



GEMEINDE ORTENBERG Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Weizenfeld" in der Fassung der 1. Änderung

I. Allgemeines

I.1 Erfordernis der Planänderung

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans „Weizenfeld“ am 23.12.2005 hat sich in einigen Punkten Änderungsbedarf ergeben, der mit der vorliegenden Fassung der 1. Änderung umgesetzt wird.

Diese Änderungen beruhen einerseits auf der Aktualisierung der B-Grunddaten auf Grundlage des Umlegungskatasters, das nun im zeichnerischen Teil neu hinterlegt wurde, als auch andererseits auf einzelnen Wünschen von Grundstückseigentümern bzw. Bauherren, wie z.B. die geringfügige Anpassung des Baufensters auf Grund eines vorliegenden Bauantrags. Schließlich werden aber auch ergänzende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die bisherigen planerischen Zielsetzungen zu bekräftigen. Dies entspricht auch ausdrücklich dem Wunsch der Gemeinde, die bisherigen Planungsgrundzüge nicht zu „verwässern“.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplans.

I.2 Ziele und Zweck der Planänderung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die planerischen Inhalte punktuell neu geregelt.

Für den Gesamtplan wurden mit der Einfügung des aktuellen Umlegungskatasters die Grundstücksgrenzen gegenüber den bisher im zeichnerischen Teil nur als vorläufig eingetragenen Grenzen erneuert. In der Folge mussten auf vier Grundstücken die Baufenster deshalb angepasst werden, um die Bebaubarkeit weiterhin zu gewährleisten.

Eine weitere wesentliche Änderung erfolgte durch die Anpassung der Ausweisung von WA-Fläche und öffentlicher Grünfläche im Bereich des Lärmschutzwalls an der Hauptzufahrt zum Baugebiet. Dadurch werden zugleich die Eigentumsverhältnisse auf diesen betroffenen Flächen neu geregelt.

Schließlich dienen die Änderungen auch der Erhaltung des Planungswillens der Gemeinde, indem ergänzende Festsetzungen aufgenommen werden, die die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätzen auf privaten Grünflächen ausschließen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

I.3 Räumlicher Geltungsbereich

Es gilt weiterhin unverändert der Geltungsbereich in der bisherigen Fassung.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die überwiegende Zahl der Grundstücke befindet sich inzwischen in Privatbesitz.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung/Regionalplan

Da sich der geänderte Bebauungsplan weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ist er nicht genehmigungspflichtig.

Im Nordwesten schließt das Plangebiet an den Regionalen Grünzug an. Der nordwestliche Teil des Geltungsbereichs, der als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist, liegt innerhalb dieses Grünzugs.

II. Inhalt der Planänderung

II.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend geändert, dass auf den Flurstücken Nrn. 9055/1 und 9057 die Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“, die bis zur Mitte des Lärmschutzwalls festgesetzt war, dort zurückgenommen wird.

Durch die bisherige Festsetzung war es den Bauherren dadurch möglich, Garagen, Carports oder Stellplätze einschließlich deren Zufahrt auf der Fläche bis zu Mitte des Lärmschutzwalls zu platzieren, um so eine größere Freifläche auf dem eigentlichen Grundstück zur Verfügung zu haben. Diese Teilfläche „innerhalb des Walls“ wurde dem jeweiligen Grundstücksinhaber seinerzeit im Rahmen des Umlegungsverfahrens zugeteilt.

Im Falle des Flurstücks Nr. 9055/1 hat sich der Eigentümer jedoch nun dagegen ausgesprochen, da er diese Option für die Fahrzeugunterbringung nicht nutzen will und daher auch nicht bereit ist, „einen Teil des Lärmschutzwalls“ als Grundstück zu erhalten. Zudem sieht er einen Widerspruch darin, wenn eine Fläche für ein „Allgemeines Wohngebiet“ zugleich als Fläche für Lärmschutz festgesetzt wird. Um in dieser Frage eventuellen Rechtsstreitigkeiten zu entgehen, hat sich die Gemeinde dazu bereit erklärt, diese WA-Teilfläche aus dem Baugrundstück herauszunehmen und im Bebauungsplan künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Lärmschutz“ auszuweisen. Im Tausch erhält der Bauherr dafür die Fläche des bisher westlich an sein Grundstück angrenzenden Wegs (bisher Flst.-Nr. 9053), die bislang als Zufahrt an den nördlichen Wall gedacht war, wenn dort Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen anfallen. Diese Wegfläche ist flächenmäßig nahezu gleich mit der entfallenden WA-Fläche. Die Erreichbarkeit des Lärmschutzwalls bleibt hier weiterhin gewährleistet. Näheres dazu unter Ziffer II.3.3.

Beim Flurstück Nr. 9057 hat sich der Eigentümer für den Erhalt der WA-Fläche auf einer Länge von 10 m, gemessen ab Straßenrand („Im Weizenfeld“ - Planstraße 1), ausgesprochen. Er plant dort die Unterbringung einer Garage samt Zufahrt. Die übrige WA-Fläche „innerhalb“ des Walls (ca. 25 m Länge) erwirbt auch hier die Gemeinde und wird künftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fläche für Lärmschutz“ ausgewiesen.

II.2 Maß der baulichen Nutzung

Angepasst wird in Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis die Festsetzung der bislang nicht mehr gebräuchlichen Bezeichnung „I+ID“, diese wird künftig zu „II“ Vollgeschossen, und „II+D“ wird zu „III“ Vollgeschossen.

Eine Änderung der Höhenentwicklung entsteht daraus nicht, da die Festsetzungen für max. Wand- und Firsthöhen weiterhin Gültigkeit behalten.

II.3 Sonstige städtebauliche Festsetzungen

II.3.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) – Ziffer II.4 der Schriftlichen Festsetzungen

Durch die Hinterlegung des aktuellen Umlegungskatasters im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan müssen auf einigen Grundstücken die Baugrenzen dem amtlichen Grenzverlauf angepasst werden. Davon betroffen sind die Flurstücke Nrn. 9098 und 9097, 9060 sowie 9055. Dies wird erforderlich, damit eine sinnvolle Bebauung weiterhin möglich ist. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich dadurch nicht.

II.3.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) – Ziffer II.5 der Schriftlichen Festsetzungen

Auf dem Flurstück Nr. 9098 ist nun die Hauptgebäudeausrichtung frei wählbar. Dies wird von der Gemeinde akzeptiert, da das Grundstück einerseits etwas von der Straße „Im Weizenfeld“ (Planstraße 2) abgerückt ist und andererseits auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 9101 auf Grund einer Befreiung von den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans ebenfalls eine abweichende Hauptgebäudeausrichtung existiert. Eine weitere Befreiung – hier für das Flurstück 9098 – wird von der Baugenehmigungsbehörde nicht mitgetragen, weshalb hier nur eine Änderung der Festsetzungen in Frage kommt.

II.3.3 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) – Ziffer II.6 der Schriftlichen Festsetzungen

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche auf den Flurstücken Nrn. 5393 und 5396 festgesetzt. Diese Festsetzung in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans resultiert daraus, dass sich am südlichen Rand der Grünfläche der bisherige Ortsrand befand. Nach Norden hin schlossen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen für Obstbau an. Zudem befanden sich auf diesen beiden Grundstücken bereits Schuppen von einer nicht unerheblichen Größe, die der Unterbringung von Landwirtschaftsfahrzeugen, -geräten und der Holzlagerung dienten. Der Eigentümer (und zugleich Nutzer) dieser Schuppen ist kein privilegierter Landwirt, d.h. die Landwirtschaft wird nicht hauptberufsmäßig betrieben.

Inzwischen sind die Bereiche nördlich als Baugrundstücke überplant worden, und die beiden Flächen sollten weiterhin ihren Charakter als Grünfläche behalten. Entsprechend lautete auch bisher die Festsetzung zum Erhalt dieser beiden Grundstücke. Ergänzend waren Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze bisher nur im Allgemeinen Wohn-

gebiet außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die private Grünfläche waren diesbezüglich keine weiteren Angaben enthalten.

Nunmehr hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, jegliche weiteren baulichen Entwicklungen auf der privaten Grünfläche zu unterbinden. In Abstimmung mit dem Landwirtschaftsamt und Baurechtsamt beim Landratsamt Ortenaukreis wurde klargestellt, dass die bisher errichteten Gebäude das gemäß Landesbauordnung zulässige Maß hinsichtlich Gebäudevolumen und Grundfläche (gem. Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO) bereits erheblich überschritten haben. Zudem wurde für diese Gebäude keine Baugenehmigung erteilt. Da es sich bei Flächen, die ausdrücklich als „Grünfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt waren und weiterhin bleiben, um besonders sensible Flächen handelt, legen die Genehmigungsbehörden besonderen Wert auf die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften. Eine Erweiterung der bisherigen Anlagen wird unter Hinweis auf § 50 LBO strikt abgelehnt. Da die Gemeinde auch eine nachträgliche Legalisierung der Unterstellgebäude nicht anstrebt, aber eine Duldung des derzeitigen Zustands bis auf Weiteres hinnimmt, wurden die Bebauungsvorschriften folgendermaßen ergänzt:

Weiterhin sind daher also auch auf den privaten Grünflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Stellplätze ausdrücklich untersagt.

Damit ist die Wiedererrichtung der Gebäude – z. B. nach Zerstörung usw. – nur bis zum Höchstmaß und im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung gemäß des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO zulässig.

Die Gemeinde behält sich weitere Schritte bei Missachtung dieser Maßgaben vor.

II.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) – Ziffer II.16 der Schriftlichen Festsetzungen

Um weiterhin die Erreichbarkeit des nördlichen Lärmschutzwalls für Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen zu gewährleisten, wird zugunsten der Gemeinde Ortenberg westlich entlang des Flurstücks Nr. 9055 (ehem. Flst.-Nr. 9053) ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 1,50 m eingeräumt. Dazu verpflichtet sich der Eigentümer des Flurstücks Nr. 9055 durch eine unentgeltliche zivilrechtliche Regelung mit der Gemeinde.

III. **Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Um Bebauungsvorschriften weiterhin möglichst übersichtlich zu halten, hat sich die Gemeinde entschlossen, nicht nur die Änderungen der Planung separat darzustellen, sondern die Vorschriften auf Basis der bisherigen Fassung komplett neu aufzustellen.

Ebenso wird der zeichnerische Teil neu aufgelegt, um eine aktuelle Gesamtfassung vorliegen zu haben.

IV. Umweltverträglichkeit

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

VI. Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, Ver- und Entsorgung, Bodenordnung, oder Kosten, ausgenommen der Planungskosten, ergeben sich durch die 1. Änderung keine Änderungen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Ortenberg, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

.....
Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
Freie Stadtplanerin VDA

.....
Hermann Litterst
Bürgermeister

Projektplaner:
Christian Pohl, Dipl.-Ing.
Stadtplaner i.P.