Anlage 3

5 . Fertigung

Gemeinde S E E L B A C H
Ortsteil Wittelbach

Bebauungsplan „Kirchmatt“, Teil II

Änderung für den Teilbereich „St. Raphael“

Begründung

Inhalt:

1.	Veranlassung	Seite 2
2.	Lage des Baugebietes	Seite 2
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 3
4.	Städtebauliche Konzeption	Seite 3
5.	Planinhalt und Festsetzungen	Seite 4
6.	Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte	Seite 8
7.	Kosten	Seite 8
8.	Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen	Seite 9
9.	Erschließungsanlagen	Seite 9
10.	Gewässer - Grundwasser	Seite 11
12.	Auffüllungen, Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe	Seite 11
13.	Grünordnung	Seite 12

Seelbach, den 19. Mai 1998

(Muttach)
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 27.10.1997/03.03.1998
Fr/Zim/sp
Der Entwurfsverfasser:

ZINK
INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Veranlassung

Seit der Aufgabe des Kinderheimes „St. Raphael" durch seinen kirchlichen Träger, welcher gleichzeitig Eigentümer des zugehörigen Grundstückes war, wurden weder das Gebäude noch das Grundstück weiter genutzt. Somit bestand für die Gemeinde Seelbach die Möglichkeit, o.g. Grundstück (Flurstücke Nr. 416 und 417) käuflich zu erwerben.

Um das Gesamtareal einer Bebauung zuzuführen, wurde es von der Gemeinde Seelbach an die Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden verkauft, wobei sich die Gemeinde ein Mitspracherecht bezüglich Art und Maß der Bebauung sowie bezüglich des weiteren Verkaufs der Baugrundstücke sicherte.

Da die von seiten der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden geplante Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern nicht mit den Rahmenbedingungen (textliche Festsetzungen) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II", in dessen Geltungsbereich die o.g. Flurstücke liegen, in Einklang gebracht werden konnte, war eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich geworden. Diese Änderung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Seelbach beschlossen.

2. Lage des Baugebietes

Der Ortsteil Wittelbach liegt ca. 2 km südlich der Gemeinde Seelbach (Hauptort) und ca. 9 km südlich von Lahr. Innerhalb des Gesamtgebietes des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II", welches unmittelbar am nördlichen Ortsrand, westlich der Landesstraße L 102 und östlich der Schutter angesiedelt ist, liegt der Änderungsbereich „St. Raphael" am Südwestrand des o.g. Bebauungsplanes. Die südliche Begrenzung bildet die parallel zum Michelbronnbächle verlaufende Unterdorfstraße. Am Westrand des Planungsgebietes verläuft bislang ein Wirtschaftsweg, welcher zur zukünftigen Erschließung der geplanten Wohnbebauung weiter ausgebaut werden muß.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung ist es, das derzeit ungenutzte, gewissermaßen brachliegende Gesamtareal einer geordneten Bebauung zuzuführen, die sich harmonisch in die umliegende, bereits vorhandene Bebauung einpaßt.

Durch Schaffung kompakter Wohneinheiten - welche in das Wohnungsbauprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen werden sollen, was einen Preis pro m² Wohnfläche von unter 3.000,-- DM voraussetzt - soll eine Eigentumsbildung auch für niedrigere Einkommen ermöglicht werden. Im Rahmen des wohnungsbaupolitischen Gesamtkonzeptes der Gemeinde Seelbach wird jedoch kein Wachstum durch Zuzug Auswärtiger, sondern die Wohnraumschaffung für Seelbacher Bürger angestrebt.

Trotz der Realisierung möglichst geringer Gesamtbaukosten steht eine solide Bauausführung, sowie die Ausführung der Häuser nach Standard der Niedrigenergiebauweise im Vordergrund.

Die Ausweisung weiterer Bauflächen bzw. Umnutzung des vorhandenen Grundstückes wird durch die vorhandenen Erschließungseinrichtungen bzw. die Anbindung an vorhandene Straßen (Unterdorfstraße) begünstigt. Da die bislang auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen - neben dem eigentlichen Gebäude des eigentlichen Kinderheimes sind eine Spielfläche sowie eine Sprintbahn mit Kunststoffbelag vorhanden - abgerissen bzw. entfernt werden, kann somit weiteres Bauland geschaffen werden, ohne die Versiegelung größerer Flächen hinnehmen zu müssen, was einem sparsamen und verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden entspricht.

Durch die textlichen Festsetzungen werden sowohl die bauliche Gestaltung der Bebauung als auch deren Eingrünung in der Art und Weise geregelt, daß sich die zukünftige Bebauung trotz ihrer Kompaktheit harmonisch in das Gesamtkonzept des bisherigen Bebauungsplanes einfügen wird.

4. Städtebauliche Konzeption

Die zukünftige Bebauung schließt südwestlich an die bereits bestehende Wohnbebauung an. Diese weist fast ausschließlich eine Einzelhausbebauung mit bis zu zwei Geschossen auf. Dies hängt damit zusammen, daß der bestehende Bebauungsplan „Kirchmatt" innerhalb eines Dorfentwicklungskonzeptes für den Ortsteil Wittelbach erarbeitet wurde und sich das zu schaffende Wohnbaugebiet dem alten gewachsenen Ortskern anpassen soll. Zur Betonung des dörflichen Charakters wurden darüber hinaus, insbesondere in den örtlichen Bebauungsvorschriften, zahlreiche Maßgaben hinsichtlich der Baukörpergestaltung erlassen.

Die zukünftige Bebauung des Areals „St. Raphael" ist bewußt kompakt gehalten. Die Höhenbegrenzungen sowie die damit verbundenen Regelungen innerhalb zusammenhängender Bebauungseinheiten lassen einheitliche Baukörper entstehen, wodurch ein formal in sich geschlossenes Erscheinungsbild der Gesamtbebauung gewährleistet wird. Durch die zeilenweise Anordnung bzw. die bewußte Verdichtung im Innenbereich und die Auflockerung am Rande des Baugebietes zur vorhandenen Bebauung sorgen dafür, daß von außen der Eindruck einer aufgelockerten Bebauung gewahrt bleibt. Durch Versetzen der einzelnen Häuserfronten wird der ansonsten monotone Charakter der Reihenhausbebauung zusätzlich abgeschwächt.

Durch Anlehnung der örtlichen Bauvorschriften an diejenigen des bestehenden Bebauungsplanes „Kirchmatt" wird die Einpassung der zukünftigen Bebauung in das Gesamtkonzept hinsichtlich der Baukörpergestaltung sichergestellt.

Die geplanten Erschließungsanlagen wurden zugunsten von, den einzelnen Baugrundstükken zugeordneten, Freiflächen in ihren Dimensionen bewußt klein gehalten.

Durch Pflanzgebote für die privaten Grundstücksflächen wird eine Durchgrünung des gesamten Gebietes erzielt, was der Betonung des dörflichen Charakters sowie der besseren Einbindung in die Landschaft dient.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Sowohl die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II" für das Areal „St. Raphael" orientieren sich an den Vorgaben des vor genannten, rechtskräftigen Bebauungsplanes aus dem Jahr 1990. In Teilbereichen erfolgte eine Anpassung an die zwischenzeitlich geänderten Rechtsgrundlagen (Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung) sowie eine Änderung, Anpassung bzw. Neufassung der textlichen Festsetzungen im Hinblick auf die geplante, verdichtete Bebauung mit Doppel- und Reihenhäuser.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR)

Den Erfordernissen entsprechend wurde ein reines Wohngebiet (WR) für den überplanten Teilbereich ausgewiesen. In Anbetracht der verdichteten Bebauung sowie der geringen Gebietsgröße soll dieses Gebiet -gewissermaßen ausschließlich - dem Wohnen dienen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EGFH) sowie die Wand- bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) in Verbindung mit Dachform und Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich ihrer Höhenentwicklung. Wie im benachbarten Wohn- und Dorfgebiet wurde die Grundflächenzahl an der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze von 0,4 orientiert. Da innerhalb des Gebietes eine bewußt verdichtete und kompakte Wohnbebauung mit möglichst großen Einheiten auf maßvoll begrenzten Flächen vorgesehen ist, ist aus städtebaulichen Gründen die Überschreitung der Grundflächenzahl auf einzelnen Reihenhausgrundstücken zulässig. Im Gesamtverband der Hausgruppen (Reihenhäuser) bleibt ein ausreichendes Maß an Freiflächen vorhanden. Somit kann die Bebauung bzw. die Nutzung der Grundstücke den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gerecht werden.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird es ermöglicht, entweder ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß oder ein zweigeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoß, welches gemäß LBO nicht als Vollgeschoß zu zählen ist, zu errichten. Diese Festsetzung sowie die Festsetzung der einzelnen Gebäudehöhen wurde im Hinblick darauf getroffen, daß sich die zukünftige Bebauung nicht wesentlich von der vorhandenen Umgebungsbebauung abhebt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im zukünftigen reinen Wohngebiet ist die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die maximale Gebäudelänge wird darüber hinaus bzw. ohnehin durch die festgelegten Baugrenzen eingeschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen vorgegeben, wobei die seitlichen Gebäude- und Grenzabstände ohnehin durch die Landesbauordnung (LBO) geregelt werden. Eine explizite Ausweisung bzw. Festlegung der Standorte für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen erfolgte nicht, da diese sowohl in den überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entweder allgemein zulässig sind oder deren Zulässigkeit nach den Maßgaben der Landesbauordnung (Zulässigkeit von Gebäuden und baulichen Anlagen in den Abstandsflächen) hinreichend genau geregelt wird.

5.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Für die Erdgeschoß-Rohfußbodenhöhen (OK-EG-Rohf.) wurden grundstücksbezogene Höhen (in m + NN) festgelegt. Die festgesetzten Höhen liegen ca. 15 cm oberhalb der nächstgelegenen Straßenachse. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Über- bzw. Unterschreitung von 15 cm steht diese Festsetzung somit nicht im Widerspruch zu den zulässigen Sockelhöhen - in diesem Teil sind maximal 60 cm über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig - im benachbarten Wohngebiet „Kirchmatt, Teil II".

Die festgesetzten Höhen führen zu geringfügigen Höhenversätzen der Gebäude untereinander, was sich auf das äußere Erscheinungsbild der Doppel- und Reihenhausseite positiv, da auflockernd, auswirkt.

In Verbindung mit den Festsetzungen bezüglich der Wand- und Firsthöhe der Gebäude wird hierdurch erreicht, daß die zukünftige Bebauung in gleichem Maß in ihrer Höhe beschränkt bleibt, wie diejenige des benachbarten Wohngebietes.

5.1.5 Nebenanlagen

Zur Sicherung der Wohnruhe wurden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung für das reine Wohngebiet für nicht zulässig erklärt.

5.1.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan regelt die verkehrliche Erschließung der einzelnen Wohngebäude. Der am Westrand des Gebietes vorhandene Wirtschaftsweg wird mit einer Breite von 4 m so ausgebaut, daß eine Befahrbarkeit bzw. Andienung mit Müll- und Feuerwehrfahrzeugen sowie vergleichbaren Lastkraftwagen ermöglicht wird. Wendevorgänge innerhalb des Gebietes sind jedoch nur an den Punkten B, D und E möglich, was aufgrund der geringen Gebietsgröße für ausreichend erachtet wird. Ein Auslegung der Erschließungsstraße zwischen den Punkten A und H für einen Begegnungsverkehr PKW/PKW (bei verminderter Geschwindigkeit ist für das reine Wohngebiet ausreichend, zumal die Entfernungen zwischen den einzelnen Ausweichpunkten (A, B, D und H) maximal 45 m betragen, so daß in allen anderen Fällen die Befahrbarkeit ermöglicht ist.

Sämtliche Verkehrsflächen werden für gemischten Verkehr ausgewiesen. Die an den Punkten B und D anschließenden Anliegerstraßen dienen lediglich der Erschließung und Anbindung der angebauten Wohnhäuser. Die nördliche Anliegerstraße erhält kleinere platzartige Bereiche, wodurch ein hofartiger Charakter erzielt wird.

Die ebenfalls als Verkehrsflächen ausgewiesenen Parkierungsflächen dienen sowohl den Bewohnern als auch den Besuchern des Gebietes.

5.1.7 Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Straßenerschließung bzw. der Umfang der Verkehrsflächen wurde zugunsten privater Frei- und Grünflächen auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt. Dennoch wurden innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen Bepflanzungsmaßnahmen vorgesehen.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Betonung des dörflichen Charakters sind auf den Privatgrundstücken entsprechende Bepflanzungen vorgesehen. Diese können - teilweise - wahlweise mit Bäumen und/oder Sträuchern gemäß einer Artenliste erfolgen.

Zur Beschränkung bzw. Minderung der Oberflächenversiegelung und damit zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes wurden für öffentliche und private Stellplätze sowie Stellplatzzufahrten, Zugänge und grundstücksinterne Wegflächen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Für die positive Gestaltung des Orts- bzw. Landschaftsbildes - im vorliegenden Fall insbesondere der gestalterischen Eingliederung der Bebauung auf dem Areal „St. Raphael" in die umgebende Bebauung, welche durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchmatt, Teil II", reglementiert wird - sind neben den planungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan erforderlich. Diese betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wie z.B. Dachform, Dachneigung und die Dachgestaltung als solche. Diese wurden unter Berücksichtigung der geänderten Rechtsgrundlagen an die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes angelehnt.

Die Verpflichtung innerhalb zusammenhängender Baueinheiten einheitliche Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen zu wählen, geschieht im Hinblick auf ein harmonisches Gesamterscheinungsbild, was insbesondere aufgrund der hohen Baudichte zweckmäßig erscheint.

Durch die strenge Ost-Westausrichtung der Dachfirste sowie die Zulässigkeit von Anlagen der Sonnenenergienutzung läßt sich ein maximales Maß an passiver und aktiver Sonnenenergienutzung erzielen.

Weitere Vorschriften beziehen sich auf die Freiflächengestaltung sowie Art und Maß zulässiger Einfriedungen auf den Privatgrundstücken.

5.3 Nachrichtlich übernommene und sonstige Hinweise

Die aufgeführten Hinweise betreffen Maßnahmen zum Denkmal- und Bodenschutz sowie Maßnahmen und Vorkehrungen beim Fund von Altlasten. Darüber hinaus befinden sich hierin Hinweise bezüglich Bodenversiegelung und Wahl der Garagenstandorte.

6. Kenndaten der Flächenbilanz, Wohneinheiten, Einwohner und Wohndichte

Das Planungsgebiet sieht folgende Gebäude vor:

Wohnbebauung/Häuser	14
Wohneinheiten WE	14
Einwohner pro Wohneinheit	3,0/WE
Einwohner EW	ca. 42
Einwohner/ha brutto	45/ha
Einwohner/ha netto	93/ha

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Bauflächen	32,23 ar
Verkehrsflächen	12,60 ar
Gesamt:	44,83 ar

7. Kosten

Der Baugenossenschaft Familienheim Mittelbaden als Erschließungsträger entstehen zur Erschließung des Wohngebietes „St. Raphael" folgende Kosten:

Verkehrserschließung	180.000,-- DM
Entwässerung	80.000,-- DM
Wasserversorgung	70.000,-- DM
Gesamtkosten	330.000,-- DM

8. Bodenordnung der beabsichtigten Maßnahmen

Der Bebauungsplan bzw. die Teiländerung des Bebauungsplanes für den Bereich „St. Raphael" bildet nach Abriß und Freilegung des Grundstückes die Grundlage für die Umlegung, Grenzregelung und Erschließung des derzeit ungenutzten Gesamtareales.

9. Erschließungsanlagen

9.1 Verkehrserschließung

Die zukünftige Bebauung des Areals „St. Raphael" schließt unmittelbar südwestlich an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II" an. Derzeit befindet sich am westlichen Gebietsrand ein als Wirtschaftsweg ausgebauter Verbindungsweg zwischen Unterdorfstraße und dem vor genannten Baugebiet, welcher zum Zwecke der Hauptverkehrserschließung für die Bebauung des Areals „St. Raphael" weiter ausgebaut wird. Über die Unterdorfstraße im Süden sowie über die Erschließungsstraßen des Baugebietes „Kirchmatt" im Norden erfolgt die Anbindung an die Landesstraße L 102 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz.

Von o.g. Haupterschließungsstraße, zwischen den Punkten A und H zweigen jeweils an den Punkten B und D Anliegerstraßen ab, welche der verkehrlichen Erschließung der eigentlichen Bebauung dienen.

Während die Haupterschließungsstraße zwischen den Punkten A und H eine Ausbaubreite von 4 m erhält und damit auch von Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und Müllfahrzeuge befahren werden kann, werden die beiden Anliegerstraßen mit einer durchschnittlichen Breite von 6 m sowie einzelnen punktuellen Aufweitungen ausgeführt, so daß die Zufahrt zu den einzelnen Reihenhausgrundstücken gewährleistet werden kann.

Aufgrund der geringen Entfernung zwischen einzelnen Ausweichmöglichkeiten (Punkte B und D) wird auf einen breiteren Ausbau der Haupterschließungsstraße verzichtet, da gemäß einschlägiger Richtlinien bei einer verminderten Geschwindigkeit ($V \leq 40$ km/h) ein Begegnungsverkehr PKW/PKW möglich ist und im Falle anderer - ungünstigerer - Begegnungsfälle von o.g. Ausweichmöglichkeit Gebrauch gemacht werden kann.

Die möglichen Fahrbeziehungen bzw. Eckausrundungen wurden so dimensioniert, daß die Befahrbarkeit für Lastkraftwagen etc. gewährleistet ist.

Aufgrund der geringen Gebietsgröße und des damit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens wird auf die Herstellung straßenbegleitender Gehwege verzichtet und die gesamten Erschließungsanlagen für einen gemischten Verkehr ausgebaut.

9.2 Wasserversorgung

Zur Wasserversorgung wird das vorhandene Versorgungsnetz erweitert. Zu diesem Zweck wird von der Unterdorfstraße aus (Punkt A) eine Versorgungsleitung in der Haupterschließungsstraße zwischen den Punkten A und H verlegt, von der jeweils an den Punkten B und D Abzweige in die Anliegerstraßen zur Versorgung der einzelnen Baueinheiten angeschlossen werden. Nördlich des Punktes H wird die Hauptversorgungsleitung weitergeführt und schließt im bereits bestehenden Baugebiet „Kirchmatt, Teil 2" an die dort vorhandene Versorgungsleitung an, so daß innerhalb dieses Netzteiles ein Ringschluß erfolgt, was eine ständige Zirkulation des Trinkwassers innerhalb des Versorgungsnetzes ermöglicht.

9.3 Ortsentwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischverfahren. Vorgesehen ist der Anschluß an den entlang der südlichen und westlichen (teilweise) Gebietsgrenze verlaufenden Hauptmischwassersammler - dieser entwässert einen Großteil der Ortslage des Ortsteils Wittelbach - da zum einen die bisherige Entwässerung des Areals „St. Raphael" in dieser Weise erfolgt und zum anderen bei der Erschließung des benachbarten Baugebietes „Kirchmatt, Teil II" ein Anschluß des Planungsbereiches an die dortige Kanalisation - diese ist im Trennsystem ausgeführt - nicht vorgesehen war. Aufgrund der Umnutzung des gesamten Areals entsteht nach dessen Bebauung eine geringfügig höhere Oberflächenversiegelung. Zur zusätzlichen Verminderung der aus dem Bebauungsgebiet abzuleitenden Niederschlagsabflußmengen müssen Garagenvorplätze, Zufahrten sowie Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen gemäß den Bebauungsvorschriften ausgeführt werden.

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes. Für die Verlegung der Leitungen sind Erdkabel vorgesehen.

10. Gewässer - Grundwasser

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein eigenständiges Gewässer. Lediglich am unteren Gebietsrand, südlich der Unterdorfstraße, verläuft das Michelbronnbächle.

Da sich nur wenige hundert Meter nördlich des gesamten Neubaugebietes „Kirchmatt, Teil II" ein Rückhaltebecken der Schutter befindet, kann es bei lang anhaltenden Starkniederschlagsereignissen, welche zu einer Füllung des Rückhaltebeckens führen, zu einem Anstieg des Grundwassers bis auf eine Höhe von ca. 219,00 m + NN kommen. Aus diesem Grund sollten Gebäudeteile, die hiervon betroffen sein könnten, wasserdicht ausgeführt werden.

11. Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Planungsbereiches nicht bekannt. Nach Abriß des ehemaligen Kinderheimes „St. Raphael" wird der Bauschutt auf eine Bauschuttdeponie verbracht bzw. unbedenkliches Stein-Material im Recyclingverfahren aufbereitet, so daß es zur Herstellung des Straßenkörpers verwendet werden kann.

Die auf dem Areal vorhandene Spielfläche und Sprintbahn (Kunststoffbelag) werden auf einer hierfür geeigneten (in diesem Fall ist eine Hausmülldeponie ausreichend) Deponie entsorgt.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, etc.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige Untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg hiervon zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

12. Auffüllungen, Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Auffüllungen mit wassergefährdenden Stoffen können zu schwerwiegenden Untergrundverschmutzungen führen. Ebenso können durch unsachgemäße Abfallbeseitigungen Verschmutzungen im Untergrund entstehen. Deshalb sind die in den textlichen Festsetzungen unter III, 2 und III, 3 getroffenen Maßnahmen strengstens einzuhalten.

13. Grünordnung

13.1 Rechtsgrundlagen

Die geplante Bebauung auf dem Areal „St. Raphael" befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II". Da die geplante Nutzung nicht in die Nutzungsschablone des rechtskräftigen Bebauungsplanes paßt, ist eine Änderung für diesen Teilbereich erforderlich.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchmatt, Teil II", der vor dem Jahr 1994 erstellt wurde, war nach damaliger Rechtsgrundlage die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege - im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz - in der Bauleitplanung noch nicht erforderlich. Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 wurde der § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes verbindlich in die Bauleitplanung eingeführt.

Danach sind mögliche und nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu behandeln. Gemäß den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes ist der Verursacher eines Eingriffes hierbei verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Das Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist es, die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan zu integrieren.

13.2 Darstellung der Rahmenbedingungen

13.2.1 Vorgaben aus übergeordneten und gleichrangigen Planungen

Flächennutzungsplan
Das Baugebiet „St. Raphael" ist als Bestandteil des Gesamtgebietes „Kirchmatt, Teil II" im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten und für eine Wohnbebauung vorgesehen.

Landschaftsplan
Im Landschaftsplan vom Dezember 1996 ist das Planungsgebiet (ohne die bestehende Bebauung) berücksichtigt. Eine Bebauung dieses Gebietes ist unter Berücksichtigung von Auflagen möglich.

Bebauungsplan
Das Gesamtareal „St. Raphael" ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II" aus dem Jahre 1990. Während Flurstück Nr. 417 darin für eine bauliche Nutzung vorgesehen war, sah der Bebauungsplan für Flurstück Nr. 416 eine private Grünfläche bzw. einen Spielplatz vor.

13.3 Bestandsaufnahme

Vorhandene Nutzung

Wie zuvor genannt, weist das Areal „St. Raphael" entsprechend dem vorhandenen Bebauungsplan unterschiedliche Nutzungsformen auf. Im südlichen Bereich steht das alte Gebäude des ehemaligen Kinderheimes, nördlich davon befindet sich eine als private Grünfläche bzw. als Spielplatz ausgewiesene Freifläche. Auf dieser teils als privates Grün/Spielplatz gekennzeichneten Fläche wurde ein Spielfeld sowie eine Sprintbahn errichtet, welche beide mit einem Kunststoffbelag versiegelt wurden. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die mehr als die Hälfte des Flst.Nr. 416 einnimmt. Um das Gebäude des ehemaligen Kinderheimes befinden sich Zufahrts- und Verbindungswege, die teilweise versiegelt sind. Die übrigen Freiflächen wurden als Wiesenflächen/Spielwiesen genutzt.

Arten- und Biotoppotential

Aufgrund der intensiven Überbauung und Nutzung des Areals weist dieses keinen wesentlichen Pflanzenbestand auf. Es sind nur einzelne Gehölze vorhanden - (Jungwuchs an Bergahorn und Winterlinden, zwei Lärchen, eine Birke und eine Fichtengruppe). Die Wiesenflächen wurden als Spielwiesen genutzt. Das Arten- und Biotoppotential ist somit stark eingeschränkt.

Wasserpotential

Oberflächengewässer sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Der natürliche Grundwasserspiegel liegt ca. 3 bis 5 m unter der Geländeoberfläche und wird durch die Wasserführung der Schutter mit beeinflußt. In Ausnahmefällen kann es durch die Füllung des nördlich gelegenen Rückhaltebeckens zu einem Anstieg des Grundwasserpegels bis auf ca. 2,5 m unterhalb der Geländeoberkante kommen.

Klimapotential

Das Planungsgebiet trägt mit seiner derzeitigen Nutzung durch die große Teilversiegelung nur geringfügig zur Klimaverbesserung bei. Es ist von bestehender Bebauung umgeben.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am Randbereich der bebauten Ortslage. Durch seine Nutzung (Spielfeld / Sprintbahn) trägt es heute nicht zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Durch die geringfügige Bebauung entsteht jedoch ein fließender Übergang zum im Westen anschließenden Auebereich der Schutter.

Ertragspotential

Aufgrund seiner derzeitigen Nutzung besitzt das Planungsgebiet weder eine land- noch forstwirtschaftliche Bedeutung.

13.4 Nutzungskonflikte

13.4.1 Flächenvergleich

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 4.265 m². Hiervon sind ca. 1.960 m² durch die bestehende Bebauung, Sport- und Spiel- sowie Wegflächen versiegelt.

Der neue Bebauungsplan sieht die Errichtung von 14 Baueinheiten mit Doppel- und Reihenhäusern vor, wodurch sich die Versiegelung auf ca. 2.560 m² erhöht.

13.4.2 Nutzungskonflikte

Der Bebauungsplan für das Areal „St. Raphael" sichert für das Grundstück Flst.-Nr. 417 eine bereits genehmigte Bebauung ab bzw. läßt eine dichtere Bebauung zu. Für das Grundstück Flst.-Nr. 416 sieht der Plan die Bebauung eines unbebauten Geländes vor. Aufgrund der bereits starken Versiegelung dieses Grundstückes (Spielfeld / Sprintbahn) ist jedoch nur mit geringfügigen Eingriffen zu rechnen.

Der wesentliche Eingriff ergibt sich hierbei hinsichtlich des Grundwasserpotentiales.

Durch die geplante Bebauung entsteht eine Mehrversiegelung von 13 %, wodurch die Oberflächenwasserversickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinflußt werden. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sowie dieser geringen Mehrversiegelung ist der Eingriff gering.

Die übrigen Potentiale, wie Arten- und Biotoppotential, Klima, Landschaftsbild und Ertragspotential, werden kaum bzw. nicht beeinträchtigt.

Die zukünftige Bebauung wird nur ca. 13 % mehr Fläche einer Versiegelung zuführen, als dies bislang der Fall ist. Aufgrund deren Verteilung über das Gesamtareal sowie deren gezielte Durchgrünung ist eine Verschlechterung des Klimas nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind Auswirkungen, wie beispielsweise eine Abriegelung des Schuttertales durch die geplante Bebauung, nicht möglich. Eine Behinderung des Luftaustausches zwischen den entlang der Schutter gelegenen Freiflächen und dem eigentlichen Wohngebiet „Kirchmatt, Teil II" wird durch die Anordnung der baulichen Anlagen in Ost-Westrichtung verhindert.

Außerdem wird das Baugebiet in die umgebende Bebauung eingebettet. Die privaten Grünflächen werden begrünt, störende Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind somit nicht zu erwarten.

Das Arten- und Biotoppotential wird durch die Neupflanzungen erhöht.

13.5 Maßnahmen

Die Umnutzung und weiterreichende Bebauung des Areals „St. Raphael" stellt einen Eingriff - wenn auch nur geringen Umfangs - in einen bislang unbebauten Teilbereich des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II" dar. Dieser Eingriff ist durch grünordnerische Maßnahmen zu mindern, bzw. soweit wie möglich auszugleichen.

Für die Minderung bzw. den Ausgleich des Eingriffes sind die nachfolgend aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen:

- *Ein- und Durchgrünung des Gebietes*

  Eine direkte Eingrünung des Gebietes ist aufgrund seiner Lage nicht erforderlich. Das Planungsgebiet wird auf allen Seiten von bestehender - wenn auch teilweise sehr lockerer - Bebauung umgeben. Die Durchgrünung des Gebietes wird durch Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grünflächen realisiert. Die Pflanzung heimischer Laub- bzw. Obstbäume sowie heimischer Sträucher trägt sowohl zur gestalterischen Einbindung des Gebietes in die Umgebungsbebauung als auch zur Einbindung in den gesamten Orts- und Landschaftsbereich bei.

  Gleichermaßen stellen die Pflanzungen - über den reinen Ersatz der entfallenden Gehölze hinaus - eine zusätzliche Begrünungsmaßnahme des gesamten Areals dar.

- *Minderung der Flächenversiegelung bzw. Verminderung des Niederschlagsabflusses*

  Die Flächenversiegelung wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich der Stellplätze sowie privater Zufahrts-, Hof- und Gartenbereiche auf ein Minimum reduziert. Hierdurch wird die Oberflächenwasserversickerung und damit der natürliche Wasserkreislauf soweit wie möglich aufrecht erhalten.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt.

13.6 Abschließende Beurteilung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II" für den Teilbereich „St. Raphael" wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Die durch die geplante Bebauung entstehenden Nutzungskonflikte werden aufgezeigt, sowie Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgegeben.

Wie die Bestandserfassung zeigt, handelt es sich um eine sehr kleine Baufläche. Sie ist Bestandteil des bereits genehmigten Bebauungsplanes „Kirchmatt, Teil II".

Der vorliegende Bebauungsplan führt zur Absicherung und Intensivierung einer bereits genehmigten Bebauung sowie zur Neubebauung eines bisher unbebauten, jedoch großteils versiegelten Bereiches.

Eine Verschlechterung bzw. eine weitreichende Beeinträchtigung natürlicher Randbedingungen (Arten- und Biotoppotential, Wasserpotential, Klimapotential sowie Landschaftsbild) ist durch Art und Umfang der geplanten Bebauung nicht zu erwarten.

Zur Eingriffsminderung bzw. zum Ausgleich ist dennoch die innere Durchgrünung sowie die Reduzierung der versiegelten Fläche vorgesehen.

Darüber hinaus wird durch die Pflanzungen zur Durchgrünung des Baugebietes der zukünftige Bestand an heimischen Gehölzen gegenüber dem derzeitigen Zustand erhöht und aufgewertet.

Positiv an der geplanten Bebauung auf dem Areal „St. Raphael" ist die Tatsache, daß auf eng begrenztem Raum Wohnraum geschaffen wird, ohne ein nötiges Maß an Freiflächen für die Natur- bzw. die Erholung der Bewohner des Gebietes zu vernachlässigen, was nicht zuletzt einem verantwortungsvollen Umgang mit Bauland entspricht. Darüber hinaus wirkt sich die Niedrigenergiebauweise sowie die aktive und passive Sonnenenergienutzung positiv auf den Naturhaushalt als Gesamtheit aus.

(27.10.1997/03.03.1998 Fr/Zim/sp)