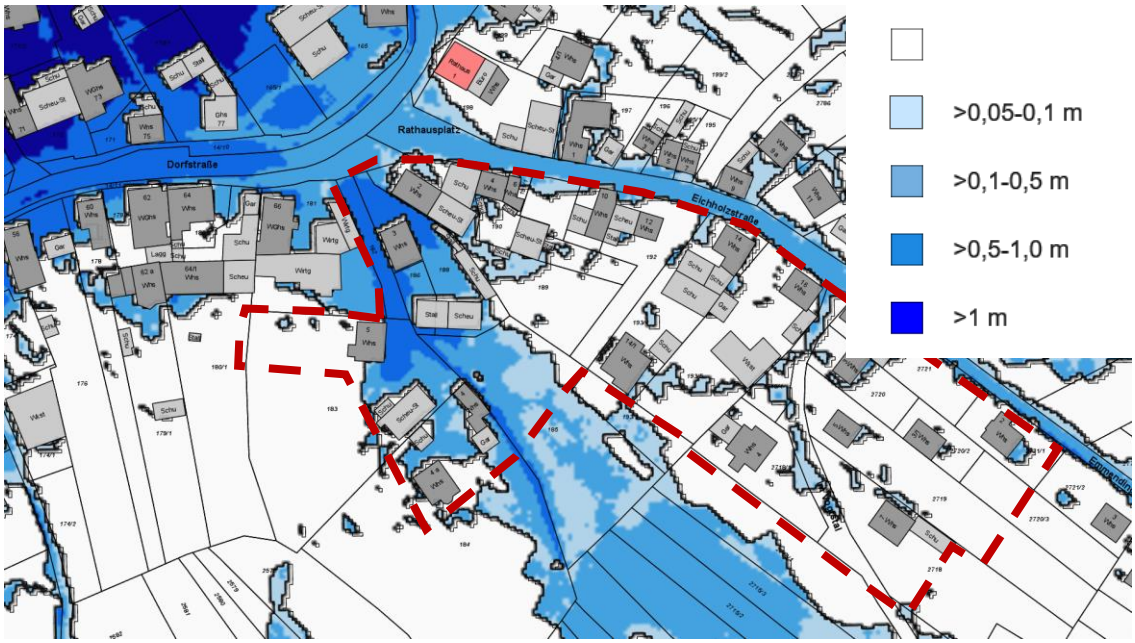
Schutzgut Boden

Aufgrund der Vornutzung im Plangebiet ist in Verbindung mit den bereits bestehenden Versiegelungen des anthropogen überprägten Siedlungsbereiches eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes gegeben. Die durch die Planung vorgesehene zusätzliche Versiegelung ist gering, sodass durch die Bebauungsplanaufstellung bei sachgerechtem Umgang mit dem Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden sind.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes kommen weder anthropogen geschaffene noch natürlich entstandene Oberflächengewässer vor. Gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg befinden sich auch keine Wasserschutz- und/oder Überschwemmungsgebiete innerhalb sowie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs.

Dennoch gilt es, die durch den Klimawandel begünstigten und immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse sowie deren Auswirkungen auf die Siedlungsbereiche in die Planung miteinzubeziehen. Dies ist insbesondere für Neubaugebiete, aber auch für die Nachverdichtung und die Neuausweisung bebaubarer Flächen in Bestandsgebieten von Bedeutung. Die untenstehende Starkregengefahrenkarte der Stadt Emmendingen zeigt auf, dass bei extremen Starkregenereignissen vor allem die Straßenflächen, der westliche Teil des Geltungsbereichs am Rathausplatz sowie die Freiflächen betroffen sind. Daher wird bei der Ausweisung der Baufenster auf der noch unbebauten Fläche südlich des Bestands darauf geachtet, dass der dunkelblaue Starkregenkorridor, der entlang der Flurstücksgrenze zwischen den Flst. Nrn 184 und 185, von Baufenstern freigehalten wird. Die Bereiche mit hohen Überflutungstiefen (0,5-1,0 m) werden im Bebauungsplan als Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.



Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen extrem, BürgerGIS Stadt Emmendingen (ohne Maßstab)

Ein hoher Versiegelungsgrad führt zum nachhaltigen Verlust an Infiltrationsfläche und damit zu einem erhöhten Oberflächenabfluss sowie zu einer zusätzlichen Verringerung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geringen zusätzlichen Versiegelung sowie entsprechenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Aufnahme entsprechender Hinweise zur Entwässerung, zum Grundwasser und zum Starkregen im Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches eine geringe klimaökologische Wertigkeit für die Umgebungsbebauung vorhanden. Infolge der geringen zusätzlichen Versiegelung sind keine wesentlichen siedlungsklimatischen Veränderungen zu erwarten. Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich am Ortsrand von Mundingen und somit im Übergang zur offenen Landschaft liegt. Der Freiraumbezug, die Luftschneisen sowie die lockere Bebauung bleiben erhalten.

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Zuge der Bestandsüberplanung und im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung werden nur wenige Freiflächen wegfallen und durch Wohngebäude oder ähnliches ersetzt. Es ist davon auszugehen, dass mit den Neuplanungen im bisher unbeplanten Innenbereich kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen und keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch unverhältnismäßige Kubaturen miteinhergeht.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes können temporäre Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr auftreten. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Allerdings sind diese Störungen auf die Menschen in der umliegenden Nachbarschaft zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Darüber hinaus sind mit dem Bebauungsplan keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Kulturdenkmal (Eichholzstraße 12), welches gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Rechtsplan) aufgenommen wurde:

„Bauernhaus, gestelztes quergeteiltes Eindachhaus mit Satteldach, traufständig, Bruchstein mit Rahmungen in Werkstein, mit den erhaltenen Teilen der historischen Binnenstruktur und ortsfesten Ausstattung, errichtet 1837/38, historische Überformungen um 1900. Das um 1837/1838 errichtete kleine Bauernhaus ist insbesondere durch seine historische Raumaufteilung und das Aufgreifen achsensymmetrischer Fenstergliederungen als Gebäude der traditionellen Bauweise in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als Entwicklungsstufe innerhalb der regionalen Baukultur der Oberrheinregion von hohem Zeugniswert.“

Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Insofern sind mit der vorliegenden städtebaulichen Innenentwicklungsplanung gegenüber einer Bebauung im

Außenbereich geringere Eingriffe in die Belange der Schutzgüter verbunden.

6 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Emmendingen erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann über die Dorfstraße, die Eichholzstraße und den Rathausplatz an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über den Emmendinger Weg. Die hinterliegenden Wohngebäude liegen nicht direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen und müssen über die privaten Grundstücke erschlossen werden. Diese Erschließungen gilt es durch Baulasten zu sichern.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die geplante Entwässerung, dezentrale Versickerung oder Kanalanschluss, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über einen Entwässerungsantrag mit dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Emmendingen abzustimmen.

8 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Dörfliches Wohngebiet	ca.	14.483 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	798 m²
Summe / Geltungsbereich	**ca.**	**15.281 m²**

Emmendingen, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Stefan Schlatterer
Oberbürgermeister

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 Stadt Emmendingen übereinstimmen.

Emmendingen, den

Stefan Schlatterer
Oberbürgermeister

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 __.__.____

Emmendingen, den

Stefan Schlatterer
Oberbürgermeister