Gemeinde Edingen-Neckarhausen Rhein-Neckar-Kreis

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan "Neu-Edingen-Teiländerungsplan I" zur Änderung der Gemeindeverordnung der Gemeinde Edingen vom 25. Februar 1953 über die Aufstellung des Bebauungsplans "Neu-Edingen".

1. Allgemeines

1.1 Die Grundstücke zwischen der Lilienstraße und der Bundesautobahn BAB A 656 sind entlang der Lilienstraße bebaut. Da diese Grundstücke bis zum Feldweg unterhalb der Autobahnböschung eine Länge von ca. 75 m haben, sind einige Grundstückseigentümer an die Verwaltung herangetreten mit dem Wunsch, ein weiteres Wohnhaus auf dem Grundstück errichten zu dürfen.

1.2 Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans "Neu-Edingen" lassen eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht zu. In Abstimmung mit der Baurechtsbehörde wurde festgelegt, dass eine weitere Bebauung der Grundstücke zu Wohnzwecken nur zugelassen werden kann, wenn ein Änderungsbebauungsplan aufgestellt wird. Der Gemeinderat hat sich entschlossen, den Wünschen der Eigentümer Rechnung zu tragen und einen entsprechenden Änderungsbebauungsplan aufzustellen. Ganz besonders unter dem Aspekt eines schonenden Umgangs mit den Freiflächen ist es geboten, die vorhandenen Baugrundstücke einer intensiveren Nutzung zuzuführen und damit den Landschaftsverbrauch einzudämmen.

1.3 Von der Möglichkeit, eine weitere bauliche Nutzung realisieren zu können, können aber nur diejenigen Grundstückseigentümer Gebrauch machen, deren Grundstücke eine Erschließung des rückwärtigen Grundstücksteils von der Lilienstraße aus zulassen.
Weder der Feldweg Flurstück Nr. 4596 noch der Feldweg Flurstück Nr. 4593 ist als Erschließungsweg nutzbar.

2. Abwägung nach § 1 a BauGB

2.1 Die Grundstückstiefe zwischen Lilienstraße und Feldweg unterhalb der Autobahn beträgt rund 75 m.
Die Grundstücke sind straßenseitig mit 1- bzw. 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.
Die Absicht der Gemeinde, in der zweiten Reihe eine weitere, 1-geschossige Bebauung zuzulassen, entspricht der vom Bundesgesetzgeber in § 1 a Absatz 1 BauGB aufgestellten Forderung, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.
Der weiteren Forderung, wonach Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind, wird dadurch Rechnung getragen, dass in § 8 Absatz 2 der Bebauungsplansatzung festgelegt ist, dass sämtliche befestigten Freiflächen wasserdurchlässig auszuführen sind.

2.2 In den Jahren 1985/86 wurde im Bereich Neu-Edingen durch das Landesamt für Straßenwesen entlang der BAB A 656 eine Lärmschutzwand erstellt.
Mit der Herstellung der Lärmschutzwand wurde die Voraussetzung geschaffen, dass eine weitere Wohnbebauung näher an die Autobahn heranrückt. Weitergehende Überlegungen nach § 1 a Absatz 2 Nr. 1 BauGB hinsichtlich des Immissionschutzrechtes sind in der Abwägung somit nicht mehr anzustellen.

2.3 Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind als Zier- bzw. Hausgarten angelegt. Die Grundstücke sind durchweg eingefriedigt, wobei Maschendrahtzäune überwiegen. Mehr oder weniger gepflegte Rasenflächen dominieren die Situation, nur hier und dort sind einige Gemüsebeete eingestreut. Als Blütensträucher kommen überwiegend fremdländische Gehölze vor wie z.B. Forsythie, Weigelie, Mahonie und Rhododendren. Auch der Baumstand ist sehr unterschiedlich: neben einigen standortgerechten Bäumen finden sich auch nicht standorttypische Nadelgehölze.
Entsprechend ihrer Zugehörigkeit zum angrenzenden Wohnhaus werden die Gärten intensiv für Freitzeitaktivitäten genutzt. Ihr Biotopwert ist damit eher als gering anzusehen.

Unbestritten wird jedoch durch die Verdichtung der Bebauung auf den Grundstücken der Wert der Grundstücke als Lebensraum für Flora und insbesondere Fauna weiter eingeschränkt. Zum Ausgleich dieses Eingriffs werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Auf jedem Grundstück auf dem in zweiter Reihe ein weiteres Gebäude mit einer Hauptnutzung errichtet wird, ist ein - den Grundstücksverhältnissen angepasster – heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein heimischer, standortgerechter Großstrauch (Hasel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Schneeball) zusätzlich zu pflanzen. Textziffer A 3.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthält die entsprechende Festsetzung.
Als weitere Maßnahme zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe soll bei einer baulichen Nutzung auf jedem Grundstück an der rückwärtigen Grundstücksgrenze eine 1 m breite und 1,80 m hohe Hecke aus Liguster, Feldahorn oder Hainbuche gepflanzt werden. Mit dieser Maßnahme sollen Nistmöglichkeiten für die einheimische Vogelwelt geschaffen werden, die an anderer Stelle im Geltungsbereichs des Bebauungsplans evtl. verlorengehen. Die entsprechende Festsetzung findet sich in Textziffer A 3.1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

...

3. Kosten der Erschließung

Erschließungskosten fallen nicht an, da das Gebiet bereits erschlossen ist.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Gebiet ist bereits umgelegt. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Edingen-Neckarhausen, 20. Januar 2000

Marsch
Bürgermeister