

Begründung

Bebauungsplan „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt - Gemeinde Sinzheim, Ortsteil Leiberstung

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
2. Beschreibung des Planungsgebietes
3. Übergeordnete Planungen
4. Verfahren
5. Planinhalt und Festsetzungen
6. Kosten der Erschließung
7. Umweltbericht

1.

Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt – zu überplanende Baufläche von ca. 0,19 ha liegt westlich des bestehenden Baugebietes „Buchtunger Matten“ im Ortsteil Leiberstung.

Mit dieser Bauflächenausweisung soll der sich im Bereich der Falkenstraße befindliche Wendehammer und damit auch in diesem Bereich der Ortsrand des Ortsteiles Leiberstung baulich arrondiert werden. Dabei ist städtebaulich der dörfliche Charakter bei gleichzeitig schonendem Umgang mit Grund und Boden (Landschaftsverbrauch) zu erhalten.

Die Erschließung dieser Baufläche dient auch der Sicherstellung und Deckung des weiteren Bedarfs an preisgünstigen Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Leiberstung. Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe bei der Nachfrage nach Bauland abzuschwächen.

2.

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumigen Haupteinheit 210 der „Straßburg – Offenburger Rheinebene“, im nordöstlichen Teilabschnitt der Untereinheit 210.1 „Lichtentaler Bühnenfeld“.

Die derzeit als Wiese genutzte Fläche ist weitgehend eben und liegt auf der Leiberstunger Hurst ca. 123 m ü.NN. Der für das Planungsgebiet ermittelte höchste Grundwasserstand beträgt 122,56 m.ü.NN. Unterhalb des Grundwasserstandes sind im Planungsgebiet keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Fürsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass für bauliche Maßnahmen unterhalb des Grundwasserstandes die Einholung einer Erlaubnis und damit die Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens erforderlich ist.

Auf der Ostseite grenzt das Planungsgebiet bis an die Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst.Nrn. 1580/2, 2615 (Falkenstraße) und 2636. Damit überschneidet sich die östliche Grenze des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt – mit der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ (1. Planänderung). Für den sich überschneidenden Bereich sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt – maßgebend.

3.

Übergeordnete Planungen

Aus regionalplanerischer Sicht liegt die zu überplanende Teilfläche von ca. 0,19 ha innerhalb des Interpretationsspielraums des dort ausgewiesenen „Regionalen Grünzugs“. Die Flächenausweisung ist daher aus regionalplanerischer Sicht möglich.

Der im Jahre 2006 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim weist die besagte Baufläche als Mischgebietsfläche gem. § 5 BauNVO aus. Der zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan wird somit aus dem Inhalt des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Verfahren

Auf der Ebene der sogenannten „verbindlichen Bauleitplanung“ erfolgt die Überplanung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche durch die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB. Er hat die Bezeichnung „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt -.

Man hätte zur Überplanung der im Vergleich zur Größe des gesamten Baugebietes „Buchtunger Matten“ die im Westbereich des Baugebietes gelegene und im Vergleich eher untergeordneten Baufläche auch durch Änderung/Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ überplanen können. Da jedoch dieser Bebauungsplan rechtlich nicht mehr angegangen werden kann, hat man sich zur Überplanung dieser neu im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche durch Neuaufstellung eines separaten Bebauungsplanes entschieden.

Der Zeitplan zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ – 1. Teilabschnitt – und zur Erschließung der ausgewiesenen Baufläche sieht wie folgt aus:

09.04.2008	Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur vorgezogenen Behördenbeteiligung und frühzeitiger Bürgerbeteiligung im Gemeinderat
16.07.2008	Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes im Gemeinderat
15.10.2008	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Gemeinderat Danach Vermessung und Erschließung der Baufläche
Frühjahr 2008	Bebauung der Baufläche

Die Gemeinde Sinzheim ist Eigentümerin von sämtlichen im Geltungsbereich der Erweiterungsfläche liegenden Grundstücke. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes können somit die Baugrundstücke ohne amtliches Baulandumlegungsverfahren, sondern lediglich mit Erstellung eines Veränderungsnachweises kurzfristig gebildet und preisgünstig an mögliche Kaufinteressenten veräußert werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Bebauungsvorschriften lehnen sich im wesentlichen an die des Bebauungsplanes „Buchtunger Matten“ (1. Planänderung) an.

Demnach wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes als MD-Gebiet (Dorfgebiet) gemäß § 5 BauNVO ausgewiesen. Die Auswahl des Gebietscharakters erfolgte in Anlehnung an den eher noch ländlich geprägten Ortsteil Leiberstung. Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes als WA-Fläche kam im Hinblick auf die für WA-Gebiete festgelegten Lärmschutzimmissionen etc. nicht in Frage.

Mit der Planaufstellung soll unbedingt, wie bereits erwähnt, eine städtebaulich verträgliche Ortsrandgestaltung gewährleistet werden.

Entsprechend sind in dem zu überplanenden Bereich nur 3 Baugrundstücke in der Größe von ca. 450 m² (Nr. 1), 549 (Nr. 2) m² und 526 m² (Nr. 3) zur Bebauung mit lediglich **Einzelhäusern** vorgesehen.

Des Weiteren wurde die **Anzahl der Wohnungen** in der Weise **beschränkt**, das nur max. 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig sind.

Der Entschluss zu dieser Beschränkung ist sicherlich zwiespältig, denn gerade der schonende Umgang mit dem Landschaftsverbrauch erfordert eigentlich eine verdichtete Bebauung bzw. mehr Freiraum hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes will man jedoch, wie bereits erwähnt, eine städtebaulich vertretbare Ortsrandgestaltung gewährleisten.

Eine verdichtete Bebauung mit überwiegend Doppel- und Reihenhäusern würde diesem Charakter nicht mehr gerecht.

Würde man die Anzahl der Wohnungen nicht beschränken, wäre auch im Hinblick auf die dann möglichen Kleinwohnungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die im Bebauungsplangebiet „Buchtunger Matten“ ausgewiesenen Erschließungsstraßen haben jedoch inkl. dem integrierten Gehweg lediglich eine Gesamtbreite von 6,00 m. Diese sehr schmalen Straßen wären einem noch höheren Verkehrsaufkommen nicht mehr gewachsen.

Im Hinblick auf die Ortsrandgestaltung wurde auch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen) wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Bebauungsplangebiet wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt. Durch die große Unterschreitung der Obergrenze von 0,6 beim MD-Gebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird der Flächenentsiegelung entgegengewirkt und eine gelockerte Bebauung mit größeren Durchgrünungsmöglichkeiten geschaffen.

Für Garagen, Stellplätze einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um max. 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Zwischen Straßenhöhe im Bereich des Wendehammers der Falkenstraße und dem natürlichen Gelände des Planungsgebietes ist ein Höhenunterschied von ca. 2,00 m vorhanden. Damit die geplanten Gebäude zum Außenbereich hin nicht so wuchtig in Erscheinung treten, hat man für die geplanten Gebäude 2 Vollgeschosse festgelegt, wobei sich bei den geplanten Gebäude der Bauplatzgrundstücke 1 und 2 ein anrechenbares Vollgeschoss im Untergeschoss befindet.

Des Weiteren wird die maximale Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Firsthöhe (FH) und der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als NN-Höhe und durch Festlegung der Dachneigung bestimmt. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird insgesamt durch die Festlegung der Fußbodenoberkante (FOK) mit 125,50 bei den Bauplatzgrundstücken 1 u. 2 bzw. mit 125,30 ü. NN beim Bauplatzgrundstück 3 definiert.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung mit dörflichem Charakter Rechnung getragen werden.

Innerhalb der Baufenster können die Gebäude unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände errichtet werden.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten gemäß Ziffer 3.2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen überschritten werden. Dadurch werden die Gestaltungsmöglichkeiten für Gebäudeteile und Fassaden erhöht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahmen der privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und den Flächen zwischen öffentlichen Straßen und Baugrenzen sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) zulässig. Zwischen öffentlichen Straßen und Baugrenzen sind lediglich Stellplätze zulässig. Aus Gründen des Nachbarschutzes gilt für das Baugrundstück Nr. 1 des Weiteren einschränkend, dass im Bereich zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 2636 Nebengebäude und Garagen mit Ausnahme des ausgewiesenen Garagenstandorts nicht zulässig sind.

6.

Hinweise

Die Verordnung des Bundesinnenministeriums über die Festsetzung des Lärm-schutzbereichs für den früheren militärischen Flugplatz Söllingen vom 27.11.1975 – Fluglärm Schutzbereichsverordnung – ist trotz Einstellung des militärischen Flugbetriebes im Jahre 1993 noch nicht aufgehoben worden. Es spricht zwar einiges dafür, dass sich die Fluglärmschutzbereichsverordnung nach dem Wegfall der militärischen Nutzung auf den Regelungsgegenstand des 1996 genehmigten zivilen Flughafens Karlsruhe / Baden-Baden reduziert, jedoch hat das zuständige Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Schreiben vom 07.10.2003 hierzu mitgeteilt, dass die alte Rechtsverordnung nach wie vor weiter Gültigkeit hat.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Baden-Airpark Karlsruhe / Baden. Die maßgebliche Bezugshöhe dieses Bauschutzbereichs nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) liegt in diesem Bereich bei 148,92 m über NN. Bauvorhaben (einschl. technischer Aufbauten, Antennen, Schornsteine etc.) im Bebauungsplangebiet können bis zu einer Höhe von **148,92 m ü. NN** ohne luftrechtliche Zustimmung genehmigt werden. Sofern diese Höhe durch Bauvorhaben, Bäume, Masten o. ä. überschritten wird, ist eine luftrechtliche Zustimmung nach § 12 LuftVG, bzw. eine luftrechtliche Genehmigung nach § 15 LuftVG erforderlich. Dies ist insbesondere auch bei der Aufstellung von Bau- und Mobilkränen sowie Betonpumpen und anderem Hebezeug zu beachten.

Anträge für die Erteilung einer luftrechtlichen Genehmigung sind mindestens 3 Wochen vor der geplanten Aufstellung an das **Innenministerium – Referat Luftverkehr** –, **Postfach 10 24 43, 70020 Stuttgart (Telefax 0711 / 231 - 5759)** zu richten.

Das auf den Baugrundstücken Nr. 1 und 2 anfallende Oberflächenwasser wird auf dem der Gemeinde gehörenden Nachbargrundstück Flst.Nr. 2412 der Versickerung zugeführt. Zur Versickerung des auf dem Baugrundstück Nr. 3 anfallenden Oberflächenwassers wird auf dem besagten Baugrundstück ein Versickerungsschacht hergestellt.

7. Kosten der Erschließung

Bebauungsplan	2.000,00 €
Grünordnungsplan	3.800,00 €
Vermessungsgebühren	9.000,00 €
Verschiedenes (z.B. topografische Bestandsaufn.)	1.000,00 €
Verlegung der Wasserleitungen	13.000,00 €
Verlegung der Kanalisationsleitungen	35.000,00 €
Straßenbau	30.000,00 €
Summe Baukosten	93.800,00 €

8. Umweltbericht