

11. SEP. 2003

## **Bebauungsplan -Kirchberg-**

**Gemeinde Winden im Elztal,  
Ortsteil Oberwinden**

### **Begründung**

Planverfasser:

Gemeindeverwaltungsverband  
Elzach  
-Bauabteilung-

Dipl.Ing.(FH) S. Fritz



Gemeinde Winden im Elztal



P. Wißler, stellv. Bürgermeister



Elzach/Winden im Elztal, den 04.06.2003

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass der Planaufstellung

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 19.12.2001 wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Winden im Elztal die Aufstellung des Bebauungsplanes –Kirchberg- im Ortsteil Oberwinden gemäß § 2 BauGB beschlossen. Im Ortsteil Oberwinden, der Gemeinde Winden im Elztal besteht derzeit kaum die Möglichkeit von jungen einheimischen Familien Bauland zu erwerben. Ferner beabsichtigt die Gemeinde noch einen 3-gruppigen Kindergarten zu erstellen, der im Gebiet dieses Bebauungsplanes angesiedelt wird. Des Weiteren konnte die Gemeinde in diesem Gebiet Grundstücksflächen erwerben, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes der einheimischen Bevölkerung zum Kauf angeboten werden.

### 1.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung von Bauland für die einheimische Bevölkerung
- Bau eines Kindergartens durch die Gemeinde
- Durch Einbeziehung des Verkehrsübungsplatzes, Festplatz, Parkplatz mit den darauf bestehenden Gebäuden (Asylbewerberwohnheim, Bauhof der Gemeinde sowie Soli-Vereinsheim) soll der Bestand gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude in geringem Umfange geschaffen werden.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 2/1; 669/1 und 669/9 (teilweise) sowie 636; 636/1; 637/1; 638; 638/2; 638/3; 638/4; 638/5; 638/6; 638/7; 638/8 und 638/10 gesamt.

Die rechtskräftige Innenbereichssatzung wird im südlichen Teil des Grundstückes Flurstück Nr. 669/1 (Bahngelände) und 669/1 (Verkehrsübungsplatz etc.) durch den Bebauungsplan –Kirchberg-, nach dessen Rechtskraft ersetzt. Die Änderung der Innenbereichssatzung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes –Kirchberg-.

### 1.4 Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberwinden. Durch das Plangebiet verläuft die Bahnlinie Denzlingen – Elzach und gliedert den Bebauungsplan in zwei Teile.

- Nordwestlicher Teil: In diesem Gebiet sollen neben der bestehenden Bebauung neue Baumöglichkeiten geschaffen werden und der neue Kindergarten entstehen. Dieser Teil wird derzeit als Wiese und Maisacker genutzt.
- Südöstlicher Teil: In diesem Bereich befindet sich der bituminös befestigte Verkehrsübungsplatz, Festplatz, Parkplatz, Durchgangsstraße sowie das Asylbewerberwohnheim, der Gemeindebauhof und das Soli-Vereinsheim. Auf diesem Platz finden jährlich mehrere Veranstaltungen mit Festzelt statt (Musikveranstaltungen, Kart-Veranstaltungen). Unter dem Jahr wird dieser Platz tagsüber noch von der Polizeidirektion in Verbindung mit der Kreisverkehrswacht genutzt. Es finden hier Fahrradprüfungen für die Schüler des „Oberen Elztales“ statt.  
An dieser bestehenden Nutzung will die Gemeinde Winden im Elztal auch weiterhin festhalten.

### 1.5 Entwicklung aus dem FNP

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes –Kirchberg- ist nicht im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elzach enthalten. Der FNP befindet sich derzeit in der Fortschreibung, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Die Verbandsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregung beraten und darüber Beschluss gefasst sowie die Offenlage des FNP beschlossen. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP ist das Gebiet des Bebauungsplanes zum größten Teil enthalten. Derzeitig nicht enthalten ist die als Verkehrsübungsplatz, Festplatz, **Parkplatz**, Durchgangsstraße genutzte Fläche. Diese Fläche ist im weiteren Fortschreibungsverfahren des FNP jedoch aufgenommen.

## **2. BEBAUUNG**

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Der städtebauliche Entwurf entwickelt die vorhandene Bebauung maßvoll weiter. Die in diesem Gebiet bereits vorhandenen Gebäude werden in den Bebauungsplan integriert. Ebenfalls integriert wird der sich in diesem Gebiet befindende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb.



Durch den Bebauungsplan sollen die rechtlichen Grundlagen zum Bau eines Kindergartens geschaffen werden.

Ebenso soll das befristet genehmigte Asylbewerberwohnheim durch Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Innenbereich zugeordnet werden.

## 2.2 Art und Maß der Bebauung

### 2.2.1 Art

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist gegliedert.

Nordwestlich der Bahnlinie in: Allgemeines Wohngebiet (WA)  
Dorfgebiet (MD)  
Fläche für Gemeinbedarf

Südöstlich der Bahnlinie in: Fläche für Gemeinbedarf

Für die unterschiedlichen Gebiete des Bebauungsplanes werden verschiedene Einschränkungen festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Dorfgebiet werden nicht zugelassen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten,

weil sie für die Lage und den Charakter des Baugebietes als nicht verträglich bzw. als ungeeignet angesehen werden.

### 2.2.2 Maß

Die Traufhöhen werden von Oberkante der jeweiligen zugeordneten Straße festgesetzt, wobei ein gewisser Schwankungsbereich zwischen maximal und minimal möglich ist.

Ferner wird das Maß der Bebauung noch durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die gesetzlichen Vorgaben der GRZ und GFZ durch die BauNVO werden eingehalten.

### **3. Landwirtschaft**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auch ein Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, in dem der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb angesiedelt ist. Derzeitig werden hier 2 Esel, 2 Ziegen, 4 Rinder und Kleingetier gehalten.

Die künftige Wohnbevölkerung im Planungsgebiet (WA) kann zwar durch die Viehhaltung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen evtl. mit Immissionen belastet werden, die die Erheblichkeitsgrenze überschreiten können. Eine Abstufung der Nutzung der Flächen ist aber nach der BauNVO nicht möglich, denn allgemeine Wohngebiete sind die unmittelbar nächst höhere Stufe der Wohnqualität gegenüber einem Dorfgebiet, dem die Charakterisierung der landwirtschaftlich genutzten Fläche entspricht.

Gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird es allenfalls zu zumutbaren Einschränkungen beider Nutzungsflächen führen.

Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb muss damit rechnen, dass durch die Einschränkung der Bewirtschaftung eine geringe zumutbare Verringerung der Erträge möglich ist. Dies würde aber auf keinen Fall zu einer Existenzgefährdung führen. Auf der anderen Seite muss die Wohnbevölkerung im künftigen Baugebiet „Kirchberg“ Beeinträchtigungen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der umliegenden Gebiete hinnehmen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Landwirtschaft ist allein schon aus den bewirtschaftbaren angrenzenden Flächen an das Baugebiet nicht zu erwarten, da diese verfügbaren Flächen zu klein sind. (Eingrenzung durch Bahnlinie, Straße und Wasserschutzgebiet mit Tiefbrunnen.)

Im Bereich des Elztales sind den Ausweitungen baulicher Nutzungen durch die topographische Lage engere räumliche Grenzen gesetzt als im Flachland. Dieselbe gilt auch für die Nutzbarkeit von Bodenflächen für die Landwirtschaft. Im Talbereich ist es unumgänglich, dass die Wohnbebauung an die landwirtschaftlichen Nutzflächen heranreicht bzw. angrenzt. In diesen Gebieten wird dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Zukunft steigende Bedeutung zukommen. Zum anderen muss jedem klar sein, wer sich im ländlich geprägten Raum ansiedelt, muss auch das Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung hinnehmen.

### **4. Verkehr**

#### **4.1 Äußere Erschließung**

Die nordwestlich der Bahnlinie vorgesehene Bebauung wird über die Straße „Kirchberg“ erschlossen.



Der südöstliche Teil des Baugebietes ist bereits erschlossen. Der Bereich ist weitgehendst bituminös befestigt und dient als Verkehrsübungsplatz, Festplatz, Parkplatz und Durchgangsstraße.

#### 4.2 Innere Erschließung

Das im Bebauungsplan ausgewiesene, allgemeine Wohngebiet, Dorfgebiet und Sondergebiet wird durch eine neu geplante Erschließungsstraße mit 5,30 m Gesamtbreite und 5,00 m reiner Fahrbahnbreite erschlossen. Die Fahrbahnbreite wurde so gewählt, dass auf der Fahrbahn auch geparkt werden kann ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs.

#### 4.3 Ruhender Verkehr

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes und Dorfgebietes sind ca. 11 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Diese Stellplätze werden nach dem Bau des Kindergartens demselben zum Teil zur Benutzung zugeordnet.

Aus diesem Grunde wird die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 74 Abs. (2) Nr. 2 LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Da der PKW-Nutzeranteil im ländlichen Raum höher als im innerstädtischen Kernbereich ist, fallen zwangsläufig mehr PKW an, die auf den privaten Flächen untergebracht werden müssen. Darüber hinaus sind in diesem Baugebiet die Rahmenbedingungen so gelegt, dass überwiegend Familienheime entstehen, deren Wohnfläche größer ist als bei Mietwohnungen. Damit erhöht sich die Anzahl der Familienmitglieder und zwangsläufig der Motorisierungsgrad. Die ÖPNV-Verknüpfung hat noch nicht den gewünschten Standard erreicht. Die Anwohner sind insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden, auf ihren PKW angewiesen. Der Gemeinderat erhöhte die von der LBO geforderte Stellplatzziffer von 1,0 auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit. Die Größe der Grundstücke lässt dies ohne Probleme zu.

### 5. Immissionsschutz

#### Bahn:

Im Bereich des Bebauungsplanes „Kirchberg“ verläuft die Bahnlinie Denzlingen – Elzach. Aus diesem Grunde ist die Lärmsituation, hervorgerufen durch den Verkehrslärm der Elztalbahn, zu untersuchen und zu bewerten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Riedweg“ im Ortsteil Niederwinden, verläuft die Elztalbahn ebenfalls im Bereich des Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan „Riedweg“ wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro RRI Beller GmbH Consulting Engineers, Freiburg erstellt. Diese schalltechnische Untersuchung kann auf den Bebauungsplan „Kirchberg“ voll angewendet werden, da annähernd dieselben Bedingungen und Fakten wie die des Bebauungsplanes „Riedweg“ angesetzt werden können.

	Bebauungsplan „Riedweg“	Bebauungsplan „Kirchberg“
geringster Abstand zur Bahnlinie	15,00 m	13,00 m (eher größer)
Höhenunterschied OK Bahndamm/OK Bau- gelände	3,10 m	2,80 m
mögliche Geschosse	EG 1. OG	EG 1. OG
Beurteilungspegel	Haus 10 a	
	<u>Tag</u>	<u>Nacht</u>
	EG 50	41
	1. OG 50	41

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist unter Pkt. 3.2.2 Elztalbahnhof zusammengefasst:

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in allen Aufpunkten sowohl am Tage als auch in der Nacht eingehalten.

(Anmerkung: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Riedweg“ kann bei der Gemeinde Winden im Elztal eingesehen werden.)

### **Festplatz:**

Wie unter Abs. 1.4 beschrieben finden u.a. auf der Gemeinbedarfsfläche im südlichen Teil des Bebauungsplanes jährlich mehrere Festveranstaltungen statt. Während dieser Festveranstaltungen können sich die Immissionen im neuen Wohngebiet erhöhen. Diese erhöhten Immissionen sind jedoch von den betroffenen Anwohnern hinzunehmen, da sie

- zeitlich begrenzt,
- über das Jahr nur mehrere vorkommen,
- keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen haben.

## **6. Fläche für Gemeinbedarf**

Die Fläche für den Gemeinbedarf ist südöstlich der Bahnlinie ausgewiesen. Wie unter Pkt. 4.1 erwähnt dient diese Fläche als Verkehrsübungsplatz, Festplatz, Parkplatz und als Durchgangsstraße. Sie ist bereits zu ca. 90 % bituminös befestigt. Ebenfalls befindet sich in diesem Bereich das Asylbewerberwohnheim, der Gemeindebauhof sowie das Soli-Vereinsheim. Durch Einbeziehung dieser Fläche in den Bebauungsplan soll das im Außenbereich befristet genehmigte Asylbewerberwohnheim Bestandsschutz erhalten. Ferner soll durch die Ausweisung von Baufenstern geringe Baumöglichkeiten geschaffen werden, die dem Gemeinbedarf zuzuordnen sind.



## 7. Grünordnung

### 7. Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

#### 7.1. Eingriff

Die Umsetzung der Planung stellt einen Eingriff im Sinne des § 21BNatSchG dar.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke werden zur Zeit als Wiesenfläche und Maisacker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter wird wie folgt beurteilt:

<u>Schutzgut</u>	<u>Eingriffsschwere</u>
Boden	gering/mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	keine
Klima	gering/mittel
Pflanzen/Tiere	gering
Erholung	keine
Landschaftsbild	gering/mittel

Zur Berechnung der Versiegelung wird die maximale Grundflächenzahl (0,4) herangezogen. Im Gebiet sind bereits drei Häuser erstellt. Bei der Berechnung der Versiegelung werden diese Flächen daher nicht berücksichtigt. Sie entsprechen etwa dem zu erwartenden Versiegelungsgrad des Dorfgebiets (MD). Daher wird dieses nicht eingerechnet.

Die Fläche für Gemeinbedarf in Südosten ist bereits genehmigt und wird ebenfalls nicht in den Eingriff eingerechnet.

#### Eingriff

	Flächen in m <sup>2</sup>	Faktoren	Flächenäquivalente
Wohngebiet	6875	0,4	2750
Dorfgebiet	2410	0	0
Sondergebiet	1690	0,4	676
Straßen	1990	1	1990
Parkplätze	145	1	145
Gewässerrand	490	0	0
Fläche für Gemeinbedarf	8550	0	0
Bahnlinie	3250	0	0
<b>Gesamtfläche</b>	<b>25400</b>		<b>5561</b>



## 7.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Folgende Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind vorgesehen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. (s. Pflanzliste).
- An den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraße in die Straße „Kirchberg“ werden auf privaten und öffentlichen Grundstücken auf festgelegten Standorten gleichartigen Bäume gepflanzt. Pflanzempfehlung: Mehlsbeere (*Sorbus aria*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*). Beim Abgehen von Bäume sind diese nachzupflanzen.
- Alle nicht überdachten Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.
- Entlang der Bahnlinie und zur Kirche werden einheimische und standortgerechte Sträucher gepflanzt.
- Das durch das Gebiet verlaufende, verrohrte Gewässer wird renaturiert. Nach dem Bahndurchlass wird das Gewässer oberflächlich im ausgewiesenen 5,0 Meter breiten Gewässerstreifen naturnah neu geführt. Der Gewässerrandstreifen wird mit folgenden Pflanzenarten bepflanzt: Schilf (*Phragmites communis*), Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Rohrkolben (*Typha latifolia*). Das Eindringen von Indischem Springkraut (*Impatiens glandulifera*) wird durch geeignete Maßnahmen bei Bedarf verhindert (Mahd). Der Gewässerschutzstreifen wird mindestens bis zur Ausbildung des gewässertypischen Bewuchses zur angrenzenden Wohnbebauung mit einem Bretterzaun gesichert. Der Gewässerschutzstreifen bleibt im Eigentum der Gemeinde.
- Auf dem außerhalb des Bebauungsplans liegenden Rest des Grundstücks Flst.-Nr. 669/9 werden vier Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Stammumfang 12 cm, in ausreichendem Abstand zur Bahnlinie gepflanzt. Die Fläche darunter wird als Wiesenfläche zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abtransportiert. Dadurch erhöht sich die Wertigkeit um den Faktor 0,5.

### Ausgleich

	Flächen in m <sup>2</sup>	Faktoren	Flächenäquivalente
Gewässerrand	490	4	1960
Restfläche Flst.-Nr. 669/9	ca. 4250	0,5	2125
<b>Gesamtfläche</b>			<b>4085</b>

Das verbleibende Defizit wird durch die restlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Gehölzpflanzungen entlang des Bahndammes ausgeglichen.

## **8. Städtebauliche Daten**

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	ca. 25.400 m <sup>2</sup>
Aufgliederung:	
-Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.875 m <sup>2</sup>
-Dorfgebiet (MD)	2.410 m <sup>2</sup>
-Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten)	1.690 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (Straßen)	1.990 m <sup>2</sup>
Parkplätze	145 m <sup>2</sup>
Fläche für Anpflanzungen (Gewässerstreifen)	490 m <sup>2</sup>
Fläche für Gemeinbedarf gesamt	8.550 m <sup>2</sup>
davon überbaubar	1.760 m <sup>2</sup>
Fläche Bahnlinie	3.250 m <sup>2</sup>
Vorhandene Gebäude im WA	2
Geplante Gebäude im WA	11
Vorhandene Gebäude im MD	1
Geplante Gebäude im MD	2
Geplante Gebäude im SO	1
Anzahl der derzeitigen Einwohner im Bereich des Bebauungsplanes	9
Geplante Einwohner im Bebauungsplan (4 Einw./Gebäude)	52

## **9. Erschließung**

Der bebaubare Teil nordwestlich der Bahnlinie wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Regenwasser wird durch den Bau von Zisternen zurückgehalten bzw. verzögert in die Elz eingeleitet. Der bereits bebaute Teil südöstlich der Bahnlinie ist bereits im Trennsystem erschlossen.

Die Stromversorgung ist gesichert. Betreiber der Stromversorgung ist die EnBW.

Die Wasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung und ist sichergestellt.

Haus- und Sperrmüllentsorgung erfolgt über den Landkreis Emmendingen.



## **10. Spielplatz**

Ein neuer Spielplatz ist im Bereich des Bebauungsplanes nicht ausgewiesen. In unmittelbarer Nähe befindet sich im Schulbereich ein Kleinspielfeld, das außerhalb der Schulzeiten zur Verfügung steht.

An der nordwestlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich die Minigolfanlage, ebenfalls mit Spielmöglichkeiten.

Ferner erhält der nun zu errichtende Kindergarten ein Außenspielbereich, der jedoch nur den Kindergartenkindern zur Verfügung steht.

## Anhang zum Bebauungsplan „Kirchberg“, Winden im Elztal, OT Oberwinden

### I. Bachbegleitpflanzung

<b>Bäume:</b> (2.Ordnung)	Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
	Korbweide	(Salix viminalis)
	Salweide	(Salix caprea)
<b>Sträucher:</b>	Blutroter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Hasel	(Corylus avellana)
	Wildrosen	(Rosa canina u.a.)
	Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)
	Holunder	(Sambucus nigra)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna oder laevigata)
	Gewöhnlicher	(Viburnum opulus)
	Schneeball	

### II. Bepflanzung entlang der Bahnlinie

**Bäume:** Feldahorn (Acer campestre)  
(2.Ordnung)

**Sträucher:** Arten wie unter I

### III. Bepflanzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (vgl. Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen)

#### **Großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung):**

Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Bergulme	Ulmus glabra
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten	

#### **Mittelgroße und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung):**

Eibe	Taxus baccata
Zitterpappel	Populus tremula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelkirsche	Prunus avium
Stechpalme	Ilex aquifolium

#### **Sträucher:**

Haselnuss	Corylus avellana
Ohrweide	Salix aurita
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosus
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Bei Hecken sollten mindestens zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.