

Bebauungsplan „Adlerstraße“ in der Gemarkung Oberachern

Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung (2. Offenlegung)
vom 27. Juli 2019 bis einschließlich 7. August 2019



Stadt Achern

Inhaltsverzeichnis

Zeichnerischer Teil

Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

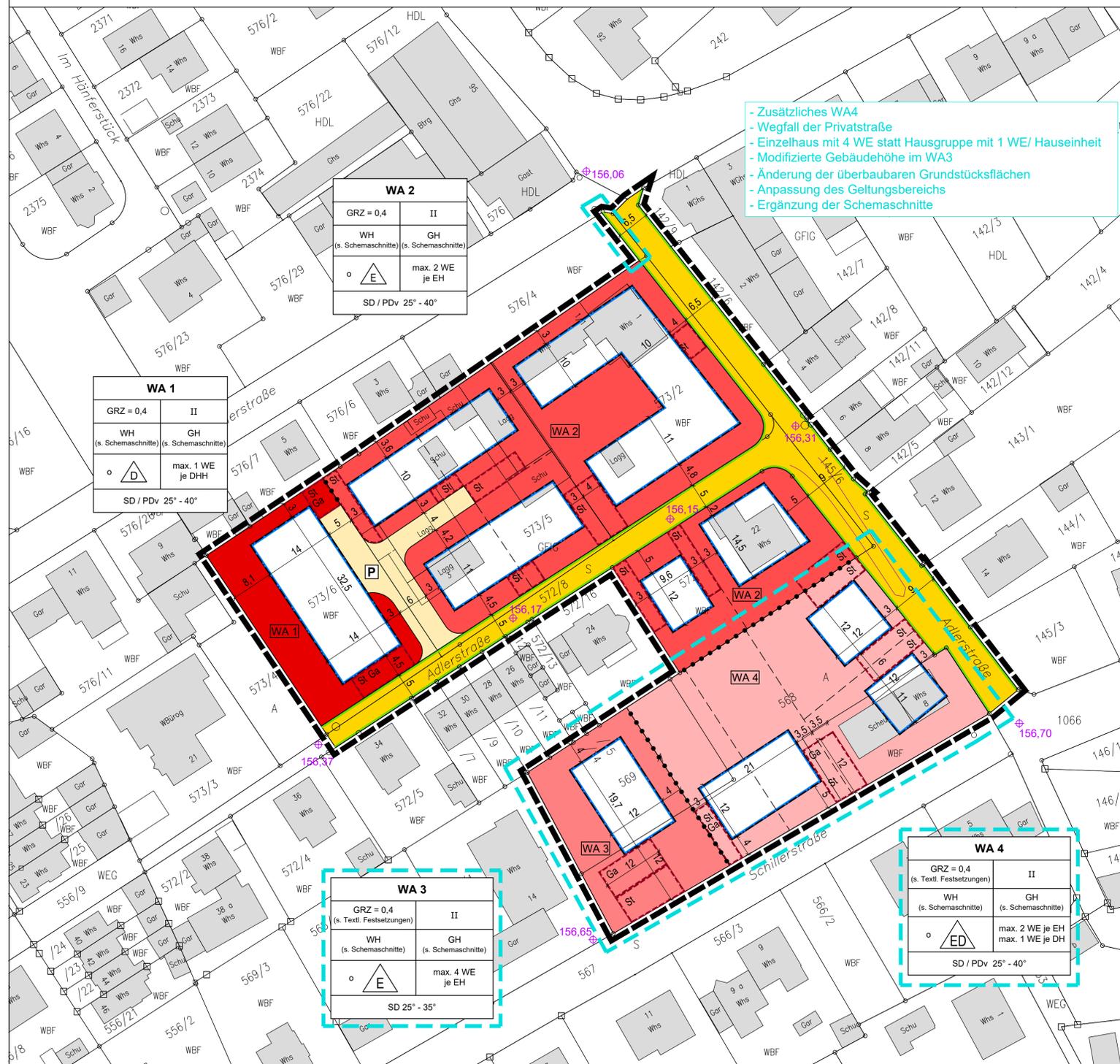
Begründung

Auswertung der zur 1. Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen

Artenschutzgutachten

Verkehrsuntersuchung

Stellungnahme – Versickerung Niederschlagsgewässer



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WA 4 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ = 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 (2) BauNVO)
- WH (s. Schemaschnitte) Wandhöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- GH (s. Schemaschnitte) Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
- E nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- D nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

4. Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

- WE maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
 EH = Einzelhaus
 DHH = Doppelhaushälfte

5. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

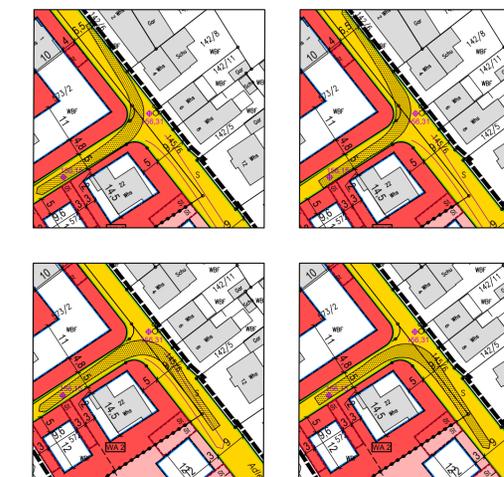
6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- P Private Straßenverkehrsfläche

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- St Ga Flächen für Stellplätze und Garagen
 St = Stellplatz
 Ga = Garage
- ⊕ 156.65 Höhenlage Kanaldeckel in m üNN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauNVO)

Schleppkurven



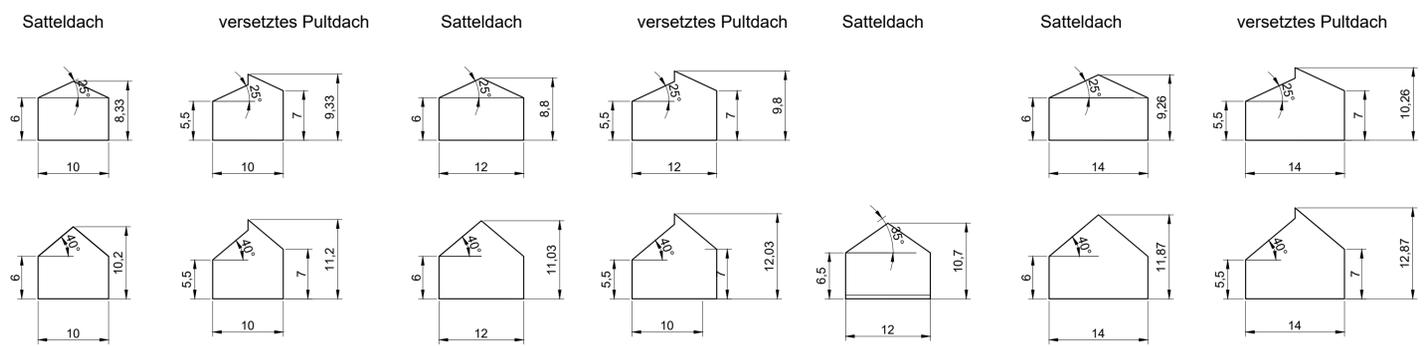
Örtliche Bauvorschriften (§ 74 (1) LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- SD / PDv 25° - 40° Dachform und Dachneigung
 SD = Satteldach; PDv = versetztes Pultdach
 Dachneigung 25° - 40°

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Wandhöhe	Gebäudehöhe
Bauweise	Anzahl Wohneinheiten
Dachform / Dachneigung	

Schemaschnitte Wand- und Gebäudehöhen (Maßstab 1 : 500)



<p>Projekt: Bebauungsplan "Adlerstraße"</p> <p>Planinhalt: Erneuter Entwurf</p> <p>Stand: 17.07.2020</p> <p>Datengrundlage: Gemeinde Oberachern, 16.11.2017</p> <p>Auftraggeber / Gemeinde: Stadt Achern</p> <p>Planungsbüro: stradconcept Dipl. Ing. Brigitte Busch Regierungsbaumeisterin</p> <p>Planungsbüro: B PLAN STADTESBAU DR. CHRISTINE HALLFRANK</p> <p>Charakteristika: Charles-de-Gaulle-Straße 17 78829 Landau Telefon: 07841 642-0 Email: busch@stadconcept.com</p>	<p>Projektnummer: 17 / 154</p> <p>Dateiname: 17-154_BPlan-Entwurf-2020-07-17a.dwg</p> <p>Layoutname: mit_Schleppkurven</p> <p>Gezeichnet: K. Schlosser</p> <p>Geprüft: B. Busch</p> <p>Plotdatum: 24.07.2020</p> <p>Format: 0,84 x 0,59 = 0,50 m²</p> <p>Maßstab: Nord: 1 : 500</p>
---	--

Stadt Achern

Bebauungsplan
„Adlerstraße“

- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschriften

ERNEUTER ENTWURF

17.07.2020

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

**B PLAN**

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.02.2020 (GBl. S. 37, 40).

Anmerkung:

Die Änderungen/ Ergänzungen sind gegenüber der Entwurfsfassung vom 24.02.2020 grau hinterlegt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl **GRZ**, die maximale Wandhöhe **WH**, die maximale Gebäudehöhe **GH** und Zahl der Vollgeschosse **V** entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

2.2 Für die Höhe baulicher Anlagen gilt die durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzte Wandhöhe (WH) bzw. Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß.

Unterer Bezugspunkt ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

Oberer Bezugspunkt für die maximale Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Oberer Bezugspunkt für die zulässige maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

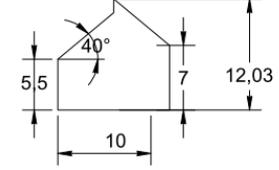
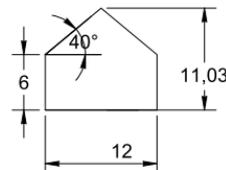
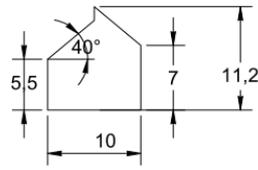
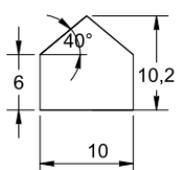
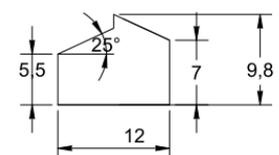
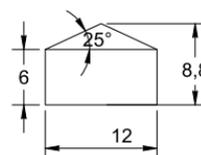
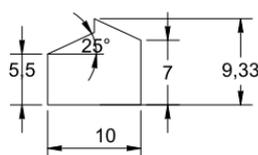
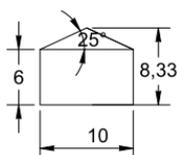
	Satteldächer			gegeneinander versetzte Pultdächer			
Dachneigung	≤ 40°	≤ 40°	≤ 35°	≤ 40°	≤ 40°	≤ 40°	≤ 40°
Gebäudetiefe	10,00 m	12,00 m	12,00 m	14,00 m	10,00 m	12,00 m	14,00 m
Wandhöhe WH	6,00 m	6,00 m	6,50 m	6,00 m	5,50 m	5,50 m	5,50 m
					niedrigere Wandseite	niedrigere Wandseite	niedrigere Wandseite
					7,00 m	7,00 m	7,00 m
					höhere Wandseite	höhere Wandseite	höhere Wandseite
Gebäudehöhe GH	10,20 m	11,10 m	10,70 m	11,90 m	11,20 m	12,10 m	12,90 m
					höhere Dachseite	höhere Dachseite	höhere Dachseite

Satteldach

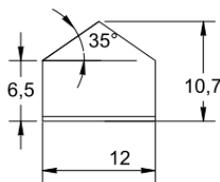
versetztes Pultdach

Satteldach

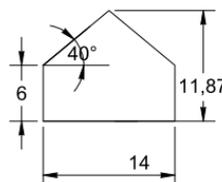
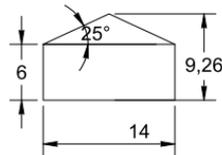
versetztes Pultdach



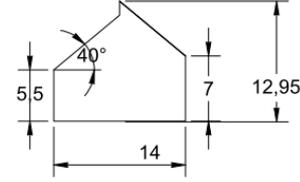
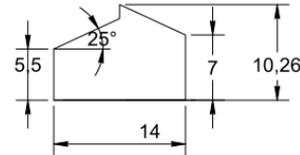
Satteldach



Satteldach



versetztes Pultdach



Bei Wandrücksprünge und Nebengiebeln (Zwerchgiebeln) darf auf maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwand die festgesetzte Wandhöhe um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Durch Eintrag in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen:

- WA1: offen, nur Doppelhäuser zulässig,
- WA2 und WA3: offen, nur Einzelhäuser zulässig,
- WA4: offen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Eintrag in der Planzeichnung über Baugrenzen definiert.

Bei Wohngebäuden dürfen zur Herstellung von Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden sofern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird; unter Einhaltung nachbarrechtlicher Vorschriften dürfen die Baugrenzen auch zur Herstellung von Balkonen überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Garagen müssen einen Mindestabstand von 6,00 m und Carports (nur auf Stützen überdachte Stellplätze) vor den Garagen einen Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche/ privaten Verkehrsfläche einhalten. Die Abstandsmaße beziehen sich auf die Straßenbegrenzungslinie.

6. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA2 und WA4 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und im WA3 maximal 4 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte sowie je Hausgruppeneinheit ist eine Wohneinheit zulässig.

7. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Baugrundstück ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m an die öffentliche Verkehrsfläche/ private Verkehrsfläche zulässig. Im WA3 darf die Ein- und Ausfahrt eine maximale Breite von 12,00 m nicht überschreiten.

8. Maßnahmen zur Abwasserbeseitigung, für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das Regenwasser ist flächig oder über zugelassene, technische Anlagen auf den Grundstücken zu versickern. Versickerungsanlagen sind ausreichend zu planen und zu dimensionieren. Der Nachweis entsprechender Flächen bzw. Versickerungsmulden ist im Zuge des Bauantragsverfahrens/ Kenntnissgabeverfahrens zu erbringen. Eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist als Ausnahme zulässig, sofern eine Versickerung auf Grund der Bodenverhältnisse nachgewiesenermaßen nicht möglich ist.

9. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15, 20, 25a und 25b und Abs. 1a BauGB)

10.1 Grünplanerische Festsetzungen

Je angefangene ~~300 m²~~ 400 m² ist ein standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/ 16) gemäß Pflanzliste nachzuweisen. Die Pflanzung hat spätestens im auf die Bezugsfertigkeit der Bebauung nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie gleichwertig in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

10.2 Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge

Wege, Stellplatzflächen sowie Grundstücks- und Feuerwehruzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.

10.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

10.3.1 VM: Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung - Gehölze

Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von **Fledermäusen** sind die **Fäll- und Rodungsarbeiten** außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.

Die **Baufeldräumung** muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von **Vögeln** in der Zeit von September bis Februar stattfinden, damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen und einem Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden oder Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggel Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

10.3.2 VM: Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung - Gebäude

Leerstehende Gebäude bieten in jedem Fall für **Fledermäuse** interessante Quartiere, im vorliegenden Fall sind vorübergehende Einzelquartiere nicht auszuschließen. Daher muss der Abriss der Gebäude nach der ersten, besser zweiten **Frostperiode**, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frosträchten.

Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Dächer der Gebäude abgedeckt sowie sämtliche Holzverkleidungen und ähnliche Strukturen während der Wintermonate vollständig entfernt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Die Dachstühle können mit Planen abgedeckt werden. Dieses Vorgehen muss unter Beisein eines **Fledermauskunders** erfolgen, eine **naturschutzfachliche Baubegleitung** ist erforderlich.

Ferner müssen in jedem Fall nach dem 1. März auch stehengebliebene Teile des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf **Fledermausbesatz** hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

Ferner müssen am Gebäude alle erkennbaren Strukturen, die als **mögliche Brutplätze für einige Vogelarten** bzw. als **Fledermausquartier** dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfen für u.a. Hausrotschwanz.

Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere zerbrochene Fensterscheiben.

Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind zur Erfassung der möglicherweise planungsrelevanten Vogelarten im Zeitraum von April bis Juni sechs Begehungen notwendig (Methodik nach Südbeck et al. 2005). Gegebenenfalls sind **(CEF-) Maßnahmen** erforderlich.

Zu Beginn der Aktivitätsphase bis Juni sind mindestens drei Begehungen durchzuführen, um zu überprüfen, ob tatsächlich Zaun- und Mauereidechsen im betroffenen Bereich vorkommen. Wenn dies der Fall ist, sind weitere drei bis vier Begehungen erforderlich, und es müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

Sollten Gebäude abgerissen werden, ist eine Überprüfung auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel notwendig, im Rahmen derer die betreffenden Gebäude betreten werden müssen. In Bezug auf Fledermäuse sind an zwei Abenden Ausflugszählungen durchzuführen. Werden im Rahmen dieser Kontrollen Fledermäuse bzw. Vögel nachgewiesen, sind entsprechende Maßnahmen nötig.

Eine Überprüfung des Quartierspotentials für Fledermäuse ist bei den Bäumen erforderlich, um dieses detailliert einschätzen zu können. Sollte hierbei ein hohes Quartierspotential festgestellt werden, sind Überprüfung der Besiedelung, u. a. durch Ausflugszählungen bzw. durch Untersuchungen mit einem Endoskop erforderlich. Diese können zeitgleich mit den Ausflugszählungen an den Gebäuden durchgeführt werden.

Sofern Fledermausquartiere im Geltungsbereich festgestellt werden, ist die Aktivität, u.a. zur Abklärung der Nutzung als Nahrungsgebiet, an fünf Terminen im Zeitraum von Mai bis September durch Detektorbegehungen im Geltungsbereich und umliegenden Flächen zu untersuchen.

11. Bedingtes Baurecht zum Schutz von potentiell streng geschützten Arten

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Das festgesetzte Baurecht ist erst wirksam, wenn das Baugrundstück vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf das potentielle Vorkommen streng geschützter Arten überprüft wurde und

- kein Vorkommen nachgewiesen wurde oder
- bei einem Vorkommen erforderliche Maßnahmen gemäß den Festsetzungen unter **10.3** realisiert und zum Abschluss gebracht worden sind.

PFLANZENLISTE

Bei Pflanzmaßnahmen sollten Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten mindestens folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume I. / II. Ordnung: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb,
 Im öffentlichen Bereich mindestens 3xv. StU 16-18
 Im privaten mindestens 3xv. StU14-16

Sträucher: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 18916 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten" vorzugehen. Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

1. Exposition Südost und Südwest zu Baukörpern

<u>Baumarten:</u>	Stieleiche	Quercus robur
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Feldahorn	Acer campestre
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Elsbeere	Sorbus torminalis
	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
	hochstämmige regionale Apfelsorten	

<u>Straucharten:</u>	Schlehe	Prunus spinosa
	Weißdorn	Crataegus
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Berberitze	Berberis vulgaris
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
	Schmetterlingsstrauch	...
	Lavendel	Lavandula angustifolia
	Wilder Ginster	...

2. Exposition Nordost und Nordwest

<u>Baumarten:</u>	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Winterlinde	Tilia cordata
	Eibe	Taxus baccata
	Stechpalme	Ilex aquifolium

<u>Straucharten:</u>	Liguster	Ligustrum
	Hartriegel	Cornus
	Haselnuss	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Stechpalme	Ilex aquifolium

HINWEISE

1. Versickerung von Niederschlagswassern

Im Plangebiet beträgt der Grundwasserflurabstand mehr als 2 m. Unterhalb der bindigen Deckschichten ist ein stark durchlässiger Untergrund mit einer hohen Wasseraufnahmefähigkeit zu erwarten. Der Mindestabstand zwischen Grundwasseroberfläche und der Sohle von Versickerungsanlagen kann bei einer Versickerung über Mulden und Muldenrigolen sicher eingehalten werden. Inwieweit die bindigen Deckschichten für die Versickerung genutzt werden können oder ob ein Bodenaustausch zu empfehlen sein wird, wäre ggf. noch zu prüfen. Dasselbe gilt sinngemäß auch für etwaige anthropogene Geländeauffüllungen, wo ggf. auch eine Prüfung auf Schadstoffbelastungen erforderlich sein könnte.

2. Bodenschutz/ Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/ oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Entsorgungsregelung in Privatstraße

Im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr müssen Bewohner der privaten Straße die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der Stichstraße in die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Aufgrund der Anhäufung von Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag ist im Umfeld eventuell mit Geruchsbelästigungen, Staub und Lärm zu rechnen.

4. Erdaushub

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß reduziert werden. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

5. Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkenwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten empfohlen.

6. Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalschutzbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

8. Militärische Liegenschaften/ Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine Kampfmittelverdachtsflächen bekannt. Vor einer Bebauung bzw. Bodeneingriffen wird dennoch empfohlen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, Kontakt aufzunehmen. Die Auskunft ist kostenpflichtig.

9. Vorschriftennachweis

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen) können bei der Stadt Achern, Fachbereich 1 - Planen und Bauen, Rathaus Illenau, Illenauer Allee 70, 77855 Achern, eingesehen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen werden durch Eintrag in der Planzeichnung vorgeschrieben.

Zulässig sind Satteldächer und gegeneinander geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40°. Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächern darf maximal 1,50 m betragen. (Als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste).

Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind nur nach Maßgabe der Örtlichen Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachgauben der Stadt Achern in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen sind auch als Flachdächer zulässig; diese sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind auf den Dachflächen bei Flachdächern in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zulässig.

~~Bei der Dacheindeckung sind Materialien mit einem Albedowert (Helligkeitswert) von $\geq 0,3$ zu verwenden.~~

- 1.2 ~~Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind helle Fassadenfarben mit einem Albedowert von $\geq 0,3$ zu verwenden.~~

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind neben Holzverkleidungen auch Putzfassaden mit hellem Anstrich (Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien)¹ zulässig.

~~Unzulässig sind Putzfassaden mit weißem Anstrich (Remissionswert 100 %).~~

2. Anforderungen an Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an Wandflächen bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 40 cm x 60 cm zulässig. Befinden sich in einem Gebäude mehrere, voneinander unabhängige Gewerbebetriebe, so ist je Gewerbebetrieb eine Werbefläche zulässig.

- 2.2 Werbeanlagen sind als Flachwerbung parallel zur Fassade zulässig; Ausleger sind unzulässig.

Werbeanlagen sind unzulässig an Einfriedungen, Brandmauern, Dächern, Schornsteinen und Türmen, an Balkonen, Erkern und Geländern, an Toren, Fensterläden, Rolläden und Jalousien, an Bäumen und Masten sowie in Vorzonen sowie als Transparente und Bänder.

¹ NCS Natural Colour System: Farbraum Erd-/ Steinfarben; siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>; Zugriff am 16.07.2020

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.
- 3.2 Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (bspw. Folien, Vlies ...) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.
- 3.3 Wenigstens 50% der Hausvorzone sind durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei **Doppelhäusern** müssen mindestens 30 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. **Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der damit verbundenen Versiegelung (Stellplatznachweis) von der mindestens 30 %- igen Bepflanzungspflicht in der Hausvorzone ausgenommen, stattdessen ist mindestens ein heimischer ~~Strauch~~-Baum in der Hausvorzone zu pflanzen.** Begrünungsmaßnahmen im übrigen Grundstücksbereich sind aber dennoch durchzuführen.

Eine Hausvorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

- 3.4 Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fahrrad- und Mülltonnenabstellplätzen sind mit einem dauerhaft wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Drainasphalt etc.).
- 3.4 Plätze für Entsorgungscontainer, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünter Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

4. Gestaltung der Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

In der Vorzone - Fläche zwischen der äußeren Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks - entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Zäunen, Geländern oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eckgrundstücken erstrecken sich die Vorzonen auf die Erschließungsseite und die Gartenseite. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Bezugspunkt für die Höhe der Geländer und Mauern ist die fertige Straße (Straßenmitte), von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte rechtwinklig zur Straßenachse).

5. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze anzulegen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Kfz-Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

Stadt Achern

Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften
„Adlerstraße“

BEGRÜNDUNG

ERNEUTER ENTWURF

17.07.2020

stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau
Fon 06341 / 96 76 254
Fax 06341 / 96 76 255
Mobil 0162 / 96 60 60 2
Mail busch@stadtconcept.com
www.stadtconcept.com

B PLAN

Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann
Welzbachstr.35 a
55437 Appenheim
Fon 06725 300475
Mail christine.Halfmann@t-online.de

Bearbeitung

Teil I: Städtebauliche Begründung

Teil II: Verfahren

sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin
Charles-de-Gaulle-Straße 17
76829 Landau

Planungsbüro B-Plan

Dr.-Ing.Christine Halfmann
Welzbachstr. 35a
55437 Appenheim

Stadt Achern

Fachbereich Stadtplanung und Tiefbau
Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung

INHALT:

TEIL I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
A. Geltungsbereich	5
B. Planungserfordernis und Planungsziele.....	6
C. Einbindung in die übergeordnete Planung.....	6
1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
D. Rechtliche Situation	8
1. Planungsrechtliche Situation.....	8
2. Satzung über besonderes Vorkaufsrecht	9
3. Satzung über eine Veränderungssperre.....	9
4. Eigentumsverhältnisse.....	9
E. Städtebauliches Konzept	10
F. Verfahrensart	11
G. Verkehrliche Erschließung	11
H. Ver- und Entsorgung.....	11
I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung.....	12
1. Art der baulichen Nutzung.....	12
2. Maß der baulichen Nutzung	12
3. Bauweise	13
4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	14
6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden	15
7. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche.....	15
8. Regelung des Wasserabflusses.....	16
9. Leitungen.....	16
10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
11. Bedingtes Baurecht zum Schutz von potentiell streng geschützten Arten	18
12. Klimaschutz und Klimaanpassung	19
J. Flächenbilanz.....	19
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	20
2. Werbeanlagen	20
3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke	20
4. Einfriedungen.....	21
5. Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden.....	21

TEIL II: VERFAHREN	22
QUELLENANGABEN	24

Anmerkung:

Die Änderungen/ Ergänzungen sind gegenüber der Entwurfsfassung vom 24.02.2020 grau hinterlegt.

Teil I: STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Geltungsbereich

Das ca. 1 ha große Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Achern. In das Plangebiet sind folgende Grundstücke der Gemarkung Achern einbezogen:

- teilweise die Grundstücke Flst-Nr. 145/6, 572/8 und 576/4,
- vollständig die Grundstücke Flst-Nr. 568, 569, 572, 573/2, 573/5 und 573/6.

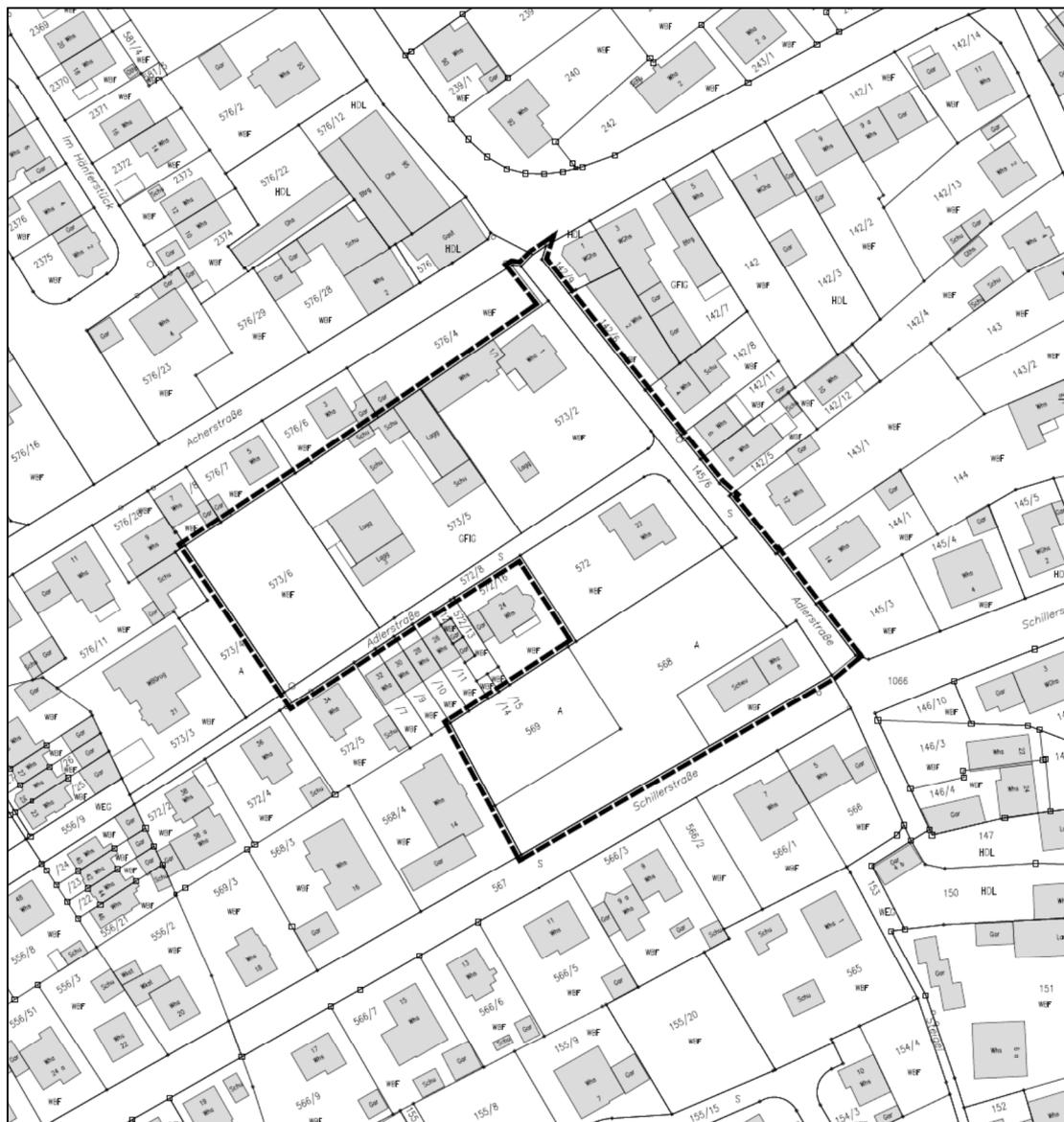


Abb. 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs

B. Planungserfordernis und Planungsziele

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und maßstäbliche innerörtliche Nachverdichtung der in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen zu schaffen.

Der Siedlungsbereich ist gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungen und bauliche Dichten. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Betriebsgelände eines Bauunternehmens, dessen Nutzungszyklus sich erkennbar dem Ende zuneigt, so dass diese Situation und die daraus ableitbaren potenziellen Konfliktsituationen zwischen Wohnen und Gewerbe einer planungsrechtlichen Steuerung bedürfen.

Der östliche Teil der Adlerstraße hat an seiner schmalsten Stelle eine Breite von 3,00 m und an seiner breitesten Stelle 5,00 m. Diese Breite ist nicht ausreichend für die verkehrliche Anbindung einer geplanten baulichen Verdichtung entlang der Adlerstraße. Um die erforderlichen Flächen für einen leistungsfähigen Ausbau der Adlerstraße zu sichern, hat die Stadt eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht beschlossen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen hat die Stadt am 29.09.2017 eine Veränderungssperre erlassen, die am 27.09.2019 um ein Jahr verlängert wurde.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung (BIOPLAN BÜHL 2018) kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei einigen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher erforderlich. Da jedoch aktuell keine konkreten (Bau-) Vorhaben vorliegen, ist die vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen in Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantragsverfahren durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

C. Einbindung in die übergeordnete Planung

1. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Achern erfüllt gemäß LEP 2002 (N) (PS 2.3.1) eine oberzentrale Versorgungsfunktion.

Zur überörtlichen Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeit weist der Regionalplan Südlicher Oberrhein 2017 die Stadt Achern als **Siedlungsbereich Wohnen** aus (PS 2.4.1.2 Z (1)). Hier ist eine verstärkte Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen vorgesehen. Eine Konzentration der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnbauflächenbedarfe wird entsprechend der Vorgaben des PS 2.4.0.4 und des PS 2.4.1.2 im Rahmen der bauleitplanerischen Ausformung umgesetzt.

Gemäß PS 2.4.0.4 (4) **G** sollen Siedlungskonzeption und Erschließung sowie Art und Maß der baulichen Nutzung neuer Bauflächen

- eine flächeneffiziente Nutzung sicherstellen,
- Energieeffizienz und den Einsatz erneuerbarer Energien fördern,
- den Anforderungen des Klimawandels Rechnung tragen und
- den Anforderungen des demografischen Wandels Rechnung tragen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Ausweisungen des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Gemäß PS 2.4.0.3 (1) **Z** ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten.

Gemäß PS 2.4.0.3 (2) **G** soll(en) hierzu

- der Bestandsentwicklung und der Nutzung innerörtlicher Potenziale Vorrang gegenüber der Ausweisung und Bebauung bislang baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt werden,
- der Bauflächenbedarf vorrangig durch Ausschöpfen der im Siedlungsbereich vorhandenen Bauflächenpotenziale gedeckt werden,
- Möglichkeiten zur Erhöhung der Umwelt- und Lebensqualität sowie einer angemessenen Nachverdichtung in Bestandsgebieten genutzt werden,
- die Gemeinden auch unabhängig von der Bauleitplanung im Wege einer aktiven Baulandpolitik auf die Mobilisierung und die tatsächliche Verfügbarkeit der Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand und der Baulandreserven in planungsrechtlich bereits gesicherten Flächen hinwirken.

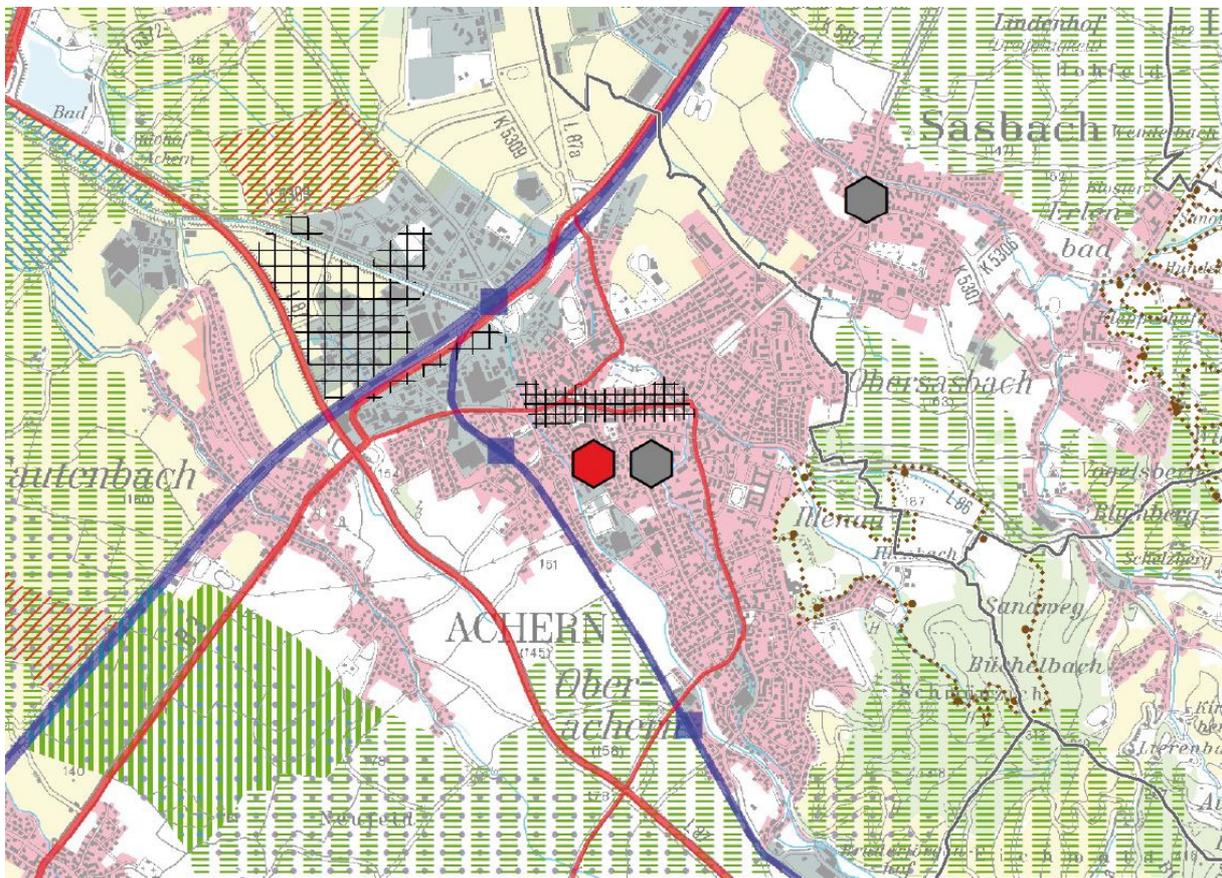


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebiets sowohl eine **bestehende Wohnbaufläche** als auch eine **gemischte Baufläche** dar.

Die Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes** ist teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, teilweise weicht diese ab.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend der Fall. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht parzellenscharf, sie stellen vielmehr die künftige Entwicklung der Gemeinde in den Grundzügen dar. Durch die Planungen verschiebt sich die Grenze zwischen allgemeiner Wohnnutzung und Mischnutzung. Die Grundzüge der Planung sind nicht verletzt; die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

D. Rechtliche Situation

1. Planungsrechtliche Situation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es keinen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Einzelvorhaben richtet sich nach dem Zulässigkeitsmaßstab der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Umgebungsbebauung. Eine gezielte städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs ist so nicht möglich.

Mittelbar weiter nach Süden regeln der Bebauungsplan „Hänferstück“ aus dem Jahr 1998 und nach Norden der Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ aus dem Jahr 2001 die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Am 04.07.2016 hat der Gemeinderat der Stadt Achern die Aufstellung des Bebauungsplanes „Adlerstraße“ beschlossen.

2. Satzung über besonderes Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich die Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht entlang der Adlerstraße in Achern-Oberachern vom 04.07.2016.

Insbesondere zur Sicherung einer ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung der Grundstücke entlang der Adlerstraße in Achern-Oberachern steht der Stadt Achern in dem in dieser Satzung bezeichneten Gebiet ein Besonders Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

3. Satzung über eine Veränderungssperre

Es wurde eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Bebauungsplangebiet „Adlerstraße“ der Gemarkung Achern-Oberachern am 29.09.2017 erlassen. Um die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne der deutlich überwiegenden baulichen und Nutzungsstruktur und des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens zu unterstützen und eine Erhöhung der bodenrechtlich beachtlichen Spannungen zu vermeiden, war es erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die zur Sicherung der Planung am 29.09.2017 in Kraft getretene Veränderungssperre wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2019 um ein weiteres Jahr verlängert. Die Verlängerung um ein weiteres Jahr ist am 27.09.2019 in Kraft getreten.

4. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen sind die Baugrundstücke in Privateigentum. Über das besondere Vorkaufsrecht beabsichtigt die Stadt den Erwerb von Teilgrundstücken für die Verbreiterung der Adlerstraße.

E. Städtebauliches Konzept



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet befindet sich in bebauter Ortslage und ist zu allen Seiten von einer Bestandsbebauung unterschiedlicher Dichte umgeben. Die Wohnnutzung ist vorherrschend.

Im Sinne einer baulichen Verdichtung ist eine Wohnbebauung geplant. Dies bedeutet teilweise die Aufgabe eines (untergenutzten) gewerblichen Betriebs; die vorhandenen, bereits erschlossenen Flächen können somit städtebaulich aufgewertet werden.

Die allgemeine Wohnnutzung weist für diesen Baugebietstyp typische Dichtewerte auf. Es wird eine offene Bauweise angestrebt. Das Konzept sieht Einzel- und Doppelhäuser vor, ermöglicht aber auch Hausgruppen. Diese Wohnformen sind auch in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden. Auf ebenfalls vorhandene erhöhte Verdichtungsansätze an der Schillerstraße wird aber verzichtet eingegangen. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten bestimmt die städtebauliche Eigenart des Gebietes; am südwestlichen Rand wird die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht.

Die vorhandene Adlerstraße soll in ihrem Querschnitt verbreitert werden, damit die verkehrliche Anbindung des Baugebietes konfliktfrei funktioniert. Zur Erschließung der Grundstücke in der Tiefe werden ergänzend private Erschließungswege wird ergänzend ein privater Er-

schließungsweg vorgesehen; sie haben dieser hat ebenfalls eine erhöhte Aufenthaltsqualität.

F. Verfahrensart

Der Bebauungsplan enthält Maßnahmen, die der Fortentwicklung und Nachverdichtung eines vorhandenen Ortsteils dienen.

Da die Größe der Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 qm liegt, durch das Bebauungsplanverfahren keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden, keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten vorliegt und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, sind die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Ein formeller Umweltbericht ist nicht erforderlich; gleichwohl sind aus materiell-rechtlicher Sicht Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

G. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen, unmittelbar angrenzenden Straßen verkehrlich angebunden. Allerdings ist der von Nord-Osten nach Süd-Westen verlaufende Teil der Adlerstraße wegen seines Straßenquerschnitts nicht ausreichend dimensioniert. Durch die Aufweitung des Straßenraums soll eine ausreichende Erschließung geschaffen werden.

Die Verkehrsuntersuchung (RS-INGENIEURE 2020) zeigt, dass der dreiarmlige Knotenpunkt Allerheiligenstraße, Acherstraße, Adlerstraße und Oberacher Straße momentan leistungsfähig ist, aber auch für den Prognosezeitraum bis zum Jahr 2040 leistungsfähig bleibt. Hierzu auch die Ausführungen unter I.7.

Oberachern ist über die Buslinie 7124 (von Achern nach Oberkirch) verkehrstechnisch angebunden. Von Oberkirch nach Achern besteht an der rd. 160 m entfernten Kirche (St. Stefan) ein Haltepunkt. In der umgekehrten Richtung befinden sich die Haltestellen an der Schule (rd. 210 m) und Löwen (rd. 180 m).

Das Plangebiet liegt in rd. 1,4 km Entfernung zum Rathaus und Marktplatz (17 Minuten Gehzeit und 4 Minuten Radfahrzeit) und in rd. 1,1 km Entfernung zur Illenau (13 Minuten Gehzeit und 4 Minuten Radfahrzeit). Innenstadt und Illenau sind somit gut zu Fuß und mit dem Rad erreichbar.

H. Ver- und Entsorgung

Das innerstädtische Plangebiet in der bebauten Ortslage ist durch vorhandene Kanal-, Gas-, Wasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen derzeit überwiegend erschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen - Begründung

1. Art der baulichen Nutzung

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet beurteilt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Es handelt sich weitgehend um ein faktisches Allgemeines Wohngebiet. Lediglich an der Nord-Ost-Ecke ist eine gewerbliche Nutzung mit Wohnnutzung anzutreffen. Die Bebauungspläne „Hänferstück“ und „Oberkirchstraße“ im mittelbaren Umfeld des Plangebietes setzen allgemeine Wohngebiete fest; im Bebauungsplan „Hänferstück“ wird darüber hinaus auch ein Mischgebiet festgesetzt.

Konzept

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets orientiert sich am baurechtlichem Bestand. Aufgrund seiner Lage im Siedlungsgefüge und der damit verbundenen verkehrlichen Erschließung werden im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen; gleichzeitig bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die bestehende gewerbliche Nutzung unzulässig; sie genießt nur noch passiven Bestandsschutz. Beim passiven Bestandsschutz kann die vorhandene Nutzung nicht beseitigt werden, aber auf Grund der neuen Rechtslage kann diese auch nicht erweitert werden. Umbauten sind ausgeschlossen. Ferner kann sie bei einem zufälligen Untergang (etwa durch Brand, Naturereignisse ...) nicht wieder errichtet werden.

Durch die Änderung/ Aufhebung der bestehenden Nutzung ist aber nach wie vor eine wirtschaftliche Verwertung des Baugrundstücks gegeben. Durch die allgemeine Wohnnutzung reduziert sich nicht der Grundstückswert, vielmehr kommt es zu einer Erhöhung des Bodenwertes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet liegt der Anteil der bebauten Grundflächen der bestehenden Bebauung bei maximal 0,4; teilweise auch deutlich darunter. Im Bebauungsplan „Hänferstück“ liegt die Grundflächenzahl der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete bei 0,4; Gesamtversiegelung bei 0,6. Im Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ liegt die Grundflächenzahl bei bis zu 0,3; Gesamtversiegelung bei bis zu 0,45. Es verbleiben somit ausreichend unbebaute Flächen. Die Grundflächenzahl in festgesetzten Mischgebieten liegt bei 0,6; Gesamtversiegelung bei 0,8.

Konzept

Im Plangebiet wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Umgebungsbebauung und der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl mit Zubehöranlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % zulässig. Diese Regelung gilt unmittelbar und dient dem Erhalt natürlicher Bodenfunktionen. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

2.2 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer zulässigen Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die zulässige Grundfläche und die zulässige Höhe baulicher Anlagen das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert wird. Dennoch ist es erforderlich, aufgrund dieser Festsetzungen die mögliche Geschossflächenzahl zu ermitteln und mit den Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO abzugleichen.

Die Wandhöhe bei Gebäuden mit Satteldächern liegt bei 6 m bzw. 6,50 m und jene bei Gebäuden mit versetztem Pultdach bei 5,50 m bzw. 7 m. Bei einer Geschosshöhe von 2,80 m entspricht dies 2 Vollgeschossen zuzüglich einem Nicht-Vollgeschoss im Dachbereich. Eine 2-geschossige Bebauung entspricht einer Geschossflächenzahl von 0,8 und bewegt sich somit unterhalb der zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet weisen die bestehenden Gebäude zwei Vollgeschosse aus. Bei einigen Gebäuden liegt das 2. Vollgeschoss im Dachbereich, während bei anderen Gebäuden bis zu zwei Ebenen im Dachbereich untergebracht sind. Im Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet zwei Wandhöhen festgesetzt: die WH1 für Kniestockhäuser liegt bei 5,00 m, die WH2 liegt bei 7,00 m, die zugehörige Gebäudehöhe bei 13,00 m. Im Bebauungsplan „Häferstück“ wird für Gebäude mit einem Vollgeschoss eine WH1 mit 5,00 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen eine WH2 mit 7,80 m festgesetzt; auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe als höchster Punkt der Dachkonstruktion wird verzichtet. Insgesamt wird so planungsrechtlich eine 1 ½- bis 2-geschossige Bebauung ermöglicht.

Konzept

Im Plangebiet werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der bestehenden Bebauung im und um das Plangebiet und korrespondieren mit der überwiegend 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Bebauung.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Geschoss im Dach prägend.

Konzept

In Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsbebauung sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig; hinzu kommt ein Nicht-Vollgeschoss im Dachbereich.

3. Bauweise

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet ist die offene Bauweise mit unterschiedlichen Gebäudelängen vorherrschend. Teilweise ist auch eine abweichende Bauweise mit einseitigem seitlichen Grenzanbau anzutreffen. In den Bebauungsplänen „Oberkirchstraße“

und „Hänferstück“ ist überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt; im „Hänferstück“ teilweise auch eine geschlossene Bauweise.

Konzept

Im Plangebiet wird entsprechend der überwiegend vorhandenen Bauweise im und um das Plangebiet in der unmittelbaren Umgebung eine offene Bauweise festgesetzt. Es erfolgt eine Gliederung hinsichtlich der zulässigen Gebäudetypen. So sind in Teilbereichen jeweils nur Einzel- oder Doppelhäuser, ~~Einzelhäuser und Hausgruppen~~ zulässig; die Länge der Gebäude darf maximal 50 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet ergeben sich die Baufluchten aus der tatsächlich vorhandenen Umgebung. Im Bebauungsplan „Hänferstück“ liegen die Abstände der straßenseitigen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie zwischen 3,00 m und 8,50 m, im Platzbereich sogar bis 11,50 m und ermöglichen so große Vorzonen mit halb-öffentlichem Charakter. Im Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ wird eine bandartige Bebauung entlang der Straßen festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster liegt überwiegend bei 12,00 m, teilweise bei 14,00 m. Somit entstehen bei gleichzeitig großen Baugrundstücken großzügige Gärten. Die Abstände der straßenseitigen Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie liegen zwischen 2,50 m und 8,00 m und ermöglichen so große Vorzonen mit halb-öffentlichem Charakter.

Konzept

Im Plangebiet werden im nördlichen Bereich bandartige, teilweise auch abgewinkelte Baufenster parallel zu den Straßen festgesetzt. Die Tiefe der Vorzonen liegt überwiegend bei 3,00 m. Geringfügige Abweichungen hiervon sind bestandsbedingt. Im WA3 erstreckt sich die Vorzone über eine Tiefe von 12,00 m; dies ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Wohneinheiten und dem daraus resultierenden Stellplatznachweis.

Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen liegt überwiegend bei 10,00 m bis 14,50 m und ergibt sich aus dem Gebäudebestand bzw. der geplanten Baukörperstruktur. ~~Abweichungen nach unten und oben ergeben sich aus den unterschiedlichen Gebäudetypen sowie aus dem Gebäudebestand.~~ Die festgesetzten Baufenster ermöglichen eine abwechslungsreiche Raumfolge und damit letztlich eine erhöhte Aufenthaltsqualität.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf unterschiedlichen Zonen der Baugrundstücke angeordnet. Im Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ sind Stellplätze und Garagen weitgehend zeichnerisch festgesetzt; teilweise erfolgt keine Festsetzung. Nebenanlagen werden nicht gesondert geregelt. Im Bebauungsplan „Hänferstück“ werden die Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht gesondert geregelt. Somit sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Konzept

Die spezifische örtliche Situation und das daraus entwickelte Baukonzept erfordern eine unterschiedliche Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen:

- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig,
- Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Einzuhaltende Mindestabstände der Garagen zur privaten bzw. öffentlichen Straßenverkehrsfläche gewährleisten eine gewisse Großzügigkeit der Vorzonen - Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks - und ermöglichen gleichzeitig zusätzliche Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Überdachte Stellplätze dürfen bis zu einem Meter an die Straßenverkehrsflächen heranrücken.

6. Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

Bestandsbebauung im Plangebiet und Umgebung

In der unmittelbaren Umgebung zum Plangebiet aber auch im Plangebiet fällt die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unterschiedlich aus. In den Einzelhäusern sind bis zu 2 Wohneinheiten je Wohngebäude anzutreffen, dementsprechend hoch fällt der Anteil nicht versiegelter Freiflächen aus. Bei den Mehrfamilienhäusern sind je Wohngebäude 3 bzw. 6 Wohneinheiten vorhanden, bei Reihenhäusern jeweils eine Wohneinheit je Wohngebäude. Hier fällt der Anteil versiegelter Flächen zulasten begrünter Flächen deutlich höher aus. Im Bebauungsplan „Hänferstück“ wird die Zahl der Wohneinheiten mit drei je Wohngebäude festgesetzt, im Bebauungsplan „Oberkirchstraße“ auf 3 bzw. 6 je Wohngebäude.

Konzept

Im Plangebiet wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Demnach sind bei freistehenden Einfamilienhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit ist eine Wohneinheit zulässig. Im WA3 soll eine Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht werden; hier liegt die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude bei 4. So soll der mit der Zunahme von Wohneinheiten je Wohngebäude einhergehende Anstieg versiegelter Freiflächen (Stellplatznachweis) ~~vermieden~~ eingegrenzt werden. Zudem kann durch diese Festsetzung die Angebotsvielfalt der Wohnungen erhöht werden.

7. Verkehrsflächen - Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die bestehende Adlerstraße soll in ihrer Breite ausgebaut werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan eine 5,00 m bzw. 6,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest. Eine Flächenaufteilung zwischen den Straßenbegrenzungslinien kann im Rahmen der Umsetzung entsprechend den konkreten Anforderungen erfolgen. Dabei kann der spätere Straßenausbau hinter der durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzten Breite einer Verkehrsfläche zurückbleiben.

Ergänzend zur bereits bestehenden Satzung über das Besondere Vorkaufsrecht entlang der Adlerstraße vom 04.07.2016 setzt der Bebauungsplan die öffentlichen Verkehrsflächen fest, die für eine ordnungsgemäße verkehrstechnische Erschließung der Grundstücke entlang der Adlerstraße unbedingt erforderlich sind. Auf dieser Grundlage können die für die Verbreiterung der Adlerstraße erforderlichen Grundstücksteilflächen von den privaten Eigentümern erworben werden.

Die Verkehrsuntersuchung (RS-INGENIEURE 2020) zeigt, dass der in Ost-West-Richtung verlaufende Ast der Adlerstraße als Erschließungsstraße mit geringem Verkehrsaufkommen einzustufen ist. Die Verkehrsstärke der Straße ist so gering, dass der Verkehr auch bei zusätzlichen Wohneinheiten abfließen kann (Verkehr Wohnweg ≤ 150 Kfz/h). Um jedoch den Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw zu ermöglichen, wird eine Fahrbahnbreite von 4,50 m als ausreichend erachtet bei einer Gesamtquerschnittsbreite von 5,00 m. Auf einer Länge von 40 m in Höhe der Grundstücke Flst-Nrn 573/3 und 573/4 (außerhalb des Geltungsbereichs)

ist eine Engstelle im Straßenraum vertretbar weil überschaubar. Die Breite von 5,00 m ermöglicht zudem das Ein-/ Ausfahren auf die Baugrundstücke.

Der nördliche Abschnitt des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Astes der Adlerstraße soll auf eine Gesamtquerschnittsbreite von 6,50 m (5,00 m Fahrbahnbreite und 1,50 m Gehwegbreite) ausgebaut werden. Der südliche Abschnitt bleibt unverändert und bietet so die Möglichkeit des Längsparkens und Bäume im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für jedes Baugrundstück die zulässige Breite der Ein- und Ausfahrt begrenzt. Gleichzeitig kann hierdurch die Oberflächenversiegelung reduziert werden.

Private Straßenverkehrsfläche

Im Plangebiet wird ergänzend eine private Verkehrsfläche als Stichstraße festgesetzt. Hier ist nur Anliegerverkehr zu erwarten; es entsteht kaum öffentlicher Verkehr. Diese Fläche erfüllt nicht nur eine verkehrliche Funktion, sie dient auch dem Aufenthalt der Anwohner. Die Eigentümer der Privatstraße sind verpflichtet, für die Sicherheit der Benutzung zu sorgen. Erfahrungsgemäß sind von Privat erstellte und unterhaltene Erschließungsanlagen viel preiswerter als eine entsprechende öffentliche Erschließung.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für jedes Baugrundstück die zulässige Breite der Ein- und Ausfahrt begrenzt. Diese liegt üblicherweise bei 6,00 m, im WA3 wird in Abhängigkeit der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden eine maximale Breite von 12,00 m vorgegeben. Gleichzeitig kann hierdurch die Oberflächenversiegelung eingeschränkt werden.

8. Regelung des Wasserabflusses

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG hat die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Eine konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet einen möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Dementsprechend ist im Plangebiet das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern; eine Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nur in Ausnahmefällen zulässig.

9. Leitungen

Aus Gründen des Stadtbildes sind Versorgungsanlagen und -leitungen nur als unterirdische Anlagen und Leitungen zulässig.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich, ebenso eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Von der Planung sind insbesondere folgende Umweltbelange betroffen:

- Die Flurstücke Nrn 573/6, 568 und 569 weisen teils lückigen, teils geschlossenen hochstämmigen Nuss- und Steinobstbaumbestand auf. Unter diesen Bäumen ist jedoch kein Exemplar, welches unbedingt erhaltungswürdig ist.

- Auf den Flurstücken 568 (Südwestteil) und 569 stockt ein geschlossener Streuobstbestand auf einem **Wölbeckerrelikt**, welcher zumindest im Südwestteil aus klimatische, gestalterischen und historischen Gründen erhalten werden sollte. Zukünftige Erstpflanzungen sollten auch wieder auf den Wölbungen erfolgen. Die Überplanung sollte neben einer der Umgebung angepassten Baustruktur auch großkronige Bäume - möglichst unter Beimischung von Streuobst - beinhalten. Im weiteren Verfahren wird geklärt, ob aus heimatgeschichtlichen oder wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse an der Erhaltung besteht.

Zunächst wird dieser Anregung nicht gefolgt, da der Schaffung von Wohnraum ein stärkeres Gewicht beigemessen wird.

Vor diesem Hintergrund erfolgen die grünplanerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

10.1 Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzung von Laubbäumen auf den privaten Baugrundstücken liefert einen Beitrag

- zum Klimaschutz
 - Kühlung durch Verdunstung und Verschattung,
 - Minderung städtischer Wärmeinseln,
 - Kohlenstoffspeicherung/ Sauerstoffproduktion,
 - Feinstaubbindung und Verstoffwechselung von Luftschadstoffen
- zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung
 - Gestaltungsvielfalt,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
 - Steigerung der Akzeptanz,
 - Lärminderung durch Reflexions- und Absorptionsleistung,
 - Reduktion Transmission Gebäude
- zum Naturschutz
 - Erweiterung Lebensraum Flora und Fauna
- zum natürlichen Wasserhaushalt
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minderung des Abflussbeiwertes,
 - Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.

10.2 ~~Helle und Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge~~

~~Damit günstige thermische/ bioklimatische Umgebungsbedingungen gesichert werden, sollen Wege und Platzflächen mit möglichst hellen Oberflächenbelägen (z. B. hellgrauer Belag) ausgestaltet werden. So weisen graue Pflasterbeläge gegenüber schwarzen Asphaltflächen deutlich niedrigere Oberflächentemperaturen auf. Bei Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Dies dient auch der Vermeidung von Oberflächenwasser.~~

10.3 Artenschutz

Gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen kommt demgemäß grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern erst dann in Betracht, wenn bei deren Umsetzung konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen.

Somit kann der Bebauungsplan selbst nicht unmittelbar gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen.

Die Artenschutzrechtliche Abschätzung (BIOPLAN 2018) zeigt, dass das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie Eidechsen, Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Durch Vermeidungsmaßnahmen können eine Betroffenheit/ mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände infolge der geplanten Bebauung abgewendet werden.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen der Artenschutzrechtliche Abschätzung verwiesen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen haben zum Ziel, Auswirkungen des Eingriffs zu verringern oder zu vermeiden:

- Zeitliche Beschränkung zulässiger Rodungs- und Abrissarbeiten und Baufeldfreimachung,
- Schutz von potentiellen Fledermausquartieren durch artenschutzkonforme Umsetzung, ökologische Baubegleitung,
- Verschluss von möglichen Brutplätzen für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartieren,
- Naturschutzfachliche Bauüberwachung.

Auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Untersuchung des tatsächlichen aktuellen Bestands der jeweiligen Artengruppen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet. Die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG soll vielmehr auf der Ebene des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden. Dabei gilt es zu beachten, dass bei aktuellem Vorhandensein der genannten Artengruppen vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) funktionsfähig umgesetzt werden müssen, bevor mit einem konkreten Bauprojekt begonnen werden kann. Hierzu auch die Ausführungen unter I.11. Sofern eine Bebauung erst nach einem längeren Zeitraum ab 5 Jahre erfolgt, ist ohnehin eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen.

11. Bedingtes Baurecht zum Schutz von potentiell streng geschützten Arten

Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind die festgesetzten Nutzungen und Anlagen erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass kein Vorkommen streng geschützter Arten feststellbar ist oder bei Vorkommen streng geschützter Arten die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Insbesondere bei der eventuellen Erforderlichkeit vorgezogener CEF-Maßnahmen ist eine bauliche Nutzung bis zum endgültigen Abschluss der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten CEF-Maßnahmen nicht möglich.

12. Klimaschutz und Klimaanpassung

Kleinklima/ Klimaanpassung

Um einer Temperaturerhöhung durch die vorgesehene zusätzliche Versiegelung entgegenzuwirken, sind Pflanzmaßnahmen sowie helle Materialien bei Dächern, Außenwänden und Bodenbelägen vorgesehen.

Allgemeiner Klimaschutz/ Reduzierung von CO₂

Die Neubebauung entspricht aktuellen energetischen Standards und trägt somit zur Energieeinsparung bei.

J. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt	9.605 m²	0,961 ha	100 %
Davon entfallen auf:			
Allgemeines Wohngebiet	7.858 m ²	0,786 ha	81,81 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.451 m ²	0,145 ha	15,10 %
Private Verkehrsflächen	297 m ²	0,030 ha	3,09 %

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberachern jeweils rd. 200 m entfernt von der Acher und dem Stadtteilzentrum Oberachern und rd. 1,4 km entfernt vom Stadtzentrum. Teilbereiche im Plangebiet sind bereits bebaut, die allgemeine Wohnnutzung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen) ist vorherrschend. Am nordöstlichen Rand ist ein Gewerbebetrieb am Ende seines Nutzungszyklus' angesiedelt; von hier aus wird das Stadtbild eher negativ geprägt. Noch unbebaute Grundstücke sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden; für das Gewerbegrundstück wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken angestrebt.

Die vorhandenen Baustrukturen sind sehr heterogen; eine einheitliche gestalterische Qualität weist die unmittelbare und mittelbare Umgebungsbebauung nicht auf. Die Festsetzung der zulässigen maximalen Wandhöhe dient nicht nur der Regelung der zulässigen Nutzungsdichte; sie hat auch Auswirkungen auf das Stadtbild. Ergänzend hierzu werden gestalterische Vorgaben zu Dachform, Dachneigung, Einfriedung und der Gestaltung unbebauter Flächen getroffen.

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Vielfalt möglicher Dachformen wird auf Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer, eingeschränkt. Insgesamt kann so sowohl im Plangebiet aber auch angrenzend hieran ein positiver Beitrag zur Ortsbildpflege gewährleistet werden. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Stadtgestalt.

Darüber hinaus soll durch die Wahl heller Fassadenfarben die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden. So führt die hohe Absorptionsfähigkeit dunkler ~~Dacheindeckungen~~ und Fassadenanstriche gegenüber hellen ~~Dächern~~ und Fassaden zu deutlich höheren Oberflächentemperaturen.

2. Werbeanlagen

Da im allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig sind, soll durch die Begrenzung von Werbeflächen sichergestellt werden, dass das Ortsbild vorrangig durch Wohnbebauung geprägt wird.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Begrünung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke sorgt für eine gestalterische Einbindung ins Ortsbild, dient aber auch einer erhöhten Aufenthaltsqualität und dem Schutz natürlicher Bodenfunktionen. Begrünte Flächen sind ebenfalls als ein Beitrag zum klimaanangepassten Bauen zu sehen.

Insbesondere in den Hausvorzonen soll der Versiegelungsgrad infolge von Zugängen, Zueingängen, Stellplätzen und Garagen reduziert werden.

Die Festsetzung, dass Mülltonnenstandplätze mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste abzuschirmen sind, dient vor allem der Gestaltung des Straßenbildes.

4. Einfriedungen

Die Festsetzung der Einfriedungshöhe dient vor allem dazu, den Charakter der Vorzonen offener zu gestalten. So kann eine Abstufung vom öffentlichen zum halböffentlichen zum privaten Bereich erreicht werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht sind Drahtgeflechte völlig ortsuntypisch; bei ihrer Verwendung muss eine entsprechende Eingrünung vorgenommen werden. Das Verbot von Stacheldraht ist zudem aus Sicherheitsgründen notwendig.

5. Zahl der notwendigen Stellplätze bei Wohngebäuden

In der konkreten städtebaulichen Situation mit ihren beengten Erschließungsverhältnissen kann ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz-Stellplatz je Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden. Daher werden abweichend von § 37 Abs. 1 LBO zwei Kfz-Stellplätze je Wohneinheit angeordnet. Hiervon profitiert der Bauherr in zweifacher Weise: längere Suchfahrten zum Abstellen des Kraftfahrzeugs können vermieden werden und der Verkehrsfluß wird gesichert.

Die Stellplätze müssen so angeordnet werden, dass sie ihrem Zweck entsprechend ohne Missstände benutzbar sind. Abweichend hiervon ist es aber zulässig, Stellplätze hintereinander oder im Stauraum von Garagen anzulegen. Diese sogenannten gefangenen Stellplätze können bei Einfamilienhäusern tatsächlich trotz der damit verbundenen Behinderungen in Anspruch genommen werden. Denn durch ordnungsrechtliche Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass die gefangenen Stellplätze auch genutzt werden.

Teil II: VERFAHREN

Der Gemeinderat der Stadt Achern hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans und Örtlicher Bauvorschriften beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und maßstäbliche innerörtliche Nachverdichtung der in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen zu schaffen. Die für diese bauliche Entwicklung unzureichende Erschließung soll entsprechend den Anforderungen verbessert werden.

Um bereits vor Planreife/ Rechtskraft des Bebauungsplans die für einen Straßenausbau notwendigen Grundstücksteilflächen zu erwerben hat die Stadt eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht erlassen.

Zur Sicherung der Planungsziele hat die Stadt Achern eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen; mit der Bekanntmachung am 29.09.2017 ist diese in Kraft getreten. Am 23.09.2019 wurde die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr beschlossen und ist am 27.09.2019 in Kraft getreten.

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2020; Frist bis 15.05.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen von 13 Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 8 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

In der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 erfolgte die öffentliche Auslegung. Aufgrund der Coronavirus-(COVID 19) Pandemie war das Rathaus seit 16.03.2020 geschlossen, der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung wurde aber aufrecht erhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Fachgebietes Stadt- und Umweltplanung möglich war. Die Unterlagen der öffentlichen Auslegung standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen 4 Stellungnahmen von Bürger*innen vor.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen. Die Änderung des Planinhalts hat einen materiellen Regelungsgehalt und berührt die Grundzüge der Planung. Zu den Änderungen hat die Öffentlichkeit bislang nicht die Gelegenheit gehabt sich zu äußern. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Landau, 17.07.2020

stadtconcept 
sc stadconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin



Planungsbüro B-Plan
Dr.-Ing. Christine Halfmann

QUELLENANGABEN

1. Bioplan - Forschung, Planung, Beratung, Umsetzung (BIOPLAN BÜHL 2018); Bebauungsplan „Adlerstraße“, Stadt Achern - Artenschutzrechtliche Abschätzung - Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Endbericht, Bühl/ Baden, 25. Mai 2018
2. RS-Ingenieure (RS-INGENIEURE 2020); Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Allerheiligen-/ Acher-/ Adlerstraße in Achern-Oberachern, Achern 03.02.2020
3. Hydrosond - Geologisches Büro (HYDROSOND 2020); Bebauungsplan „Adlerstraße“ in Oberachern, Realisierbarkeit der Versickerung von Niederschlagsgewässern im Untergrund - Gutachterliche Stellungnahme, Projekt-Nr. 2030, Rheinmünster, 10.02.2020

SYNOPSIS

BEBAUUNGSPLAN „ADLERSTRASSE“ der Stadt Achern

Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange und Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung

Sachstand

Die Benachrichtigung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.04.2020; Frist bis 15.05.2020 um Stellungnahme gebeten. Es sind insgesamt 14 Stellungnahmen von 13 Trägern öffentlicher Belange eingegangen, davon 8 mit Anregungen für das weitere Verfahren.

In der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 erfolgte die öffentliche Auslegung. Aufgrund der Coronavirus-(COVID 19) Pandemie war das Rathaus seit 16.03.2020 geschlossen, der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung wurde aber aufrecht erhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Fachgebietes Stadt- und Umweltplanung möglich war. Die Unterlagen der öffentlichen Auslegung standen parallel auch auf der Internetseite der Gemeinde zur Verfügung. Hierauf wurde auch in der öffentlichen Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung verwiesen. Es liegen 4 Stellungnahmen von Bürger*innen vor.

Die Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Stellungnahmen:

Stadt Achern
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Adlerstraße“
 SYNOPSE - Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.07.2020

	Behörde/ TöB	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	07.05.2020	X	
2	Regionalverband Südlicher Oberrhein	06.05.2020	X	
3	Polizeipräsidium Offenburg - Führungs- und Einsatzstab - Einsatz/ Verkehr	15.04.2020		X
4	Landratsamt Ortenaukreis - gebündelte Stellungnahme	15.05.2020	X	
5	Landratsamt Ortenaukreis - Umwelt- und Infektionshygiene	08.04.2020	-	-
6	Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	24.04.2020	X	
7	Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg e.V.	16.05.2020	X	
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	14.04.2020	X	
9	Vodafone BW GmbH	27.04.2020 30.04.2020	x weitere Beteili- gung	
10	Amprion GmbH	15.04.2020		X
11	Netze BW GmbH	16.04.2020		X
12	bnnetze GmbH	04.05.2020	X	
13	terraneis bw	08.04.2020		X

	Bürger*innen	Datum	Anregung	
			ja	nein
1	Bürger*in 1	06.05.2020 15.05.2020	X X	
2	Bürger*in 2	28.04.2020	X	
3	Bürgerinnen 3 und 4	06.05.2020	X	

Behörden/ Träger öffentlicher Belange

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Schreiben vom 07.05.2020	
	<p>Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Auensande unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Die Ausführungen zu den geotechnischen Hinweisen werden unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
2	Regionalverband Südlicher Oberrhein Schreiben vom 06.05.2020	
	<p>Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßen wir die bestandsorientierte Nachverdichtung. Wir begrüßen, dass durch die 4 Reihenhäuser in WA3 eine etwas dichtere</p>	<p>Geplant ist eine Verdichtung in der Fläche; der Bebauungsplan setzt Einzelhäu-</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bauform gewählt wurde. Wir regen an, in WA2 mehr als 2 Wohneinheiten und auch Doppelhäuser zuzulassen.</p> <p>Unter Ziffer 2 der Begründung sollte unmissverständlich dargelegt werden, ob sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt oder ob eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.</p>	<p>ser (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) und Doppelhäuser fest. Mit dem vorgegebenen Stellplatzschlüssel 1:2 geht eine zusätzliche Flächenversiegelung einher.</p> <p>Eine Erhöhung der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden wäre mit einer weiteren Flächenversiegelung verbunden. Dies ginge zu Lasten wohnungsbezogener Gartenflächen und der damit verbundenen Wohn- und Aufenthaltsqualität.</p> <p>In der Begründung wird ergänzend ausgeführt, dass nur ein Teil der geplanten Bebauung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Bebauungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.</p>
4	<p>Landratsamt Ortenaukreis - gebündelte Stellungnahme Schreiben vom 15.05.2020</p>	
	<p>Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Bebauungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.</p> <p>I. Vermessung und Flurneuordnung</p> <p><u>untere Vermessungsbehörde:</u></p> <p>Die zeichnerische Darstellung und die Bezeichnung der Flurstücke im Planungsbereich stimmen nicht vollständig mit dem Liegenschaftskataster überein. Der Grenzverlauf des Flurstücks Nr. 576/4 zu dem Straßenflurstück Adlerstraße, Flurstücks-Nr. 145/6, im nördlichen Planungsbereich hat sich geändert. Wir empfehlen, den weiteren Planungen einen aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster zugrunde zu legen. Weitere Anregungen oder Bedenken bestehen nicht.</p> <p><u>untere Flurneuordnungsbehörde:</u> Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>II. Amt für Waldwirtschaft Die forstfachliche Prüfung ergibt, dass die Planung weder eine Waldin-</p>	<p>Die Stadt Achern hat das Grundstück Flst-Nr. 576/110 mit 60 m² erworben, ist aber noch kein Eigentümer, da die Eintragungsbekanntmachung vom Grundbuchamt noch nicht vorliegt. Dieses Grundstück soll dem Grundstück Flst-Nr. 145/6 (Verkehrsfläche) zugeschrieben werden. Das Liegenschaftskataster wird aktualisiert.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diese CEF-Maßnahmen müssen spätestens dann funktionsfähig sein, bevor mit einem konkreten Bauvorhaben begonnen wird. Falls eine Bebauung erst nach fünf Jahren oder später stattfindet, sind die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu überprüfen. Falls diese Artengruppen nicht vorhanden sind, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.</p> <p>Von einer Verlagerung der gesamten artenschutzrechtlichen Belange auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens raten wir ab.</p> <p>Die Herstellung der erforderlichen CEF-Maßnahmen, die vor dem tatsächlichen Baubeginn funktionsfähig sein müssen, sind mit einem zeitlichen Vorlauf verbunden. Werden die Vorkommen dieser Tierarten erst auf der Baugenehmigungsebene geprüft, wird dies zu einer zwangsläufigen Verzögerung des Baubeginns führen. Geeignete Ausgleichsflächen müssen erst gefunden und Ersatzhabitate funktionstüchtig hergestellt sein.</p> <p>Gemäß dem aktuell erschienenen Handlungsleitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sind u.a. Fragen zum Vorkommen der planungsrelevanten Arten, zur Betroffenheit der Verbotstatbestände, möglicher Maßnahmen wie ggf. Monitoring auch bei Verfahren nach § 13 a BauGB auf der Bebauungsplan-Ebene zu beantworten.</p>	<p>geregelt werden, dass das festgesetzte Baurecht erst dann greift, wenn kein Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen wird oder beim Vorkommen erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen realisiert und zum Abschluss gebracht worden sind. Der Bauherr hat es somit in der Hand, zu seinem Baurecht zu kommen.</p> <p>Nichts anderes würde sich ergeben, wenn beispielsweise nach 5 Jahren seit Rechtskraft eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durchzuführen ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Auf die zeitverzögernden Effekte einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen eines Einzelvorhabens wird in der Begründung verwiesen. Das Baurecht greift aber erst, wenn nachgewiesen worden ist, dass durch das Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>VI. Eigenbetrieb Abfallwirtschaft Zum vorliegenden Bebauungsplan nehmen wir aus abfallwirtschaftlicher und abfuhrtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><u>Erschließung / Stichstraßen ohne Wendeanlage</u> Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, erfolgt die Erschließung des Plangebietes über die vorhandene „Adlerstraße“ und „Schillerstraße“. Die „Adlerstraße“ soll im Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ast auf eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und in Ost-West-Richtung auf eine Fahrbahnbreite von 4,50 m ausgebaut werden. Ergänzend zweigt von der „Adlerstraße“ und der „Schillerstraße“ jeweils eine kurze private Stichstraße zur inneren Erschließung ab. Diese</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>beiden abzweigenden privaten Stichstraßen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeit für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt).</p> <p>Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Spermmüll und Grünabfälle) im Einmündungsbereich der jeweiligen Stichstraße in die mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.</p> <p>Bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Einmündungsbereich könnten aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuell Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor / an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.</p> <p>Die Einplanung von öffentlichen Abfallbehälterbereitstellungsflächen, parallel zur Haupteerschließungsstraße, wird unsererseits in solchen Fällen dringend empfohlen.</p> <p>Aufgrund unserer praktischen Erfahrungen halten wir es auch für sinnvoll, die künftigen Grundstücksbesitzer / Bewohner der Wohngebäude, bei denen die Abholung der Abfälle - bedingt durch die Stichstraßensituation - nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über eingeschränkten Entsorgungsservice vorbeugen zu können.</p> <p>Wir bitten um entsprechende textliche Ergänzung in der Begründung zum Bebauungsplan.</p> <p><u>Abbiegeradien / Schleppkurven</u></p> <p>Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes müssen die Abbiegeradien und Schleppkurven der Erschließungsstraßen für 3 - achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) dimensioniert sein. Dies betrifft insbesondere die Zu- und Abfahrt von der „Adlerstraße Nord-Süd-Richtung“ in die „Adlerstraße Ost-West-Richtung“. Die Abbiegeradien und Schleppkurven und deren Sicherheitsabstände von jeweils 0,50 m zum Schutz für Fußgänger und Radfahrer beim Abbiegevorgang und Kurvenfahrt der Sammelfahrzeuge sollten hier nochmals geprüft werden, damit eine haushaltsnahe Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Ist dies nicht der Fall, können die Abfallsammelfahrzeuge (ASF) nicht in das Plangebiet einfahren.</p>	<p>Eine Bereitstellung öffentlicher Flächen für die Müllentsorgung im Bereich der Privatstraße birgt die Gefahr, dass die Müllablagerung unkontrolliert erfolgt. Dies und die geplante Grundstücksstruktur erfordern keine Festsetzung öffentlicher Abfallbehälterbereitstellungsflächen parallel zur Hauptstraße.</p> <p>Da in der Regel nur zweimal die Woche die Entsorgung des Mülls stattfindet, erscheint eine Platzierung der Mülltonnen am Entsorgungstag an der Straße, wie dies auch in anderen Fällen stattfindet, unproblematisch.</p> <p>Eventuell könnte eine Markierung der Flächen vorgenommen werden, so dass das Müllfahrzeug ausreichend Platz hat.</p> <p>Auf die speziellen Entsorgungsregelungen wird unter Hinweise zum Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Die Abbiegeradien werden nochmals geprüft.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Bereitstellung der Abfallbehälter/ Gelbe Säcke</u> Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.</p> <p><u>Allgemeiner Hinweis</u> Eine Entleerung der Abfallbehälter nahe am Anfallort kann gewährleistet werden wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) berücksichtigt sind. Als Bemessungsfahrzeug zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegeradien oder Wendeanlagen ist hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) zugrunde zu legen.</p> <p><u>Erdaushub</u> Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden. Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden. Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.</p> <p><u>Abfallwirtschaftssatzung</u> Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die</p>	<p>Auf die speziellen Entsorgungsregelungen wird unter Hinweise zum Bebauungsplan hingewiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Auf den vorgeschriebenen Umgang mit überschüssigem Bodenaushub wird unter Hinweise zum Bebauungsplan verwiesen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung. Wir empfehlen Ihnen, bezüglich der Straßenplanung/Abfallentsorgung sich mit dem beauftragten Abfuhrunternehmen (Fa. MERB, Achern, Herr Bruno Gerber, Tel. 0171 8885050 oder 07841 687-13, bruno.gerbermerb.de) in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Abfallwirtschaftssatzung gilt unmittelbar und bedarf keiner Aufnahme in den Bebauungsplan.</p>
6	<p>Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein Schreiben vom 24.04.2020</p>	
	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 8.4.2020 und die Möglichkeit, in o. g. Bebauungsplanverfahren Stellung zu nehmen. Von Seiten der Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein ist Folgendes zu äußern:</p> <p>Zur Planung der Stadt Achern, im Stadtkern von Oberachern eine innerörtliche Nachverdichtung umzusetzen und hier ein weiteres allgemeines Wohngebiet auszuweisen, sind angesichts des konkret vorliegenden Plangebietes und dessen Umgebung keine grundsätzlichen Bedenken zu äußern.</p> <p>Die IHK bekennt sich seit langem zur effizienten Nutzung der knappen Resource Fläche. Eine stärkere Berücksichtigung des Aspektes Flächeneffizienz im Plangebiet würde deshalb begrüßt werden. In diesem Sinne wird u.a. ange-regt, die Zahl der Vollgeschosse von II nicht als Maximalmaß, sondern als zwingend festzuschreiben. Auch die Ermöglichung des Baus von (höheren) Mehrfamilienhäusern - bspw. entlang der Adlerstraße - zur Umsetzbarkeit von kostengünstigeren (Miet-) Wohnungen wird empfohlen. Wird auch für dieses Plangebiet die Acherner „Sozialklausel“ gelten?</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das planerische Ziel des Bebauungsplans ist vorrangig eine Nachverdichtung durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung unter Einhaltung der für allgemeine Wohngebiete zulässigen Obergrenzen. Dennoch wird der Bebauungsplan am westlichen Randbereich entsprechend der Anregung angepasst. Im WA3 erfolgt die Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit 4 WE im Übergangsbereich zwischen der Bebauung an der Schillerstraße 14 und der in der Fläche verdichteten Bebauung innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Für die zwingende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse fehlt es an der städ-tebaulichen Erforderlichkeit. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass die Eigentümer das maximal zulässige Maß ausschöpfen.</p> <p>Der Grundsatzbeschluss der Stadt Achern vom 21.11.2016 zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum gilt nur bei neu geschaffenem Baurecht ab einer Ge-schossfläche von 600 m². War Baurecht schon nach § 34 BauGB gegeben, greift der Grundsatzbeschluss nicht.</p>
7	<p>Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V.</p>	

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Schreiben vom 16.05.2020	
	<p>Im Rahmen der Offenlage des vom Bauausschuss am 11. 03. 2020 vorbereiteten Bebauungsplanentwurfs nehmen wir als regionale Vertreter des LNV wie folgt Stellung:</p> <p>1. Vorbemerkung Das hufeisenförmige, ca. 1 ha große Bebauungsplangebiet liegt im sog. „unverplanten Innenbereich“, wurde also bisher bauplanungsrechtlich dem § 34 BauGB zugeordnet. Strukturell ist es ein aus sechs Grundstücken und zwei öffentlichen Straßen bestehendes Teilgebiet am nordöstlichen Rand eines mit ca. 40 - 50 Häusern bebauten Wohnquartiers, das von der Acher -, Schiller - und Acherstraße umgrenzt ist.</p> <p>Die absehbare Umwidmung des bisherigen Betriebshofes einer Baufirma (573/2, 573/5; ca. 28ar), ein großes freies Grundstück (57316; ca. 12ar) und insbesondere das ca. 36ar große landwirtschaftliche Hofgelände (568/569) zwingen zu einer geordneten städtebaulichen Steuerung durch Aufstellung eines gesonderten Bebauungsplanverfahrens. Dies wird nach §13a BauGB im beschleunigten Modus abgewickelt.</p> <p>Diese Notwendigkeit ergibt sich einerseits aus den bisher schon nach den § 34 Verfahren stark verdichteten Strukturen im Geviert (573/3, 556/26ff und 556121ff) und andererseits aus dem gegenwärtigen Trend, bauliche Innenverdichtung voll auszureizen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>II. Sachverhalt Die Planung sieht drei Wohnflächenareale mit insgesamt 7.652qm (= 80%), zwei öffentliche und zwei private Straßen von insgesamt 320m Länge (= 20%) vor. Der Anteil an öffentlicher Grünfläche ist null. Die wesentlichen baurechtlichen Parameter (GRZ, Gebäudeart, Wandhöhe, Gebäudehöhe, Baufenster, Dachgestaltung) erlauben eine, an der Umgebungsbebauung orientierte, Nachverdichtung. Entsprechend einer städtebaulichen Konzeptskizze können neben den dort schon bestehenden Häusern vier Reihenhäuser, zwei Doppelhäuser und ca. 10 Einzelhäuser hinzu gebaut werden, so dass ca. 30 Wohneinheiten neu entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Zur Deckung des Wohnbedarfs sollen innerörtliche Flächen vorrangig bebaut werden. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Grünflächen und untergenutzte Gebäude. Mit der Ausschöpfung der im Siedlungsbereich vorhandenen Bauflächenpotenziale besteht die Möglichkeit, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und gleichzeitig unbebaute Flächen an den Siedlungsrändern zu erhalten. Dies entspricht dem regionalplanerischen Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>III. Naturschutzrechtliche Bewertung</p> <p>Von den naturschutzrelevanten Faktoren sind bei der geplanten Innenverdichtung im Wesentlichen die Schutzgüter Kleinklima, Wasser, Boden und Fauna/Flora betroffen. Aufgrund des bisher sehr großen Anteils an unverbauter/unversiegelter Frei- und Gartenfläche von über 70% hat die geplante Nachverdichtung ein Gesamtversiegelungspotential von ca. 68%. Das ist mehr als eine Verdoppelung gegenüber dem bisherigen Zustand.</p> <p>Vor dem Hintergrund des Klimawandels, vermehrten Trockenperioden und des fortschreitenden Artenrückgangs ergeben sich zwingende ökologische Standards in der Bauleitplanung.</p> <p>Erfreulich sind die diesbezüglichen Festsetzungen zur Regenwasserversickerung (Punkt 8), durchschnittlich zu bewerten sind die Bestimmungen zur Wahl der wasserdurchlässigen Beläge und zur Grüngestaltung der verbleibenden Gartenflächen.</p> <p>Unsicherheiten und absehbare Defizite ergeben sich dagegen im Bereich der Schutzgüter Fauna/Flora. Diese werden umfangreich in dem 16-seitigen artenschutzrechtlichen Gutachten des Büros Bioplan thematisiert. Die Wirksamkeit des vorgelegten Maßnahmenkatalogs (Vermeidung, Verminderung, CEF) ist nicht nur aus den schlussendlich festgesetzten Überplanungen, sondern auch durch die vielfältigen Unwägbarkeiten in der praktischen Umsetzung als gering einzuschätzen. Exemplarisch für das Theorie - Praxisdefizit sei auf die Textstelle unter Punkt 10 (Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur) im Begründungstext hingewiesen. Der einmalige, großflächige Streuobstbestand auf dem Wölbeackerrelikt (568/69) wird vom Planer aus klimatischen, gestalterischen und historischen Gründen als erhaltenswert klassifiziert. Dieser Widmung für ein kleines Teilstück wird in der Abwägung nicht gefolgt, da man selbst hier der Schaffung von Wohnraum ein stärkeres Gewicht beimisst. Ansonsten wird artenschutzrechtlich auf die zukünftigen Bauantragsverfahren hingewiesen.</p>	<p>Dem Belang der Schaffung von Wohnraum auf innerörtlichen Bauflächenpotenzialen wird der Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes gegeben. Dies und der gebotene sparsame Umgang mit Grund und Boden führen baubedingt zur erwähnten Gesamtversiegelung.</p> <p>Die Festsetzung der dezentralen Regenwasserversickerung über Flächen und Mulden, die Zulässigkeit heller, wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge aber auch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen sind als Beitrag zum klimangepassten Bauen zu verstehen.</p> <p>Der Schaffung von Wohnraum im unbeplanten Innenbereich wird ein stärkeres Gewicht beigemessen als der Erhaltung des Streuobstbestands auf dem Wölbeackerrelikt. Dieser geht baubedingt verloren.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Abschätzung zeigt, dass das Vorkommen von besonders geschützten Arten wie Eidechsen, Vögel und Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann. Durch Vermeidungsmaßnahmen können eine Betroffenheit/ mögliche artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen infolge der geplanten Bebauung abgewendet werden. Da auf die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Untersuchung des tatsächlichen aktuellen Bestands der jeweiligen Artengruppen im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet wird, wird über eine ergänzende bedingte Festsetzung geregelt, dass einzelfallbezogen das festgesetzte Baurecht erst dann zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass kein Vorkommen streng geschützter Arten feststellbar ist oder bei Vorkommen streng geschützter Arten die notwendigen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn zum Abschluss gebracht wurden.</p> <p>Die Abschichtung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Einzelfallprüfung hat zeitverzögernde Effekte.</p>
	<p>IV. Zusammenfassung</p> <p>Grundsätzlich ist die Bauleitplanung durch ein gesondertes Verfahren angezeigt, da „bauliche Ausreißer“ ausgeschlossen und ein verkehrlich sinnvoller</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Anschluss gewährleistet werden soll.</p> <p>Andererseits werden auch in diesem Fall die besonders im Stadtteil Oberachern noch gelegentlich vorzufindenden städtebaulich und ökologisch wertvollen Dorfstrukturen eine massive Veränderung erfahren.</p> <p>Es fehlt eine, dem bisherigen weitgehend dörflichen Umfeld geschuldete, Planung einer öffentlichen Freifläche.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme Eine öffentliche Grünfläche in einer ausreichenden Dimensionierung ist in dem vorliegenden Plangebiet nicht erforderlich; es könnte lediglich ein kleiner Teilbereich zur Verfügung gestellt werden, der mit einem erheblichen Pflegeaufwand und Kosten für die Stadt Achern verbunden wäre. Den Eigentümern stehen Freiflächen in ihrem unmittelbaren Umfeld zur Verfügung. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Spielplatz Im Hänferstück, der von den Bewohner*innen genutzt werden kann. Zudem liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich mit den Obstbaumwiesen und Wirtschaftswegen/ Gewässerrandstreifen; dies ermöglicht eine wohnungsnaher Erholung.</p>
8	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 14.04.2020</p>	
	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (Diginetzgesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im betroffenen Plangebiet befinden sich in den vorhandenen Verkehrsflächen bereits Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG offen und ist kein Bestandteil dieser Stellungnahme.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in Ihrer Planung zu berücksichtigen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Anregung zur Freihaltung ausreichender Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom wird unter Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
9	<p>Vodafone BW GmbH Schreiben vom 27.04.2020 und 30.04.2020</p>	
	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbetriebenes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p> <p>Für die interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben: Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? Wer bebaut die geplante Fläche? Wann ist geplanter Baubeginn?</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Stadt Achern
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Adlerstraße“
 SYNOPSE - Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.07.2020

OZ	Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12	bnnetze GmbH Schreiben vom 04.05.2020	
	Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über die bestehenden Leitungsnetze mit Erdgas versorgt werden. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNetze GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Kenntnisnahme

Bürger*innen

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
1	Bürger*in 1 Schreiben vom 04.05.2020	
	Grundstücke Flst.-Nr.: ... und Flst.-Nr.: ... unbebautes Grundstück (angrenzend an ...) In vorbezeichneter Angelegenheit wurde nunmehr der Bebauungsplan Adlerstraße öffentlich bekannt gemacht. Hieraus ergibt sich, dass die beiden oben genannten Grundstücke unserer Mandantin nicht von dem Bebauungsplan umfasst sind. Wir dürfen deshalb davon ausgehen, dass zumindest bezüglich dieser beiden Grundstücke spätestens nach dem 16.05.2020 sowohl die Veränderungssperre als auch das Vorkaufsrecht obsolet sind.	Mit der Reduzierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um das Grundstück Flst.-Nr. 573/4 entfallen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre; diese wird für den betreffenden Teilbereich funktionslos. Es besteht eine Pflicht zur teilweisen Außerkraftsetzung der Veränderungssperre vor Fristablauf. Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Bebauungsplangebiet „Adlerstraße“ wurde gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans am 04.07.2016 beschlossen und am 15.07.2016 öffentlich bekanntgemacht. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann kein Vorkaufsrecht be-

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten also noch um schriftliche Bestätigung der Nichtinanspruchnahme und der entsprechenden diesbezüglichen Aufhebung der Satzungen.</p>	<p>gründet werden; in der Folge führt die Verkleinerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Teilunwirksamkeit der Satzung über das besondere Vorkaufsrecht.</p>
2	<p>Bürger*in 2 Schreiben vom 15.05.2020</p>	
	<p>Widerspruch zum Bebauungsplanentwurf „Adlerstraße“</p> <p>Der Bebauungsplan betrifft insgesamt 3 Grundstückseigentümer.</p> <p>Ich weise hiermit nochmals ausdrücklich darauf hin, dass ich seit dem Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bereich der Adlerstraße in Oberachern, erstellt durch Herrn Dietmar Stiefel am 4.7.2016, nie von der Stadt Achern kontaktiert wurde. Da ich in ... wohne, habe ich erstmals am 29.4.2020 bei Mäharbeiten auf dem Grundstück durch einen besorgten Nachbarn davon erfahren. Er fragte was denn da alles gebaut wird? Und auch er konnte nicht glauben, dass ich als Betroffene nichts von der Existenz eines Bebauungsplanes weiß bzw. in die Planungen nicht mit einbezogen wurde. Ergänzend ist festzuhalten, dass mein Grundstück nicht in der Adlerstraße, sondern in der ... liegt. Auch insofern war ich irritiert meine Grundstücke in einem „Bebauungsplan Adlerstraße“ wiederzufinden.</p> <p>Auch wenn - wie man mir seitens der Stadt Achern zwischenzeitlich erklärt hat - bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs (3) Nr. 2 BauGB nur ortsüblich bekannt zu machen ist, (= im Amtsblatt der Stadt Achern) „wo sich die „Öffentlichkeit“ (ist man als Betroffener die Öffentlichkeit?) über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann...“ finde ich diese Vorgehensweise äußerst bürokratisch aber nicht bürgerfreundlich. Nach Rücksprache mit anderen Bauämtern im Regierungsbezirk Freiburg und Karlsruhe wird dies dort nicht so gehandhabt, sobald Privatgrundstückseigentümer betroffen sind werden diese auch frühzeitig einbezogen.</p>	<p>Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerstraße“ wurde am 04.07.2016 gefasst und am 15.07.2016 öffentlich bekannt gemacht. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und maßstäbliche innerörtliche Nachverdichtung der in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen zu schaffen.</p> <p>Darüber hinaus gehende Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sieht das BauGB nicht vor.</p> <p>Der öffentlichen Bekanntmachung ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zeichnerisch und schriftlich zu entnehmen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grundsätzlich ist vom Gesetzgeber geregelt (§ 1 Abs. 7 BauBG), dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Insofern erschließen sich mir die Beweggründe der Stadtverwaltung Achern, mich nicht über so einschneidende Ereignisse zu informieren, nicht.</p> <p>Abschließend möchte ich in diesem Zusammenhang noch darauf hinweisen, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes (einschließlich der einschlägigen Gutachten) ohne frühzeitige Einbeziehung/ Berücksichtigung der Interessen der betroffenen Eigentümer (in diesem Fall 3 Eigentümer, wobei mir nicht bekannt ist inwieweit die anderen involviert wurden) und einer daraus resultierenden Nichtbebauung bzw. Bebauungsplanänderung das angestrebte Ziel nicht erreicht wird. Dies kommt m.E. einer Verschwendung von Steuergeldern gleich.</p> <p>Bei meinem Grundstück handelt es sich um ein Erbstück (Großeltern/ Eltern), welches ich auch meinem Sohn weitervererben möchte. Dieser will nach Abschluss seiner schulischen und beruflichen Ausbildung auf dem Grundstück ein Einfamilienwohnhaus errichten und den Rest als Garten nutzen. Insofern habe ich an einer Bebauung oder einem Verkauf des Grundstücks derzeit kein Interesse, deshalb bitte ich Sie meine Grundstücke aus dem Bebauungsplan „Adlerstraße“ herauszunehmen.</p>	<p>Bereits bei der öffentlichen Bekanntmachung zur Aufstellung des Bebauungsplans vom 15.07.2016 wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit beim Fachgebiet 1.2 Bauleit- und Stadtplanung der Stadtverwaltung unterrichten lassen kann.</p> <p>Die nun erfolgte öffentliche Auslegung hat der Eigentümer*in Gelegenheit gegeben, Anregungen zu den Festsetzungen vorzutragen.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine nachhaltige bauliche Entwicklung der Grundstücke der Bürger*in; Bodenwertminderungen sind infolge der Planung nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige bauliche Entwicklung im Plangebiet. Im derzeit vorliegenden unbeplanten Innenbereich sind Einzelfallentscheidungen hingegen zu sehr von Zufällen geprägt; dies steht einer nachhaltigen baulichen (Steuerung) Entwicklung entgegen. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
	<p>Falls Sie meinem Wunsch nicht entsprechen, stelle ich folgende Änderungsanträge. Zwei Planskizzen wie ich mir eine Bebauung vorstellen könnte habe ich diesem Schreiben (Anlage 1 und 2) beigefügt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Streichung der Privatstraße Vorteile: schonenderer Umgang mit der Ressource Boden, Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Grundwasserneubildung durch die nicht notwendige Bodenverdichtung. 2. Möglichkeit der Bebauung des hinteren Teils mit einem MFH (analog der Bebauung direkt nebenan). Es gibt immer mehr ältere Ehepaare oder ältere Alleinstehende noch mobile Menschen. Die Lage nahe des Ortszentrums mit Geschäften des täglichen Bedarfs (Friseur / Post / Kirche / Penny-Markt / Bank / Apotheke etc.) welche alle fußläufig zu erreichen sind, ist für diese Personengruppe prädestiniert. Darüber hinaus würde dies ggf. (verdichtete) Park- bzw. Stellplätze einsparen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundfläche von 0,4 zulässig; die zulässige Gesamtversiegelung liegt bei 0,6. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsdichte wird von der Stadt Achern nicht verfolgt. 2. Bei Wohnungen für ältere/ immobile Menschen in Mehrfamilienhäusern ist der gleiche Stellplatzschlüssel wie für Bewohner anderer Altersgruppen anzusetzen: 2 Stellplätze je Wohnung.

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung angepasst. Demnach wird auf die an die Schillerstraße anschließende Privatstraße verzichtet. Die verkehrliche Anbindung der betreffenden Grundstücke erfolgt über die Schillerstraße bzw. Adlerstraße.</p> <p>a) Nach Westen hin wird eine Einzelhausbebauung (= MFH) mit maximal 4 Wohneinheiten festgesetzt. Somit wird der Anregung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses am vorgeschlagenen Standort gefolgt. Da dieser Bereich zwischen der Mehrfamilienhausbebauung an der Schillerstraße und der geplanten Einfamilienhausbebauung liegt, wird bewegt sich das zulässige Bauvolumen zwischen den 2 Bereichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche = 12 m (Gewährleistung raumwirksamer Gebäudekanten), - Wandhöhe = 6,50 m, - Gebäudehöhe = 10,70 m, - Maximale Dachneigung = 35°, - Dachaufbauten siehe Örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachgauben der Stadt Achern. <p>Die Einzelhausbebauung ist in einem Abstand von 12 m senkrecht zur Schillerstraße vorgesehen; dies ergibt sich aus der Erforderlichkeit des Stellplatznachweises in der Vorzone sowie aus der unmittelbar westlich angrenzenden Bestandsbebauung.</p> <p>b) Östlich angrenzend orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen am Straßenverlauf. Ihre bandartige Struktur ermöglicht eine Einzel- und eine Doppelhausbebauung. Das zulässige Bauvolumen orientiert sich an den Festsetzungen der übrigen Einzel- und Doppelhausbebauung. Hier gelten auch die bisherigen Festsetzungen zur Einzel- und Doppelhausbebauung.</p>
	<p>3. Streichung des festgesetzten bedingten Baurechtes zum Schutz potentiell streng geschützter Arten Im Gutachten heißt es: „...wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann“.</p>	<p>3. Gegen <u>artenschutzrechtliche</u> Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen kommt demgemäß grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern erst dann in Betracht, wenn bei deren Umsetzung konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen. Somit kann der Bebauungsplan selbst nicht unmittelbar gegen die</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nach der vorliegenden artenschutzrechtlichen Abschätzung können analog den artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzungen der aktuellen anderen Baugebiete artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Dies bezieht sich analog den anderen Gutachten u.a. auf Fledermäuse, Mauer- und Zauneidechsen, Gelbbauchunke oder Kreuzkröte.</p> <p>Für die Adlerstraße wird jedoch ein bedingtes Baurecht festgestellt: „das festgesetzte Baurecht ist erst wirksam, wenn das Baugrundstück vor Baubeginn durch einen Fachgutachter auf das potentielle Vorkommen streng geschützter Arten überprüft wurde und kein Vorkommen nachgewiesen wurde oder bei einem Vorkommen erforderliche Maßnahmen gemäß den Festsetzungen unter 10.3 realisiert und zum Abschluss gebracht worden sind. Für mich als Naturschützerin war es bisher schon selbstverständlich Rodungen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchzuführen.</p> <p>Im Brachfeld heißt es „um sicher zu stellen, dass durch die Bebauungsplanänderung bzw. durch die Bebauung des Grundstücks keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG geschaffen werden, wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Anlage beigefügt. Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu</p>	<p>Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB muss aber sicher gestellt sein, dass der Artenschutz dem Vollzug des Bebauungsplans <u>nicht</u> entgegensteht. Andernfalls würde es am <u>Planungserfordernis</u> fehlen. Nur diese Frage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Untersuchung des tatsächlichen aktuellen Bestands der jeweiligen Artengruppen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet; diese wird auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abgeschichtet.</p> <p>In Verbindung mit <u>bedingtem Baurecht</u> kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden, dass das festgesetzte Baurecht erst dann greift, wenn kein Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen wird <u>oder</u> bei aktuellem Vorhandensein der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Artengruppen vorgezogene <u>artenschutzrechtliche</u> Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) funktionsfähig umgesetzt werden müssen, bevor mit einem konkreten Bauprojekt begonnen werden kann. Der Bauherr hat es somit in der Hand, zu seinem Baurecht zu kommen.</p> <p>Nichts anderes würde sich ergeben, wenn beispielsweise nach 5 Jahren seit Rechtskraft eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durchzuführen ist.</p> <p>Der Anregung, auf das bedingte Baurecht zu verzichten, wird nicht gefolgt. Dies ergibt sich aus dem Erfordernis bei der Aufstellung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.</p> <p>Die jahreszeitlichen Fäll- und Rodungsverbote gemäß § 39 BNatSchG gelten unmittelbar.</p> <p>Auch aus der artenschutzrechtlichen Abschätzung ergibt sich, dass unter der Voraussetzung, dass im Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantragsverfahren eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassung durchgeführt wird, dem Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	erwarten.	
	4. Streichung des Wölbreliktackers Nach den Feststellung der Stadtverwaltung Achern im Rahmen einer Ortsbegehung soll sich auf einem Teilbereich, welcher direkt an die Grünflächen der Nachbarsfamilien — angrenzt, möglicherweise ein „denkmalgeschützter Wölbreliktacker“ befinden. Bemerkenswerterweise ist es das bisher einzige Relikt dieser Art in Achern und Umgebung. Nach Rücksprache mit Experten für Mittelalterarchäologie sind Wölbäcker durch terrestrische Prospektion festzustellen. Inwieweit verfügt die Stadt Achern über derartige Möglichkeiten?	Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat sich keine Erforderlichkeit ergeben, Lage und Ausdehnung des Wölbeckerrelikts genauer zu ermitteln.
	5. Eine an ein Gebäude angebaute Garage soll auch als Balkon genutzt werden können, zumal sie ja auf die Grundflächenzahl von 0,4 angerechnet wird. Bei frei stehenden Garagen ist gegen eine Begrünung nichts einzuwenden.	Die Baunutzungsverordnung unterscheidet die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude einschließlich zugehöriger Terrassen) und gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (zusätzliche Versiegelung durch Zubehöranlagen wie bspw. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, ...). Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind auch als begrünte Flachdächer zulässig. Balkone auf Grenzgaragen sind baurechtlich unzulässig. Der Anregung wird nicht gefolgt.
	6. Im Vergleich zu anderen B-Plänen (bspw. Brachfeld) wurden hier merklich strengere Auflagen festgesetzt u.a. hinsichtlich der Stellplätze: Adlerstraße: Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO sind je Wohneinheit mindestens zwei Kfz-Stellplätze anzulegen. Die einer Wohnung zuzurechnenden Kfz-Stellplätze können hintereinander angeordnet werden. Brachfeld: In Bezug auf die notwendigen Stellplätze nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wurden erhöhte Anforderungen getroffen, um dem erhöhten Parkdruck Rechnung zu tragen. Eine Reduzierung dieser erhöhten Forderungen ist gem. § 37 Abs. 1 LBO zulässig, wenn entsprechend überdachte Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass gemäß §37 Abs. 4 LBO die Herstellung von notwendigen Stehplätzen oder Garagen durch die Baurechtsbehörde ausgesetzt werden kann, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen nicht besteht und die dafür erforderlichen Flächen auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehen oder durch Baulast gesichert sind.	Jedes Baugebiet hat seine Besonderheiten und unterschiedliche Entwicklungsrichtungen, die sich letztlich auch in den Festsetzungen niederschlagen. Die Abweichung vom Stellplatznachweis ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht und kann über örtliche Bauvorschriften geregelt werden. Im Brachfeld wurde insgesamt ein höherer Verdichtungsansatz gewählt als in der Adlerstraße; dies ergibt sich schon aus den vorhandenen Strukturen und der gewählten Bautypologie (vorrangig Mehrfamilienhäuser). In der konkreten städtebaulichen Situation mit ihren beengten Erschließungsverhältnissen kann ein durch die Errichtung zusätzlicher Wohnungen zu erwartender, über die Zahl von einem Kfz-Stellplatz je Wohnung hinausgehender Parkierungsbedarf nicht abgedeckt werden. Daher werden abweichend von § 37 Abs. 1 LBO zwei Kfz-Stellplätze je Wohneinheit angeordnet. Hiervon profitiert der Bauherr in zweifacher Weise: längere Suchfahrten zum Abstellen des Kraftfahrzeugs

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>hinsichtlich der Gestaltung der Grünflächen: Adlerstraße: je angefangene 300 qm ist ein standortgerechter Baum (Mindestmaß 14/16) gemäß Pflanzliste nachzuweisen. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Alle Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen. Brachfeld: Im Bereich der Privatgrundstücke ist pro angefangene 400 m2 Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum aus der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen. Die Grundstücksteile, die nicht von Gebäuden oder sonstigen Nebenanlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen zu gestalten.</p>	<p>können vermieden werden und der Verkehrsfluss wird gesichert. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Da die Festsetzungen indirekt auch kleinere Grundstücksgrößen zulassen, ist es sinnvoll, je angefangene 400 m² einen hochstämmigen Baum anzupflanzen. Die Festsetzung wird angepasst. Der Anregung wird gefolgt.</p>
	<p>7. Zur flexibleren Gestaltungsmöglichkeit ist die Breite der Baufenster mit 14 Meter einzuzeichnen und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 mit aufzunehmen.</p> <p>Analog den Ausführungen im B-Plan Brachfeld, wonach dem „Investor“ mehr Gestaltungsspielraum für die Gesamtbebauung eingeräumt wird, sollte die Stadt Achern auch mit privaten Bauherren verfahren, damit die Aussagen auf der Homepage - eine sympathische, attraktive Stadt in Baden - nicht nur leere Worte sind.</p> <p>Im Hinblick auf die mir letztendlich verbliebene Zeit zwischen der Kenntniserlangung und dem Ablauf der Frist für Änderungsanträge war es mir nicht möglich eine qualifizierte und konstruktive Stellungnahme abzugeben bzw. mich ausreichend zu informieren. Ich finde es sehr schade, dass ich nicht frühzeitig in die Planungen mit einbezogen wurde. Wie kann eine fremde Person die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen, wenn sie nicht mit dem Eigentümer spricht? Wel-</p>	<p>Durch die Festsetzung von 12 m tiefen überbaubaren Grundstücksflächen sollen raumwirksame Strukturen gewährleistet werden; für die Herstellung von Terrassen und Balkonen dürfen die Baugrenzen überschritten werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 realisiert werden; die Gesamtversiegelung liegt bei 0,6. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Baugebiet Brachfeld sind Mehrfamilienhäuser mit einem anderen Verdichtungsansatz gewählt worden; insofern ist ein direkter Vergleich mit dem Plangebiet Adlerstraße nicht möglich. Eine Geschossflächenzahl setzt der Bebauungsplan nicht fest. Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind in enger Abstimmung mit der Stadt Achern unter Berücksichtigung vorhandener Baustrukturen entstanden. Ziel ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>che Beweggründe gab es hierfür?</p> <p>In der Hoffnung auf eine zukünftige konstruktivere Zusammenarbeit verbleibe ich Mit freundlichen Grüßen</p>	
3	<p>Bürger*innen 3 und 4 Schreiben vom 06.05.2020</p>	
	<p>Unsere Mandanten sind über die Aufstellung des Bebauungsplans Adlerstraße informiert.</p> <p>Mit der Planung und Aufstellung des Bebauungsplans besteht seitens unserer Mandantschaft kein Einverständnis, da hier erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundstück unserer Mandantschaft zu erwarten ist.</p> <p>Unsere Mandanten wohnen in einem Einfamilienhaus in der --- und grenzen damit direkt an das Planungsgebiet an.</p> <p>Bei der Überprüfung des Bebauungsplans muss festgestellt werden, dass die geplante Bebauung zu massiv und zu dicht ist. Darüberhinaus verschärft sie die Verkehrsproblematik in dem Ortsteil.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die nunmehr geplante Einzel- Doppelhausbebauung erfolgt flächensparsam und somit verdichtet in der Fläche. Somit können auch Bauherr*innen mit wenig Geld die Gelegenheit erhalten, unter Einhaltung abstandsrechtlicher Vorschriften ein Haus zu bauen. Laut Leistungsfähigkeitsberechnung Knoten Allerheiligen-/ Acher-/ Adlerstraße in Achern Oberachern ist das Verkehrsaufkommen so gering, dass der Verkehr auch bei zusätzlichen Wohneinheiten abfließen kann. Um den Begegnungsverkehr Pkw/ Pkw zu ermöglichen, wird eine Fahrbahnbreite von 4,50 als ausreichend erachtet.</p>
	<p>Im Bebauungsplan festgehalten ist eine überbaubare Grundstücksfläche durch Ausweisung von Baufenstern. Diese Baufenster geben die Möglichkeit eine maximale Fläche des Grundstücks für eine geplante Bebauung zu nutzen. Insbesondere im angrenzenden Bereich zum Grundstück unserer Mandantschaft (Flurstück-Nr.: 576/6) zeigt sich, dass entlang der gesamten Länge des Grundstücks ein Baufenster geöffnet wird, welches nur minimalen Abstand zur Grenze einhält. Der Lebensmittelpunkt unserer Mandantschaft befindet sich im rückwärtigen Gebäudeteil nebst angrenzendem Garten. In Zukunft wird unsere Mandantschaft dort wie auf einem "Präsentierteller" sitzen, da aufgrund der Nähe zur Grenze und der geplanten Gebäudehöhe eine Beobachtung sowohl</p>	<p>Die Abstandsflächentiefen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg sind im Falle einer Bebauung einzuhalten. Sie dienen der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands. Ebenso sind die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg bei der Bepflanzung der Grundstücke einzuhalten.</p> <p>Terrassen bis zu einer Höhenlage von 1 m über dem anstehenden Gelände sind in Grenzabständen zulässig. Erfahrungsgemäß kann in einem solchen Fall davon ausgegangen werden, dass benachbarte Terrassen durch Sichtschutz voneinander getrennt werden, da beide Seiten den Schutz der Privatsphäre anstreben.</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>im Wohnhaus wie auch auf dem Gartengrundstück (Freisitz) zu erwarten ist. Auch im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung im übrigen Gebiet (außerhalb des Bebauungsplans) ist eine solche massive Verdichtung im Planungsgebiet nicht hinzunehmen. Erschwerend kommt hinzu, dass neben den zulässigen Verfahren innerhalb des Baufensters auch noch Nebenanlagen zulässig sein sollen außerhalb des Baufensters und des Weiteren, dass insbesondere auch Terrassen und Balkone noch außerhalb der Baugrenzen erstellt werden dürfen.</p> <p>Damit verbleibt unserer Mandantschaft nach den bisherigen Planungen praktisch keinerlei Rückzugsmöglichkeit mehr auf ihrem Grundstück, da die Bebauungsmöglichkeiten nach dem Baufenster bereits so massiv sind und durch die zulässigen Überschreitungen des Baufensters durch Nebenanlagen und Terrassen und Balkonen noch weiter massiv ausgeweitet sind.</p>	<p>Die zulässige Gesamtversiegelung der Baugrundstücke liegt bei 0,6, dh. 40 % des Baugrundstücks sind nicht bebaubar und daher als begrünte Fläche zu gestalten.</p> <p>Sofern der im Bebauungsplan enthaltenen Einteilung der Grundstücksgrenzen gefolgt wird, entsteht unmittelbar neben dem Grundstück Acherstraße 3 ein ca. 330 m² großes Baugrundstück: Bei einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 132 m² (Hauptgebäude inkl. Terrasse). Darüber hinaus ist eine Gesamtversiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Wege, Zufahrt, ...) zulässig, sodass 40 % des Baugrundstücks unversiegelt bleiben und als begrünte Fläche zu gestalten sind. Es besteht ausreichend Möglichkeit, eine Terrasse mit Sichtschutz zu errichten; dabei darf die GRZ von 0,4 nicht überschritten werden.</p> <p>Mit zunehmender Zahl von Single-Haushalten aber auch mit steigenden Boden- und Baupreisen werden kleine Baugrundstücke immer beliebter; kleine Baugrundstücke mit kleinen Gebäuden sind bezahlbar und mit einem verringerten Pflegeaufwand verbunden. Das Wohnungsangebot in Achern soll um dieses Segment erweitert werden.</p>
	<p>Des Weiteren ist damit zu rechnen, dass die massive Verdichtung des vorhandenen Plangebietes zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen bzw. der Luftverhältnisse führt. Die Verdichtung und Versiegelung der Flächen wird Auswirkungen haben, auch auf die Temperaturentwicklung und die Luftzirkulation. Die vorhandene Planung berücksichtigt dies nur eingeschränkt dadurch, dass bestimmte Materialien für Flächen vorgeschrieben werden. Bei den Anpflanzungen ist lediglich ein Baum je 300 m² vorgesehen und kann damit nicht einmal ansatzweise einen Ausgleich für die bisherige Grünfläche schaffen. Wie sich aus den Planungsunterlagen ergibt, ist im Umfeld eine umfassende Wohnbebauung vorhanden. Die jetzt überplante Fläche stellt praktisch die "grüne Lunge" des Gebietes dar. Die geplante Bebauung und Verdichtung führt dazu, dass im Wesentlichen das gesamte Gebiet mit Baufläche, Straßen und Nebenanlagen zugebaut wird und praktisch keinerlei Grünfläche mehr verbleibt. Die Auswirkungen aus dieser Verdichtung im Hinblick auf das Klima sind nicht einmal ansatzweise untersucht bzw. die Maßnahmen völlig ungeeignet, da zu wenig.</p> <p>Des Weiteren wird offensichtlich beim städtebaulichen Konzept auch nicht einmal ansatzweise berücksichtigt, dass Vorschriften des NRGs BW einzuhalten</p>	<p>Mit der Bebauung des Plangebietes können, wie bei allen anderen Baugebieten auch, baubedingte Veränderungen hinsichtlich der klimatischen Situation verbunden sein. Eine verstärkte bauliche Nutzung von Innenbereichsflächen ist aus klimatologischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da auf diese Weise die Neuinanspruchnahme von klimabedeutsamen Freiräumen vermindert werden kann. Andererseits soll bei der baulichen Verdichtung bestehender Siedlungsflächen eine örtliche Erhöhung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation sowie eine negative Beeinflussung der Durchlüftungsverhältnisse durch klimaangepasste Maßnahmen vermieden werden.</p> <p>Folgende Festsetzungen sind auch als Beitrag zu einer klimaangepassten Bebauung zu sehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Versickerung von Niederschlagswasser - Verdunstungseffekte – Anpflanzung von Laubbäumen, – dauerhaft wasserdurchlässige Oberflächenbeläge einschließlich wasserdurchlässiger Tragschicht, – helle Oberflächenbeläge und Fassaden.

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>sind. Nach den bisherigen Planungen und Grundstückszuschnitten (bspw. Variante 6) dürfte sich die Frage stellen, ob und in welchem Umfang überhaupt Bäume gepflanzt werden können unter Einhaltung der Vorschriften des NRGs zum Abstand. Die vorhandene Zeichnung geht offensichtlich davon aus, dass Bäume direkt an die Grenze gestellt werden dürfen und damit zu einer weiteren Belastung der Nachbarsituation werden. Auch wenn es sich um eine "hübsche Zeichnung" handelt, entspricht diese jedoch nicht den Vorschriften des NRGs. Auch insoweit bewältigt die vorliegende Planung nicht einmal ansatzweise mögliche Konflikte. Soweit in der Begründung aufgeführt wird, dass die Anpflanzung von Laubbäumen einen Beitrag leistet zum Klimaschutz, zur städtebaulichen Aufwertung, zum Naturschutz und zum natürlichen Wasserhaushalt zeigt sich bereits aus der Planung, dass offensichtlich keine ernsthaften Überlegungen zu diesem Problem angestellt worden sind, da zum einen viel zu wenig Pflanzungen vorhanden sind, zum anderen die tatsächliche Pflanzung praktisch nicht durchgeführt werden kann unter Berücksichtigung der Abstandsflächenvorschriften.</p> <p>Damit kann aber auch kein geeigneter Beitrag zum Klimaschutz oder zum Naturschutz geleistet werden.</p>	<p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden dahingehend geändert, dass nunmehr je angefangene 400 m² ein Baum gepflanzt werden muss. Die Pflanzenliste wurde so angepasst, dass die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes eingehalten werden können.</p> <p>Diesbezüglich wird der Anregung gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Aber auch die Thematik Naturschutz wird offensichtlich völlig unzureichend in den bisherigen Planungen berücksichtigt. In der artenschutzrechtlichen Abschätzung der Firma Bioplan vom 25.05.2018 werden hierzu deutliche Ausführungen gemacht. Auf diese Ausführungen wird Bezug genommen und die Inhalte insoweit vollständig übernommen für die vorliegende Stellungnahme. Dabei wird insbesondere auch darauf hingewiesen, dass nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inkl. einer vor-Ort-Begehung eine Betroffenheit, aber auch Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien nicht vollständig auszuschließen sind (S. 12). Es wird bereits in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass eine weitere spezielle artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist, diese jedoch unterbleibt, da keine konkreten Bauvorhaben geplant sind. Die Verschiebung der artenschutzrechtlichen Abschätzung auf ein Bauverfahren ist völlig verspätet. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Lösungsstrategie zur Konfliktbewältigung entwickelt werden. Die Probleme können nicht ausschließlich auf das Bauantragsverfahren abgewälzt werden. Insbesondere unter Berücksichtigung der klimatischen Auswirkungen und der Auswirkungen auf den Naturschutz ist bereits in der Aufstellung des Bebauungsplans eine Lösungs-</p>	<p>Vorliegend handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Hier gelten <u>naturschutzrechtliche</u> Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.</p> <p>Gegen <u>artenschutzrechtliche</u> Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG kann regelmäßig nur durch tatsächliche Handlungen verstoßen werden. Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen kommt demgemäß grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung eines Bebauungsplans, sondern erst dann in Betracht, wenn bei deren Umsetzung konkrete Bauvorhaben realisiert werden sollen. Somit kann der Bebauungsplan selbst nicht unmittelbar gegen die Verbotstatbestände des Artenschutzes verstoßen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB muss aber sicher gestellt sein, dass der Artenschutz dem Vollzug des Bebauungsplans <u>nicht</u> entgegensteht. Andernfalls würde es am <u>Planungserfordernis</u> fehlen. Nur diese Frage ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p> <p>Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Untersuchung des tatsächlichen aktuellen Bestands der jeweiligen Artengruppen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird daher verzichtet; diese wird auf die Ebene des Bauge-</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>strategie zu entwickeln, da nach Aufstellung des Bebauungsplans insoweit Gestaltungen nicht mehr durchgeführt werden können. Ggf. sind vorliegend Grünflächen auszuweisen, die eine Möglichkeit der Anpflanzung von Bäumen ergibt und insbesondere auch ein Rückzugsort für verschiedene Tiere darstellen kann.</p> <p>Bei der bisherigen Planung zeigt sich, dass offensichtlich nur die Interessen einer möglichst dichten und effizienten Bebauung berücksichtigt werden, jedoch nicht Interessen der Nachbarschaft oder Belange des Naturschutzes.</p> <p>Darüberhinaus ist auch mit einer mehrjährigen Bauphase in dem jetzt schon dicht besiedelten Gebiet den Anwohnern nicht zumutbar.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden, nach § 15 BauNVO sind die baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von</p>	<p>nehmigungsverfahrens abgeschichtet.</p> <p>In Verbindung mit <u>bedingtem Baurecht</u> kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden, dass das festgesetzte Baurecht erst dann greift, wenn kein Vorkommen streng geschützter Arten nachgewiesen wird <u>oder</u> bei aktuellem Vorhandensein der in der artenschutzrechtlichen Abschätzung genannten Artengruppen vorgezogene <u>artenschutzrechtliche</u> Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) funktionsfähig umgesetzt sein müssen, bevor mit einem konkreten Bauprojekt begonnen werden kann. Der Bauherr hat es somit in der Hand, zu seinem Baurecht zu kommen.</p> <p>Nichts anderes würde sich ergeben, wenn beispielsweise nach 5 Jahren seit Rechtskraft eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Einzelfallentscheidung durchzuführen ist.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei der Planung werden unter anderem die Belange des Naturschutzes und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Innenentwicklung vor Außenentwicklung in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der drängenden Nachfrage nach (bezahlbarem) Wohnraum wird dem Belang der Wohnraumschaffung ein besonderes Gewicht beigemessen. Dies führt zu einer flächenhaften Verdichtung im Plangebiet. Vorhaben, die die fachgesetzlichen Abstandsregeln einhalten, gelten als zumutbar.</p> <p>Probleme, die sich aus der Realisierung eines Bebauungsplans durch Bauarbeiten ergeben, gehören regelmäßig nicht zu den Konflikten, die der Bebauungsplan selbst lösen muss. Solange die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm eingehalten werden, ist eine Zumutbarkeit des Baulärms sichergestellt. Andernfalls sind Lärminderungsmaßnahmen erforderlich. Dies bedarf einer Regelung im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren.</p> <p>Sowohl das Grundstück --- als auch der unmittelbar angrenzende Teil des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Wie das Wohngebäude --- im Rahmen einer Einzelfallbeurteilung planungsrechtlich einzustufen ist, sei dahin gestellt. Im angrenzenden Bebauungsplan der Innenentwicklung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt; die Obergrenzen gemäß §</p>

	Bürger*innen	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn solche Belästigungen und Störungen unzumutbar sind. Dabei beurteilt sich die Zulässigkeit der Anlagen in dem Baugebiet nicht alleine nach den verfahrensrechtlichen Einordnungen des BImSchG und den auf seiner Grundlage erlassenen Verordnungen.</p> <p>Das sog. Gebot der Konfliktbewältigung wird nach den bisherigen Planungunterlagen nicht einmal ansatzweise erfüllt.</p> <p>Schlussendlich befürchten die Grundstückseigentümer auch ein erheblichen Wertverlust der Immobilie für den Fall, dass der geplante Bebauungsplan in dieser Form umgesetzt wird.</p>	<p>17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten. Somit widerspricht die geplante Wohnnutzung nicht der Eigenart des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Durch das Nebeneinander von Wohngebäuden sind auch keine unzumutbaren Belästigungen und Störungen zu erwarten.</p> <p>Unter Einhaltung fachgesetzlicher Abstandsregeln ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eingehalten; die zulässige Stöbergrenze für allgemeine Wohngebiete führt zu keinen unzumutbaren Belästigungen bei der benachbarten Wohnbebauung.</p> <p>Durch die geplante unmittelbar benachbarte verdichtete Wohnbebauung (die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten) ist kein Eingriff in die ausgeübte Wohnnutzung auf --- feststellbar. Die fachgesetzlichen Abstandsregeln sind einzuhalten. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann die verwirklichte benachbarte Wohnbebauung auf --- auch weiterhin ausgeübt werden; eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks ist auch weiterhin möglich.</p>

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden hinsichtlich der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen.

Den abgegebenen Stellungnahmen wurde teilweise entsprochen:

- Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen.
- Die Pflanzenliste wurde angepasst.
- WA3 und WA4: Auf die südliche Privatstraße wird verzichtet; statt dessen werden die Grundstücke entlang der Schillerstraße und Ecke Adlerstraße unmittelbar über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nördlich entlang der Schillerstraße und der Ecke Adlerstraße werden neu geordnet.

- Im WA3 ist eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 4 WE zulässig; dies entspricht den bisher zulässigen 4 Hausgruppeneinheiten.
- Im WA3 zeichnerische Festsetzung eines Garagenhofs unmittelbar an der Schillerstraße.
- Es entsteht ein neues WA4.

Die Änderung des Planinhalts hat einen materiellen Regelungsgehalt und berührt die Grundzüge der Planung. Dies ist ein Umstand, der nunmehr hinzutritt bzw. sich ändert und zu dem die Öffentlichkeit bislang nicht die Gelegenheit hatte sich zu äußern. Es ist eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

Landau, 17.07.2020

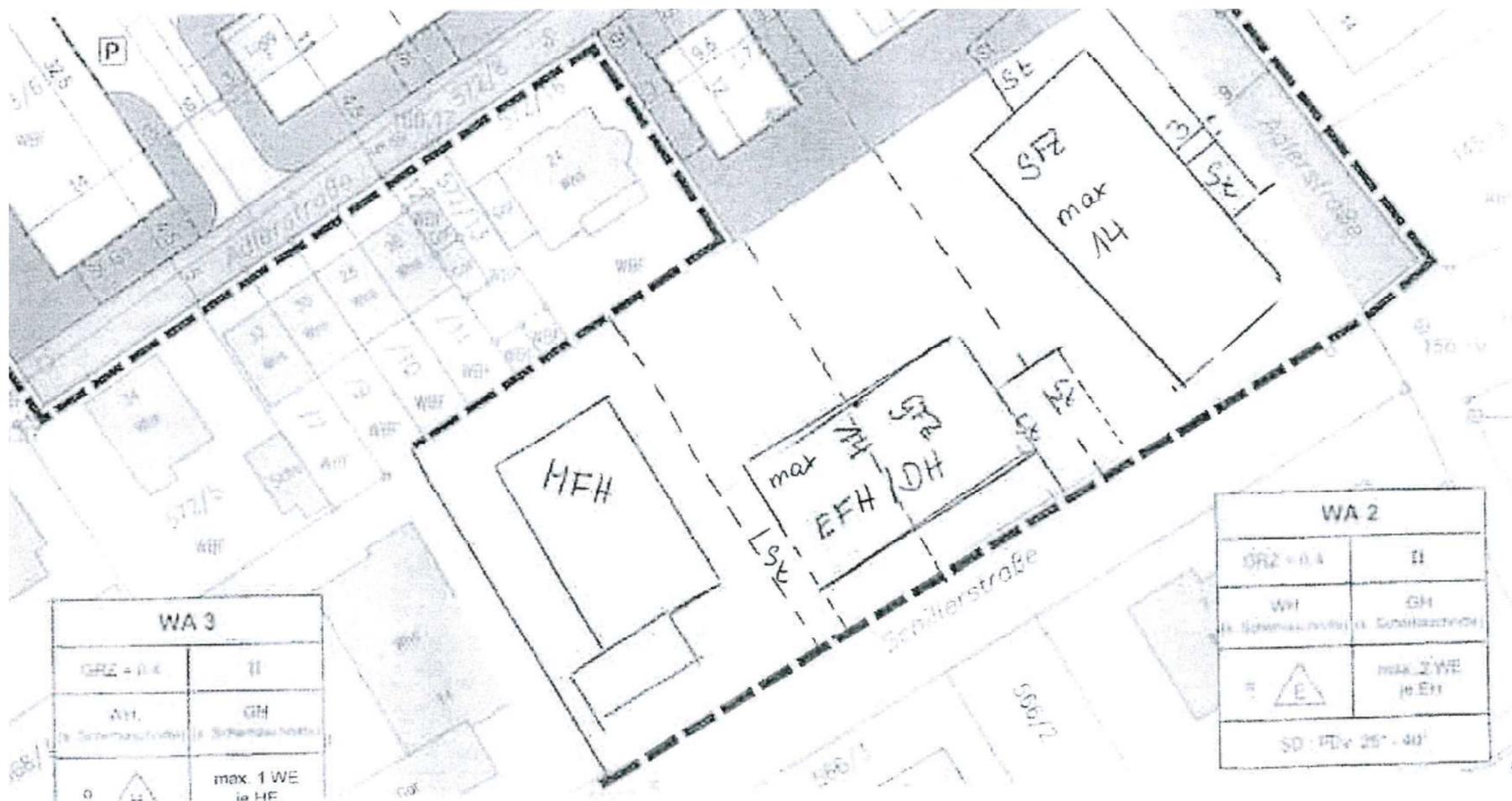
stadtconcept 
sc stadtconcept GmbH

Dipl.-Ing. Brigitte Busch
Regierungsbaumeisterin

Stadt Achern
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Adlerstraße“
 SYNOPSE - Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.07.2020

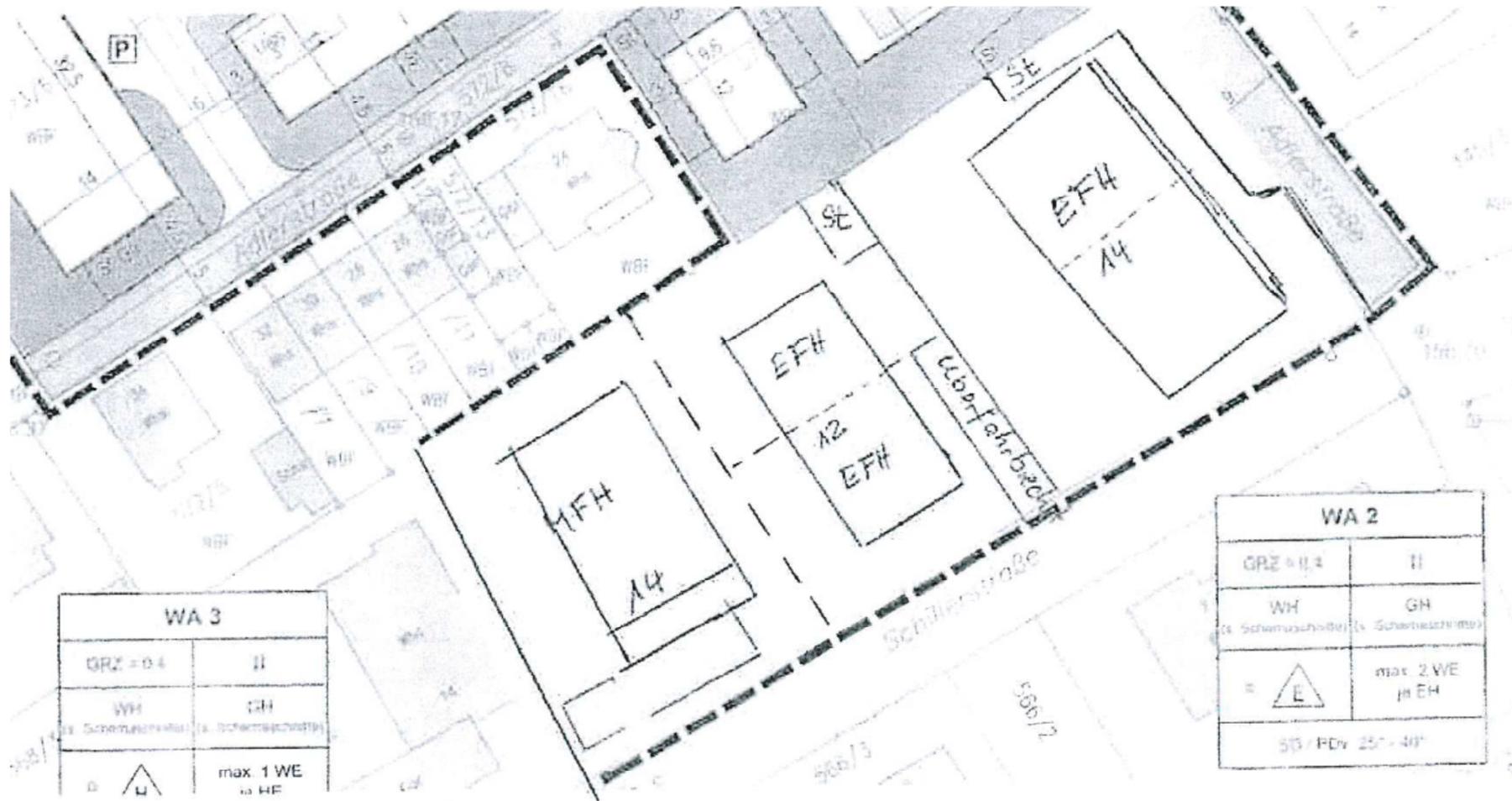
Anlage1: Festsetzungsvorschlag 1 der Bürger*in 2



Stadt Achern
 Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
 „Adlerstraße“
 SYNOPSE - Träger öffentlicher Belange

Stand: 17.07.2020

Anlage 2: Festsetzungsvorschlag 2 der Bürger*in 2



Bebauungsplan Adlerstraße, Stadt Achern

Artenschutzrechtliche Abschätzung -

Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Auftraggeber: Stadt Achern
Illenauer Allee 70
77855 Achern

Auftragnehmer:

BIOPLAN Forschung
Planung
Beratung
Umsetzung

Nelkenstraße 10
77815 Bühl / Baden



Projektbearbeitung: ELSA BROZYNSKI
M. Sc. Biologie
DR. MARTIN BOSCHERT
Diplom-Biologe
Landschaftsökologe, BVDL
Beratender Ingenieur, INGBW



Bühl, Stand 25. Mai 2018

Bebauungsplan Adlerstraße, Stadt Achern

Artenschutzrechtliche Abschätzung -

Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

1.0 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Bebauungsplan Adlerstraße, Stadt Achern, ist zu prüfen, ob die Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 (1) BNatSchG verletzt werden können. Betroffen sind alle europarechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten sowie alle Anhang IV-Arten nach FFH-RL) sowie solche Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind (besonders geschützte und streng geschützte Arten nach BArtSchV §1 und Anlage I zu § 1; liegt derzeit noch nicht vor). Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden mitberücksichtigt, da nach dem Umweltschadengesetz Arten und ihre Lebensräume der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie bestimmte europäische Vogelarten relevant sind. Zusammen werden diese Arten als 'artenschutzrechtlich relevante Arten' bezeichnet.

Um den Aufwand zur Ermittlung der im Gebiet möglicherweise vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten in Grenzen zu halten, wurde eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt, die jedoch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ersetzen kann. Diese artenschutzrechtliche Abschätzung prüft, welche europäisch geschützten Arten im Gebiet vorkommen können, und leitet mögliche Konfliktpunkte her. Auf Grundlage dieser artenschutzrechtlichen Abschätzung ist zu entscheiden, ob weitere (Gelände-)Untersuchungen notwendig sind. Gleichzeitig dient sie als Grundlage für eine gegebenenfalls anzufertigende saP. Die Betroffenheit einzelner Arten kann nicht zwangsweise mit der Erfüllung von Verbotstatbeständen gleichgesetzt werden. Dies bedarf gegebenenfalls einer genaueren Betrachtung in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung.

2.0 Betrachtungsraum

Der Geltungsbereich befindet sich relativ zentral im Acherner Stadtteil Oberachern und wird nach Norden hin teilweise von der Acherstraße und nach Süden von der Schillerstraße begrenzt. In allen Richtungen schließen Wohnbebauung und dazugehörige Gärten an. Weiter westlich verläuft die Acher, an diese grenzen im Westen Obstwiesen.

Der Geltungsbereich selbst schließt zentral sowie im Osten Teile der Adlerstraße mit ein und beinhaltet Wohngebäude, Lagerhallen und Schuppen sowie kleinere Obstwiesen. Auf keinem der Grundstücke sind dauerhafte oder temporäre Gewässer vorhanden.

Auf dem Grundstück 573/4 befindet sich eine Wiese mit mehreren Obstbäumen, u. a. einem Zwetschgenbaum. Es sind keine Gebäude vorhanden.



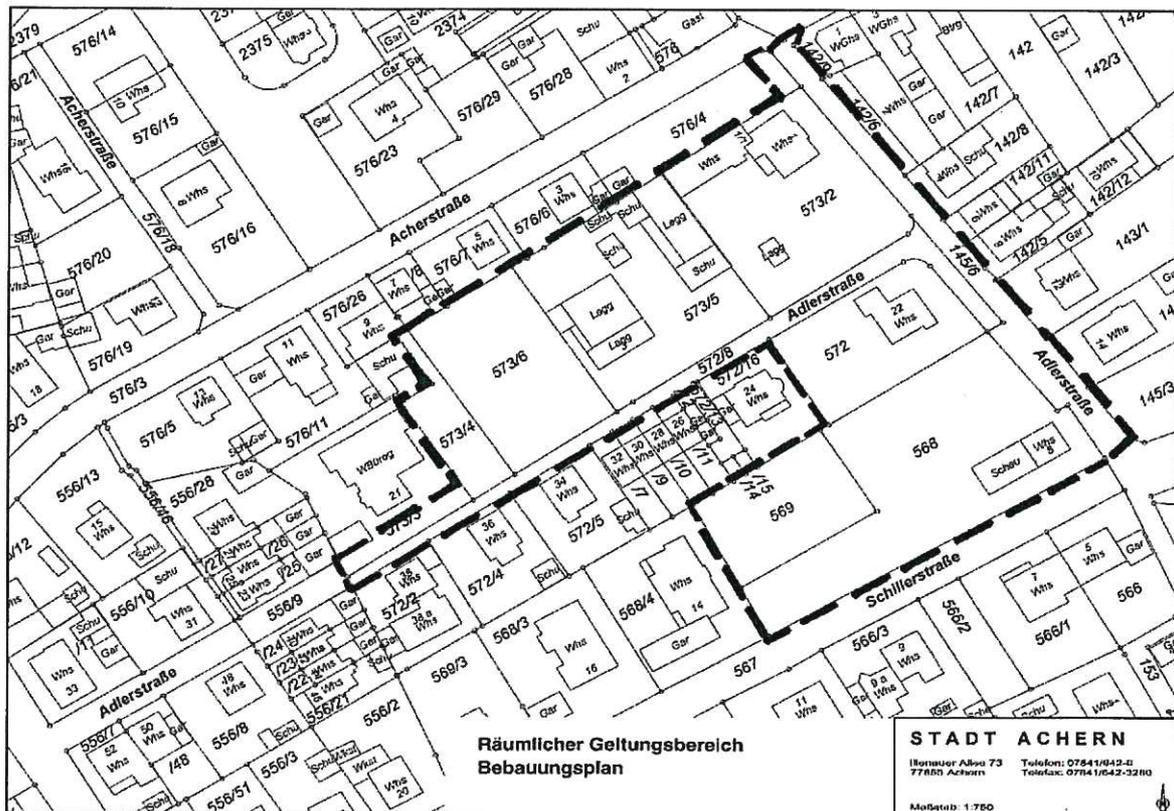


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Adlerstraße, Stadt Achern.

Die Fläche 573/6 wird von 573/4 nur durch einen Zaun aus Holzpflocken und Seilen getrennt und besteht ebenfalls aus einer Wiese, auf der Nussbäume und verschiedene Obstbäume wachsen. An mehreren Bäumen sind Vogelnistkästen angebracht. Auch hier gibt es keine Gebäude bzw. Schuppen.

Auf dem Grundstück 573/5, das ohne Zaun an 573/6 grenzt, stehen im Westen zwei und im Osten ein Lagergebäude. Angrenzend bzw. zwischen diesen befinden sich mehrere Schuppen. Die Fläche ist größtenteils gepflastert bzw. asphaltiert und wird zur Lagerung von Holz, Metallteilen und Steinen genutzt. Die meisten der Gebäude sind teilweise offen. Des Weiteren sind dort Nistkästen für Vögel vorhanden. Es gibt nur wenige Bäume, u. a. ein älterer Laubbaum und eine Fichte.

Auf der Fläche 573/2 befinden sich zwei Wohnhäuser, von denen das westliche augenscheinlich vor kurzem saniert wurde, sowie ein kleines Lagergebäude. Die Fläche ist zu großen Teilen asphaltiert bzw. gepflastert. Im Osten gibt es einen eingezäunten Gemüsegarten, an dem randlich einige Bäume stehen, darunter einer, der eine Stammhöhle aufweist. Die weiteren Bäume auf der Fläche sind überwiegend jung.



Auf dem Grundstück 572 befindet sich ein Wohnhaus, das von außen keine sichtbaren Einflugöffnungen für Fledermäuse bietet. Im Nordosten steht ein Holzschuppen. Im Garten befinden sich gepflasterte Bereiche und eine Rasenfläche. Auf dem Grundstück gibt es überwiegend Nadelbäume und nur wenige Laubbäume.

Auf dem Grundstück 568 steht ein bereits seit längerem unbewohntes Wohngebäude mit angrenzender Scheune. Im Bereich des Wohnhauses sind die Türen und Fenster intakt und verschlossen. Die östliche Seite des Hauses ist von Efeu bewachsen. Die Scheune besteht zu großen Teilen aus Holz und weist vor allem im Bereich der Tore Öffnungen auf. Um die Gebäude herum befindet sich eine Obstwiese, auf der auch ein Nussbaum steht.

Auf der Fläche 569 setzt sich die Obstwiese von Grundstück 568 fort. Es sind überwiegend Kirschbäume, z. T. auch ältere Exemplare, vorhanden. Es gibt keine Schuppen oder sonstigen Gebäude.

3.0 Vorgehensweise

Am 6. März 2018 fand ein Vororttermin statt, bei dem eine Begehung des Geltungsbereiches und der Umgebung vorgenommen wurde. Dabei wurden die auf der Fläche befindlichen Bäume und Gebäude von außen auf ihre Eignung als Brutmöglichkeiten für Vögel bzw. Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse hin untersucht. Bei den Gebäuden lag das Augenmerk auf dem Vorhandensein von Einflugöffnungen, wie z. B. zerbrochene Fensterscheiben oder Lücken in Holzverkleidungen, sowie von Vogelnestern. Bei den Gehölzen wurde ebenfalls auf Nester, aber auch auf Höhlen und abstehende Rinde geachtet. Des Weiteren fand eine Einschätzung der Eignung des Geltungsbereiches als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Gruppen, u.a. für Eidechsen oder als Jagdgebiet für Fledermäuse, statt. Die eingezäunten Grundstücke und die Gebäude wurden bei der Begehung nicht betreten bzw. konnten nicht betreten werden und wurden von außen beurteilt.

Die artenschutzrechtliche Abschätzung basiert ferner auf der Kenntnis und der teilweise langjährigen Beschäftigung der Gutachter über Verbreitung, Lebensraum bzw. Lebensweise der einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen und Arten. Außerdem wurden vor allem die Grundlagenwerke, aber auch Spezialliteratur zu einzelnen Arten, wie z.B. *Rogers Goldhaarmoos* (LÜTH 2010) und neuere Rasterkarten aus dem Internet, z.B. <http://www.schmetterlinge-bw.de> oder <http://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/233562/> sowie weitere Verbreitungsinformationen, u.a. aus dem Zielartenkonzept, ausgewertet.



4.0 Schutzgebiete und kartierte Biotope nach NatSchG und LWaldG

NATURA 2000-Gebiete sowie Naturschutzgebiete

Das FFH-Gebiet 7314-341 'Schwarzwald-Westrand bei Achern' befindet sich etwa 130 Meter westlich des Geltungsbereiches entlang der Acher. Zwischen dem Eingriffsbereich und dem FFH-Gebiet liegen mehrere Reihen Wohnbebauung, so dass Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens auszuschließen sind.

Kartierte Biotope nach § 32 NatSchG und LWaldG

Der nächst gelegene kartierte Offenlandbiotop 173143175712 'Feldhecke W Oberachern' liegt ungefähr 180 Meter nordwestlich des Geltungsbereiches. Auch hier ergeben sich keine Betroffenheiten durch die Umsetzung des Vorhabens.

5.0 Vorkommen und Betroffenheit der europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VSchRL und der FFH-Anhang II und IV-Arten

Artenschutzrechtlich relevante Tierarten und Tiergruppen

Vögel

Während der Begehung am 6. März 2018 wurden im Geltungsbereich eine *Amsel* und mehrere *Kohlmeisen* registriert. Im Geltungsbereich möglich sind ferner Arten wie beispielsweise *Ringel-* und *Türkentaube*, *Amsel*, *Hausrotschwanz*, *Grünfink*, *Haus-* und *Feldsperling* oder *Bachstelze*.

Die Bäume im Geltungsbereich bieten Brutmöglichkeiten für verschiedene Vogelarten. Des Weiteren eignen sich auch einige der Gebäude, insbesondere die Lagergebäude auf Grundstück 573/5 und die Scheune auf Fläche 568, als Nistplätze für Vogelarten wie *Hausrotschwanz* oder *Haussperling*. Über einem Fenster im Dachbereich des Wohnhauses auf Flurstück 568 befindet sich ein Nest einer *Amsel* aus dem vergangenen Jahr. Des Weiteren befinden sich auf den meisten der Grundstücke Nistkästen, die ebenfalls für verschiedene Vogelarten geeignet sind, insbesondere für Höhlenbrüter wie *Kohlen-* und *Blaumeise*, aber auch *Feldsperling*. Nester der beiden Schwalbenarten *Rauch-* und *Mehlschwalbe* konnten nicht entdeckt werden. Ein Vorkommen des ebenfalls in Gebäude brütenden *Mauerseglers* ist weitestgehend ausgeschlossen.

Ferner sind eine Reihe weiterer Vogelarten als Nahrungsgäste denkbar, neben *Rabenkrähe* auch Arten wie *Ringeltaube*. Ein essentielles Nahrungsgebiet ist jedoch aufgrund der Lage, besonders aber aufgrund der Größe des Geltungsbereiches für alle denkbaren Vogelarten nicht erkennbar.



Bei allen direkt im Geltungsbereich bzw. direkt angrenzend brütenden *Vogel*-Arten kann davon ausgegangen werden, dass es durch Baufeldräumung und Bauarbeiten, vor allem Baufeldräumung oder Abriss von Gebäuden, zu einer Verbotsverletzung kommen kann, falls diese zur Brutzeit durchgeführt werden. Brütende Vogelindividuen, besonders aber deren Nester, Gelege und noch nicht flügge Jungvögel könnten direkt geschädigt werden und damit eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSch eintreten. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes Tötung wird für alle möglicherweise betroffenen Vogelarten durch entsprechende Maßnahmen (*VM 1 - Baufeldräumung*) verhindert.

Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind für die vorkommenden Arten prinzipiell möglich. Allerdings ist für die vorkommenden Brutvogelarten aufgrund der Tatsache, dass es sich fast ausschließlich um verbreitete und/oder häufige Arten handelt, die zudem als nicht bzw. wenig störungsanfällig gelten, und deren Erhaltungszustand fast ausnahmslos günstig ist, nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, insbesondere nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten, auch wenn jeweils einzelne Reviere dieser Arten in der Nachbarschaft vorübergehend aufgegeben werden könnten. Die lokalen Populationen sind zwar unbekannt. Da insgesamt keine seltenen Arten vorkommen, kann davon ausgegangen werden, dass die Erheblichkeitsschwelle von 5 % nicht überschritten wird. Erhebliche Störungen und somit eine Erfüllung des Verbotstatbestandes der Störung lokaler Populationen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können daher für die auftretenden Vogelarten ausgeschlossen werden. Dies trifft auch auf möglicherweise vorkommende planungsrelevante Vogelarten zu. Als solche werden Vogelarten bezeichnet, die bundesweit (GRÜNEBERG et al. 2015) oder landesweit (BAUER et al. 2016) in einer der Rote Liste - Kategorien inklusive der Vorwarnliste gelistet sind. Ergänzt werden sie von Arten, für die das Land Baden-Württemberg eine zumindest sehr hohe Verantwortung besitzt (mindestens 20 % des bundesweiten Bestandes, BAUER et al. 2016) und die im Geltungsbereich brüten oder entscheidende Lebensraumelemente besitzen. Nach diesen Kriterien ist möglicherweise mit den nachfolgenden planungsrelevanten Arten zu rechnen: *Star*, *Haus-* und *Feldsperling*. Zumindest für diese Arten bietet sich jedoch eine Übersichtskartierung an. Entsprechend der Ergebnisse wären dann CEF-Maßnahmen in Form von Nisthilfen erforderlich (siehe *Weiteres Vorgehen*).

Bei den nachgewiesenen bzw. zu erwartenden *Vogelarten* gehen bei einer Umgestaltung des Geländes bzw. von Teilbereichen, u.a. durch Rodung von Gehölzen oder Abriss von Gebäuden oder Überbauung bisher freier Flächen, Lebensraum, Brutplätze und Nahrungsgebiete verloren. Dadurch ist prinzipiell die Verletzung des Verbotstatbestandes der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG möglich. Auch deshalb ist eine Übersichtskartierung zumindest planungsrelevanter Vogelarten erforderlich.



Tabelle 1: Betroffenheit und weiteres Vorgehen bei den einzelnen artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Gruppen. -- keine Betroffenheit, + Betroffenheit.

artenschutzrechtlich relevante Arten/Gruppen	Betroffenheit durch	weiteres Vorgehen
artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen und Tierarten		
Vögel u.a.		
Ringeltaube		
Türkentaube		
Hausrotschwanz		
Grünfink		
Hausperling	+	Tötung, Zerstörung Lebensraum
Feldperling		
Star		
Bachstelze		
Amsel		
		VM 1, Überprüfung Vorkommen
Säugetiere		
Fledermäuse	+	Tötung, Zerstörung Lebensraum
Haselmaus	--	--
übrige Säugetierarten	--	--
		VM 1, 2; Überprüfung Vorkommen
Reptilien		
Zauneidechse	+	Tötung, Zerstörung Lebensraum
Mauereidechse		
Schlingnatter	--	--
übrige Reptilienarten	--	--
		Überprüfung Vorkommen
Amphibien		
Kreuzkröte	+	Tötung
Gelbbauchunke	+	Tötung
übrige Amphibienarten	--	--
		VM 3
		VM 3
Fische / Rundmäuler	--	--
		--
Muscheln	--	--
		--
Krebse	--	--
		--
Pseudoskorpione	--	--
		--
Wasserschnecken	--	--
		--
Landschnecken	--	--
		--
Libellen	--	--
		--
Holzkäfer	--	--
		--
Wasserkäfer	--	--
		--
Schmetterlinge		
Spanische Flagge	--	--
Nachtkerzenschwärmer	--	--
Großer Feuerfalter	--	--
Dkl. Wiesenknopf-Ameisenbl.	--	--
H. Wiesenknopf-Ameisenbl.	--	--
übrige Schmetterlingsarten	--	--
		--



Tabelle 1: Fortsetzung.			
artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose			
<i>Farn- und Blütenpflanzen</i>	--	--	--
<i>Moose</i>	--	--	--

Säugetiere - Fledermäuse

• Für folgende neun *Fledermaus*-Arten liegen Nachweise aus Achern und Umgebung vor: *Kleine Bartfledermaus*, *Wasserfledermaus*, *Großes Mausohr*, *Großer Abendsegler*, *Rauhhaufledermaus*, *Mückenfledermaus*, *Zwergfledermaus* sowie *Braunes* und *Graues Langohr*.

Für folgende dieser Arten ergibt sich kein Nahrungshabitatpotential im oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches: *Bechsteinfledermaus*, *Wasserfledermaus*, *Großer Abendsegler* und *Großes Mausohr*.

Im Geltungsbereich selbst weisen einige der Gebäude und Bäume Quartierpotential für Fledermäuse auf. Dies wird im Folgenden für alle betreffenden Grundstücke detailliert dargestellt.

Grundstück 573/4

Die vorhandenen Obstbäume besitzen vermutlich kein bzw. nur ein geringes Quartierpotential für Fledermäuse.

Grundstück 573/5

Die vorhandenen Gebäude besitzen u.a. aufgrund vorhandener Einflugöffnungen ein Quartierpotential für Fledermäuse. Denkbar sind sowohl spaltenbewohnende Arten wie die *Zwergfledermaus* als auch Arten, die Dachstühle nutzen, wie das *Braune Langohr*. Die Bäume sind hingegen als Fledermausquartiere weitestgehend ungeeignet.

Grundstück 573/6

Das Quartierpotential der Obst- und Nussbäume wird für Fledermäuse als gering bis mittel eingeschätzt.

Grundstück 573/2

Die Gebäude weisen keine sichtbaren Einflugöffnungen auf und sind als Fledermausquartiere wahrscheinlich eher ungeeignet, an der Holzverkleidung im Dachbereich des östlichen Wohnhauses sind jedoch Spaltenquartiere denkbar, die z. B. von der *Zwergfledermaus* oder der *Kleinen Bartfledermaus* genutzt werden könnten. Von den Bäumen entlang des Gemüsegartens weist einer aufgrund einer Stammhöhle wahrscheinlich ein hohes Quartierpotential



für Fledermäuse auf. Die weiteren Bäume auf der Fläche sind überwiegend jung und weisen tendenziell kein bzw. ein geringes Quartierpotential für Fledermäuse auf.

Grundstück 572

Das Wohnhaus bietet von außen keine sichtbaren Einflugöffnungen für Fledermäuse. Der Holzschuppen im Nordosten könnte jedoch im Bereich der Dachziegeln Spaltenquartiere für Arten wie die *Zwergfledermaus* aufweisen. Die Nadelbäume sind sehr wahrscheinlich als Fledermausquartiere ungeeignet. Die wenigen vorhandenen Laubbäume weisen ein schätzungsweise geringes Quartierpotential auf.

Grundstück 568

Es gibt keine sichtbaren Einflugöffnungen in das Innere des Wohnhauses. An der Holzverkleidung am Dach sind Spaltenquartiere, z. B. der *Zwergfledermaus* oder der *Kleinen Bartfledermaus*, möglich. Die Scheune besitzt vor allem im Bereich der Tore Einflugöffnungen für Fledermäuse. Die Bäume weisen überwiegend kein bzw. ein geringes Quartierpotential für Fledermäuse auf, bei wenigen ist auch ein mittleres Quartierpotential denkbar.

Grundstück 569

Auf der Fläche 569 setzt sich die Obstwiese von Grundstück 568 fort. Es sind überwiegend Kirschbäume vorhanden, die schätzungsweise kein bzw. ein geringes Quartierpotential für Fledermäuse auf.

Eine Verletzung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Quartiermöglichkeiten nicht auszuschließen, wird jedoch durch geeignete Maßnahmen verhindert (siehe *VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung*).

Die Bereiche mit Obstbäumen stellen geeignete Jagdgebiete für verschiedene Fledermausarten dar. Möglicherweise werden diese von siedlungsbewohnenden Arten wie der *Zwergfledermaus* als Zwischenjagdgebiet auf dem Weg zur Acher genutzt. Essentielle Jagdgebiete können jedoch nicht mit endgültiger Sicherheit ausgeschlossen werden. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher möglich. Neben Maßnahmen ist einer Überprüfung möglicher Vorkommen erforderlich (siehe *Weiteres Vorgehen*).

Säugetiere - Haselmaus

Aufgrund fehlender Lebensraumausstattung, aber auch aufgrund der isolierten Lage in einem Siedlungsbereich ohne Anbindung zu größeren Gehölzbereichen oder Wald ist ein Vorkommen der *Haselmaus* auszuschließen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.



Säugetiere - weitere Arten

Für ein Vorkommen des *Feldhamsters* liegt keine ausreichend geeignete Lebensraumausstattung vor, und das Betrachtungsgebiet befindet sich ferner außerhalb des Verbreitungsgebietes dieser Art.

Ein Vorkommen des *Bibers* ist aufgrund fehlender geeigneter Gewässer im Geltungsbereich auszuschließen, auch wenn ein Auftreten in der nahen Acher prinzipiell nicht auszuschließen ist.

Weitere Arten wie *Wildkatze*, *Luchs* und *Wolf* können das Gebiet allenfalls durchwandern, es hat für sie jedoch keine essentielle Bedeutung.

Fischotter und *Braunbär* gelten in Baden-Württemberg als ausgestorben.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Reptilien

In Baden-Württemberg kommen sieben Reptilien-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Einige dieser Reptilien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Es gibt Nachweise von *Mauereidechse* und *Zauneidechse* aus Achern. Vorkommen der *Mauereidechse* im Betrachtungsgebiet, insbesondere auf den Grundstücken 573/5 und 573/2, sind daher auch aufgrund geeigneter Lebensraumstrukturen nicht auszuschließen. Auch ein Vorkommen der *Zauneidechse* im Geltungsbereich ist möglich. Eine Betroffenheit sowie eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für beide Arten nicht ausgeschlossen werden. Neben Maßnahmen ist eine Überprüfung möglicher Vorkommen erforderlich (siehe *Weiteres Vorgehen*).

Die *Schlingnatter* kommt im Naturraum und auch im Bereich von Achern vor. Im Geltungsbereich fehlen jedoch geeignete Lebensraumstrukturen. Weitere artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie *Westliche Smaragdeidechse* oder *Äskulapnatter* kommen im Bereich von Achern aber auch im Naturraum nicht vor.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Amphibien

In Baden-Württemberg kommen elf Amphibien-Arten vor, die europarechtlich streng geschützt sind. Die überwiegende Zahl dieser Arten ist mehr oder weniger eng an Still-



gewässer gebunden. Einige dieser Amphibien-Arten werden in Anhang II und Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt, keine jedoch ausschließlich im Anhang II.

Im Geltungsbereich und in dessen unmittelbarer Umgebung gibt es keine dauerhaften oder temporären Gewässer.

Es ist jedoch zu beachten, dass eine Spontanbesiedlung durch *Kreuzkröte* oder die *Gelbbauchunke*, die beide in Achern vorkommen, letztere ist in Oberachern nachgewiesen, während der Baufeldräumung bzw. während der Bauphase möglich ist. Vor allem frisch gebildete flache Gewässer sind als Laichplatz geeignet. Daher kann es zu einer Verbotsverletzung kommen, was jedoch durch Vermeidungsmaßnahmen verhindert wird (*VM 3 - Gelbbauchunke sowie Kreuzkröte*).

Die *Wechselkröte* kommt in Achern vor, aktuell lediglich entlang der Bahnlinie, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Kammolch, *Kleiner Wasserfrosch* und *Springfrosch* kommen im Naturraum, nicht aber im Bereich von Achern vor.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Knoblauchkröte*, *Geburtshelferkröte* oder *Alpensalamander* besitzen keine Vorkommen im Naturraum.

Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Gewässer bewohnende Arten und Gruppen - Fische und Rundmäuler, Muscheln, Wasserschnecken, Krebse, Wasser bewohnende Käfer und Libellen

Artenschutzrechtlich relevante Arten aus diesen Gruppen sind im Naturraum anzutreffen und könnten in Gewässern der Umgebung vorkommen, jedoch aufgrund fehlender Gewässer nicht im Geltungsbereich. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können somit für diese Arten ausgeschlossen werden.

Landschnecken

Einzelne der artenschutzrechtlich relevanten Arten dieser Tiergruppe (drei Windelschneckenarten der Gattung *Vertigo*, sämtlich Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie) kommen im Naturraum vor, im Geltungsbereich fehlen jedoch geeignete Lebensräume - ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können für diese Arten sind damit ebenfalls ausgeschlossen werden.



Pseudoskorpione

In Anhang II der FFH-Richtlinie ist *Stellas Pseudoskorpion* aufgeführt. Diese Art lebt in mulmgefüllten Baumhöhlen in Wäldern und lichten Baumbeständen. Da die Art nur schwer nachzuweisen und bisher kaum erforscht ist, fehlen genauere Angaben zu Verbreitung und Lebensraumsansprüchen. In Baden-Württemberg sind nur zwei Nachweise im Kraichgau und im Odenwald bekannt.

Käfer

Holzkäfer - Aufgrund des Vorhandenseins von Altholz sind Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Holzkäferarten im Geltungsbereich prinzipiell möglich, allerdings aufgrund der vorgefundenen Strukturen weitgehend ausgeschlossen, da die einzige möglicherweise vorkommende artenschutzrechtlich relevante Art, der *Hirschkäfer*, keine Vorkommen im Geltungsbereich besitzt. Artenschutzrechtlich relevante Arten wie *Eremit*, *Heldbock* oder *Alpenbock* kommen zudem im Naturraum nicht vor. Eine Betroffenheit ist daher für diese Arten nicht gegeben. Eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher ausgeschlossen werden.

Wasserkäfer - siehe *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*

Bodenlebende Käfer - Der letzte Nachweis des *Vierzähligen Mistkäfers* für Baden-Württemberg datiert aus dem Jahr 1967 aus der südlichen Oberrheinebene; er wurde seither nicht mehr bestätigt (FRANK & KONZELMANN 2002). Betroffenheit sowie eine Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für die *bodenlebende Käfer* ausgeschlossen werden.

Schmetterlinge

In Baden-Württemberg sind 15 Schmetterlings-Arten bekannt, die europarechtlich streng geschützt sind. Elf davon sind Tagfalter- und vier Nachtfalterarten.

Artenschutzrechtlich relevante Tagfalterarten wie *Großer Feuerfalter* sowie *Heller* und *Dunkler Wiesenkopf-Ameisenbläuling* kommen im Naturraum vor, fehlen jedoch im Geltungsbereich aufgrund ungeeigneter bzw. fehlender Lebensraumstrukturen. Die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tagfalter-Arten besitzen ebenfalls keinen Lebensraum bzw. kommen im Naturraum nicht vor.

Die artenschutzrechtlich relevante Nachtfalterart *Spanische Flagge* kommt im Naturraum vor, fehlt jedoch im Geltungsbereich ebenfalls aufgrund nicht vorhandener Lebensraumstrukturen. Der *Nachtkerzenschwärmer* ist hingegen im Bereich von Achern nicht nachgewiesen.

Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Arten ausgeschlossen werden.



Artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose

Von den artenschutzrechtlich relevanten *Farn- und Blütenpflanzen*-Arten kommen einige im Naturraum vor, jedoch aufgrund fehlenden Lebensraumes nicht im Betrachtungsgebiet.

Von den vier noch in Baden-Württemberg vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten *Moos*-Arten können verschiedene Arten im Naturraum vorkommen. Lebensraum besteht im Eingriffsbereich jedoch nicht.

Eine Betroffenheit bzw. eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG können daher für diese Arten und Gruppen ausgeschlossen werden.

6.0 Zusammenfassendes fachgutachterliches Fazit inklusive Maßnahmen

Betroffenheit

Nach der artenschutzrechtlichen Abschätzung inklusive einer Vorortbegehung sind eine Betroffenheit, aber auch eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für die Tiergruppen *Vögel* (verschiedene Arten), *Säugetiere* (*Fledermäuse*), *Reptilien* (*Mauer- und Zauneidechse*) und *Amphibien* (*Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*) nicht vollständig auszuschließen. Daher werden Maßnahmen festgesetzt bzw. ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen notwendig. Da jedoch aktuell keine konkreten (Bau-)Vorhaben geplant vorliegen, ist die vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen in Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantragsverfahren durchzuführen.

Für die übrigen artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzengruppen bestehen nach fachgutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit und damit auch keine Erheblichkeit. Für sie ist eine vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung daher ebenso wenig notwendig wie Geländeerfassungen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kann damit für die nachfolgend aufgeführten Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen werden: *Säugetiere* (außer *Fledermäuse*), *Reptilien* (außer *Mauer- und Zauneidechse*), *Amphibien* (außer *Gelbbauchunke* und *Kreuzkröte*), *Gewässer bewohnende Arten und Tiergruppen*, *Spinnentiere*, *Landschnecken*, *Schmetterlinge* und *Käfer* sowie *artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen* sowie *Moose*.

Vermeidungsmaßnahmen

VM 1 - Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung

Gehölze

- Zur Vermeidung von baubedingten Verletzungen und Tötungen von *Fledermäusen* sind die Fäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätszeit dieser Tiergruppe in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es, eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten. Dadurch wird sichergestellt, dass sich keine Fledermäuse mehr in Spalten befinden, da diese nicht frostsicher sind.
- Die Baufeldräumung, insbesondere die Rodung der Gehölze und der Abriss der Gebäude, muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von *Vögeln* stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August), damit keine Nester und Gelege zerstört werden. Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.
- Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen und einem Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden oder Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden. Durch diese Bauzeitenbeschränkung ist davon auszugehen, dass keine Individuen relevanter Vogelarten und auch nicht deren Eier oder Jungvögel, aber auch keine Fledermäuse direkt geschädigt werden. Ferner können sämtliche Individuen aller Vogelarten, mit Ausnahme der nichtflüggen Jungvögel, bei der Baufeldräumung rechtzeitig fliehen, so dass es zu keinen Tötungen bzw. Verletzungen kommt.

Gebäude

- Leerstehende Gebäude bieten in jedem Fall für Fledermäuse interessante Quartiere, im vorliegenden Fall sind vorübergehende Einzelquartiere nicht auszuschließen. Daher muss der Abriss der Gebäude nach der ersten, besser zweiten Frostperiode, jedoch auf jeden Fall bis Ende Februar erfolgen. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.
- Sollte dies aus anderen, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Dächer der Gebäude abgedeckt sowie sämtliche Holzverkleidungen und ähnliche Strukturen während der Wintermonate vollständig entfernt werden, um so eine Besiedlung im Frühjahr zu verhindern. Die Dachstühle können mit Planen abgedeckt werden. Dieses Vorgehen



muss unter Beisein eines Fledermauskundlers erfolgen, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich.

- Ferner müssen in jedem Fall nach dem 1. März auch stehengebliebene Teile des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss, d.h. am besten in der vorherigen Nacht, auf Fledermausbesatz hin untersucht werden. Sollten dann Fledermausvorkommen nachgewiesen werden, muss im Rahmen des speziellen Artenschutzes nach Lösungsmöglichkeiten gesucht werden.

- Ferner müssen am Gebäude alle erkennbaren Strukturen, die als mögliche Brutplätze für einige Vogelarten bzw. als Fledermausquartier dienen, unbrauchbar oder verschlossen bzw. entfernt werden. Besonders betrifft dies z.B. Nischen und halbhöhlenartige Unterschlüpfе für u.a. *Hausrotschwanz*.

- Außerdem müssen weitere Öffnungen, durch die Vögel bzw. Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, verschlossen werden. Dies betrifft insbesondere zerbrochene Fensterscheiben.

- Weiterhin muss eine naturschutzfachliche Bauüberwachung eingerichtet werden. Diese Person muss umfangreiche ornithologische bzw. fledermauskundliche Kenntnisse besitzen und den Abriss begleiten, eine naturschutzfachliche Baubegleitung ist erforderlich. Dabei sind die Gebäude regelmäßig ein bis zweimal pro Woche auf brütende Vogelarten zu untersuchen, um eventuelle Ansiedlungen unterschiedlicher Vogelarten zu erkennen und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen durchführen zu können. In der Woche vor einem Abriss eines Gebäudes ist auf jeden Fall eine Kontrolle erforderlich. Sollten bebrütete Gelege gefunden werden, müssen für die Bebrütungszeit die Arbeiten eingestellt werden. Danach kann in Abhängigkeit, ob die betroffene Art das Nest zweimal nutzt, bei *Amsel* und *Hausrotschwanz* nicht anzunehmen, das Nest entfernt und weiter gearbeitet werden.

VM 2 - Vermeidung von Lichtemissionen

Durch Lichtemissionen können prinzipiell Betroffenheiten, besonders bei *Fledermäusen*, entstehen. Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:

- Grundsätzlich muss auf eine starke und diffuse Straßen und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

- Lichtquellen dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet sein. Dafür werden die Lichtquellen nach oben abgeschirmt. So wird eine ungewollte Abstrahlung bzw. Streulicht vermieden.



VM 3 - Gelbbauchunke und Kreuzkröte

Die Bauzeit wird wahrscheinlich auch während der Fortpflanzungszeit der *Gelbbauchunke* und der *Kreuzkröte* stattfinden. Daher müssen sich nach Regen bildende flache Gewässer umgehend beseitigt werden, damit sich keine *Gelbbauchunken* oder *Kreuzkröten* ansiedeln und laichen können.

Weiteres Vorgehen

Unter Einhaltung vorgeschlagener Vermeidungsmaßnahmen kann ein Teil der Betroffenheiten und möglicher Verbotsverletzungen abgewendet werden.

Dennoch verbleiben aus fachgutachterlicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt einige Fragen bei wenigen Tiergruppen zum tatsächlichen Vorkommen und damit zu möglichen Auswirkungen offen, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit vertiefenden Untersuchungen für *Vögel*, *Fledermäuse* und *Reptilien (Eidechsen)* abgehandelt werden müssen:

- Im Hinblick auf die Lebensraumausstattung sind zur Erfassung der möglicherweise planungsrelevanten Vogelarten im Zeitraum von April bis Juni sechs Begehungen notwendig (Methodik nach Südbeck et al. 2005). Gegebenenfalls sind (CEF-)Maßnahmen erforderlich.
- Zu Beginn der Aktivitätsphase bis Juni sind mindestens drei Begehungen durchzuführen, um zu überprüfen, ob tatsächlich *Zaun-* oder *Mauereidechsen* im betroffenen Bereich vorkommen. Wenn dies der Fall ist, sind weitere drei bis vier Begehungen erforderlich, und es müssen entsprechende Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.
- Sollten Gebäude abgerissen werden, ist eine Überprüfung auf eine Nutzung durch Fledermäuse und Vögel notwendig, im Rahmen derer die betreffenden Gebäude betreten werden müssen. In Bezug auf Fledermäuse sind an zwei Abenden Ausflugszählungen durchzuführen. Werden im Rahmen dieser Kontrollen Fledermäuse bzw. Vögel nachgewiesen, sind entsprechende Maßnahmen nötig.

Eine Überprüfung des Quartierpotentials für Fledermäuse ist bei den Bäumen erforderlich um dieses detailliert einschätzen zu können. Sollte hierbei ein hohes Quartierpotential festgestellt werden, sind Überprüfung der Besiedlung, u.a. durch Ausflugszählungen bzw. durch Untersuchungen mit einem Endoskop erforderlich. Diese können zeitgleich mit den Ausflugszählungen an den Gebäuden durchgeführt werden.

Sofern Fledermausquartiere im Geltungsbereich festgestellt werden, ist die Aktivität, u. a. zur Abklärung der Nutzung als Nahrungsgebiet, an fünf Terminen im Zeitraum von Mai bis September durch Detektorbegehungen im Geltungsbereich und umliegenden Flächen zu untersuchen.

8.0 Gesamtgutachterliches Fazit

Auch unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der bisher genannten Maßnahmen bzw. der aufgeführten weiteren Vorgehensweise kann aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei einigen artenschutzrechtlich relevanten Arten und Gruppen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) mit vertiefenden Untersuchungen ist daher erforderlich. Da jedoch aktuell keine konkreten (Bau-)Vorhaben vorliegen, ist die vertiefende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung inklusive Geländeerfassungen in Zusammenhang mit dem jeweiligen Bauantragsverfahren durchzuführen. Unter dieser Voraussetzung stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtliche Belange entgegen.

9.0 Literatur und Quellen

FRANK, J., & E. KONZELMANN (2002): Die Käfer Baden-Württembergs 1950 - 2000. - Naturschutzpraxis, Artenschutz 6: 290 S.

LÜTH, M. (2010): Ökologie und Vergesellschaftung von *Orthotrichum rogeri*. - Herzogia 23: 121–149.

SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & CH. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell.

Schätzung des Verkehrsaufkommens Adler- und Acherstr.:

- Gebietsgröße ca. 9ha → 9ha x 50 Einwohner/ha = 450 Einwohner
- Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,7 Wege pro Einwohner beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen der 450 Einwohner 1665 Wege. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) außerhalb des Gebietes verbleibt das Quell-/ und Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit 1500 Wege. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5% von allen Wegen der Einwohner) werden 75 Wege zurückgelegt.
- Unter Berücksichtigung der lokalen Verhältnisse wird für die Verkehrsaufteilung entsprechend des Anteils der nichtmotorisierten Wege mit 20% angenommen und der ÖPNV-Anteil für das vorliegende Gebiet mit 10% angenommen. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) bleibt 70% der Wege.

Verkehrsmittel	Verteilung	Wege
NMIV	20%	300 Wege
ÖPNV	10%	150 Wege
MIV	70%	1050 Wege

- Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2: $1050/1,2 + 75/1,2$ (Besucherverkehr) = 938 Pkw-Fahrten
- Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist entsprechend mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner zu addieren: $938 \text{ Pkw-Fahrten} + 450 \times 0,1 = \mathbf{983 \text{ Pkw-Fahrten}}$
- Das resultierende Verkehrsaufkommen teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf. Wenn vereinfacht für alle Fahrzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich am Abend **64 Kfz/h Zielverkehr** sowie **29 Kfz/h Quellverkehr**.
- Der Quell-/Zielverkehr kommt/geht vereinfacht zu 50/50 von der Oberacher Str. bzw. Allerheiligenstraße.

Berechnung der Qualitätsstufen nach HBS 2015 Teil S:

Das HBS Teil S unterteilt den Verkehrsablauf an Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlage in Qualitätsstufen nach mittlerer Wartezeit der Verkehrsströme.

Die Qualitätsstufen reichen von A bis F, welches wie Schulnoten nach dem deutschen Bildungssystem zu werten sind (A = 1, ..., F = 6). Ein Knotenpunkt sollte die QSV D nicht unterschreiten, um einen möglichst stabilen Verkehrszustand aufrecht zu halten. Die QSV F ist erreicht, wenn die Verkehrsstärke über der Kapazität der Fahrrichtung liegt.

Qualitätsstufe des Verkehrsaufkommens (QSV)	Mittlere Wartezeit t_w [s]
A	≤ 10
B	≤ 20
C	≤ 30
D	≤ 45
E	> 45
F	–

Die Berechnung der Qualitätsstufen folgt nach HBS Teil S anhand gegebenen Werten und Formeln sowie Formblätter (Anlage 1) für eine übersichtliche Darstellung. Der Gesamtwert des Knotenpunktes wird nach dem Verkehrsström mit der schlechtesten QSV bestimmt.

Ergebnis der Verkehrsuntersuchung (Anlage 1):

Die Kreuzung wurde für die Berechnung als dreiarmer Knotenpunkt betrachtet. Hierfür wurde der Verkehr aus der Adler- und Acherstraße zusammengelegt, da beide Straßen an der Wartelinie zur Oberacher Str. die gleiche Aufstellfläche haben.

Für das Jahr der Verkehrszählung (2016) wurde die Qualitätsstufe B erreicht. Die Prognose mit einer Hochrechnung auf das Jahr 2040 ergab die Qualitätsstufe C. Für die Hochrechnung wurde angenommen, dass der Verkehr auf der Allerheiligenstraße und der Oberacher Straße pro Jahr um 1% ansteigt.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass der Knotenpunkt momentan leistungsfähig ist. Durch die Prognose auf das Jahr 2040 kann behauptet werden, dass der Knotenpunkt auch in Zukunft leistungsfähig bleiben wird.

QUERSCHNITT ADLERSTR.

Für die Planung entlang der Adlerstraße sollte eine Empfehlung für die Straßenbreite in dem gekennzeichneten Gebiet (Abb. 2) gegeben werden.



Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Adlerstr.

Nach RASt 06 kann die Adlerstraße in dem Untersuchungsbereich als Wohnweg betrachtet werden. Die Eigenschaften eines Wohnweges werden in der RASt 06 unter Punkt 5.2.1 beschrieben. Dabei wird empfohlen, die Fahrgassenbreite so zu wählen, dass ein Begegnungsverkehr zwischen PKW und Rad möglich ist. Die Breiten sind in Abb. 3 dargestellt.

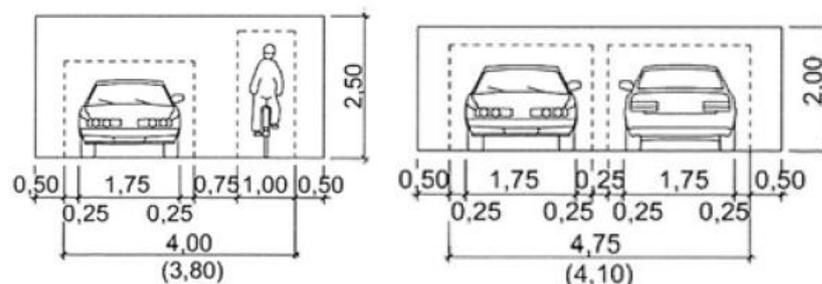


Abbildung 3: Begegnen PKW/Rad und PKW/PKW nach RASt 06

Infolgedessen würde eine Straßenbreite von 4,00 m ausreichen. Allerdings suggeriert diese Breite ein mögliches Begegnen zwischen Pkw / Pkw bei geringer Geschwindigkeit, wofür jedoch 4,10 m Fahrbahnbreite benötigt werden. Aus diesem Grund wird eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen.

Des Weiteren sollte links und rechts von dem Fahrbahnrand ein Schrammbord berücksichtigt werden, um einen Sicherheitsabstand zu möglichen festen Hindernissen auf den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Im Normalfall wird ein Sicherheitsabstand von 0,50 m empfohlen. Bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen kann der Sicherheitsabstand auf 0,25 m verkürzt werden.

Bei der geringen Verkehrsbelastung auf der Adlerstraße kann ein Mischprinzip der Fahrbahn eingesetzt werden, wodurch auf einen Gehweg verzichtet wird.

Wir empfehlen, wie in Abbildung 4 dargestellt, eine Gesamtquerschnittsbreite der Adlerstraße von min. 4,60 m vor. Bei dieser Breite ist kein Parken im Straßenraum vorgesehen.

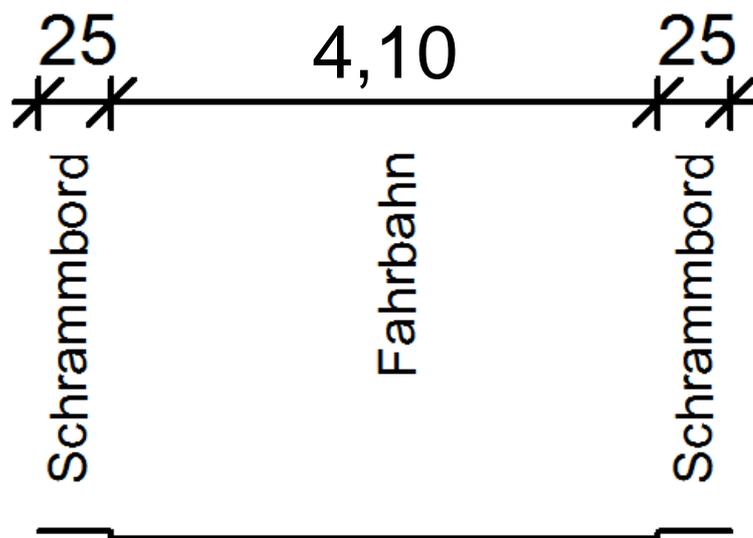


Abbildung 4: Empfohlene Breite der Adlerstraße

Die daraus folgenden Grunderwerbsflächen sind aus dem Plan A05_1 zu entnehmen. Als Zwangspunkt für die Straßenplanung wurde der südlich Grenzverlauf der Adlerstraße gewählt.

Diese Breite sollte bei einem Umbau der Straße nicht unterschritten werden da hier in allen Bereichen die Mindestmaße gewählt wurden. Über den aktuellen Bestand kann wegen fehlender Aufmessung keine Aussage getroffen werden. Aus dem Grenzverlauf der Straßenfläche sowie Luftbildern lässt sich entnehmen, dass auf einer Länge von ca. 100 m die Straßenbreite unter 4,60 m liegt. Daher empfehlen wir die Straße bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes mit auszubauen, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen und eine ausreichende Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Nach RAS 06 dient die Fahrbahn in einem Wohngebiet als Aufenthaltsfläche für Fußgänger, weshalb eine Fahrbahnbreite von 3,80 m (Begegnen Pkw / Kinderwagen bzw. Radfahrer bei beengten Verhältnissen) und somit eine Gesamtbreite von 4,30 m ohne Gehweg nicht unterschritten werden sollte. Auch diese Breite ist im Bestand nicht dauerhaft gegeben.

Sollte eine Stichstraße, wie in Abb. 2 dargestellt, vorgesehen werden, ist eine Verbreiterung der Straße vor allem für Lieferverkehr (LKW / Müllfahrzeug) erforderlich.

Alternativ kann eine Bebauung der Adlerstraße auch ohne den Umbau der Bestandsstraße (Nullvariante) vorgenommen werden, da die Verkehrsstärke auf der Straße so gering ist, dass der Verkehr auch bei zusätzlichen Wohneinheiten abfließen kann (Verkehr Wohnweg ≤ 150 Kfz/h). Hierbei ist zu beachten, dass bei beengten Verhältnissen kein Begegnungsverkehr möglich ist und ein Pkw beim Begegnen in Hofflächen ausweichen oder rückwärtsfahren muss. Des Weiteren ist die Verkehrssicherheit für die schwachen Verkehrsteilnehmer (Radfahrer / Fußgänger) auf der Fahrbahn, bei der Begegnung mit einem Pkw, nicht gegeben. Darüber hinaus gestaltet sich das Abbiegen in Hofzufahrten schwierig. Eine Bebauung ohne Ausbau der Adlerstraße wird daher nicht empfohlen. Um dem zu entgegen könnte eine Einbahnrichtung eingerichtet werden.

Als weitere Option und zur Minimierung des Flächeneinschnitts wäre ein Ausbau der Adlerstraße bis zur Einmündung der geplanten Stichstraße möglich. In der Weiterführung (Bereich Flurstück 573/3 und 573/4) kann die Engstelle beibehalten werden, da durch vorausschauendes Fahren auf die kurze Engstelle (ca. 40 m) rechtzeitig reagiert werden kann.

Falls ein kompletter Ausbau der Adlerstraße nicht realisierbar ist, empfehlen wir ein Ausbau bis zu der geplanten Stichstraße, der Nullvariante vorzuziehen. Vor allem weil sich der Bereich, in dem kein Begegnungsverkehr möglich ist, auf 40 m Länge (Bereich Flurstück 573/3 und 573/4) reduziert und somit die Verkehrssicherheit (Begegnen Pkw / Pkw sowie Pkw / Kinderwagen bzw. Radfahrer bei beengten Verhältnissen) in dem ausgebauten Bereich (Flurstück 573/2, 573/5 und 573/6) gewährleistet werden kann. Des Weiteren ist die kürzere Engstelle überschaubarer und die Verkehrsteilnehmer können besser auf die Engstelle reagieren. Darüber hinaus begünstigt die breite Fahrbahn das Ein- und Abbiegen in die Stichstraße sowie zu den Hofzufahrten für Pkws und größere Fahrzeuge, wie z.B. Müllfahrzeuge oder Lkws.

Achern, den 03.0.2020 (F.H.)

RS Ingenieure
GmbH & Co.KG

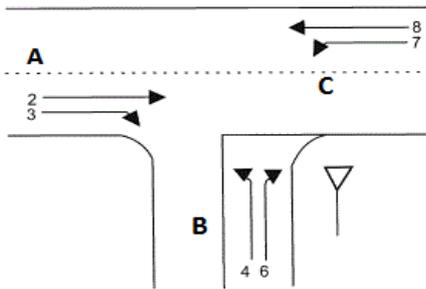
D-77855 Achern Allerheiligenstr.1
Fon 07841/6949-0 Fax 6949-90

D-77855 Achern
Allerheiligenstraße 1
Telefon 07841 / 6949-0
Telefax 07841 / 6949-90

Beratende Ingenieure VBI Bauingenieurbüro

RS Ingenieure
GmbH & Co. KG

Berechnungsjahr 2016



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberacher Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / ~~206~~

Geometrische Randbedingungen						
Zufahrt	Verkehrsstrom	Anzahl (1/2/3)	Fahrstreifen Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (RA) (ja / nein)	Mittelinsel	FGÜ
A	2	1	x	x	x	x
	3	1	x	nein	x	x
	F12	x	x	x	nein	nein
B	4	1	0	x	x	x
	6	1		nein	x	x
	F34	x	x	x	nein	nein
C	7	1		x	x	x
	8	1	x	x	x	x
	F56	x	x	x	nein	nein

Bemessungsverkehrsstärke und Verkehrszusammensetzung 2016									
Zufahrt	Verkehrsstrom	Rad [Rad/h]	LV [Lkw/h]	Lkw+Bus [Lkw/h]	LkwK	Fz	Fg	Pkw-E/Fz	Pkw-E
A	2	28	438	7	0	473	x	0,978	462
	3	10	32	0	0	42	x	0,883	37
	F12	x	x	x	x	x	0	x	x
B	4	5	15	0	0	19	x	0,883	17
	6	5	15	0	0	19	x	0,883	17
	F34	x	x	x	x	x	0	x	x
C	7	10	32	0	0	42	x	0,883	37
	8	36	635	6	0	677	x	0,978	662
	F56	x	x	x	x	x	0	x	x

LV = Leichtverkehr (PKW)

LkwK = Lkw mit Anhänger und Sattel-Kfz

Notizen:

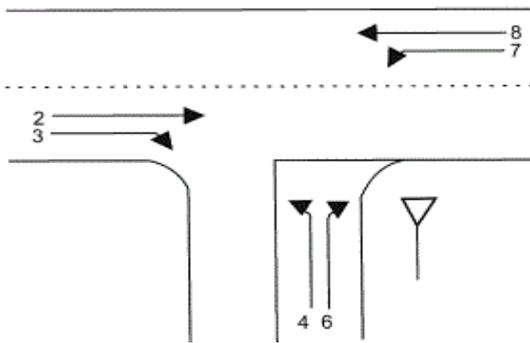
Verkehrszahlen auf Oberacher Str. / Allerheiligenstr. aus Verkehrszählungen des Büro Gevas aus dem Jahr 2016 bekannt.

Verkehrszahlen aus Acherstr. / Adlerstr. nach "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" ermittelt.

Formblatt 5-1b nach HBS Teil L, Ausgabe 2015

Anlage 1

Berechnungsjahr 2016



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberachermer Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / ~~206~~

Geometrische Randbedingungen			
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke	Kapazität	Auslastungsgrad
2	462	1800	0,256834722
8	662	1800	0,367806944

Grundkapazität der Verkehrsströme 3, 4, 6 und 7			
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke	Hauptströme	Grundkapazität
3	37	0	1600
7	37	499	728
6	17	481	667
4	17	1180	226

HBS 2015 Teil-L S.L5-10

tf	tg
x	x
2,8	5,5
3	5,9
3,2	6,5

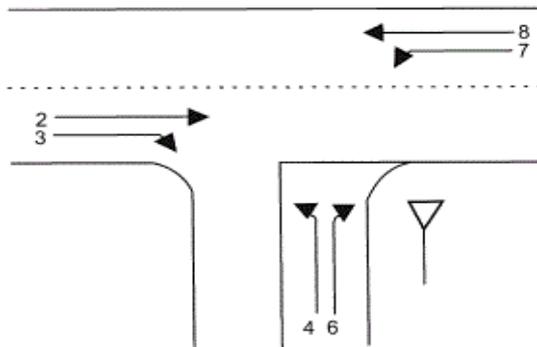
Kapazität der Verkehrsströme 3, 6 und 7			
Verkehrsstrom	Kapazität	Auslastungsgrad	staufreier Zustand
3	1600	0,023014063	x
7	728	0,050564136	0,920017887
6	667	0,025486188	x

Kapazität der Verkehrsstroms 4		
Verkehrsstrom	Kapazität	Auslastungsgrad
4	208	0,081781386

Notizen:

Verkehrszahlen auf Oberachermer Str. / Allerheiligenstr. aus Verkehrszählungen des Büro Gevas aus dem Jahr 2016 bekannt.
 Verkehrszahlen aus Acherstr. / Adlerstr. nach "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" ermittelt.

Berechnungsjahr 2016



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberacher Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / 206

Kapazität der Mischströme						
Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad	Aufstelleplätze n [Pkw-E]	Verkehrsstärke	Kapazität	Verkehrszusammensetzung
B	4	0,081781386	0	34	317	0,883
	6	0,025486188				
C	7	0,050564136	0	699	8738	0,972
	8	0,367806944	x			

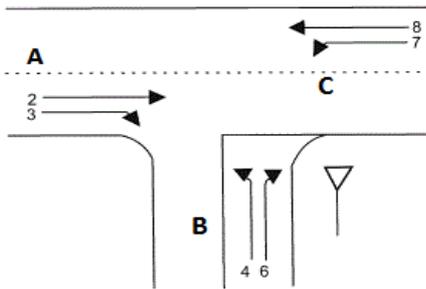
Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme 2016							
Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung	Kapazität in Pkw-E/h	Kapazität in Fz/h	Kapazitätsreserve R	Wartezeit t_w [sec]	QSV
A	2	0,978	1800	1840	1367	≤ 10	A
	3	0,883	1600	1812	1770	≤ 10	A
B	4	0,883	208	235	216	16	B
	6	0,883	667	755	736	≤ 10	A
C	7	0,883	728	825	783	≤ 10	A
	8	0,978	1800	1841	1164	≤ 10	A
B	4+6	0,883	317	359	325	11	B
C	7+8	0,972	1800	1851	1152	≤ 10	A
erreichbare Qualitätsstufe QSVges							B

Notizen:

Verkehrszahlen auf Oberacher Str. / Allerheiligenstr. aus Verkehrszählungen des Büro Gevas aus dem Jahr 2016 bekannt.

Verkehrszahlen aus Acherstr. / Adlerstr. nach "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" ermittelt.

Berechnungsjahr 2040



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberacherner Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / ~~206~~

Geometrische Randbedingungen						
Zufahrt	Verkehrsstrom	Anzahl (1/2/3)	Fahrstreifen Aufstelllänge n [Pkw-E]	Dreiecksinsel (RA) (ja / nein)	Mittelinsel	FGÜ
A	2	1	x	x	x	x
	3	1	x	nein	x	x
	F12	x	x	x	nein	nein
B	4	1	0	x	x	x
	6	1		nein	x	x
	F34	x	x	x	nein	nein
C	7	1		x	x	x
	8	1	x	x	x	x
	F56	x	x	x	nein	nein

Bemessungsverkehrsstärke und Verkehrszusammensetzung 2040									
Zufahrt	Verkehrsstrom	Rad [Rad/h]	LV [Lkw/h]	Lkw+Bus [Lkw/h]	LkwK	Fz	Fg	Pkw-E/Fz	Pkw-E
A	2	35	551	9	0	595	x	0,978	581
	3	10	32	0	0	42	x	0,883	37
	F12	x	x	x	x	x	0	x	x
B	4	5	15	0	0	19	x	0,883	17
	6	5	15	0	0	19	x	0,883	17
	F34	x	x	x	x	x	0	x	x
C	7	10	32	0	0	42	x	0,883	37
	8	46	795	7	0	848	x	0,977	829
	F56	x	x	x	x	x	0	x	x

LV = Leichtverkehr (PKW)

LkwK = Lkw mit Anhänger und Sattel-Kfz

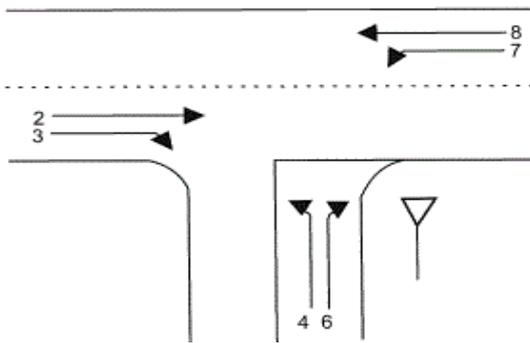
Notizen:

Annahme für Prognose: Verkehrszuwachs um 1% pro Jahr auf Oberacherner Straße / Allerheiligenstr.
 Verkehr aus Wohngebiet bleibt gleich.

Formblatt 5-1b nach HBS Teil L, Ausgabe 2015

Anlage 1

Berechnungsjahr 2040



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberacher Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / ~~206~~

Geometrische Randbedingungen			
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke	Kapazität	Auslastungsgrad
2	581	1800	0,323034722
8	829	1800	0,460640278

Grundkapazität der Verkehrsströme 3, 4, 6 und 7			
Verkehrsstrom	Verkehrsstärke	Hauptströme	Grundkapazität
3	37	0	1600
7	37	618	636
6	17	600	576
4	17	1466	153

HBS 2015 Teil-L S.L5-10

tf	tg
x	x
2,8	5,5
3	5,9
3,2	6,5

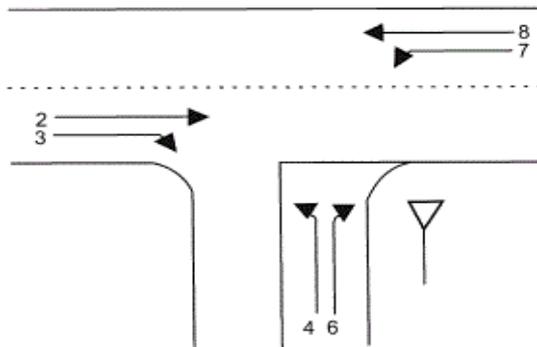
Kapazität der Verkehrsströme 3, 6 und 7			
Verkehrsstrom	Kapazität	Auslastungsgrad	staufreier Zustand
3	1600	0,023014063	x
7	636	0,057913618	0,892625245
6	576	0,029481904	x

Kapazität der Verkehrsstroms 4		
Verkehrsstrom	Kapazität	Auslastungsgrad
4	137	0,124450446

Notizen:

Annahme für Prognose: Verkehrszuwachs um 1% pro Jahr auf Oberacher Str. / Allerheiligenstr.
 Verkehr aus Wohngebiet bleibt gleich.

Berechnungsjahr 2040



A: Allerheiligenstr.
 B: Acherstr. / Adlerstr.
 C: Oberacher Str.
 Datum: 15.01.2020

Abendspitze (16:30 - 17:30 Uhr)

Zufahrt B: StVO Zeichen 205 / 206

Kapazität der Mischströme						
Zufahrt	Verkehrsstrom	Auslastungsgrad	Aufstelleplätze n [Pkw-E]	Verkehrsstärke	Kapazität	Verkehrszusammensetzung
B	4	0,124450446	0	34	221	0,883
	6	0,029481904				
C	7	0,057913618	0	866	8065	0,973
	8	0,460640278	x			

Beurteilung der Qualität des Verkehrsablaufs der Fahrzeugströme 2040							
Zufahrt	Verkehrsstrom	Verkehrszusammensetzung	Kapazität in Pkw-E/h	Kapazität in Fz/h	Kapazitätsreserve R	Wartezeit t_w [sec]	QSV
A	2	0,978	1800	1841	1246	≤ 10	A
	3	0,883	1600	1812	1770	≤ 10	A
B	4	0,883	137	155	135	25	C
	6	0,883	576	653	634	≤ 10	A
C	7	0,883	636	720	678	≤ 10	A
	8	0,977	1800	1842	993	≤ 10	A
B	4+6	0,883	221	250	216	16	B
C	7+8	0,973	1800	1850	984	≤ 10	A
erreichbare Qualitätsstufe QSVges							C

Notizen:

Annahme für Prognose: Verkehrszuwachs um 1% pro Jahr auf Oberacher Str. / Allerheiligenstr.
 Verkehr aus Wohngebiet bleibt gleich.

Hydrosond

Geologisches Büro

[Hydrosond](#) [Winnipeg Ave. B112 · 77836 Rheinmünster](#)

Stadt Achern
Fachgebiet Stadt- und Umweltplanung
z.Hd. Herrn Frohnapfel
Illenauer Allee 73
77855 Achern

- **Hydrogeologie**
Wassererschließung
Grundwassermodellierung
Schutzzonenausweisung
- **Ingenieurgeologie**
Baugrund - Gründungsberatung
Bohrtechnik und Brunnenbau
- **Umweltgeologie**
Altlasten - Deponien
Sanierung – Rückbau
Geothermie
Regenwasserversickerung

Bebauungsplan „Adlerstraße“ in Oberachern

Realisierbarkeit der Versickerung von Niederschlagswässern im Untergrund

Gutachterliche Stellungnahme

Projekt-Nr. 2030

Büro Baden-Airpark
Winnipeg Ave. B112
77836 Rheinmünster
Tel. 07229 / 697333
Fax 07229 / 697309

Büro Berg / Pfalz
Ludwigstraße 1
76768 Berg/Pfalz
Tel. 07273 / 4106
Fax 07273 / 1332

Bankverbindung:
Sparkasse Kandel
IBAN: DE 50 54851440 000 1009190
BIC: MALADE51KAD
mail@hydrosond.de

Veranlassung

Die Stadt Achern möchte in Oberachern für den Bereich Adlerstraße einen neuen Bebauungsplan erstellen. Das Baugebiet wird nördlich und südlich an die Adlerstraße anschließen, im Norden bis zur Acherstraße und Süden bis zur Schillerstraße reichen. In westlicher Richtung hat das Baugebiet eine Länge von rd. 160 m (vgl. Abbildung 1). Es liegt topographisch in etwa auf einer Höhe von 156,0 m+NN bis 156,5 m+NN.

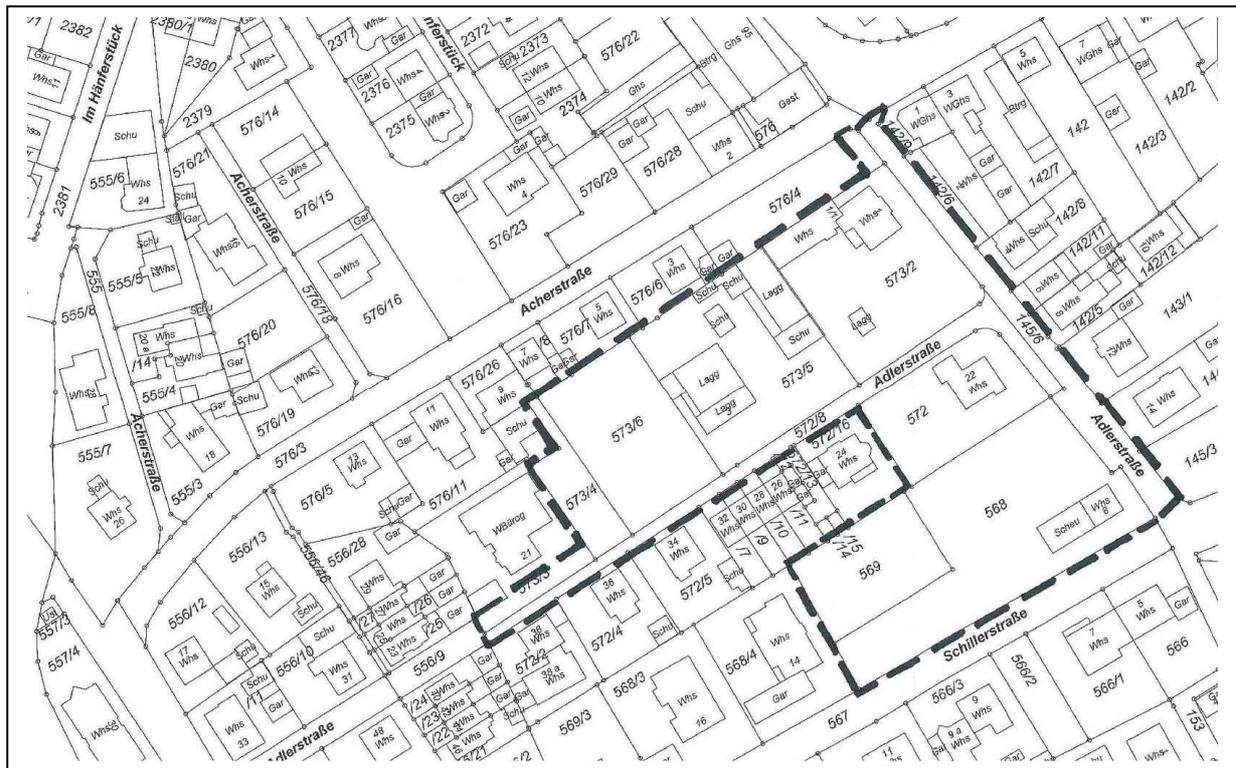


Abb.1 Geltungsbereich Bebauungsplan „Adlerstraße“

Für die einzelnen Baugrundstücke im Bereich des neuen Bebauungsplanes soll zur Entlastung der Regenwasserkanalisation eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Untergrund (z.B. über Mulde, Muldenrigolen oder Rigolen mit, wenn erforderlich, vorgeschalteter Reinigungsstufe) vorgesehen werden.

Das Geologische Büro Hydrosond wurde beauftragt, die Realisierbarkeit der vorgesehenen Niederschlagsversickerung im Untergrund auf Basis seiner Ortskenntnis zu beurteilen.

Hydrogeologische Situation

Das Baugebiet „Adlerstraße“ in Oberachern befindet sich in der von der Acher aus der lößbedeckten Vorbergzone des Oberrheingrabens heraus geschnittenen und zur Rheinebene öffnenden Talung. Hier liegt es etwa 1,5 km vom Talausgang entfernt im Bereich eines verbliebenen Restes der Niederterrasse innerhalb der ehemaligen Kinzig-Murg-Rinne (vgl. Abbildung 2).

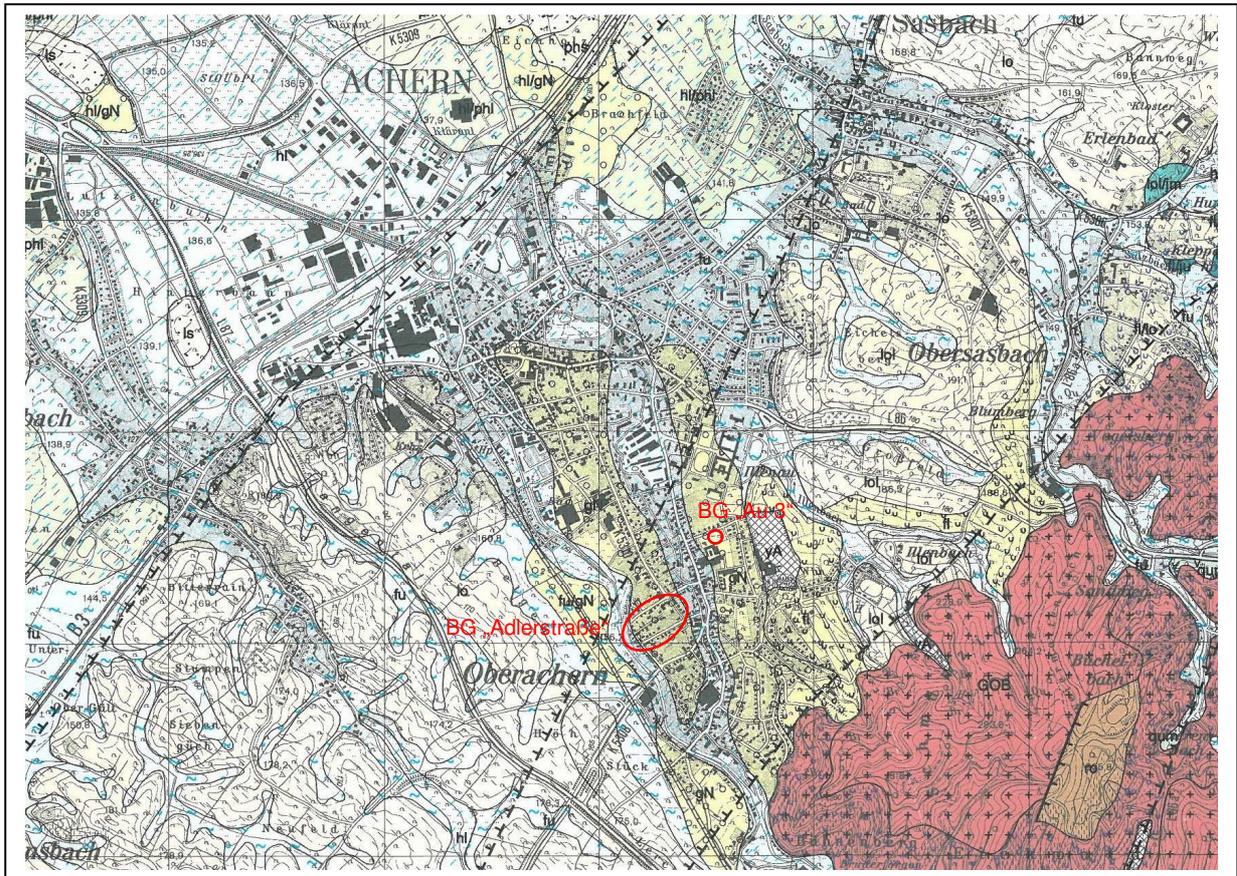


Abb. 2 Ausschnitt aus Geologischer Karte Baden-Württemberg, Blatt 7314 Bühl

Unter einer geringmächtigen Bedeckung aus Aue- oder Löß-/ Schwemmlößab-lagerungen bilden hier die quartären Kiese und Sande der Niederterrasse den tieferen Untergrund. Teilweise können diese auch durch Bachsedimente der Acher ersetzt sein, die je nach Transportenergie unterschiedliche Korngröße und Zusam-mensetzung aufweisen. Während die Deckschicht je nach Kleinkornanteil wechselnde, meist mäßige bis geringe Durchlässigkeiten aufweisen, zeigen die unterlagernden Kiese und Sande i.d.R. gute Durchlässigkeiten. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden kiesig-sandigen Talfüllung ist auf wenige Meter beschränkt

und dürfte im Bereich Oberachern unter 5 m liegen. Darunter dürften dann aus dem Schwarzwald geschüttete, fest gelagerte, zersetzte Kiese mit einem hohen Feinanteil und geringen Durchlässigkeiten folgen.

Bei Baugrunduntersuchungen an einem vergleichbaren, rd. 350 m nordöstlich des Baugebietes gelegenen Standort (BG „Au 3“ in Abbildung 2), der ebenfalls noch im Bereich eines Restes der Niederterrasse liegt, wurden unter einer maximal rd. 1,3 m mächtigen Auflage bindiger Deckschichten (feinsandige, schwach feinkiesige Schluffe bzw. sandige, schwach tonige und schwach feinkiesige Schluffe) zunächst ein Übergangsbereich aus schluffigen, sandigen und schwach steinigen Mittel- bis Grobkiesen (rd. 20 cm) und dann bis zur Endteufe von 3 m unter GOK sandige, steinige Mittel- bis Grobkiese erbohrt. Die Kiese führten ab etwa 2,3 m unter GOK Grundwasser. Für diese Kiese (augenscheinlich Schwarzwaldmaterial) wurden damals über Versickerungsversuche in Schürfen Durchlässigkeitsbeiwerte k_f für die ungesättigte Bodenzone von rd. 3×10^{-4} m/s bis 4×10^{-4} m/s bestimmt. Der Untergrund war damit als stark durchlässig zu bezeichnen, womit von einer hohen Wasseraufnahmefähigkeit ausgegangen werden konnte.

Beurteilung des Standortes Baugebiet „Adlerstraße“

Am Standort Baugebiet „Adlerstraße“ kann u.E. hinsichtlich des Bodenaufbaus von vergleichbaren Verhältnissen ausgegangen werden. Der Standort BG „Au 3“ liegt mit 152,8 m+NN topographisch rd. 3 m niedriger als das Baugebiet „Adlerstraße“. Auch das Grundwasser, das in etwa parallel zur Acher dem Geländeprofil folgend nach Nordwesten strömen dürfte, ist in vergleichbarer Tiefenlage unter Gelände zu erwarten, so dass der Grundwasserflurabstandes auch hier mehr als 2 m betragen dürfte.

Hinsichtlich der Möglichkeiten im Bereich des geplanten Baugebietes „Adlerstraße“ Niederschläge zu versickern, ist unterhalb der bindigen Deckschichten auch hier ein stark durchlässiger Untergrund mit einer hohen Wasseraufnahmefähigkeit zu erwarten. Der nach DWA-A 138 zu fordernde Mindestabstand zwischen Grundwasseroberfläche und der Sohle von Versickerungsanlagen kann bei einer Versickerung über Mulden oder Muldenrigolen sicher eingehalten werden. Inwieweit die bindigen Deckschichten für die Versickerung genutzt werden können oder ob eine Bodenaustausch zu empfehlen sein wird, wäre ggf. noch zu prüfen. Dasselbe gilt sinngemäß auch für etwaige anthropogene Geländeauffüllungen, wo ggf. auch eine Prüfung auf Schadstoffbelastungen erforderlich sein könnte.

Der Standort befindet sich in keinem Überschwemmungsgebiet und in keinem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet.

Im Einzelfall sollte sich die Auslegung und hydraulische Dimensionierung der jeweiligen Versickerungsanlage am Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) orientieren. Aus diesem Regelwerk gehen u.a. auch die zu einer bestehenden Bebauung einzuhalten- den Abstände hervor sowie weitere zu beachtende Vorgaben.

Rheinmünster, 10.02.2020



H. Bender-Bayer
DIPLOMGEOLOGE