

Fertigung: .....

Anlage: .....

Blatt: .....

## BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Farn Süd" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farn Süd" der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

### Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

---

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Farn Süd" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen in Oppenau kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Farn Süd" geschaffen werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten von Oppenau sichergestellt werden.

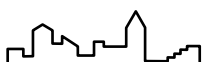
## 2 Übergeordnete Planung

### 2.1 Regionalplan

Oppenau wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen eingestuft, d.h. dass hier keine über die Eigenentwicklung hinaus gehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Farn Süd" ist mit Ausnahme eines sehr geringen Teilbereichs im nordwestlichen Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Hinblick auf die fehlende Parzellenschärfe des FNP gilt der B-Plan dennoch als aus dem FNP entwickelt.



### 3 Verfahren

Der B-Plan "Farn Süd" wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Das Planungsgebiet grenzt an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Aufstellung des Bebauungsplans, die in der öffentlichen GR-Sitzung am 16.12.2019 beschlossen wurde, dient ausschließlich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Bedarf ist durch die Ausweisung im rechtskräftigen FNP begründet.

Die max. Grundfläche beträgt ca. 7.186 m<sup>2</sup> und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Ab der 2. Offenlage wurden die weiteren Verfahrensschritte entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB nach den derzeit geltenden Vorschriften durchgeführt.

### 4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Ortslage und umfasst den Bereich östlich angrenzend an den Farnweg und grenzt im Süden an das Farnbächle sowie im Osten an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten und Westen schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an.

Mit Beschluss zur 2. Offenlage wurde aufgrund der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft eines Grundstückseigentümers der Geltungsbereich im östlichen Bereich um die Flst.Nrn. 928, 929 und 930 reduziert. Das Planungsgebiet umfasst danach eine Fläche von insgesamt ca. 2,28 ha.

## 5 Städtebauliche Konzeption

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) wurden unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der im Hinblick auf § 13b verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Nach dem Planungswillen der Stadt Oppenau und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebiets an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

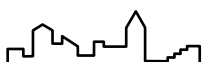
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie der topographischen Situation ergeben

#### 5.2.1 Geschosszahl

Um dem Planungswillen der Stadt, in dem Baugebiet auch Geschosswohnungsbau anzubieten, zu dokumentieren und planungsrechtlich zu sichern, wird für die NZ 1 eine mindestens 2-geschossige und max. 3-geschossige Bebauung festgesetzt.

#### 5.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bzw. 1,2 in Abhängigkeit der festgesetzten Geschosszahl festgesetzt.



### 5.2.3 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt, wobei hier aufgrund der Topographie zwischen bergseitig und talseitig differenziert wird. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Bezugspunkt Untergeschossfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über verschiedene Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen in der NZ 2 eine Bebauung mit einer Wandhöhe über der festgesetzten EFH von max. 4,50 m auf der Bergseite und max. 7,00 m (gemessen ab UFH) auf der Talseite zu, in der NZ 1 eine max. WH bergseitig von 7,00 m und talseitig von 9,00 m zu.

Die Gebäude der NZ 2 dürfen nach Südwesten (talseitig) in der Ansicht nur zweigeschossig, die Gebäude der NZ 1 nach Südwesten in der Ansicht nur dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen bzw. mit Stützmauern und Böschungen entsprechend zu gestalten.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die für den optischen Gesamteindruck insbesondere in den topographisch bewegteren Teilen des Geländes maßgebende talseitige Ansichtsfläche baulicher Anlagen insgesamt beschränkt.

Diese Regelungen ermöglichen eine Bebauung in der NZ 2 mit max. zwei Vollgeschossen bzw. in der NZ 1 mit max. drei Vollgeschossen. Das zulässige zweite Vollgeschoss kann in der NZ 2 je nach Geländeneigung teilweise in den Hang eingebaut sein oder aber im Dachraum angeordnet werden. In der NZ 1 ist mit der Festsetzung einer sehr flachen Dachneigung kein nutzbares Dachgeschoss vorgesehen. Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange der nördlich angrenzenden Bebauung sowie des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt.

### 5.2.4 Gebäudetiefe

Mit der Festsetzung einer max. Gebäudetiefe für die NZ 2, die senkrecht zur Hauptfirstrichtung gemessen wird, wird die Kubatur der geplanten Bebauung so bestimmt, dass sie sich in die umgebende Bebauung bzw. in das Ortsbild einfügt.

Unabhängig davon, ob die Firstrichtung festgesetzt wird, wird die Festsetzung der max. Gebäudetiefe für sinnvoll erachtet, da sonst bei einer extrem großen Gebäudetiefe relativ große Dachflächen entstehen würden. Gestaltungsziel dieser Festsetzung ist es, Gebäude zu erhalten, die in ihrer Proportion ins Orts- und Landschaftsbild passen.

### 5.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind in den NZ 1 und 2 nur Einzelhäuser zulässig, wobei bei Grenzgaragen oder Carports aufgrund der vorhandenen Topografie die Wandfläche jedoch abweichend von der offenen Bauweise max. 45 m<sup>2</sup> betragen darf.

### 5.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im südwestlichen Bereich sind - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Kurvenbereich des Farnwegs - 4 Bauplätze für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Damit soll dem dringenden Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung getragen werden.

Während in der NZ 1 die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wird, sind in der NZ 2 nur max. 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.

Da sich in vergleichbaren Gebieten gezeigt hat, dass bei Hanggrundstücken die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, erscheint diese Beschränkung aus städtebaulicher Sicht begründet.

### 5.5 Verkehrserschließung

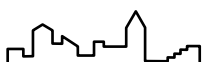
Die Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten vom Farnweg aus, die dann das Baugebiet ringförmig erschließen.

Die innere nördlich gelegene Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,0 m als Mischfläche vorgesehen. Die innere südlich gelegene Erschließungsstraße ist als Einbahnstraße mit einer Breite von 4,50 m vorgesehen. Da diese Erschließungsstraße nur der Erschließung von 5 Bauplätzen dient, erscheint ein geringerer Straßenquerschnitt und die Einstufung als Einbahnstraße vertretbar. Die Radien sind für Müllfahrzeuge ausgelegt.

Mit Rücksicht auf die Erschließungsplanung, d.h. Unterbringung von Leitungen im Straßenkörper, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Bäume im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um dennoch eine entsprechende Begrünung im Straßenraum zu erhalten, werden Bäume auf privaten Grundstücken festgesetzt, die im Zuge der Erschließung gepflanzt werden und in Eigentum und Pflege der Grundstücksbesitzer übergehen.

### 5.6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze/Nebenanlagen

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO soll den Bauherren ein größtmöglicher Spielraum in der Anordnung auf dem Grundstück gewährt werden. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind Abstände zu den Verkehrsflächen einzuhalten.



### **5.7 Grünflächen, Anpflanzungen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur, Boden und Landschaft**

Im Süden des Planungsgebietes verläuft das Farnbächle, das als gesetzlich geschütztes Biotop ausgewiesen ist. Zur Sicherung wurde eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft" ausgewiesen.

Zur Eingrünung nach Osten und als Abstandsfläche zur angrenzenden Landwirtschaft werden öffentliche und private Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen.

Das Flst.Nr. 927, bei dem es sich um eine Wiese handelt, die zukünftig extensiv bewirtschaftet werden soll, wurde eine öffentliche Grünfläche als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Natur, Boden und Landschaft" ausgewiesen. Durch die Extensivierung der Bewirtschaftung ergibt sich ein naturschutzrechtliches Aufwertungspotential, das für Eingriffe in einem anderen Gebiet seitens der Stadt Oppenau zu einem späteren Zeitpunkt in Ansatz gebracht werden kann.

Da es sich beim B-Plan "Farn-Süd" um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelt, ist hier keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen.

### **5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche ist ein Leitungsrecht zur Führung einer Regenwasserleitung zugunsten des nördlich angrenzenden Grundstückseigentümers ausgewiesen.

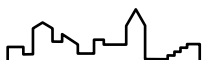
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird vom Wirtschaftsweg in östlicher Richtung ein Geh- und Fahrrecht zur Erschließung des landwirtschaftlichen Grundstücks Flst.Nr. 931 zugunsten des Grundstückseigentümers ausgewiesen.

### **5.9 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)**

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.



Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Oppenau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Farn Süd" ohnehin sparsam ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen beanspruchten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür wird die Gestaltung der Gartenflächen als Schottergärten untersagt.

Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, zu vermeiden, dass negative Auswirkungen durch Schottergärten auf die Biodiversität, den Boden und das Klima sowie bei Verwendung von wasserundurchlässiger Folie auch auf den Wasserhaushalt entstehen.

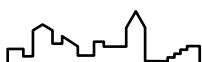
Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

## 6 Landwirtschaft

Die Stadt Oppenau ist geprägt von landwirtschaftlichen Betrieben, die unweigerlich an Wohngebiete grenzen bzw. die mit ihrem landwirtschaftlichen Verkehr durch Wohngebiete zu ihren bewirtschafteten Flächen fahren müssen.

Der Haupterwerbslandwirt sowie zwei Nebenerwerbslandwirte befinden sich an der Straße "Am Farn" nordöstlich des Baugebiets und fahren mit ihren landwirtschaftlichen Fahrzeugen derzeit schon über den Farnweg vorbei an den Baugebieten "Farn" und "Farnhöhe" zu ihren Pachtflächen in den anderen Ortsteilen.

Auch bei noch größeren Abständen der landwirtschaftlichen Betriebe zu Wohngebieten muss der landwirtschaftliche Verkehr zwangsläufig die Ortslage passieren.



Im ländlichen Raum, zu dem auch die Stadt Oppenau mit ihren Ortsteilen zählt, ist in der Abwägung daher mit ortsüblichen für die Landwirtschaft charakteristischen Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch zu rechnen und seitens der Bewohner zu tolerieren.

Ein Gutachten zu den Schallimmissionen wird daher nicht für erforderlich gehalten.

Die Stadt Oppenau ist sich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bewusst. Die Fläche wurde bereits 1987 mit der Fortschreibung / Änderung des FNP als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der Topografie sowie Restriktionen, die sich aus der Tallage, der Rench, dem Hochwasserschutz und der Bahnlinie ergeben, sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung in Oppenau begrenzt.

Des Weiteren ist nach wie vor ein hoher Bedarf an Bauplätzen in der Stadt Oppenau zu verzeichnen, so dass die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für die Schaffung von notwendigem Wohnraum unumgänglich ist. Die Stadt hat sich hier in der Abwägung zugunsten der künftigen Siedlungsentwicklung entschieden.

Des Weiteren ist ein Nebenerwerbslandwirt gleichzeitig Veräußerer der Grundstücksfläche für das Baugebiet.

Bei einer vorherrschenden Windrichtung von Südost wird hinsichtlich der Geruchsbelästigung eher eine Beeinträchtigung der nördlich gelegenen Wohnbebauung gesehen.

Des Weiteren wurde mit Beschluss zur 2. Offenlage der Geltungsbereich des B-Plans im östlichen Bereich reduziert, d.h. der Abstand der Wohnbebauung zum Betrieb des Haupterwerbslandwirts vergrößert sich.

Durch die Ausweisung von Abstandsflächen als öffentliche und private Grünfläche mit einer Gehölzpflanzung wird den Belangen der angrenzenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen Rechnung getragen.

## **7 Ver- und Entsorgung (Büro Wald + Corbe)**

### **7.1 Grundwasser**

*Für das geplante NBG „Farn Süd“ wurde im April 2019 vom Büro für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich, Lichtenau, ein Geotechnisches Gutachten erstellt.*

*In den für das Gutachten durchgeführten Aufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen. Zudem liegen keine Angaben zu Grundwasserständen aus geeigneten Grundwassermessstellen vor. Aufgrund der Hanglage kann nach starken Niederschlagsereignissen nach Einschätzung des Bodengutachters mit einem Auftreten von Schichtwasser über die gering durchlässigen Schichten (Sandstein) gerechnet werden.*

(Auf die detaillierten Aussagen im Geotechnischen Gutachten, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)



## 7.2 Versickerung

Aus den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Baggerschürfen im Erschließungsgebiet geht hervor, dass im Untergrund bis zu 2 m mächtige schluffige Schichten vorherrschen. Hinsichtlich einer möglichen Versickerung von Niederschlägen wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte für die im Baufenster angetroffenen Schichten aus den Literaturdaten und aus der Kornverteilung abgeschätzt und dabei für Versickerungen ungeeignete Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  zwischen  $1 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$  und  $1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  ermittelt.

(Auf die detaillierten Aussagen im Geotechnischen Gutachten, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)

## 7.3 Außengebiete

Aufgrund der Lage des Neubaugebiets existieren keine Zuflüsse von Außengebieten.

## 7.4 Entwässerung

Die unmittelbar am Farnweg liegenden Baugrundstücke sollen das anfallende Regen- und Schmutzwasser zukünftig über neue Hausanschlüsse in die Bestandskanäle im Farnweg entwässern. Die übrigen Grundstücke des Neubaugebietes sollen in das neue Entwässerungssystem innerhalb des Gebiets einleiten.

(Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers von den angrenzenden Baugrundstücken in das Farnbächle ist nicht zulässig.)

Das gewählte Entwässerungskonzept sieht die Herstellung einer neuen Ableitungstrasse für das Regenwasser über den Stadtgarten mit Bau einer neuen Einleitstelle in den Lierbach vor. An die neue Ableitungstrasse wird neben dem NBG auch der oberhalb des Abzweigs liegende RW-Bestandskanal angeschlossen. Der Abfluss in Richtung Farnbächleverdolung wird verdämmt. Die neue Ableitungstrasse verringert somit auch die Überflutung im Bereich der Farnbächleverdolung für die Unterlieger bei Starkregenereignissen.

Das gewählte Entwässerungskonzept wird allen Anforderungen einer modernen Regen- und Schmutzwasserableitung hinsichtlich dem Stand der Technik, der Umweltverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit gerecht.

(Auf die detaillierten Aussagen im Entwässerungskonzept, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)

## 7.5 Nahwärmeversorgung

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23. Oktober 2014 werden Neubaugebiete im Kernort an eine Fernwärmeversorgung auf der Basis von Holzenergie angeschlossen. Die Betriebsführung obliegt der "Wärmeversorgung Oppenau GmbH & Co. KG", an der auch die Stadt Oppenau als Gesellschafter beteiligt ist.

**8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	ca. 2,28	ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,26	ha	= 11,4 %
öffentl. Grünflächen (Gewässerrandstreifen/Biotopverbundfläche/Ausgleichsfläche)	ca. 0,22	ha	= 9,6 %
private Grünfläche	ca. 0,03	ha	= 1,3 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 1,77	ha	= 77,7 %

**9 Statistische Werte**

Bei 31 Bauplätzen ergibt sich eine  $\emptyset$  Grundstücksgröße von ca. 580 m<sup>2</sup>

27 Einzelhäuser

davon z.B. 20 mit 1 Wohneinheit = ca. 20 WE

davon z.B. 7 mit 1 Wohneinheit  
und 1 Einliegerwohnung = ca. 14 WE

4 Mehrfamilienhäuser

davon z.B. 2 mit 6 Wohneinheiten = ca. 12 WE

davon z.B. 2 mit 8 Wohneinheiten = ca. 16 WE

Bei einer  $\emptyset$ -Belegung mit 3 EW/WE bzw. 1 EW/WE

55 WE x 3 EW = 165 EW

7 WE x 1 EW = 7 EW

172 EW

und einem Bruttobauland von ca. 2,28 ha ergibt sich eine Bruttowohndichte von 172 EW / 2,28 ha = 75 EW/ha.

**10 Kostenschätzung**

Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	742.000 €
Straßenbeleuchtung	38.000 €
Entwässerung im Gebiet	536.000 €
Entwässerung Ableitungstrasse	380.000 €
Wasserversorgung	235.000 €
Leerrohre	38.000 €
<u>Nahwärmeversorgung</u>	<u>305.200 €</u>
<b>Gesamtherstellungskosten brutto</b>	<b>2.274.200 €</b>

## 11 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 02.03.2020 LIF-ta  
13.03.2020  
19.03.2020  
25.05.2020  
12.07.2021 LIF-ba  
27.09.2021

Oppenau, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

 128Beg07.doc

.....  
Gaiser, Bürgermeister

### RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung  
der letzten Änderung v. 14.06.2021  
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Oppenau, .....

.....  
Gaiser, Bürgermeister

