

Begründung

zum Bebauungsplan "Bienenberg" der Gemeinde Malterdingen

1 Planungsabsichten1.1 Anlaß der Planaufstellung

Die Gemeinde Malterdingen stellt vorliegenden Bebauungsplan als Erweiterung des Bebauungsplanes "Malterdingen West", jedoch in einem eigenen Verfahren auf, um für einheimische Bauabsichten Gelände zu Wohnbauzwecken zu erschließen und Gelände für einen Kindergarten bereitzustellen. Das Gelände ist durch Weiterführung der vorhandenen Erschließungsanlagen relativ günstig zu erschließen und vor allem ohne großen zeitlichen Vorlauf, so daß dem erforderlichen Wohnbaubedarf ohne große zeitliche Verzögerung abgeholfen werden kann.

Durch die erhöhte Nachfrage nach Bauland, besonders bei jüngeren Familien und die zurückhaltende Ausweisung von neuem Bauland in den letzten Jahren, ist ein deutliches Defizit an Bauland entstanden. In den beiden Neubaugebieten "Buchenweg" und "Riedhof II" sind schon fast alle Bauplätze vergeben. Die noch nicht bebauten Grundstücke im Innerort befinden sich in Privatbesitz, über die die Gemeinde nicht verfügen kann. Der Bebauungsplan "Hundsrücken-Schwabental Teilbereich Specken" befindet sich noch im Verfahren, so daß auch hier zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Bauland zur Verfügung steht. Außer der Gemeinde sind im geplanten Baugebiet "Bienenberg" fünf Parteien als Grundstückseigentümer betroffen, von denen vier konkrete Bauabsichten haben. Da die Fläche nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans ist und die Planung der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs in Malterdingen dient, erfolgt die Planung nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG.

1.2 Lage des Plangebietes
siehe beigefügten Übersichtsplan1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Malterdingen besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen aus dem Jahr 1985. Dieser wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben.

Bestandteil dieser Fortschreibung war auch die Aufnahme des Geltungsbereiches "Bienenberg" als Wohnbaufläche. Diese Fläche wurde von der Genehmigung ausgenommen.

2.0 Planung2.1 Nähere Beschreibung des Baugebietes

Das Plangebiet ist insgesamthängig, nämlich in etwa von Norden nach Süden. Die Grundstücke beiderseits des Erschließungsweges "Am Bienenberg" sind jedoch relativ eben. Die

drei Baugrundstücke, welche am Nordostrand ausgewiesen sind, befinden sich auf einer erhöhten Terrasse und weisen darüber hinaus in sich noch einmal eine Terrassierung (Geländebruch) auf.

Durch Anfertigung genauer Geländeschnitte durch ein Ingenieur-Büro, welches später auch die Ver- und Entsorgungsplanung übernehmen wird, ist die Höhenstellung der einzelnen Gebäude genau geprüft worden. Zur Verdeutlichung sind die Geländeschnitte I - I und II - II den Planunterlagen beigelegt. In den Schnitten werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen für die Grundstücke Nr. 8 bis 10 festgesetzt.

Die Eignung des Baugrundes für die vorgesehene Bebauung kann erwartet werden nach den Erfahrungen, die mit den Bauten im angrenzenden Bereich gemacht wurde. Es ist jedoch den Bauherren zu empfehlen, sorgfältige Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Standfestigkeit des Bodens durchzuführen. Dies trifft insbesondere für diejenigen Baugrundstücke zu, welche sich in der Terrassen = bzw. in der Hanglage befinden. Dort muß sorgfältig geprüft werden, in wieweit Hangrutschungen und Grundbrüche auszuschließen sind.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend seiner Zweckbestimmung, vorwiegend für Wohnen, wird das Baugebiet als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Das anschließende Gebiet innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes ist dort als "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Die Voraussetzungen für die Festsetzung eines "Reinen Wohngebietes" im Angrenzungsbereich scheinen jedoch insofern nicht gegeben, als eine starke Vorprägung dieser Lage durch die Immissionsvorbelastung durch die z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung gegeben ist.

Von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO wird die Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. Bei diesen ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um untypische Nutzungen im Bereich "Malterdingen-West"; für die es bereits an anderen Bereichen der Gemeinde Standorte gibt. Durch den Ausschluß können die beabsichtigten Nutzungen "Wohnen" und "Kindergarten" besser verwirklicht werden.

Der Kindergartenstandort ist innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" zulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Dieses Grundstück wird als "Gemeinbedarfsfläche Kindergarten" ausgewiesen.

Nachdem der Kindergartenstandort an der Hauptstraße durch den Gemeinderatsbeschuß vom 06.04.1993 aufgegeben wurde, beschloß die Gemeinde im geplanten Baugebiet "Bienenberg" einen neuen Kindergartenstandort auszuweisen. Dabei handelt es sich um eine Vorbehaltsfläche für einen Kindergarten mit zwei Gruppen. Die Grundstücksgröße wurde auf die erforderliche Größe für einen zweigruppigen Kindergarten abgestimmt. Ein kurzfristiger Neubau ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erforderlich, weil die vorhandene Anzahl von Plätzen im bestehenden Kindergarten im Gebiet "Saiberg-Specken" ausreichend ist.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse. Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen schwanken die

Grundflächenzahlen zwischen 0,2 und dem maximal zulässigen Maß von 0,4. Die kleineren Grundstücke Nr. 1 bis 4 und 11 erhalten eine GRZ von 0,4, die mittleren größeren Grundstücke Nr. 6 und 7 eine GRZ von 0,3 und die großen Hanggrundstücke im Osten, Nr. 8 bis 10, eine GRZ von 0,2. Diese Grundflächenzahlen ergaben sich aufgrund der unterschiedlichen Verhältnisse zwischen den relativ einheitlich großen Baufenstern und den Grundstücksgrößen. Besonders für diese großen Hanggrundstücke ist eine Einschränkung der GRZ für ein einheitliches Erscheinungsbild am Ortsrand und aus ökologischen Gründen erforderlich (Eingriffsminimierung). Für das Kindergartengrundstück Nr. 5 wird ebenfalls die maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die notwendige Größe für einen Kindergarten mit den geplanten 2 Gruppen zu realisieren.

Für die Wohngebäude (Grundstücke Nr. 1 bis 4, 6, 7 und 11) sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig, jedoch mit der Einschränkung, daß die nach § 2 Abs. 5 LBO als Vollgeschosse anzurechnenden obersten Geschosse bereits einbezogen sind. Bei den Grundstücken Nr. 8 bis 10 und beim Kindergarten ist nur eine Eingeschossigkeit zulässig. Auch diese Einschränkungen sind wegen der Ortsrandsituation und der Einbindung erforderlich.

2.2.3 Bauweise

Die offene Bauweise, wie sie für das anschließende Gebiet prägend ist, wird auch im Neubauteil übernommen. Diese wird jedoch aufgrund der vorhandenen erhöhten Ortsrandsituation auf Einzelhäuser und Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Wichtigstes Merkmal für die städtebauliche Erscheinung ist die höhenmäßige Einordnung der Gebäude in das Gelände. Der angrenzende Bebauungsplan trifft hierfür nicht sehr deutliche Festsetzungen, die jedoch im Vollzug dieses Bebauungsplanes überwiegend trotzdem zu befriedigenden Ergebnissen geführt haben. Es liegt daher kein Grund vor, an der Festsetzungssystematik grundsätzliches zu ändern, lediglich wird innerhalb der Gesamtplanungsabsicht des Baugebietes im durch Planeinschrieb die Höhenstellung der Gebäude (Sockelhöhe) eindeutiger werden. Der Begriff "Sockelhöhe" wird so definiert, daß er die max. Höhe zwischen dem natürlichen Gelände Mitte Baufenster und der Fußbodenhöhe im Erdgeschoß ist. Die im Tal gelegenen Gebäude (Grundstücke Nr. 1 bis 4, 6, 7 und 11) können die wie im BP "Malterdingen – West" zugelassene, bis zu 90 cm hohe, Sockelhöhe ausnutzen.

Um das negative Erscheinungsbild der geplanten Hangbebauung auf den Grundstücken Nr. 8 bis 10 zu minimieren, wird für jedes Grundstück eine weitergehende Trauf- und Firsthöhe festgesetzt. Diese werden in den Schnitten I - I und II - II festgesetzt. Die Firsthöhen werden einerseits als Abstand zwischen OK Rohfußboden EG und dem Schnittpunkt Außenseite Außenwand und Unterkante Dach festgesetzt. Um im rückwärtigen Teil des Grundstücks (bergseits) den Eingriff in die Böschung zu minimieren, wird bergseits eine geringere Traufhöhe vorgeschrieben. Bei dieser unterschiedlichen Festsetzung wird gleichzeitig die Errichtung eines Gebäudes mit versetzten Geschoßebenen ermöglicht, wie in den Schnitten dargestellt. Die Firsthöhen werden als Abstand von OK Rohdecke über EG bis Schnittpunkt Unterkante Sparren im First festgesetzt.

Zusätzlich werden für jedes einzelne Grundstück separate maximale Trauf- und Firsthöhen über NN vorgeschrieben. Diese weitergehende Regelung dient der besseren Einfügung der geplanten Gebäude in das Gelände und gegenüber der bestehenden Bebauung. Die

maximalen Trauf- und Firsthöhen über NN werden so gewählt, daß eine konstante Höhenentwicklung, gleich dem natürlichen Geländeverlauf, von Süden nach Norden entsteht.

Da zwei Gebäudevarianten (mit durchgehender Geschoßebene und mit versetzter Geschoßebene) zugelassen werden, kann keine bestimmte Sockelhöhe festgesetzt werden. Durch die weitergehenden Trauf- und Firsthöhenregelung ist dies aus planerischen Gründen auch nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzungen sind zur höhenmäßigen Einordnung ausreichend.

Bei den im Tal gelegenen Grundstücken Nr. 1 bis 4, 6, 7 und 11 können bei der Dachneigung von 38° – 45° anrechenbare oberste Geschosse (Dachgeschosse) entstehen. Daher ist für diese Gebäude ein anrechenbares oberstes Geschöß zulässig.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen in § 7 der Bebauungsvorschriften dienen ebenfalls der wichtigen höhenmäßigen Einbindung der Gebäude. Die maximale Firsthöhe für das Kindergartengebäude wurde so festgesetzt, daß die "maximal mögliche" Höhe über alles ungefähr der "Höhe über alles" der angrenzenden Wohngebäude entspricht.

2.4 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt durch Weiterführung bzw. Ausbau der vorhandenen Fahrerschließung des Baugebietes und der im Ansatz vorhandenen Feldwegerschließung. Die Straße "Am Bienenberg" endet an der nördlichen Baugebietsgrenze in einer Wendepatte. Eine Erweiterung nach Norden ist nicht vorgesehen. Der an der Südwestseite des Erweiterungsgebietes abzweigende Feldweg wurde um 1 m verbreitert, weil bereits dort Durchfahrtsschwierigkeiten für landwirtschaftliche Geräte gegeben sind und etwas nach NW verschoben, um das ungünstig geschnittene Baugrundstück Flst. Nr. 5578 vergrößern zu können.

Das im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück Flst. 5579 erhält über das Grundstück Flst. Nr. 5578 eine Zufahrt. Diese Zufahrt wird Bestandteil von Flst. Nr. 5579.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Weiterführung der bestehenden Versorgungsanlagen sichergestellt.

2.6 Grünplanung

In Verbindung mit dem Bebauungsplan wurde vom Büro für Freiraumplanung Dipl. Ing. D. Seliger in Elchingen-Thaltingen ein Grünordnungsplan aufgestellt. Ein Grünordnungsplan ist aufgrund der landschaftlichen Situation in diesem Bereich und den Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dieser "GOP" ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im GOP getroffenen Festsetzungen zu Pflanzerschutz, Pflanzbindung mit Entwicklungsflächen werden nachrichtlich in den "Zeichnerischen Teil" und in den "Bebauungsvorschriften" übernommen.

2.7 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der wichtigste Bestandteil des Grünordnungsplanes sind Aussagen zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG. Im GOP wurde dazu zunächst eine ausführliche Bestandserhebung und -bewertung der Landschaft und Vegetation durchgeführt. Alle erhaltenswerten und ökologisch wertvollen Bäume und fast alle wertvollen Sträucher und Böschungsbereiche können erhalten werden. Diese werden durch die Festsetzungen "Pflanzerhalt Baum", "Pflanzerhalt Strauch" und "Erhalt Böschung" gesichert. Als Ausgleichsmaßnahmen erfolgen Pflanzgebote von Einzelbäumen und Sträuchern.

Um den Eingriff in den Terrassenbereich durch die Bebauung auf den Grundstücken Nr. 8 bis 10 zu minimieren und den Grünbestand zu sichern, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhaltungsgebot von Bäumen
- Erhaltungsgebot von Sträuchern
- Erhaltungsgebot von Böschungen
- Erhaltungsgebot des Lößstollens
- Pflanzgebot von Einzelbäumen
- Pflanzgebot von Sträuchern
- Errichtung einer Streuobstwiese
- Vorschriften zur Vegetationsfläche (Privatgärten)
- Festsetzungen zu Stützmauern
- relativ kleine Baufenster bezogen auf die Grundstücksgröße (GRZ 0,2)
bei Grundstück Nr. 10 bezieht sich die Ermittlung der Grundflächenzahl nur auf die im "Zeichnerischen Teil dargestellte Baufläche (Grundstück ohne die südwestliche Böschung)
- 1 Vollgeschoß
- relativ niedere Trauf- und Firsthöhen
- Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen über NN
- Ausschluß von Neben- und Versorgungsanlagen auf der Vegetationsfläche

Durch die Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein vertretbares Maß, bei dem noch eine sinnvolle Bebauung möglich ist, dem maximal möglichen Schutz durch Erhaltungsgebote und den maximal möglichen Pflanzgeboten und die Ausweisung einer Fläche für Entwicklungsmaßnahmen wurden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 8a BNatSchG abgewogen und berücksichtigt. Durch diese erheblichen baulichen Einschränkungen und umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff in den Terrassenbereich deutlich minimiert und als weitgehend ausgeglichen angesehen.

Da im "eigentlichen" Baugebiet der Eingriff nicht ausgeglichen / kompensiert werden kann, wurden angrenzende Flächen für "Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Geltungsbereich mit aufgenommen. Dabei handelt es sich um Böschungsbereiche, den Hohlweg, Flst. Nr. 5570, welcher ein "24 a-Biotop" ist, den Grasweg, Flst. Nr. 5790 und die östlich angrenzende Terrasse, Teil von Flst. Nr. 5775, zur Errichtung einer Streuobstwiese. Durch diese Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff weitgehend ausgeglichen werden.

Näheres zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen siehe GOP "Maßnahmen-Plan" und "Erläuterungsbericht".

3.0 Folgeeinrichtungen

Auswirkungen auf private oder öffentliche Versorgungs- und Folgeeinrichtungen sind wegen der geringen Größe des Baugebietes nicht unmittelbar zu erwarten.

4.0 Städtebauliche Daten

4.1 Flächenverteilung

private Grundstücksfläche	6.655 qm	50,6 %
Fläche für Gemeinbedarf Kindergarten	1.240 qm	9,4 %
Straßenverkehrsfläche	1.540 qm	11,7 %
Fläche f. Entwicklungsmaßnahmen	3.715 qm	28,3 %
<hr/>		
Gesamtfläche	13.150 qm	100,0 %

4.2 Gebäudetypen, Wohneinheiten, Einwohner und Siedlungsdichte

8 Einzelhäuser	x 1,5 WoE/HE	=	12 WoE
2 Einzel-/Doppelhäuser	x 2 WoE/HE	=	<u>4 WoE</u>
			16 WoE
16 WoE x 3 Ew/WoE		=	48 Einwohner
Bruttosiedlungsdichte:	48 Ew ÷ 1,3150 ha	=	37 Ew/ha
Nettosiedlungsdichte:	48 Ew ÷ 0,6655 ha	=	72 Ew/(ha (ohne Kindergarten)

5. Kosten

Kanalisation	DM	340.000,--
Wasserversorgung	DM	130.000,--
Straßenbau (mit Beleuchtung)	<u>DM</u>	<u>320.000,--</u>
insgesamt	DM	790.000,--

6. Bodenordnung

Es ist eine gesetzliche Baulandumlegung vorgesehen.

Gemeinde Malterdingen, den **19. Sep. 1996**



[Handwritten signature]
.....
Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt und Stadtplaner • Karlheinz Allgayer
79104 Freiburg Stadtstr. 43 Telefon 0761 / 38 30 18

, den 18.03.1996

[Handwritten signature]
.....
Allgayer, Stadtplaner