

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Kirchenfeld IV“
im Stadtteil Orschweier

Stand: März 1999

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

H. ARMBRUSTER DIPL. ING. (FH) W. EIDEL DIPL. ING.
77652 OFFENBURG, RHEINSTRASSE 27, TEL. (0781) 74117

GRÜNORDNERISCHER BEITRAG:

THOMAS BREUNIG

INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE
DAIMLERSTRASSE 3, 76275 ETTLINGEN, TEL. (07243) 536242 FAX. (07243) 536244

1.0 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Orschweier der Stadt Mahlberg verfügt derzeit, von Baulücken abgesehen, über keine größere zusammenhängende Wohnbaufläche zur Deckung des Bedarfs an Wohnbaugrundstücken.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Erschließung von Bauland, das zur Deckung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beitragen soll,
- Konzeption und Gestaltung einer Wohnbebauung, die sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt,
- Ökologische und landschaftsplanerische Gestaltung des neuen Siedlungsrandes im Osten,
- Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und durch gezielte grünordnerische Maßnahmen das Orts- und Landschaftsbild gestaltet und aufgewertet werden.

2.0 Landschaft und Siedlung

2.1 Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG und § 1 a BauGB

2.1.1 Rechtsgrundlagen

Die Eingriffsregelung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz ist auch auf die Bauleitplanung anzuwenden, wenn mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen ist.

Der Verursacher eines Eingriffes ist laut Gesetzestext dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu minimieren, oder, falls dies nicht möglich ist, sie durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege auszugleichen.

Ein Eingriff gilt nach § 8 Abs. 2, Satz 4 BNatSchG als ausgeglichen, wenn nach Beendigung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Dabei ist einer Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Ort des Eingriffes der Vorzug zu geben vor Maßnahmen an anderem Ort (Ersatzmaßnahmen).

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unterliegen dem Abwägungsgebot öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 (6) BauGB.

Nach den Abwägungsgrundsätzen ist hiernach den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege von vornherein kein Vorrang gegenüber anderen Belangen einzuräumen.

2.1.2 Begründung der Unvermeidbarkeit des Eingriffs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein dringender Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Orschweier gedeckt werden. Da das Planungsgebiet an die bestehenden Wohngebiete „Kirchenfeld II und III“ nahtlos anschließt, ist die verkehrliche Erschließung und die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes gesichert. Durch die Aufnahme der Baufläche in den rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim ist sichergestellt, daß ein Ausgleich für den Eingriff geleistet werden kann.

2.1.3 Teilplan: Grünordnungsplan

Institut für Botanik und Landschaftskunde

Thomas Breunig, Daimlerstraße 3, Ettlingen, 10 / 98

Kapitel 2.0	Beschreibung des Planungsgebietes
Kapitel 3.0	Bewertung
Kapitel 4.0	Auswirkungen des Eingriffs
Kapitel 5.0	Grünordnerische Maßnahmen
Anlage zur Begründung	

Der Grünordnungsplan wird mit seinen Maßnahmen und Festsetzungen in den zeichnerischen Teil, Plan 1.1 und in den Textteil des Bebauungsplanes integriert.

3.0 Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

Bauliche Nutzungen

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Die das Gebiet umgebende Bebauung ist nach den Baumassen, ihrer Höhenentwicklung und der Bauweise kleinteilig. Es ist die Absicht der Bauleitplanung, diese Kleinteiligkeit auch für die neu zu bebauenden Grundstücke beizubehalten. So sind in der offenen Bauweise max. drei Wohnungen bei Einzelhäusern und max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Höhenlage der Gebäude und die Traufhöhen als Bestimmungsmerkmal für das Maß der Ausnutzung sind im zeichnerischen Teil und in den Bebauungsvorschriften geregelt.

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird verkehrlich von Süden über die verlängerte Straße „Im Grün“ (ab Einmündung Boecklinstraße) bis zur Bachstraße im Norden, sowie dem verkehrsberuhigten Verbindungsweg zwischen Türckheimstraße und Bachstraße erschlossen. Der Erschließungsaufwand ist minimiert.

Der Bebauungsplan macht bei der Festsetzung der Zahl der Stellplätze je Wohnung von § 74 Abs. 2, Ziffer 2 der LBO'96 Gebrauch. Zur Sicherung des zuvor beschriebenen, nach Funktionen differenzierten Verkehrsliniennetzes wird die Zahl der Stellplätze auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Dadurch soll verhindert werden, daß öffentliche Verkehrsflächen wie bei einem Verhältnis von 1 : 1 in verstärktem Maße für Parkierungszwecke genutzt werden. Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen bereitzustellen.

Grünordnung

Nach § 8 BNatSchG sind die Gemeinden verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren und soweit als möglich durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Aus diesem Anlaß hat die Stadt Mahlberg für den Bereich „Kirchenfeld IV“ eine ökologische Bestandserhebung und Bewertung durchführen lassen.

- Zustand von Natur und Landschaft
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Grünordnerische Festsetzungen

Im einzelnen sieht der Bebauungsplan zum Ausgleich, als Ersatz und zur Minderung des Eingriffs folgende Maßnahmen vor:

- M1** Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB). Pflanzenauswahlliste
- M2** Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)
Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB). Pflanzenauswahlliste
Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme, Einengung und Pflanzgebot für zwei Bäume.
- M3** Flst. Nr. 1779 öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1, Ziffer 15 BauGB)
Erhaltungs- und Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB). Pflanzenauswahlliste
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 a Abs. 3 BauGB Schutz des Landschafts- und Ortsbildes).
- M4** Private Grünflächen mit Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25 BauGB). Pflanzenauswahlliste

Zusammenfassend kann für das Planungsgebiet „Kirchenfeld IV“ festgestellt werden, daß mit den beabsichtigten Maßnahmen der Eingriff innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden kann.

4.0 Begründung

Das Planungsgebiet „Kirchenfeld IV“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Von Baulücken abgesehen, verfügt der Stadtteil Orschweier über keine zusammenhängende Wohnbaufläche. Im Sinne der Daseinsfürsorge beabsichtigt die Stadt Mahlberg für das Gebiet „Kirchenfeld IV“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnentwicklung geschaffen werden.

5.0 Technische Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Der Stadtteil Orschweier ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Mahlberg angeschlossen. Durch umfangreiche Baumaßnahmen in den letzten Jahren ist die Versorgung des Gebietes in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht sichergestellt. Die Wasserleitung wird mit einem Durchmesser von 150 mm durchgeführt.

- Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird über einen Mischwasserkanal über die Boecklinstraße in den aufdimensionierten Kanal der Schloßstraße über die Hauptstraße in das Regenrückhaltebecken Feldstraße entwässert. Das Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Südliche Ortenau“ zur mechanisch biologischen Reinigung zugeleitet. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern und/oder zu sammeln und einer Wiederverwertung zuzuführen.

- Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie erfolgt über ein Niederspannungskabel. Nach Auskunft des zuständigen Badenwerkes ist für das Planungsgebiet die Energieversorgung gesichert.

- Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Gasbetriebe Emmendingen. Sie ist nach Auskunft der Gasbetriebe ebenfalls gesichert.

6.0 Grundwasserschutz

Der mittlere Grundwasserstand im Gebiet liegt bei ca. 161,80 m üNN., der höchste bekannte Grundwasserstand bei ca. 164,50 m. Der tiefste Punkt der Erschließung in Straßenachse beträgt ca. 165,90 m. Bei der festgesetzten Sockelhöhe von 1,00 m über Straßenachse kann der höchste bekannte Grundwasserstand geringfügig unterschritten werden. In diesen Fällen ist nach den textlichen Festsetzungen (Ziffer 5.1.0 und 10.2.0) der wasserdichte Kellerausbau und auftriebssichere Tanks vor geschrieben. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebietes III der Wasserversorgung Lahr - Kaiserwald. Nach förmlicher Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind die Bestimmungen der künftigen Rechtsverordnung zu beachten.

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine freiwillige Umlegung, Grenzregelung, Erschließung und Festlegung von Vorkaufsrechten bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Die überschlägig geschätzten Kosten, die der Stadt Mahlberg für die Erschließung des Wohngebietes „Kirchenfeld IV“ voraussichtlich entstehen, betragen

Straßenbau	DM	350.000,--
Kanalisation	DM	110.000,--
Wasserversorgung	DM	50.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	30.000,--
Begrünungsmaßnahmen	DM	10.000,--
<hr/>		
Erschließungskosten	DM	550.000,--

Die notwendigen Finanzmittel werden in den Gemeindehaushalten bereitgestellt.

Stadt Mahlberg, 01.03.2000


Benz, Bürgermeister