

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	5
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	6
2	KONZEPTION DER PLANUNG	8
2.1	Nutzung.....	8
2.2	Städtebau.....	9
2.3	Verkehr	11
2.4	Grünordnung.....	11
2.5	Klimaschutz.....	12
3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	13
4	SCHALLSCHUTZ.....	13
5	HOCHWASSER	14
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	14
5.2	Starkregen	15
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	16
7	GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT	17
8	KOSTEN	17
9	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	17

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung des Plangebiets, eigene Darstellung auf Grundlage des Katasters	4
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	5
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sauer matt II“	6
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sauer matt I“	6
Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (PARTNER AG, Stand Juni 2024)	9
Abb. 6: Plangebiet Vogelperspektive (PARTNER AG, Stand Juni 2024)	10
Abb. 8: kalte Nahwärme und Grundwasser-Wärmepumpen	13
Abb. 9: Überflutungsflächen im Geltungsbereich	14
Abb. 10: Starkregengefahrenkarten VG Hexental	15
Abb. 11: Entwurf für den Bebauungsplan)	17

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der nördliche Ortseingang von Au im Hexental ist heute geprägt von den beiden großen Firmen, die sich westlich der Dorfstraße angesiedelt haben und mit großen Baukörpern das Ortsbild dominieren. Zwischen diesen beiden Gewerbebetrieben liegt das Flurstück Flst.Nr. 46, das planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, aber sehr heterogene Nutzungsstrukturen aufweist. So bestand hier lange ein Getränkemarkt mit großen umgebenden Verkehrsflächen, aber auch Wohngebäude und weitere Hallen für gewerbliche Nutzungen sind vorhanden.

Das Grundstück wurde an einen Investor verkauft, der hier eine städtebauliche Neuordnung beabsichtigt. Zentrales Element der Entwicklung ist eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen. Die demografischen Entwicklungen in Deutschland, Baden-Württemberg, im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und in der Verwaltungsgemeinschaft Hexental bringen mit sich, dass in den kommenden Jahren die Zahl der Menschen, die 65 Jahre alt und älter sind, deutlich zunehmen wird. Da es bisher in Au keine Pflegeeinrichtung gibt, bietet diese Planung vielen älteren Mitbürger die Möglichkeit, auch im fortgeschrittenen Alter in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, selbst wenn dies nicht mehr im eigenen Zuhause möglich ist. Gerade aufgrund der topographischen Herausforderungen im Dorf ist es von besonderer Bedeutung, an einer zentralen, ebenen Stelle ein attraktives Angebot zu schaffen, das über eine reine Pflegeeinrichtung hinaus geht. Geplant sind auch Wohnungen, in denen ältere Menschen betreut wohnen und im Bedarfsfall die angebotene Pflege zusätzlich nutzen zu können.

Neben der Entwicklung der Pflegeeinrichtung im östlichen Bereich des Plangebiets sollen weitere 6 Gebäude entstehen, die Wohn- und Gewerbeflächen umfassen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Sauermtt II“ vom 19.08.1982 jedoch ein Gewerbegebiet festsetzt, soll der Bebauungsplan durch einen neuen, eigenständigen Bebauungsplan überlagert werden. Dieser soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum für pflege- bzw. betreuungsbedürftige Menschen im Ort
- Aufwertung einer derzeit überwiegend untergenutzten Fläche
- Nutzung des Innentwicklungspotentials in zentraler Lage
- Sicherung der anteiligen gewerblichen Nutzung sowie der geplanten Wohnnutzung
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Effiziente und ökonomische Erschließung über die vorhandenen Straßen
- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mit dem Erhalt der markanten, ortsbildprägenden Baumreihe im Osten des Plangebiets

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB, wobei die Gemeinde Au zur Erhöhung der Transparenz von der Möglichkeit zur Durchführung einer freiwilligen frühzeitigen Beteiligung Gebrauch macht. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Sauermtt IV“ umfasst die Flurstücke Nr. 46 und 46/3 vollständig (vgl. Lageplan). Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Au im Hexental direkt an der Landesstraße L 122 (Dorfstraße). Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch die bestehenden Bebauungen der Gewerbegebiete begrenzt, im Osten durch die Landesstraße und im Westen durch die angrenzenden Grünflächen.

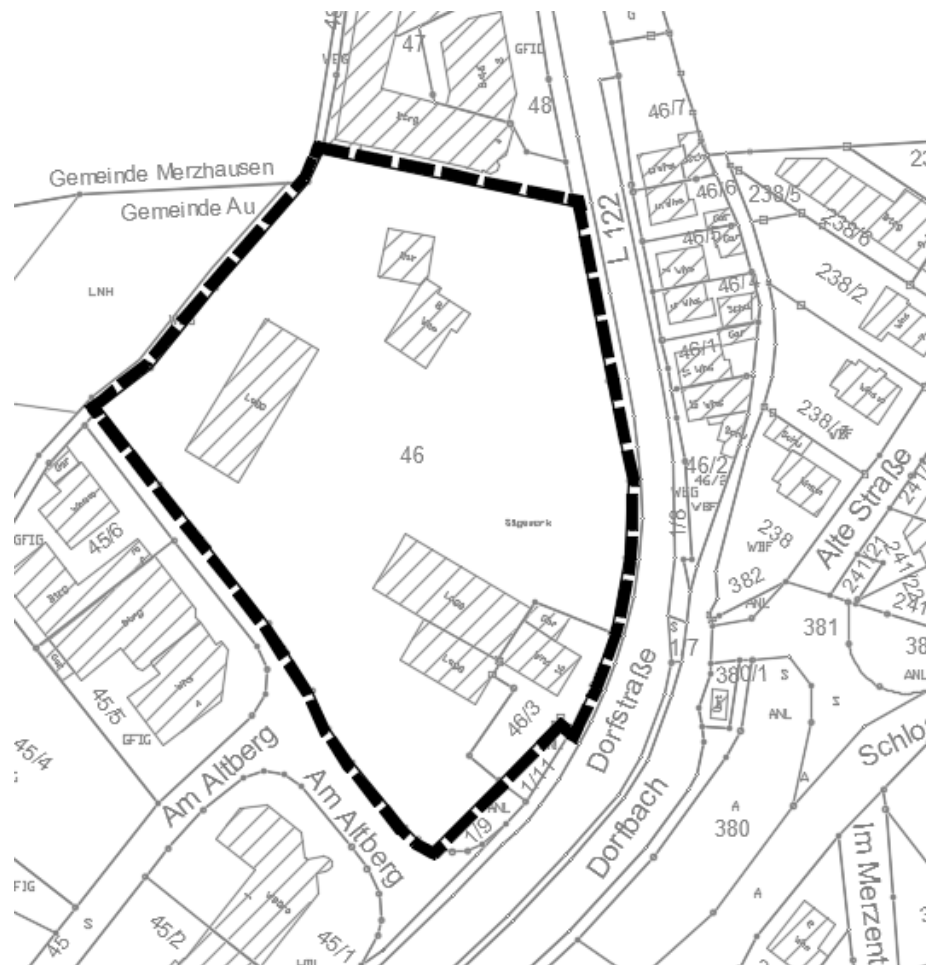


Abb. 1:
Abgrenzung
des Plange-
biets, eigene
Darstellung auf
Grundlage des
Katasters

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 8.500 m². In Teilflächen bestehen gewerbliche Nutzungen, in anderen Bereichen wurden Wohngebäude mit umgebenden gärtnerischen Nutzungen realisiert. Im zentralen Bereich entlang der Landesstraße war ein Getränkemarkt angesiedelt, der inzwischen aufgegeben wurde und mit den Stellplätzen und den Lieferzonen noch immer den südlichen Teilbereich des Plangebiets prägt. Im Norden liegen ein größeres Wohngebäude und eine Wiesenflächen, die bisher für die geplante gewerbliche Nutzung nicht in Anspruch genommen wurden. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Reihe großer Bäume von der Landesstraße getrennt, im Westen grenzen die bewachsenen Hänge des Schönbergs an, die hier sehr steil aufsteigen und das Plangebiet auch optisch begrenzen. Am Fuß des Hanges befindet sich ein Fußweg, der in nord-südlicher Richtung entlang des Plangebiets verläuft.

Obwohl die eigentliche Entwicklungsfläche nur das Flurstück Flst.Nr. 46 betrifft, wird auch das Flurstück 46/3 in die Planungen mit einbezogen. Das bestehende Wohngebäude soll über den Bestandschutz hinaus gesichert werden. Die beiden gemeindeeigenen Grundstücken Flst.Nrn. 1/9 und 1/11 werden zunächst nicht in den Umgriff einbezogen, da hier momentan kein Änderungsbedarf vorliegt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental vom 15.05.2009 stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar. Im Bebauungsplan soll eine differenzierte Darstellung als urbanes Gebiet und Sondergebiet im Osten festgesetzt werden, womit der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des

Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden.

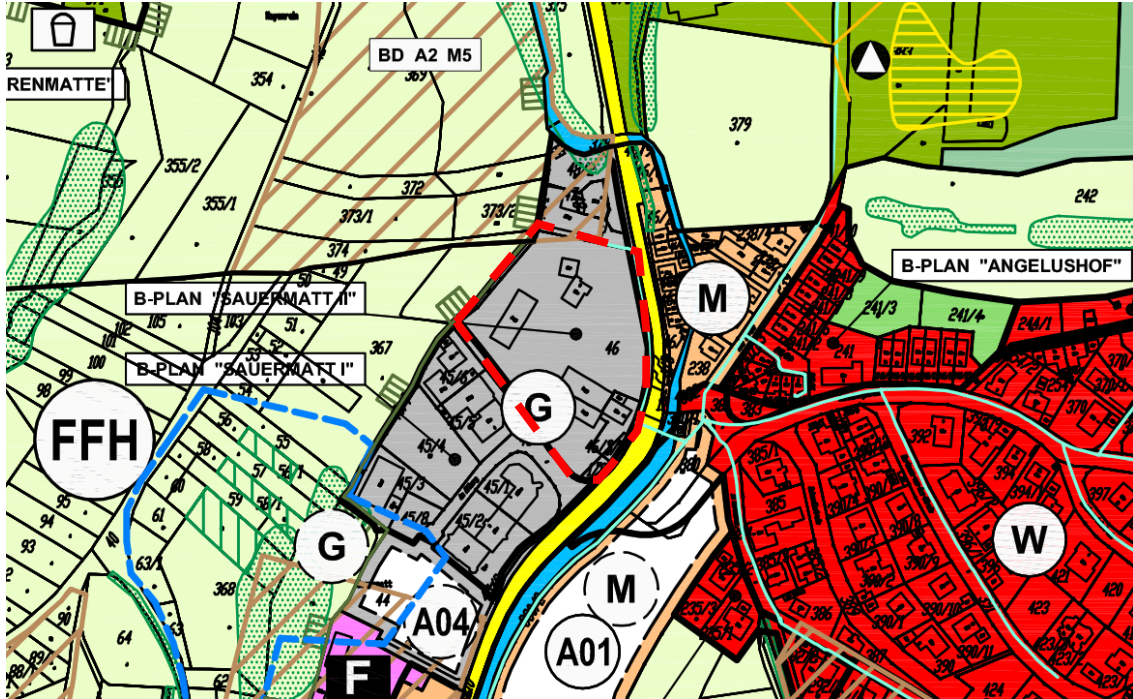


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental (ohne Maßstab) mit ungefährender Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sauerstatt II“ vom 19.08.1982, der ein Gewerbegebiet festgesetzt mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie einer maximal zulässigen Bebauung mit 2 Vollgeschossen. Darüber hinaus ist entlang der Landesstraße eine anbaufreie Zone festgesetzt mit der Definition möglicher Zufahrten und Bereichen, in denen eine Zufahrt nicht zulässig ist.

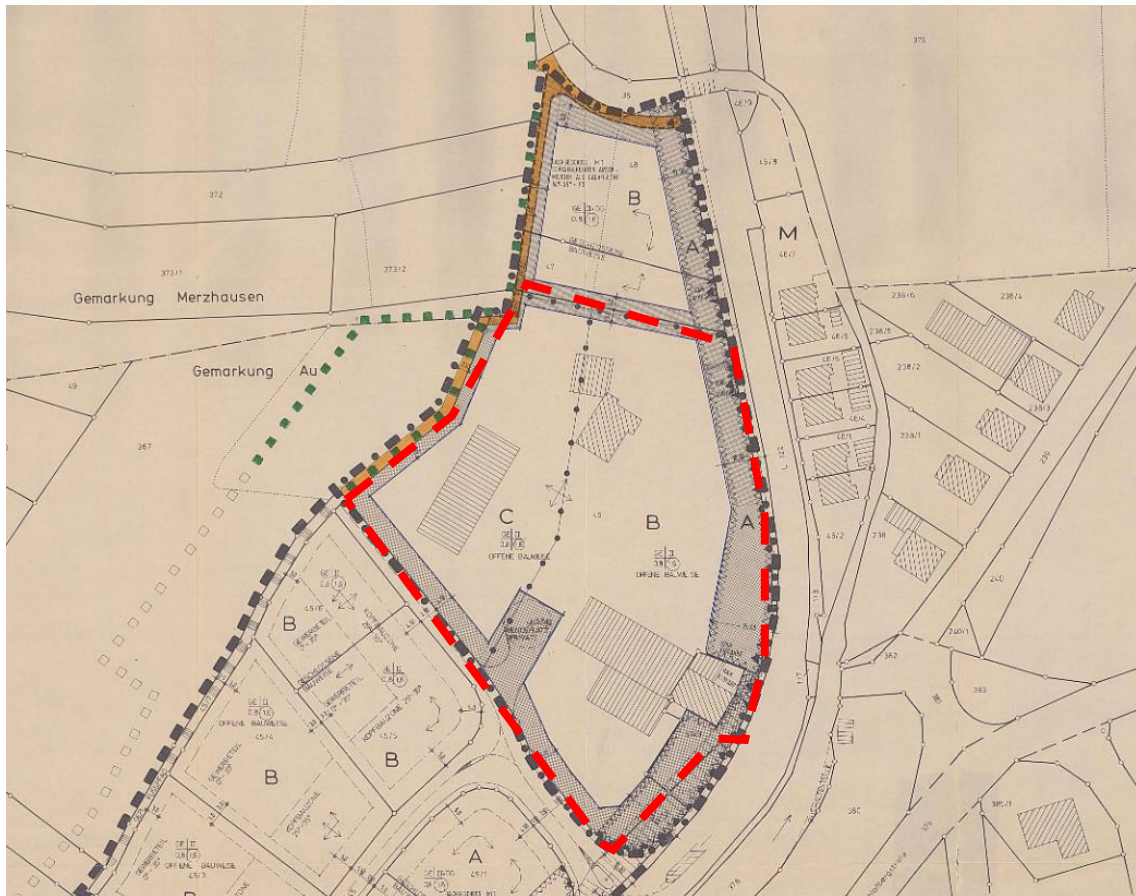


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sauerstatt II“ mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet)



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Sauerstatt I“

Direkt südlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan „Sauerstatt I“ vom 29.06.1982 an. Dieser umfasst die Straßenverkehrsfläche Am Altenberg sowie die südlich davon gelegenen Gewerbegebiete. Inhaltliche Änderungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen sind wie folgt gegeben. Durch den Bebauungsplan werden bislang untergenutzte Flächen insbesondere zur Befriedigung des Bedarfs nach Wohnraum und Pflegeplätzen für ältere Menschen des Ortes genutzt. Dadurch wird eine wesentliche strukturelle Neuordnung im Sinne einer nachhaltigen und resilienten Ortsentwicklung angestoßen. Darüber hinaus ist das Grundstück heute bereits baulich in Anspruch genommen und durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant.

Die Größe des Plangebiets liegt bei ca. 8.500 m². Im Westen wird ein urbanes Gebiet festgesetzt, im Osten ein Sondergebiet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets wird die zulässige Grundfläche von 20.000 m² unterschritten. Auch andere Bebauungspläne, die im räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor, so dass auch eine Kumulation nicht zu berücksichtigen ist.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Schönberg bei Freiburg“ (Nr. 8012441) befindet sich nördlich des Plangebiets in einer Entfernung von etwa 1,3 km. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist eine kleine Teilfläche des FFH-Gebiets „Schönberg mit Schwarzwaldhängen“ (Nr. 8012342). Es befindet sich südwestlich des Plangebiets in einer Entfernung von nur etwa 100 m. Aufgrund der bestehenden trennenden Bebauung und Verkehrsflächen ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes jedoch nicht zu erwarten, zumal das Plangebiet heute bereits als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert ist und entsprechend auch genutzt werden könnte.

Durch den Bebauungsplan wird aufgrund der zu erwartenden Eingriffe und zulässigen Nutzungen keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben). Die städtebauliche Ordnung wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht beeinträchtigt, vielmehr handelt es sich um eine Neuordnung und Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt. Im Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Hiervon wird im vorliegenden Verfahren jedoch kein Gebrauch gemacht, so dass eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt wird.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung, sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes erforderlich, die den Unterlagen beigefügt wird.

Verfahrensablauf

23.05.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB
23.05.2024	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
___.__.____ bis ___.__.____	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom ___.__.____ mit Frist bis ___.__.____	Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
___.__.____ ___.__.____	Der Gemeinderat berät über die eingegangenen Bedenken und Anregungen, billigt den Entwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

____.____.____ bis	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
____.____.____ Anschreiben vom _____.____.____ mit Frist bis	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ ____.____.____	Der Gemeinderat behandelt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Sat- zung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Nutzung

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, das Grundstück Flst.Nr. 46 mit einer Grundstücksfläche von etwa 8.000 m² neu zu entwickeln und zu erschließen. Die angedachte Bebauung sieht neben dem Bau einer Pflegeeinrichtung für ältere Menschen den Bau von Gebäuden mit einer gewerblichen Nutzung und Gebäude für Wohnen vor, was insgesamt eine Änderung oder Neufassung des Bebauungsplanes Sauerstatt II für das Grundstück erforderlich macht.

Kernstück der Entwicklung ist eine Pflegeeinrichtung im östlichen Grundstücksbereich. Hier soll eine Einrichtung mit bis zu 90 Plätzen für Pflege oder ambulantes betreutes Wohnen entstehen. Durch diese Wohn- und Pflegeform kann insbesondere die Selbstständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner möglichst lange aufrechterhalten werden, da diese individuelle und gezielte Unterstützung in ihrem eigenen Wohnumfeld und im Dorf mit seiner gewachsenen Gemeinschaft erhalten bleiben kann. Die Wohnungen und Zimmer der Pflegeeinrichtungen werden alle barrierefrei gestaltet. Darüber hinaus stehen auch Orte der Begegnung, sowie attraktive Außenanlagen gemeinschaftlich zur Verfügung. Dies bietet unterschiedliche Möglichkeiten des sozialen Austauschs, auch über die Bewohner des Seniorenzentrums hinaus.

Im Bereich südlich des Seniorenzentrums soll eine gewerblich genutzte Bebauung entstehen. Im Kreuzungsbereich der Dorfstraße mit der Straße Am Altenberg sind Räume für Büros, Einzelhandel oder beispielsweise auch Arztpraxen geplant. Auch die angrenzenden Gewerbetreibenden haben teilweise bereits Interesse bekundet, im Plangebiet Flächen nutzen zu wollen, als Gewerbeflächen oder auch als Wohnraum für die Angestellten. Insgesamt ist es das Ziel, etwa 60% der Flächen (bezogen auf die GRZ des Flurstücks Flst.Nr. 46) für Gewerbe, Pflegeeinrichtung oder sonstige soziale, kirchliche oder kulturelle Nutzungen zu sichern.

In den verbleibenden 40% der Fläche können Wohnungen entstehen. Diese sind vor allem in den westlichen Wohnhäusern angeordnet. Die vorliegende Planung sieht hierbei einen Mix verschiedener Wohnungsgrößen und Grundrisse vor, um für die verschiedenen Zielgruppen attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Neben der eigentlichen Entwicklung auf dem Flurstück Nr. 46 ist auch die bestehende, direkt angrenzende Wohnbebauung in die Planung mit aufgenommen worden. Diese soll über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert werden, so dass auch hier langfristig eine für den Ort und die Größe des Grundstücks angemessene Entwicklung möglich ist.

2.2 Städtebau

Der städtebauliche Entwurf für das Plangebiet berücksichtigt die verschiedenen örtlichen Gegebenheiten, so dass sich die neue Planung auf der einen Seite in das Ortsbild einfügt und dieses ergänzt, auf der anderen Seite jedoch auch eine angemessene Nutzungsdichte im Plangebiet realisiert werden kann, um mit der immer knapper werdenden Ressource Boden sparsam und nachhaltig umzugehen.



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf (PARTNER AG, Stand Juni 2024)

Die Bebauung entlang der Landesstraße orientiert sich dabei an der bereits bestehenden Bebauung nördlich und südlich des Plangebiets. Hier wurden größere Gewerbebauten realisiert, die gemäß den Festsetzungen in den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplänen mit 2 Vollgeschossen und einem aufgesetzten, ausgebauten Dachgeschoss bebaut sind. Zusammen mit dem nach Süden ansteigenden Gelände ist so eine Höhenlinie vorgegeben, die durch die geplante Bebauung aufgenommen werden soll. So werden entlang der Straße Gebäude mit einer einheitlichen Gebäudehöhe errichtet, auch wenn die neuen Gebäude nicht wie der Bestand mit Satteldächern, sondern mit einem Flachdach geplant sind. Um die neue Bebauung jedoch nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen, wird der zentrale Baukörper der Pflegeeinrichtung als 3-teiliges Gebäude entwickelt, so dass zwar eine geschlossene Bebauung entlang der Straße entsteht, diese jedoch durch die Gliederung und den Rücksprung deutlich weniger präsent ist. Darüber hinaus kann so eine Freifläche angeordnet werden, die als Garten und Grünanlage durch die Bewohner der Pflegeeinrichtung genutzt werden kann. Neben den städtebaulichen Vorteilen kann so auch ein Austausch zwischen den Bewohnern und den Vorbeigehenden begünstigt werden. Die beiden ergänzenden Gebäude im Norden und Süden setzen diese Höhenentwicklung (III+Attika) fort, so dass insgesamt eine harmonische Gebäudehöhe entlang der Landesstraße entwickelt wird. Das bestehende Wohnhaus soll dabei erhalten werden.



Abb. 6: Plangebiet Vogelperspektive (PARTNER AG, Stand Juni 2024)

Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets werden im Sinne einer aufgelockerten Bebauung 4 Punkthäuser errichtet. Rahmengebend sind hier die bestehende Bebauung im Norden und Süden sowie die Hangsituation im Westen. Die höheren Gebäude am Hangfuß schaffen einen Übergang zum steil ansteigenden Gelände, womit sich die Bebauung harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Die hohen Baukörper im rückwärtigen Bereich werden von der Dorfstraße aus kaum wahrnehmbar sein und sind insgesamt als verträglich einzustufen. Mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarschaft an der Altenbergstraße wird auf eine Erhöhung beim Haus 6 und 7 jedoch verzichtet.



Abb. 7: Neubebauung entlang „Am Altberg“ (PARTNER AG, Stand Juni 2024)

Auch nach Norden ist eine Abstufung vorgesehen, um einen harmonischen Übergang zum Bestand und zum Ortseingang zu sichern. Trotz der hohen Bebauung im zentralen Bereich mit 5 Vollgeschossen und einem zusätzlichen Attikageschoss bietet die Konzeption gute Voraussetzungen für die Belichtung, Belüftung und Besonnung. Die lockere Anordnung der Gebäude, die prägende Wirkung des Hanges und die Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich lässt diese städtebauliche Dichte zu, ohne dass Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten sind. Auch die Abstufung der Gebäudehöhe nach Süden als Übergang zur bestehenden Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet und die Planung von kleinteiligeren Punkthäusern trägt zum harmonischen Gesamtkonzept bei.

Insgesamt kann so eine Bebauung entstehen, die eine hohe Dichte aufweist, zum anderen durch die Gebäudestruktur jedoch Freiräume zur Verfügung stellt, die unterschiedlich durch die Bewohner genutzt werden können.

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Verkehrsflächen im Osten und Süden des Plangebiets. Dabei soll der ruhende Verkehr des Plangebiets überwiegend in einer Tiefgarage angeordnet werden, deren Zufahrt im Norden direkt von der Dorfstraße (L 122) erfolgt. Der oberirdische Verkehr soll über die Straße Am Altenberg erfolgen. Hier werden innerhalb des Plangebiets private Erschließungsstraßen angelegt, die vor allem für die Ver- und Entsorgung, sowie den Betrieb der Pflegeeinrichtung genutzt werden. Dementsprechend sind diese Flächen so dimensioniert, dass die größeren Fahrzeuge diese Flächen befahren und auch entsprechend wenden können. Für den ruhenden Verkehr werden im Inneren des neuen Quartiers nur wenige öffentliche Stellplätze zur Verfügung gestellt, die vorwiegend von Taxen, Krankentransportwagen und Gästen der Pflegeeinrichtung genutzt werden können. Für die anderen Nutzungen werden entlang der Straße Am Altenberg eine Reihe von Stellplätzen errichtet, die von den Kunden oder Besuchern genutzt werden können. Insgesamt ist es jedoch das Ziel der Planung, den motorisierten Individualverkehr unterirdisch zu verlagern, so dass ebenerdige Flächen entstehen, die anderen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden können. So kann ein Fußwegesystem angelegt werden, das das Gebiet durchquert, so dass kurze Wege und attraktive Aufenthaltsräume, die durch die Bewohner der Pflegeeinrichtung und der angrenzenden Bebauung genutzt werden können, entstehen. Auf diesen Wegen können die Bewohner auch die nahegelegene Bushaltestelle optimal erreichen, so dass auch hier eine gute Erreichbarkeit die Nutzung dieser Verkehrsmittel fördern, da diese gerade für ältere Menschen eine immer größere Bedeutung haben. Die bestehenden Fußwege im Osten (entlang der Landesstraße) und im Westen bleiben unverändert erhalten. Gerade der schmale Fußweg im Westen ist Teil des Vogellehrpfades Hexental und soll erhalten werden, bietet auf der anderen Seite jedoch den zukünftigen Bewohnern auch gut zu erreichende Naherholungsmöglichkeiten, die auf kurzem Wege zu erreichen sind.

2.4 Grünordnung

Aufgrund der städtebaulichen und verkehrlichen Planung kann im Plangebiet ein verhältnismäßig hoher Freiflächenanteil erreicht werden. Im zentralen Bereich entstehen Räume, die unterschiedlich in Anspruch genommen werden können, beispielsweise als kleiner Aufenthaltsplatz mit Spielgeräten, aber auch als Vorplatz und Eingangsbereich für die Pflegeeinrichtung. Diese Flächen werden teilweise jedoch auch so gestaltet sein, dass hier eine Ver- und Entsorgung möglich ist und auch Rettungsdienste die Pflegeeinrichtung direkt anfahren können. In den verbleibenden Freiflächen überwiegt dann die grünordnerische Gestaltung. Vor allem der Gartenbereich der Pflegeeinrichtung wird hier ein zentrales Element sein. Er kann als Aufenthaltsraum im Freien, als Treffpunkt der

Bewohner, aber auch als Gartenfläche mit verschiedenen Pflanzungen gestaltet und genutzt werden. Die heute schon ortsbildprägenden Bäume entlang der Dorfstraße sollen dabei erhalten und in die Planungen integriert werden, so dass angenehme Aufenthaltsräume auch in den heißen Sommermonaten entstehen.

Darüber hinaus werden innerhalb des Plangebiets verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, so dass insgesamt eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gegeben sein wird. Und auch auf den Dachflächen wird eine extensive Begrünung umgesetzt, so dass auch hier weitere Flächen als Lebensraum für die verschiedenen Tier- und Pflanzenarten entstehen.

2.5 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Au und der Investor messen diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium mit allen Beteiligten eine Konzeption zu erarbeiten, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden.

Ein zentrales Element des Klimaschutzes ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, sowie die effiziente und nachhaltige Nutzung bereits in Anspruch genommener innerörtlicher Flächen. Im vorliegenden Fall kann durch die Planung eine bereits in Anspruch genommene Fläche überplant und im Zuge der Nachverdichtung eine effiziente Nutzung der Fläche realisiert werden. Damit kann eine Versiegelung an anderer Stelle vermieden und mit einem Flächenpotenzial nachhaltig umgegangen werden. Darüber hinaus kann aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets davon ausgegangen werden, dass viele Wege der Bewohner zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV zurückgelegt werden. Vor allem der ÖPNV mit der Haltestelle im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, wird bei den älteren Bewohnern einen hohen Stellenwert einnehmen. Da die Vermeidung von Verkehr einen wesentlichen Aspekt des Klimaschutzes ausmacht, kann somit durch die dichte und effiziente Bebauung an zentraler Stelle ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Darüber hinaus kann das Plangebiet vollständig über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen werden. Die innere Erschließung kann damit so weit wie möglich reduziert werden. Stellplatzflächen werden zwar kostenintensiv, jedoch flächensparend größtenteils unterirdisch angeordnet und soweit möglich begrünt. Die verbleibenden oberirdischen Stellplatzflächen werden in einer wasserdurchlässigen Bauweise errichtet, so dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickern kann, was einen wesentlichen Beitrag zur Kühlung des Plangebiets leistet und die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert.

Zudem wird durch die Schaffung von Wohn- und Gewerberaum in kompakter Form (Mehrfamilienhäuser) weniger Energie pro Person benötigt. Darüber hinaus wurde von Investor bereits ein Energiekonzept erarbeitet. Als Grundzüge dieses Konzeptes werden verschiedene Elemente in die Planungen integriert. So werden die neuen Gebäude insgesamt im Gebäudestandard Effizienzhaus 40 errichtet, so dass hier der Energiebedarf durch Dämmung, Bauteile und Lüftungen deutlich reduziert werden kann. Darüber hinaus wird im Plangebiet die Energieversorgung lokal durch ein geschlossenes kalte Nahwärmenetz und Grundwasser-Wärmepumpen abgedeckt. Hier sind bereits die Untersuchungen so weit abgeschlossen, dass die Realisierbarkeit geprüft ist und somit die konkreten Planungen begonnen werden können. Als weiteren wesentlichen Baustein werden alle Dachflächen großflächig mit Solaranlagen belegt, so dass auch hier die

maximale Leistung im Plangebiet selbst generiert werden kann. Insgesamt kann so das Plangebiet klimaneutral, autark versorgt werden.



Abb. 7: kalte Nahwärme und Grundwasser-Wärmepumpen (Energiekonzept Dr. Stahl, Stand März 2024)

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil des Klimaschutzes betrifft den Umgang mit den anfallenden Niederschlagswasser und der Anpassung des Städtebaus an den Klimawandel. So soll das anfallende Niederschlagswasser möglichst lange im Plangebiet verbleiben, so dass es verdunsten kann. Dies

hat aufgrund der kühlenden Wirkung einen positiven Einfluss auf das Klima. Dementsprechend werden sowohl die Dächer im Plangebiet begrünt als auch die Freiflächen entsprechend gestaltet. Darüber hinaus bleiben die großen, markanten Bäume entlang der Dorfstraße erhalten, so dass auch diese ihren positiven Einfluss auf das Klima erhalten. Weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sorgen ebenfalls für Schatten, so dass ein Aufheizen des Plangebiets vermindert wird.

3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Es wird davon ausgegangen, dass an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden kann, da das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sauermtt II“ bereits beschlossen ist und heute auch bereits baulich in Anspruch genommen ist. Die konkreten Erschließungsplanungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den zuständigen Leitungsträgern abgestimmt.

4 SCHALLSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Au in einer Gemengelage verschiedener Nutzungen. Und auch im Plangebiet selbst werden verschiedene Nutzungen ermöglicht, so dass hinsichtlich des Schallschutzes verschiedene Themen zu untersuchen sind. Zum einen wird der Verkehrslärm untersucht werden, da das Plangebiet direkt an der Landesstraße liegt und dementsprechend auch mit einem hohen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Zum anderen grenzen im Norden und Süden des Plangebiets gewerbliche Nutzungen an, die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Erste Voruntersuchungen zu den gewerblichen Nutzungen und den Auswirkungen auf das Plangebiet haben bereits stattgefunden, so dass die Ergebnisse, wie beispielsweise notwendige Schallschutzmaßnahmen, in die Planungen zur Offenlage integriert werden.

5 HOCHWASSER

5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet ist heute bereits baulich in Anspruch genommen, so dass mithin bereits Baurecht besteht, da es durch den vorliegenden Bebauungsplan als Innenbereich zu beurteilen ist. Gemäß den vorliegenden Hochwasserkarten liegt das innerhalb eines überschwemmungsgefährdeten Bereichs außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem}).

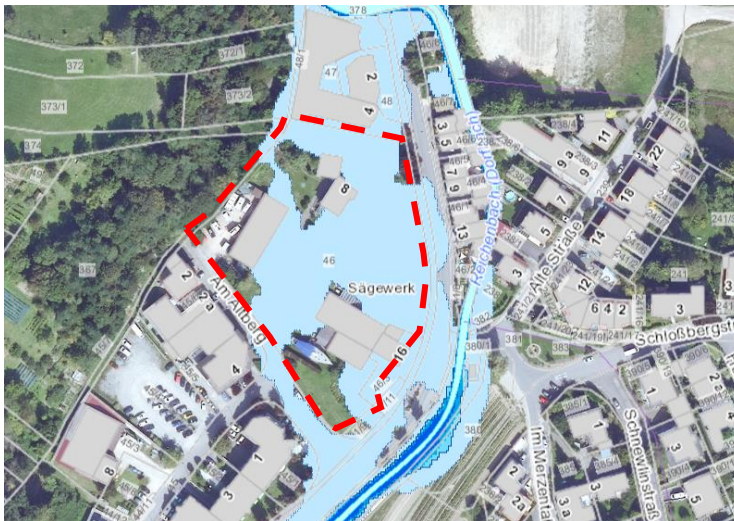


Abb. 8: Überflutungsflächen im Geltungsbereich (Quelle: LUBW- Hochwassergefahrenkarten, Stand November 2023) mit Darstellung des HQ_{extrem} (hellblau)

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet großflächig im HQ_{extrem}. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind nach § 78b (1) Ziff. 1 WHG bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) des BauGB zu berücksichtigen.

Soweit in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b (1) WHG Gebäude neu errichtet werden, sind Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden bei Realisierung des Risikos HQ_{extrem} wahrscheinlich, sofern keine Schutzvorkehrungen vorgenommen werden. Gem. § 78b (1) Nr. 2 WHG dürfen bauliche Anlagen außerhalb der von Nr. 1 erfassten Gebiete, nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden - soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Ein Hinweis auf die entsprechenden Vorgaben des WHG ist in den Bauvorschriften unter der Ziffer 3.1 enthalten.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden durch eine hochwasserangepasste Bauausführung (z.B. wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung sicherzustellen. Bezüglich der dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise, ist insbesondere die Wasserspiegellage zu berücksichtigen. Diese liegt im Plangebiet für das HQ_{extrem} Ereignis bei 290,5 m.ü.NHN.

Fazit / Abwägung

Das Plangebiet ist eine zentrale Fläche am nördlichen Ortseingang von Au. Die brachfallende Nutzung soll zugunsten einer kompakten Neubebauung aufgegeben werden.

So kann auf dieser für das Dorf zentralen Fläche eine Neuentwicklung entstehen, die neben Wohn- und Gewerbeflächen vor allem auch eine Pflegeeinrichtung beherbergt. Im Falle eines extremen Hochwassers muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet in Teilen das Wasser ansteht. Die Planungen sehen jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise vor, darüber hinaus ist jeder Bauherr verpflichtet, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Aufgrund der geringen zu erwartenden Wassertiefe und der notwendigen Anpassung der Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass Schäden an Leib und Leben nicht zu besorgen sind. Auf der anderen Seite kann eine bestehende Bebauung gesichert und auf einer bisher untergenutzten Fläche in zentraler Lage Wohnraum geschaffen werden. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, sowie der Prämisse der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung soll an den Planungen festgehalten werden.

5.2 Starkregen

Gemäß den vorliegenden Darstellungen der Ergebnisse des kommunalen Starkregenrisikomanagements kommt es im Plangebiet bei seltenen, außergewöhnlichen und extremen Ereignissen teilweise zu Einstauungen im Plangebiet. Hier sind vor allem in Westen des Plangebiets die Hof- und Wiesenflächen betroffen, aber auch im Norden die Zufahrtsbereiche.

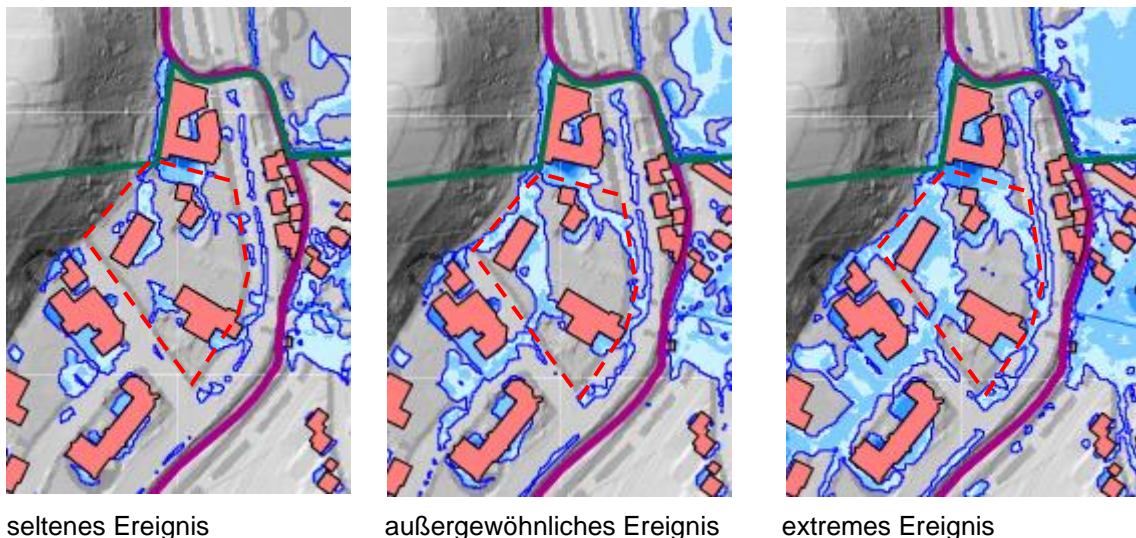


Abb. 9: Starkregengefahrenkarten VG Hexental – Maximale Überflutungstiefen bei verschiedenen Ereignissen mit Darstellung des Plangebiets (rot umrandet) (Quelle: BIT Ingenieure AG Starkregenrisikomanagement, April 2020, Homepage der Gemeinde Merzhausen)

Fazit / Abwägung

Grundsätzlich obliegt es den Grundstückseigentümern im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, wie mit dem anfallenden Niederschlagswasser umgegangen wird. Hierfür ist ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Ziel ist es, das anfallende Niederschlagswasser so weit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Im Falle eines Starkregenereignisses wird gemäß den vorläufigen Berechnungen des kommunalen Starkregenrisikomanagements im Plangebiet Wasser eingestaut. Für diesen Fall wird eine starkregenangepasste Bauweise empfohlen. Es wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sein, dass auch benachbarte Grundstücke durch das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus obliegt es dem Bauherrn weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Das Plangebiet ist heute bereits bebaut und in Anspruch genommen. Es wird durch die bestehende Bebauung sowie die asphaltierten Stellplatz- und Erschließungsflächen gekennzeichnet, auf denen sich im Starkregenfall das Wasser einstauen kann. Im Zuge der nun vorliegenden Planung soll das Plangebiet insgesamt neu bebaut werden. Im Sinne einer Nachverdichtung bereits in Anspruch genommener Flächen und einer verdichteten Bauweise in den zentralen Siedlungsbereichen soll daher an der Planung festgehalten werden. Über Vorgaben im Bebauungsplan kann der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser optimiert werden, beispielsweise durch begrünte Flachdächer, auf denen das Regenwasser gesammelt und zurückgehalten werden kann.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Zuge der weiteren Planungen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften konkretisiert. Ziel dabei ist es, für die Pflegeeinrichtung ein Sondergebiet mit der entsprechenden Zweckbestimmung darzustellen, während für die verbleibenden Bereiche ein urbanes Gebiet festgesetzt werden soll. So kann hier weiter differenziert werden in Bereiche, in denen eine gewerbliche Nutzung gesichert wird und die Bereiche, die dem Wohnen vorbehalten werden sollen. Dabei wird es im Wesentlichen darum gehen entlang der Straße Am Altberg die gewerbliche Nutzung zu konzentrieren, da hier die Erschließungssituation auch oberirdische Stellplätze vorsieht, so dass Kunden hier auch angemessenen Parkraum zur Verfügung haben. Auch andere Nutzungen, wie kirchliche, kulturelle oder soziale Nutzungen können hier angesiedelt werden, während in den rückwärtigen Punkthäusern die Wohnnutzung überwiegt. Durch entsprechende Festsetzungen zur Gliederung des urbanen Gebiets, sowie zum Anteil der Wohn- und Gewerbenutzung soll hier die Durchmischung des Plangebiets gesichert werden. Auch die die Höhe der baulichen Anlagen wird für die verschiedenen Bereiche so festgesetzt werden, dass der Entwurf abgebildet wird, während weitere Nachverdichtungen nicht zugelassen werden sollen. Auch die örtlichen Bauvorschriften werden so gewählt werden, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Dabei wird es neben der Gestaltung der Dachformen auch um die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gehen, um Einfriedungen und Werbeanlagen. Des Weiteren sollen Vorschriften zur Versickerung in die örtlichen Bauvorschriften mit aufgenommen werden, so dass hinsichtlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser entsprechende Rahmenbedingungen vorgegeben werden.



Abb. 10: Entwurf für den Bebauungsplan zur Abgrenzung des Sondergebiets und des urbanen Gebiets (Quelle: eigene Darstellung)

Ein weiterer wesentlicher Punkt wird die Zahl der Stellplätze sein. Hier wird in die örtlichen Bauvorschriften eine Erhöhung aufgenommen, so dass je Wohnung 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Gerade aufgrund des ländlichen Raums wird dies als sinnvoll erachtet und ist ortsüblich, so dass sichergestellt werden kann, dass ausreichend Stellplätze im Plangebiet hergestellt werden, so dass kein Parkdruck in die angrenzenden öffentlichen Straßenräume verlagert wird.

7 GRÜNORDNUNG UND ARTENSCHUTZRECHT

Auf die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann im Verfahren nach § 13a BauGB verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Daher wird zur Offenlage ein Umweltbeitrag erstellt und den Unterlagen zur Offenlage beigelegt. Die Belange des Artenschutzes wurden bereits vorgeprüft. Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde das Plangebiet untersucht. Weiterer Untersuchungsbedarf wurde für die Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse festgestellt. Die notwendigen Erhebungen finden parallel zur frühzeitigen Beteiligung statt, so dass zur Offenlage gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung erarbeitet und in die Planungen integriert werden können.

8 KOSTEN

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wurde von dem Grundstückseigentümer initiiert. Dementsprechend werden die Kosten der Planung von diesem übernommen. Dies wird in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

9 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich	8.500 m ²
Urbanes Gebiet	5.031 m ²
Sondergebiet	3.469 m ²

Au im Hexental, den

Bürgermeister
Jörg Kindel

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Au übereinstimmen.

Au im Hexental, den

Bürgermeister
Jörg Kindel

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Au im Hexental, den

Bürgermeister
Jörg Kindel