

B E G R Ü N D U N G

Zum Bebauungsplan "Rott II" in Kehl-Odelshofen

I. Notwendigkeit der Planaufstellung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

In der Ortschaft Odelshofen wurde das letzte Baugebiet Ende der 70er Jahre erschlossen. Zur Deckung des angemeldeten Bedarfs innerhalb der Ortschaft ist die Überplanung und Erschließung eines Wohnbaugebietes für 1- und 2-Familienhäuser notwendig.

In der Vergangenheit war die Überplanung und Erschließung eines weiteren Gebietes aufgrund schwieriger Eigentumsstrukturen nicht möglich. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplan-Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im Landschaftsplan sind keine Aussagen enthalten, die einer städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle entgegenstehen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Bereich östlich der Hubmattstraße zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan umfaßt den gesamten Bereich der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Entsprechend den Zielen der Regionalplanung, ist Kehl-Odelshofen ein Ort mit Eigenentwicklung. Mit dem Bebauungsplan soll erreicht werden, daß der derzeit vorhandene und zukünftig entstehende Bedarf an 1- und 2-Familienhausplätzen in Kehl-Odelshofen gedeckt werden kann.

Übergeordnete Planungsziele des Bebauungsplans sind :

- Schaffung eines Wohngebietes für 1- und 2-Familienwohnhäuser
- Erschließung des Gebietes von der Hubmattstraße bzw. über Sticherschließungen ohne Wendebereiche
- Klärung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft
- Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf maximal 2
- Minimierung der versiegelten und überbauten Fläche

Die übergeordneten Planungsziele sind im Bebauungsplan festgesetzt.

II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gebietes erfolgt über die vollständig ausgebaute Hubmattstraße. Die gebietsinterne notwendige Erschließung ist über 3 jeweils 5,0 m breite Stickerschließungen vorgesehen. Am Ende der Stickerschließungen sind keine Wendebereiche vorgesehen. Dies erscheint nicht erforderlich um zum einen die Verhältnismäßigkeit der Verkehrsfläche zu den zu erschließenden Bauplätzen zu wahren. Bei 2 Wohnungen je Gebäude erscheint die vorgesehene Verkehrsfläche ausreichend.

Die Stickerschließungen sollen niveaugleich als Mischfläche hergestellt werden.

Auf der Ostseite der Hubmattstraße ist das Anlegen eines Schrammbordes vorgesehen. Der auf der Westseite vorhandene Gehweg ist für die fußläufige Erschließung des vorhandenen und zukünftig geplanten Gebietes ausreichend.

Der entlang der nördlich und östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende landwirtschaftliche Weg dient zur Erschließung der östlich an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Der Weg ist im Bebauungsplan als Feldweg (Grasweg) festgesetzt. Eine Erschließung der angrenzenden Grundstücke von dem Feldweg ist nicht möglich.

II.3 Ver- und Entsorgungen

Die für das Gebiet notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Hubmattstraße. Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt entweder direkt zur Hubmattstraße hin, oder über neu zu verlegende Leitungen in den Stickerschließungen.

Der Anschluß an eine Erdgasleitung ist momentan nicht möglich.

Die MIBA prüft den Anschluß des Gebietes an das Erdgasnetz. Um eine geordnete Entsorgung des Hausmülls zu gewährleisten, sind Flächen für die Aufstellung der Müllbehälter zu Beginn der Stickerschließungen festgesetzt.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt auf der Ostseite an vorhandene landwirtschaftliche Flächen und bildet zukünftig somit den neuen Ortsrand.

Um diesen Übergang zwischen bebauter Ortslage und freier Landschaft in städtebaulich verträglicher Weise zu ordnen, sind spezielle grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft sind je Parzelle zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Zusätzlich ist entlang der Grundstücksgrenze zur freien Landschaft auf einer Breite von mindestens 2,0 m eine Hecken und/oder Sträucherbepflanzung vorzunehmen, so daß eine geschlossene Eingrünung des Gebietes entsteht.

Auf allen Grundstücken die nicht unmittelbar an die freie Landschaft angrenzen, ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen. Hierdurch soll der dörfliche Charakter zusätzlich betont werden.

Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, wurde festgesetzt, daß zusätzlich mögliche Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit wasserdurchlässigen Materialien gebaut werden dürfen.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. In Anlehnung an das westlich bereits vorhandene Wohnbaugebiet wurden die Festsetzungen so getroffen, daß kein gebietsfremder Verkehr in die Wohnanlage hineingezogen wird.

Das Maß der Nutzung wurde durch eine Grundflächenzahl (0,3 GFZ) festgesetzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wurde eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt. Die Festsetzung einer mindest- und maximalen Dachneigung vervollständigt die Festsetzungen.

Die Festsetzungen bieten somit den Bauwilligen ein sehr breites Spektrum an individuellen Baumöglichkeiten.

Der Aufbau von Dachgauben bedarf keiner besonderen Regelung, sondern wird den Bauwilligen entsprechend ihren Bauwünschen freigestellt.

Das vorhandene Wohngebiet westlich der Hubmattstraße ist geprägt durch 1- bzw. 2-Familienwohnhäuser.

Die vollständige Ausnutzung der Festsetzungen im geplanten Wohngebiet kann dazu führen, daß mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude möglich sind.

Dies widerspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und den beabsichtigten Planungszielen. Eine unerwünschte Umstrukturierung des Gebietes könnte die Folge sein.

Die Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl ist nicht das adäquate Mittel. Hierdurch würden Bauwünsche für größere 1- und 2-Familienhäuser ebenfalls unterbunden.

Um die Planungsintention durchzusetzen, ist die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude notwendig.

II.6 Bauweise

Um den individuellen Bauwünschen und dem angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes mit 1- und 2-Familienhäusern Rechnung zu tragen, wurde als Bauweise die offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht die Möglichkeit der Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Der Restbereich ist nur mit Einzelhäusern bebaubar. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, daß auch ein kostensparendes Bauen, z.B. als Doppelhaus in dem dörflich geprägten Gebiet möglich ist.

Die Notwendigkeit zur Festsetzung einer bestimmten Dachform ist städtebauliche nicht gegeben, da die alte Ortslage und auch die angrenzende Bebauung eine Vielzahl von Dachformen aufweist.

Die Festsetzung der Dachneigung wurde in Anlehnung an die ortstypische Bebauung in der alten Ortslage von Kehl-Odelshofen gewählt.

II.7 Höhenlage des Gebietes

Das vorhandene Gelände liegt ca. 0,2 m bis 0,4 m tiefer als die Hubmattstraße.

Gegenüber den neu zu bauenden Erschließungsstraßen wird eine etwa gleiche Höhendifferenz bestehen. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude, bezieht sich jeweils auf die Oberkante der Erschließungsfläche mittig vor dem Grundstück.

Aus gestalterischen Gründen sind deshalb die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

II.8 Grundwasserschutz

Seit 1970 werden regelmäßig die Grundwasserstände gemessen und aufgezeichnet.

Der höchstgemessene Grundwasserstand für den Bereich liegt bei 139,50 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei 137,50 m ü. NN.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, daß die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen darf.

Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Der Eingriff in das Grundwasser ist dadurch auf ein Minimum reduziert.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BuNatSchG) in der Bauleitplanung

III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Baugebiet wird ackerbaulich genutzt. Biotopstrukturen befinden sich keine im Geltungsbereich. Im Rahmen des Landschaftsplanes (Planungsbüro Eberhardt) wurden alle potentiellen Baugebiete im Umgriff der Ortschaften untersucht und beurteilt. Dabei wurden die natürlichen Schutzgüter bewertet und den prognostizierten Wirkfaktoren einer Bebauung gegenübergestellt. Eine Bebauung des Gebietes "Rott II" in den dargestellten Grenzen wird zur Abrundung der Siedlung aus ökologischer Sicht zugestimmt.

III.2 Ermittlung der Eingriffsintensität

Durch die Bebauung dieser Freiflächen entstehen zwangsläufig Eingriffe (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt.

Diese reduzieren sich auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser :

Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden mit guter bis sehr guter Eignung für ackerbauliche Nutzung. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Veränderung der Neubildungsrate.

III.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1 (5) BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbauten Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, z.B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden.

Zur Minimierung des Eingriffs werden daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen sowie zur höhenmäßigen Festsetzung der Unterkante Kellerfußboden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die vorgesehenen Pflanzgebote wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes sowie eine Durchgrünung des Wohngebietes angestrebt. Aufgrund der günstigen Lage und ausgewogenen Größe des Baugebietes konnten die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Minimum begrenzt werden. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind daher nicht erforderlich.

IV. Größe des Plangebietes und Realisierung

Gesamtgestaltungsbereich	ca. 0,888 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,064 ha

Die überwiegende Zahl der Einzelbauplätze ist zwischen 500 und 600 m² groß. Im nördlichen Teil des Plangebietes besteht die Möglichkeit je nach Bedarf Doppelhausplätze mit ca. 400 m² oder größere Einzelhausplätze zu bilden.

Nach Planreife (IV. Quartal 1997) des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit entlang der Hubmattstraße einen 1. Bauabschnitt entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu realisieren. Der Bau der Stickerschließung ist je nach angemeldetem Bedarf vorgesehen.

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Rott II" in Kehl-Odelshofen

I. Notwendigkeit der Planänderung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ende der 1990er Jahre wurde zur Deckung des zu jenem Zeitraum vorherrschenden Bedarfs an Baugrundstücken innerhalb der Ortschaft die Schaffung eines ca. 0,9 ha großen Wohnbaugebietes für 1- und 2-Familienhäuser notwendig, das sich am nordöstlichen Rand Odelshofens befindet (B-Plan „Rott II“).

Diese neue Siedlungsfläche ist mittlerweile (Juni 2001) komplett bebaut (13 Grundstücke) und bedarf aufgrund der anhaltenden Baugrundnachfrage einer Erweiterung. Die Schaffung von drei weiteren Baugrundstücken à ca. 600 m² zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern bietet sich südlich im Anschluss an das Baugebiet „Rott II“ an. Hier war eine Siedlungserweiterung ohnehin konzeptionell vorgesehen, und so besteht denn auch bereits eine einseitig bebaute Stichstraße, über die die nun geplanten Wohngebäude erschlossen werden können.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan „Rott II“ festgesetzte Regelung der Regenwasserversickerung hat sich in der Praxis nicht als durchsetzbar erwiesen. Daher wird nunmehr angestrebt, die bisherige strikte Muss-Vorschrift in eine Kann-Regelung umzuwandeln.

Aus den genannten Gründen muss der B-Plan „Rott II“ unter Beibehaltung seiner qualitätssichernden städtebaulichen Festsetzungen im Detail geringfügig geändert bzw. nach Süden hin ausgedehnt werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des B-Plans „Rott II“ als „geplante Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche dieser 1. Änderung ist zwar nicht als Wohnbaufläche, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die mit der B-Plan-Änderung angestrebte Überschreitung der FNP dargestellten Wohnbaufläche um *eine* Bautiefe gilt jedoch im üblichen Rechtsgebrauch aufgrund der vorgeschriebenen Parzellen-unschärfe als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“.

Im Landschaftsplan sind keine Aussagen enthalten, die einer städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle entgegenstehen. Es wird jedoch auf den hohen ackerbaulichen Bodenwert im Plangebiet verwiesen.

II. Planinhalt

II.1 Gesamtkonzeption

Entsprechend den Zielen der Regionalplanung, ist Kehl-Odelshofen ein Ort mit Eigenentwicklung.

Mit der Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, dass der derzeit vorhandene Bedarf an 1- und 2-Familienhausplätzen in Kehl-Odelshofen gedeckt werden kann.

Grundlegende Planungsziele der Bebauungsplanänderung sind :

- Erweiterung eines Wohngebietes für 1- und 2-Familienhäuser
- Regelung des Übergangs zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft
- Kleinteiliger Baugebietscharakter
- Berücksichtigung ökologischer Belange

II.2 Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über die vollständig ausgebaute Hubmattstraße sowie über eine bereits vorhandene, im Zuge der Realisierung des Baugebietes „Rott II“ erstellte Stichstraße von 5 m Breite (niveaugleiche Mischfläche). Auf die Schaffung eines Wendebereiches am Ende der Stichstraße wurde und wird verzichtet, weil bei 2 Wohnungen je Gebäude die vorgesehene Verkehrsfläche als ausreichend gelten kann.

Auf der Ostseite der Hubmattstraße ist das Anlegen eines Hochbordes vorgesehen. Der auf der Westseite vorhandene Gehweg ist für die fußläufige Erschließung des vorhandenen und zukünftigen Wohngebietes ausreichend.

II.3 Ver- und Entsorgung

In der „Hubmattstraße“ befinden sich die für die technische Gebietserschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle (Wasser, Abwasser, Strom, Gas), an die angeschlossen werden kann.

Um eine geordnete Entsorgung des Hausmülls zu gewährleisten, sind Flächen für die Aufstellung der Müllbehälter zu Beginn der Stickerschließungen festgesetzt.

II.4 Grünflächen und Gestaltung der Freiflächen

Das geplante Wohnbaugebiet grenzt auf der Ostseite an vorhandene landwirtschaftliche Flächen und bildet zukünftig somit einen Abschnitt des neuen Ortsrandes.

Um diesen Übergang zwischen bebauter Ortslage und Landwirtschaftsfläche in stadt- und landschaftsplanerisch verträglicher Weise zu gestalten, ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft auf einer Breite von mindestens 2,0 m eine Hecken und/oder Sträucherbepflanzung vorzunehmen, so dass eine geschlossene Eingrünung entsteht.

Auf den Grundstücken, die nicht unmittelbar an die freie Landschaft im Osten angrenzen, ist jeweils mindestens ein hochstämmiger Obstbaum neu zu pflanzen. Hierdurch soll der dörfliche Charakter zusätzlich betont werden.

Um den Grad der Versiegelung zu minimieren, wird festgesetzt, dass mögliche Stellplätze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur mit wasserdurchlässigen

Materialien gebaut werden dürfen.

II.5 Art und Maß der baulichen Nutzungen

Als Art der baulichen Nutzung ist „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt. In Anlehnung an die westlich und nördlich bereits vorhandenen Wohnbaugebiete werden die Festsetzungen so getroffen, dass kein gebietsfremder Verkehr in die Wohnanlage hineingezogen wird.

Das Maß der Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (0,3 GFZ) festgesetzt. Zur Durchsetzung der stadtplanerischen Ziele wird eine maximale Trauf- und maximale Firsthöhe festgesetzt.

Die vollständige Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im geplanten Wohngebiet könnte ohne weitere Regelungen dazu führen, dass mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude möglich sind. Einer damit in Zusammenhang stehenden sozialen Umstrukturierung des Gebietes wird daher durch die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude entgegengewirkt.

II.6 Bauweise

Um den angestrebten Gebietscharakter des Wohngebietes mit freistehenden 1- und 2-Familienhäusern Rechnung zu erreichen, wird die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der Dachneigung wird in Anlehnung an die ortstypische Bebauung in der alten Ortslage von Kehl-Odelshofen gewählt.

Die Festsetzung der Hauptfirstrichtung in Ost-West-Richtung unterstützt das Ziel der optimalen Ausnutzung der Sonneneinstrahlung zur autarken Energieversorgung der Gebäude und zur Warmwasserbereitung ohne CO₂-erzeugender Verbrennung fossiler Energieträger, wodurch einer steigenden Klimaerhitzung entgegengewirkt werden soll.

II.7 Gebäude- und Grundstückshöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der neu zu errichtenden Gebäude, bezieht sich jeweils auf die Oberkante der Erschließungsfläche mittig vor dem Grundstück.

Aus gestalterischen Gründen sind die Grundstücke straßenseitig zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baukörper auf Straßenniveau aufzuschütten.

II.8 Grundwasserschutz

Der höchstgemessene Grundwasserstand für den Planbereich liegt bei ca. 139,50 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 137,50 m ü.NN.

Um den Eingriff in das Grundwasser möglichst gering zu halten, ist im Bebauungsplan geregelt, dass die Unterkante des Kellerfußbodens maximal auf Höhe des mittleren Grundwasserstandes liegen soll.

Außerdem sind alle baulichen Anlagen unterhalb des maximalen Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszubilden. Der Eingriff in das Grundwasser wird dadurch reduziert.

III. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Bauleitplanung

III.1 Bestandserfassung und Bewertung

Das geplante Baugebiet wird ackerbaulich genutzt. Im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplanes (Planungsbüro Eberhardt) wurden alle potentiellen Baugebiete im Umgriff der Ortschaften untersucht und beurteilt. Es befinden sich keine Biotopstrukturen im Geltungsbereich. Einer Bebauung des Gebietes "Rott II" in den dargestellten Grenzen zur Abrundung der Siedlung wird aus ökologischer Sicht zugestimmt.

III.2 Ermittlung der Eingriffsintensität

Die geplante Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen stellt einen Eingriff (erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen) in den Naturhaushalt dar. Dieser betrifft die Schutzgüter Boden und Grundwasser :

Durch die Flächenversiegelung entstehen Verluste von gewachsenen Böden (inkl. nützlicher Kleinstlebewesen) mit guter bis sehr guter Eignung für ackerbauliche Nutzung. Beeinträchtigungen des Grundwassers erfolgen durch die Beseitigung von Deckschichten und Minderung der Neubildungsrate.

III.3 Vermeidung, Minimierung von Eingriffen

Weil Böden als Naturgut nicht erneuerbar sind, kommt ihrer Schonung große Bedeutung zu. Aus der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB leitet sich die Verpflichtung ab, den Flächenverbrauch für Siedlungszwecke zu minimieren und die Inanspruchnahme schonend zu gestalten.

Der Funktionsverlust der Böden durch Überbauung ist funktional nicht zu kompensieren. Der überbauten Fläche kann lediglich ein Teil ihrer Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, z.B. durch Maßnahmen der Regenwasserversickerung zurückgegeben werden. Zur Minimierung des Eingriffs werden daher Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen sowie Soll-Regelungen zur höhenmäßigen Lage der Kellerfußbodenunterkante in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die vorgesehenen Pflanzgebote wird eine Eingrünung des neuen Ortsrandes sowie eine Durchgrünung des Wohngebietes angestrebt. Aufgrund der günstigen Lage und moderaten Größe der Baugebietserweiterung werden die Eingriffe in den Naturhaushalt auf ein Minimum begrenzt. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzgesetzes sind daher nicht erforderlich.