

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "KLEINFELDELE" IM ORTSTEIL KÜRZELL DER GEMEINDE MEISSENHEIM, ORTENAUKEIS

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan dient dazu, die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Kürzell zu befriedigen. Seit 1974 (Genehmigung des Bebauungsplanes "Luckenloch") wurden keine neuen Baugebiete mehr ausgewiesen.

Im Jahre 1991 wurden die ersten Untersuchungen einer großräumigen Erschließung im Nordosten des Ortsteiles Kürzell vorgenommen. Jetzt geht es um die Realisierung des ersten Abschnittes. Im Rahmen einer aktiven Grundstückspolitik hat die Gemeinde fast alle für den ersten Abschnitt notwendigen Grundstücke aufgekauft und ist nun an einer zügigen Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens interessiert.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Kürzell. Es handelt sich um ebenes Gelände, das als Ackerfläche genutzt wird. Der Geltungsbereich umfaßt ca. 2,0 ha.

Das Baugebiet wird im Norden durch den Grundweg (einschließlich), im Osten 7,0 m östlich der östlichen Flurstücksgrenze von Lgb.-Nr. 3874, im Süden durch den Feldweg Lgb.-Nr. 3867 begrenzt, verspringt dann am Ende des Feldweges um Feldwegbreite plus 2,50 m nach Süden und führt dann in Verlängerung bis Grundstück Lgb.-Nr. 32/1. Im Westen wird das Baugebiet begrenzt durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke mit Lgb.-Nr. 30/1 (teils), 34 (teils) und durch die östliche Grundstücksgrenze Lgb.-Nr. 34/2.

3. Eingliederung in die Bauleitplanung der Gemeinde

Das Gebiet ist in der am 15.11.1991 genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es grenzt im Westen an vorhandene dörfliche Mischbauflächen an.

Sowohl nach Osten als auch nach Süden sind eventuell später notwendig werdende Erweiterungsflächen vorgesehen.

Ein 1991 von der Gemeinde erstellter Erschließungsplan zeigt diese mögliche bauliche Erweiterung im Nordosten von Kürzell im Zusammenhang auf.

4. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Wohnstraßen erschlossen und über den Grundweg an die Gemeinde angebunden. Aus wirtschaftlichen Gründen sind die Wohnstraßen beidseitig angebaut.

Für eine mögliche spätere Erweiterung wird die Erschließung im Süden bis an die Grenze des Geltungsbereiches herangeführt.

Die unterschiedliche Breite der Wohnstraße bzw. Wohnweg ergibt sich aus ihrer Funktion. Die 7,50 m breite Wohnstraße soll bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Süden mehr Verkehr aufnehmen, als der westlich gelegene Wohnweg. Außerdem ist diese Wohnstraße mit einem 2,0 m breiten Längsparkstreifen und Bäumen vorgesehen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch Fortführung der in den angrenzenden Baugebieten vorhandenen Leitungen (Grundweg).

Die Energieversorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie erfolgt über Erdkabel.

6. Nutzung, Art und Maß der Bebauung

6.1 Bauflächen

Im Anschluß an Mischgebietsflächen im Westen und Nordwesten werden vorliegende Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Da die Grundstücke relativ klein sind und die Verkehrswege sparsam dimensioniert wurden, sind Einrichtungen mit eventuell hohem Publikumsverkehr, nämlich Schank- und Speisewirtschaften, nur als Ausnahme zugelassen.

Vorgesehen sind Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie abweichend von der offenen Bauweise Grenzbebauung.

Mit der Art der Bebauung orientierte man sich an der in diesem ländlichen Bereich gewohnten Bauform.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland wurden teilweise Doppelhäuser bzw. Grenzbebauung ausgewiesen. Eine kleinere Grundstückseinteilung ist aus Gründen der Akzeptanz nicht möglich gewesen.

Die Geschößzahl wurde mit maximal II begrenzt. Um sich der in der Umgebung üblichen Geschößzahl anzupassen, wurde das 2. Geschöß als Dachgeschöß festgelegt.

Auf die Festlegung der Geschößflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der Bebauung hinreichend bestimmt ist durch Angabe der Grundflächenzahl, der überbaubaren Fläche und der maximalen Gebäudehöhe.

6.2 Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen als Ausgleichsflächen im Sinne des § 8a BNatSchG und unter anderem auch als Abstandsflächen zwischen unterschiedlichen Nutzungen und damit zum Schutze des Allgemeinen Wohngebietes der angrenzenden Grundstücke.

Im Osten trennt die Grünfläche das Wohngebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Westen trennt die Grünfläche das Wohngebiet vom angrenzenden Mischgebiet (Dorfgebiet).

Im Süden entlang dem Feldweg Lgb.-Nr. 3867 waren Abstandsflächen zu den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen nicht möglich. Dafür wurden auf den privaten Grundstücken in Absprache mit dem Landwirtschaftsamt hochwachsende Hecken festgelegt.

7. Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild Bewertung und Abwägung nach § 8a BNatSchG

7.1 Grundsätzliches und Aussagen zur Eignung

Der Planbereich erstreckt sich über landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland und eine kleine Obstbaumwiese.

Überbaut wird nur der landwirtschaftlich intensiv genutzte Teil, die kleine Obstbaumwiese wird als Grünfläche erhalten.

7.2 Bewertung zu den einzelnen Schutzgütern

7.2.1 Boden

Bestand

- Sandiger Lehm Boden
- Bodengüte: 75
- Intensiv genutzte Ackerfläche mit geringem Biotopentwicklungspotential
- Keine Altlasten bekannt.
- Keine Bodendenkmale bekannt.

Eingriffe

Verlust von Boden durch Versiegelung (Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Erschließungsstraßen.

Bezogen auf den Geltungsbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von ca. 40% durch:

Wohnbauflächen	6.200 m ²	ca.	30 %
Erschließungsflächen	2.100 m ² (ohne Grundweg)	ca.	10 %
Summe Versiegelung	8.300 m ²	ca.	40 %
Geltungsbereich	20.900 m ²		100 %

Vermeidung

Der Eingriff ist im Hinblick auf die notwendige Wohnraumversorgung der Bevölkerung unvermeidlich

Minderung

Der Eingriff wird gemindert durch:

- Minimierung der Straßenbreiten
- Reduzierung unbedingt erforderlicher, befestigter Flächen im privaten Bereich
- Materialwahl: durchlässige Beläge wie wassergebundene Decken, Schotterterrassen oder Pflaster mit Rasenfuge für Parkplätze und private Stellplätze.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Der Verlust des Bodens als Puffer für Filter- und Schadstoffe kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeglichen werden.
- Nicht ausgleichbar ist der Verlust an Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Ausgleichsmaßnahmen etwa durch Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle sind in Ermangelung an hierfür verfügbarer Fläche nicht möglich.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann zwar gemindert werden, aber es verbleibt ein Defizit.

7.2.2 Oberflächengewässer

Bestand

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und werden daher von der Maßnahme nicht berührt.

7.2.3 Grundwasser

Bestand

Der maximal gemessene Grundwasserstand beträgt 151,50 m ü.NN., der mittlere Grundwasserstand beträgt 149,82 m ü.NN. Bei einer Geländehöhe von ca. 161 m ü.NN. ergibt sich eine Grundwassertiefe von ca. 10,0 m (max.) bis 12,0 m (mittel) unter Geländeoberfläche.

Eingriffe

Durch die verursachte Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und damit ein weiterer Entzug des Grundwassers gegeben.

Vermeidung

Der Eingriff ist im Hinblick auf die notwendige Wohnraumversorgung der Bevölkerung unvermeidlich.

Minderung

Verminderung des Versiegelungsgrades und sparsamer Umgang mit Grund und Boden (siehe Ziff. 7.2.1).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die gesamten Oberflächenwässer (Straße und Dach) werden in separatem Kanal erfaßt und breitflächig auf Gemarkungsgrundstück versickert.

Ein Eingriff in das Schutzgut Grundwasser ist unvermeidlich. Durch vorgenannte Maßnahmen ist der Eingriff aber zum großen Teil kompensiert oder gemindert. Es verbleibt nur ein kleines restliches Defizit.

7.2.4 Luft und Klima

Bestand

- Der Bereich hat keine besondere klimatische Funktion.
- Keine nennenswerten Emittenten vorhanden.

Eingriffe

- Erhöhung der Luftschadstoffkonzentration insbesondere CO₂ durch Heizung
- Veränderung des Lokalklimas vor allem durch Versiegelung und Überbauung, Strahlungs- und Wärmehaushalt

Vermeidung

- Die Eingriffe sind unvermeidbar im Bereich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche (siehe auch Ziff. 7.2.1)
- Kein Eingriff im Bereich der Obstbaumwiese.

Minderung

Verminderung des Versiegelungsgrades (siehe auch Ziff. 7.2.1).

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Erhöhung des Grünvolumens im Gebiet

- Bepflanzung der Wohnstraße und Längsparker am Grundweg
- Bepflanzung des Baugebietsrandes im Osten
- Erhalt und Pflege der Obstbaumwiese

Der Eingriff in das Schutzgut Luft und Klima ist entsprechend der Ausgangssituation gering.

Durch die Vermeidung eines Eingriffs in die Obstbaumwiese und durch die angeführten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das restlich verbleibende Defizit als sehr gering betrachtet.

7.2.5 Flora und Fauna

Bestand

Der Geltungsbereich beinhaltet:

- eine Obstbaumwiese auch als Lebensraum für Insekten und Vogelwelt,
- intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche ohne Baumbestand.

Detaillierte faunistische Informationen liegen nicht vor.

Eingriffe

Der Eingriff beschränkt sich auf die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Wildpflanzen und Wildtiere sind durch den Eingriff kaum betroffen.
Der Eingriff kann als sehr gering bezeichnet werden.

Vermeidung

Der Eingriff im Bereich der Ackerfläche ist unvermeidlich.
Der Eingriff im Bereich der Obsthochstämme wird vermieden.

Minderung

Der Eingriff im Bereich der Ackerfläche kann nicht gemindert werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Schutz und Pflege der vorhandenen Obstbaumwiese.
- Anlegen eines 5,0 m breiten Grünstreifens im Osten des Baugebietes.
- Bepflanzung durch Straßenbäume.

Der Eingriff in das Schutzgut Flora und Fauna ist durch vorgenannte Maßnahmen vermieden (kein Eingriff in die Obstbaumwiese) bzw. kompensiert.

7.2.6 Landschaft und Erholung

Bestand

- Der Planbereich weist keinen nennenswerten Erholungswert auf.
- Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keinen Wert für das Landschaftsbild aus.
- Die Obstbaumwiese ist ein wertvoller Beitrag für das Landschaftsbild.

Eingriffe

Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Erweiterung der Siedlungsfläche. Der Eingriff ist ohne große Bedeutung.

Vermeidung

- Der Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen ist unvermeidlich (siehe auch Ziff. 7.2.1).
- Ein Eingriff in die Obstbaumwiese wird vermieden.

Minderung

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird minimiert durch entsprechende Gestaltungsauflagen für das Neubaugebiet.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

für das Schutzgut Landschaft

- Schutz und Pflege der vorhandenen Obstbaumwiese
- Anlegen eines 5,0 m breiten Grünstreifens im Osten des Baugebietes
- Bepflanzung durch Straßenbäume.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft ist durch vorgenannte Maßnahmen vermieden bzw. kompensiert.

7.2.7 Zusammenfassung

Durch den Schutz der bestehenden Obstbaumwiese ist der schwerwiegendste Eingriff vermieden worden. Die Eingriffe in die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche sind gering und werden zum größten Teil kompensiert. Das verbleibende geringe Defizit ist im Hinblick auf die notwendige Wohnraumversorgung der Bevölkerung und im Hinblick auf eine wirtschaftliche Baugrunderschließung vom Gemeinderat als nicht weiter reduzierbar hingenommen worden.

8. Private Stellplätze

In Anbetracht der Tatsache, daß im (stadtnahen) ländlichen Bereich die Anzahl der Kfz pro Wohnung höher liegt, auf der anderen Seite die öffentlichen Verkehrsflächen aus Kostengründen und zur Reduzierung von Landverbrauch auf ein Minimum reduziert wurden, ist die Stellplatzverpflichtung pro Wohneinheit erhöht und auf die Größe der Wohnung abgestimmt worden.

9. Flächengliederung

Allgemeines Wohngebiet	1,40 ha = 65,7 %
Erschließungsflächen (einschließlich Grundweg)	0,37 ha = 17,4 %
Private Grünfläche	0,36 ha = 16,9 %
Gesamt	2,13 ha = 100,0 %

10. Kosten und Finanzierung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde in etwa folgende Kosten (innerhalb des Geltungsbereiches - ohne Grundweg):

Straßenbau einschließlich Beleuchtung:

2.945 qm x 180,- DM/qm DM 530.000,-

16 Leuchten x 3.500,- DM/Stück DM 56.000,- DM 586.000,--

Begrünung:

18 Einzelbäume x DM 1.200,- DM 21.600,--

Kanalisation im Trennsystem:

405 m x 1.300,- DM/m DM 526.500,--

Wasserversorgung:

405 m x 475,- DM/m DM 192.400,--

Summe DM 1.326.500,--

Nebenkosten für Bebauungsplan, Vermessung etc.

ca. 11 % DM 145.915,--

Gesamtkosten Erschließung ohne Geländeanteil ca. DM 1.472.415,--

Die Erschließungskosten werden gemäß der Satzung der Gemeinde Meißenheim erhoben. Die von der Gemeinde zu tragenden Kosten werden in den Haushaltsplan aufgenommen.

11. Beabsichtigte Maßnahmen

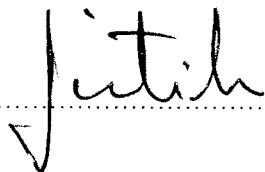
Der Bebauungsplan soll, soweit erforderlich, die rechtliche Grundlage bilden für die:

- Umlegung
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung
- Festlegung des allgemeinen Vorkaufsrechtes an Flächen für öffentliche Zwecke
- Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes an unbebauten Grundstücken
- Enteignung

Freiburg, den 08.07.1997

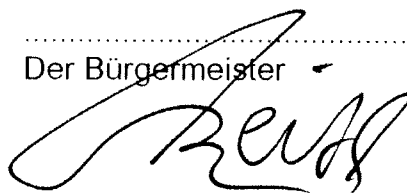
Meißenheim, den 11. Aug. 97

Der Planer



BRENNER-DIETRICH-DIETRICH
Büro für Stadtplanung
Oberlinden 7, 79098 Freiburg

Der Bürgermeister



Reith