

GEMEINDE MALTERDINGEN

Fertigung: 1
Anlage: 3 a
Blatt 1-3

Begründung
zur 1. Änderung

zum Bebauungsplan "Bienenberg" der Gemeinde Malterdingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlaß der Planänderung

Der Bebauungsplan „Bienenberg“, rechtskräftig seit dem 19.9.1996, setzt Allgemeines Wohngebiet und in seinem nordöstlichen Teil, am Ende der Straße „Am Bienenberg“, eine Fläche für Gemeinbedarf – Kindergarten fest.

Durch einen Bürgerentscheid im Jahr 2001 wurde der geplante Kindergartenstandort im Baugebiet „Bienenberg“ aufgegeben. Das Grundstück soll nun einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dafür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Um den östlichen Teilbereich des „Kindergartengrundstückes“ zu erschließen, muss der nördlich angrenzende Feldweg als Erschließungsweg ausgebaut werden. Daraus ergibt sich ein Erschließungsweg mit nur einseitiger Bebauung. Aus wirtschaftlichen Gründen soll der südliche Bereich der nördlich angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 5784 bis 5788 als Baufläche für eine einzeilige Wohnbebauung ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan „Bienenberg“ wird in diesem Bereich nach Norden erweitert.

Durch die vorgesehene Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes können insgesamt 6 neue Baugrundstücke geschaffen werden.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Erweiterungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Erweiterung wird noch als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen, weil nicht unbedingt die Bebauungsgrenzlinie parzellenscharf aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind und die Grundzüge der Flächennutzungsplanung einschließlich Landschaftsplanung erhalten bleiben. Die Kennzeichnung des nach Norden anschließenden Gebietes (mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaftspflege) mit Schwerpunkt Erholung erleidet um die geringfügige Reduzierung um den Erweiterungsbereich keine Beeinträchtigung.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Bereich „Kindergartengrundstück“ / Flurstück Nr. 7031

Das Kindergartengrundstück mit einer Größe von 1240 m² wird als Allgemeines Wohngebiet mit zwei Baugrundstücken (Plan-Nr. 5a und 5b) und jeweils einer Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Erschließung des westlichen Grundstückes erfolgt direkt über den Wendehammer der Straße am Bienenberg. Die Erschließung des östlichen, höher liegenden Grundstückes erfolgt über den nördlich angrenzenden und auszubauenden Feldweg Flst. Nr. 7043.

Die Festsetzung der Sockelhöhen erfolgt unter Berücksichtigung Einfügung in den Bestand und in die Topographie, so dass das Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

3.2 Bereich Flst. Nr. 5784 bis 5788

Im Erweiterungsbereich werden 4 Baugrundstücke (Plan-Nr. 12-15), jeweils mit einer Einzelhausfestsetzung, ausgewiesen. Das östlich geplante Gebäude befindet sich auf der oberen Terrasse von Flst. Nr. 5784.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die südlich angrenzenden Wege.

Die Festsetzungen der Sockelhöhen berücksichtigt auch hier die topografische Situation.

3.3 Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften gelten auch für den Bereich der 1. Änderung, §4 (zulässiges Maß der baulichen Nutzung) und §7 (Gestaltung der Bauten) der Bebauungsvorschriften werden entsprechend ergänzt.

3.4 Erschließung

Der östliche Feldweg Flst. Nr. 7043 muss in seiner Erschließungsfunktion ausgebaut werden. Der vom Wendehammer westlich gelegene Feldweg ist bereits ausgebaut.

Um die nördlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche zu erschließen, wird vom Wendehammer aus ein nach Norden verlaufender Feldweg angelegt, welcher sich nördlich der geplanten Baugrundstücke nach Westen und Osten verzweigt. Dieser Feldweg ist als Grasweg vorgesehen und hat zusätzlich noch die Funktion der Ableitung von Regenwasser bei Starkregen. Das Regenwasser kann durch das natürliche Gefälle direkt in die Kanalisation in der Straße am Bienenberg eingeleitet werden.

4.0 Grünordnung

3.1 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die grünordnerischen Festsetzungen im Bereich „Kindergartengrundstück“ werden, soweit es möglich ist, übernommen. Hierzu gehört einerseits das Pflanzgebot Hecke entlang der südwestlichen Grenze und andererseits zwei Einzelpflanzgebote von hochstämmigen Bäumen im Norden der beiden neu geschaffenen Baugrundstücke. Im nördlichen Erweiterungsbereich wird der zu erhaltende Nussbaum im südwestlichen Bereich des östlichen Baugrundstückes als Pflanzbindung festgesetzt.

4.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die zu erwartende höhere Bodensiegelung muss extern ausgeglichen werden. Hierzu kann auf das „Ökokonto“ der Gemeinde Malterdingen im Rahmen Grünordnungsplan „Schwabental“ zurückgegriffen werden. Siehe auch Umweltbericht zur 1. Änderung Anlage 9.

5.0 Immissionen

Nördlich, westlich und östlich grenzen an den Erweiterungsbereich (Grundstücke Plan-Nr. 12 bis 15) landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an. Eventuelle Geruchs- und Lärmbelästigungen durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sind seitens der Anwohner zu dulden.

6.0 Kosten

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Kosten bezüglich Erschließungsmaßnahmen durch den Ausbau des Feldweges Flst. Nr. 7043 und der Anlage des neuen Feldweges

7.0 Technik der Planänderung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich nur auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes. Somit erfolgt die Planänderung in Form eines Deckblattes für den Zeichnerischen Teil, den Funktionsplan, den Flächennachweis und den Grünordnungsplan. Der Übersichtsplan wird durch eine Neufassung ergänzt.

Gemeinde Malterdingen, den 11.08.2005



B. Shardt
.....
Bußhardt, Bürgermeister

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malterdingen

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18
Telefax 0761 / 3 91 59

, den 31.05.2005

K. Allgayer
.....
Allgayer