

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan "Farn Süd" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Farn Süd" der Stadt Oppenau (Ortenaukreis)

Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Oppenau hat die Aufstellung des Bebauungsplans "Farn Süd" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung ist die Schaffung und Bereitstellung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, da zum einen in Oppenau kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung stehen, zum anderen aber eine größere Nachfrage Bauwilliger festzustellen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Erschließung und Bebauung des Gebietes "Farn Süd" geschaffen werden.

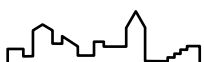
Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der Siedlungserweiterung im Südosten von Oppenau sichergestellt werden.

2 Übergeordnete Planung

2.1 Regionalplan

Oppenau wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" die Funktion eines Kleinzentrums zugewiesen. Kleinzentren sind laut Regionalplan so anzusetzen, dass sie den künftig wiederkehrenden überörtlichen Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung decken können. Besonders für den ländlichen Raum sind Kleinzentren von erheblicher Bedeutung, da dort die überörtliche Versorgung der Bevölkerung in der Regel durch eine Konzentration der Einrichtungen in einem zentralörtlichen Versorgungssystem - hier die Kernstadt Oppenau - gesichert werden kann

Oppenau wird weiterhin als Siedlungsbereich außerhalb der Entwicklungsachsen ausgewiesen. In solchen Siedlungsbereichen soll eine dem Strukturraum und der Funktion der Gemeinde angepasste Entwicklung stattfinden. Die Siedlungstätigkeit soll hier über die Eigenentwicklung hinausgehen.



Darüber hinaus wird Oppenau als Schwerpunkt für Gewerbe eingestuft. Die Ausweisung als GE-Standort bedeutet laut Regionalplan "gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs zur Verbesserung der lokalen und nahbereichsbezogenen Arbeitsplatzstruktur (bis zu ca. 10 ha)".

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein".

2.2 Flächennutzungsplan

Das Areal des Bebauungsplans "Farn Süd" ist mit Ausnahme eines sehr geringen Teilbereichs im nordwestlichen Bereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Hinblick auf die Parzellenschärfe des FNP gilt der B-Plan dennoch als aus dem FNP entwickelt. Der FNP ist nach Rechtskraft des B-Plans in diesem Teilbereich zu berichtigen.

3 Verfahren

Der B-Plan "Farn Süd" wird als B-Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Das Planungsgebiet grenzt an ein im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Die Aufstellung des B-Plans dient ausschließlich der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Bedarf ist durch die Ausweisung im rechtskräftigen FNP begründet.

Die max. Grundfläche beträgt ca. 8.609 m² und unterschreitet damit die max. zulässige Grundfläche von 10.000 m². Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung nach § 13b BauGB erfüllt.

Im Weiteren bezieht sich der § 13b entsprechend dem BauGB auf den § 13a BauGB. Auch wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur UVP oder nach Landesrecht unterliegt (§ 13a Abs. 1 Satz 4).

Somit kann gemäß § 13b und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt (s. auch Umweltbeitrag). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Südosten der Ortslage und umfasst den Bereich östlich angrenzend an den Farnweg und grenzt im Süden an das Farnbächle sowie im Osten an landwirtschaftliche Flächen. Im Nordosten und Westen schließt das Baugebiet an die bestehende Bebauung an. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,67 ha.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen unter Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO im ganzen Gebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Diese Regelungen stehen vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der im Hinblick auf § 13b verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen.

Nach dem Planungswillen der Stadt Oppenau und im Hinblick auf das Planungsziel des § 13b BauGB, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, werden in der Konsequenz die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Letzteres gilt insbesondere auch für die äußere Anbindung des Gebiets an leistungsfähige Straßen.

Für die hier ausgeschlossenen Nutzungen stehen im Gemeindegebiet Flächen zur Verfügung, die im Hinblick auf die angesprochenen Aspekte eine deutlich bessere Eignung aufweisen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen zum einen nutzungsgerechte Baukörper zulassen, zum anderen aber auch die Anforderungen berücksichtigen, die sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie der topographischen Situation ergeben

5.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend dem Höchstmaß der BauNVO festgesetzt, um eine größtmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 bzw. 1,2 in Abhängigkeit der festgesetzten Geschosszahl festgesetzt.

5.2.2 Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung der topographischen Situation wird die Höhenlage und die Höhenentwicklung baulicher Anlagen durch die Festsetzung von Obergrenzen für die Wand- und Firsthöhe beschränkt, wobei hier aufgrund der Topographie zwischen bergseitig und talseitig differenziert wird. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Bezugspunkt Untergeschossfußbodenhöhe bzw. Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt. Zu messen ist die Wandhöhe an der Schnittlinie der Außenfläche der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Ebenso wird die maximal Firsthöhe festgesetzt.

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bzw. Untergeschossfußbodenhöhe (UFH) wurde in m ü.NN festgesetzt und wurde über verschiedene Geländeschnitte für jedes einzelne Gebäude ermittelt und festgesetzt.

Die festgesetzten Wandhöhen lassen in der NZ 2 eine Bebauung mit einer Wandhöhe über der festgesetzten EFH von max. 4,50 m auf der Bergseite und max. 7,00 m (gemessen ab UFH) auf der Talseite zu, in der NZ 1 eine max. WH bergseitig von 7,00 m und talseitig von 9,00 m zu.

Die Gebäude der NZ 2 dürfen nach Südwesten (talseitig) in der Ansicht nur zweigeschossig, die Gebäude der NZ 1 nach Südwesten in der Ansicht nur dreigeschossig in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen bzw. mit Stützmauern und Böschungen entsprechend zu gestalten.

Damit werden zum einen angemessene Baukörper zugelassen, andererseits aber auch die für den optischen Gesamteindruck insbesondere in den topographisch bewegteren Teilen des Geländes maßgebende talseitige Ansichtsfläche baulicher Anlagen insgesamt beschränkt.

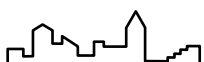
Diese Regelungen ermöglichen eine Bebauung in der NZ 2 mit max. zwei Vollgeschossen bzw. in der NZ 1 mit max. drei Vollgeschossen. Das zulässige zweite Vollgeschoss kann in der NZ 2 je nach Geländeneigung teilweise in den Hang eingebaut sein oder aber im Dachraum angeordnet werden. In der NZ 1 ist mit der Festsetzung einer sehr flachen Dachneigung kein nutzbares Dachgeschoss vorgesehen. Durch diese Regelung werden übermäßige, unangemessene Bauhöhen vermieden und so die Belange der nördlich angrenzenden Bebauung sowie des Orts- und Landschaftsbilds berücksichtigt.

5.3 Bauweise

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise sind in den NZ 1 und 2 nur Einzelhäuser zulässig, wobei bei Grenzgaragen oder Carports aufgrund der vorhandenen Topografie die Wandfläche jedoch abweichend von der offenen Bauweise max. 45 m² betragen darf.

Im südwestlichen Bereich sind - in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Kurvenbereich des Farnwegs - 4 Bauplätze für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Damit soll dem dringenden Bedarf an Mietwohnungsbau Rechnung getragen werden.

Während in der NZ 1 die Anzahl der Wohneinheiten nicht beschränkt wird, sind in der NZ 2 nur max. 3 Wohnungen pro Gebäude zulässig.



Da sich in vergleichbaren Gebieten gezeigt hat, dass bei Hanggrundstücken die Problematik auftritt, ausreichend Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, erscheint diese Beschränkung aus städtebaulicher Sicht begründet.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über 2 Zufahrten vom Farnweg aus, die dann das Baugebiet ringförmig erschließen.

Die inneren Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 6,0 m als Mischfläche vorgesehen.

Mit Rücksicht auf die Erschließungsplanung, d.h. Unterbringung von Leitungen im Straßenkörper, sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Bäume im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Um dennoch eine entsprechende Begrünung im Straßenraum zu erhalten, werden Bäume auf privaten Grundstücken festgesetzt, die im Zuge der Erschließung gepflanzt werden und in Eigentum und Pflege der Grundstücksbesitzer übergehen.

Mit den Festsetzungen zur Anordnung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sollen insbesondere die rückwärtigen Gartenbereiche der Baugrundstücke von einer Bebauung bzw. Versiegelung freigehalten werden. So soll eine zusammenhängende Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung (LBO)

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild bzw. die angrenzende bestehende Bebauung sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird ein Rahmen im Hinblick auf bestimmte Gestaltungsmerkmale und Materialien vorgegeben, innerhalb dessen der jeweilige Bauherr seine Vorstellungen realisieren kann. Damit soll ein in Grundzügen einheitlicher Gebietscharakter gewährleistet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Für das Planungsgebiet wurde im Hinblick auf die Landesbauordnung die Anzahl der auf dem Grundstück zu schaffenden Stellplätze mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Es hat sich schon in der Vergangenheit gezeigt, dass in der Regel die meisten Haushalte über 2 Pkw verfügen, die Stellplätze aber nicht immer auf dem eigenen Grundstück unproblematisch nachgewiesen werden konnten.

Die derzeit vorhandene Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie die Lage von Oppenau im ländlichen Raum erzeugt einen höheren Bedarf an Individualverkehr und damit eine höhere Anzahl an privaten Pkw.

Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeug im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, der im Baugebiet "Farn Süd" ohnehin sparsam ausgelegt ist, muss es im öffentlichen Interesse sein, dass für die jeweiligen baulichen Anlagen notwendige Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück hergestellt werden.

Um eine hohe Wohnqualität im Plangebiet zu erzeugen, sind gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen beanspruchten Grundstücksbereiche als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hierfür wird die Gestaltung der Gartenflächen als Schottergärten untersagt. Ziel dieser Gestaltungsvorschrift ist, zu vermeiden, dass negative Auswirkungen durch Schottergärten auf die Biodiversität, den Boden und das Klima sowie bei Verwendung von wasserundurchlässiger Folie auch auf den Wasserhaushalt entstehen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

6 Ver- und Entsorgung (Büro Wald + Corbe)

6.1 Grundwasser

Für das geplante NBG „Farn Süd“ wurde im April 2019 vom Büro für Bodengutachten Dr. Ralf Hettich, Lichtenau, ein Geotechnisches Gutachten erstellt.

In den für das Gutachten durchgeführten Aufschlüssen wurde kein Grundwasser angetroffen. Zudem liegen keine Angaben zu Grundwasserständen aus geeigneten Grundwassermessstellen vor. Aufgrund der Hanglage kann nach starken Niederschlagsereignissen nach Einschätzung des Bodengutachters mit einem Auftreten von Schichtwasser über die gering durchlässigen Schichten (Sandstein) gerechnet werden.

(Auf die detaillierten Aussagen im Geotechnischen Gutachten, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)

6.2 Versickerung

Aus den im Rahmen des Baugrundgutachtens durchgeführten Baggerschürfen im Erschließungsgebiet geht hervor, dass im Untergrund bis zu 2 m mächtige schluffige Schichten vorherrschen. Hinsichtlich einer möglichen Versickerung von Niederschlägen wurden die Durchlässigkeitsbeiwerte für die im Baufenster angetroffenen Schichten aus den Literaturdaten und aus der Kornverteilung abgeschätzt und dabei für Versickerungen ungeeignete Durchlässigkeitsbeiwerte k_f zwischen $1 \cdot 10^{-7}$ m/s und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s ermittelt.

(Auf die detaillierten Aussagen im Geotechnischen Gutachten, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)

6.3 Außengebiete

Aufgrund der Lage des Neubaugebiets existieren keine Zuflüsse von Außengebieten.

6.4 Entwässerung

Die unmittelbar am Farnweg liegenden Baugrundstücke sollen das anfallende Regen- und Schmutzwasser zukünftig über neue Hausanschlüsse in die Bestandskanäle im Farnweg entwässern. Die übrigen Grundstücke des Neubaugebietes sollen in das neue Entwässerungssystem innerhalb des Gebiets einleiten.

(Eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers von den angrenzenden Baugrundstücken in das Farnbächle ist nicht zulässig.)

Das gewählte Entwässerungskonzept sieht die Herstellung einer neuen Ableitungstrasse für das Regenwasser über den Stadtgarten mit Bau einer neuen Einleitstelle in den Lierbach vor. An die neue Ableitungstrasse wird neben dem NBG auch der oberhalb des Abzweigs liegende RW-Bestandskanal angeschlossen. Der Abfluss in Richtung Farnbächleverdolung wird verdämmt. Die neue Ableitungstrasse verringert somit auch die Überflutung im Bereich der Farnbächleverdolung für die Unterlieger bei Starkregenereignissen.

Das gewählte Entwässerungskonzept wird allen Anforderungen einer modernen Regen- und Schmutzwasserableitung hinsichtlich dem Stand der Technik, der Umweltverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit gerecht.

(Auf die detaillierten Aussagen im Entwässerungskonzept, das dem B-Plan beigelegt ist, wird verwiesen.)

6.5 Nahwärmeversorgung

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 23. Oktober 2014 werden Neubaugebiete im Kernort an eine Fernwärmeversorgung auf der Basis von Holzenergie angeschlossen. Die Betriebsführung obliegt der "Wärmeversorgung Oppenau GmbH & Co. KG", an der auch die Stadt Oppenau als Gesellschafter beteiligt ist.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 2,67	ha	= 100 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 0,30	ha	= 11,2 %
öffentl. Grünflächen (Gewässerrandstreifen/Biotopverbundfläche)	ca. 0,22	ha	= 8,2 %
Allgemeines Wohngebiet - Nettobaufläche	ca. 2,15	ha	= 80,6 %

8 Statistische Werte

Bei 37 Bauplätzen ergibt sich eine \emptyset Grundstücksgröße von ca. 580 m²

33 Einzelhäuser

davon z.B. 20 mit 1 Wohneinheit = ca. 20 WE

davon z.B. 13 mit 1 Wohneinheit
und 1 Einliegerwohnung = ca. 26 WE

4 Mehrfamilienhäuser

davon z.B. 2 mit 6 Wohneinheiten = ca. 12 WE

davon z.B. 2 mit 8 Wohneinheiten = ca. 16 WE

Bei einer \emptyset -Belegung mit 3 EW/WE bzw. 1 EW/WE

61 WE x 3 EW = 183 EW

13 WE x 1 EW = 13 EW

196 EW

und einem Bruttobauland von ca. 2,67 ha (ohne öffentliche u. private Grünfläche und WA Bestand) ergibt sich eine Bruttowohndichte von 196 EW / 2,67 ha = 73 EW/ha

9 Kostenschätzung

Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	995.000 €
Straßenbeleuchtung	42.200 €
Entwässerung	856.500 €
Wasserversorgung	257.800 €
<u>Nahwärmeversorgung</u>	<u>305.200 €</u>
Gesamtherstellungskosten brutto	2.456.700 €

10 Beabsichtigte Maßnahmen

Der B-Plan soll Grundlage sein für

- Umlegung
- Grunderwerb
- Grenzregelung
- Erschließung

sofern diese Maßnahmen im Vollzug des B-Plans erforderlich werden.

Freiburg, den 02.03.2020 LIF-ta
13.03.2020
19.03.2020
25.05.2020


Oppenau, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Gaiser, Bürgermeister

 128Beg05.doc