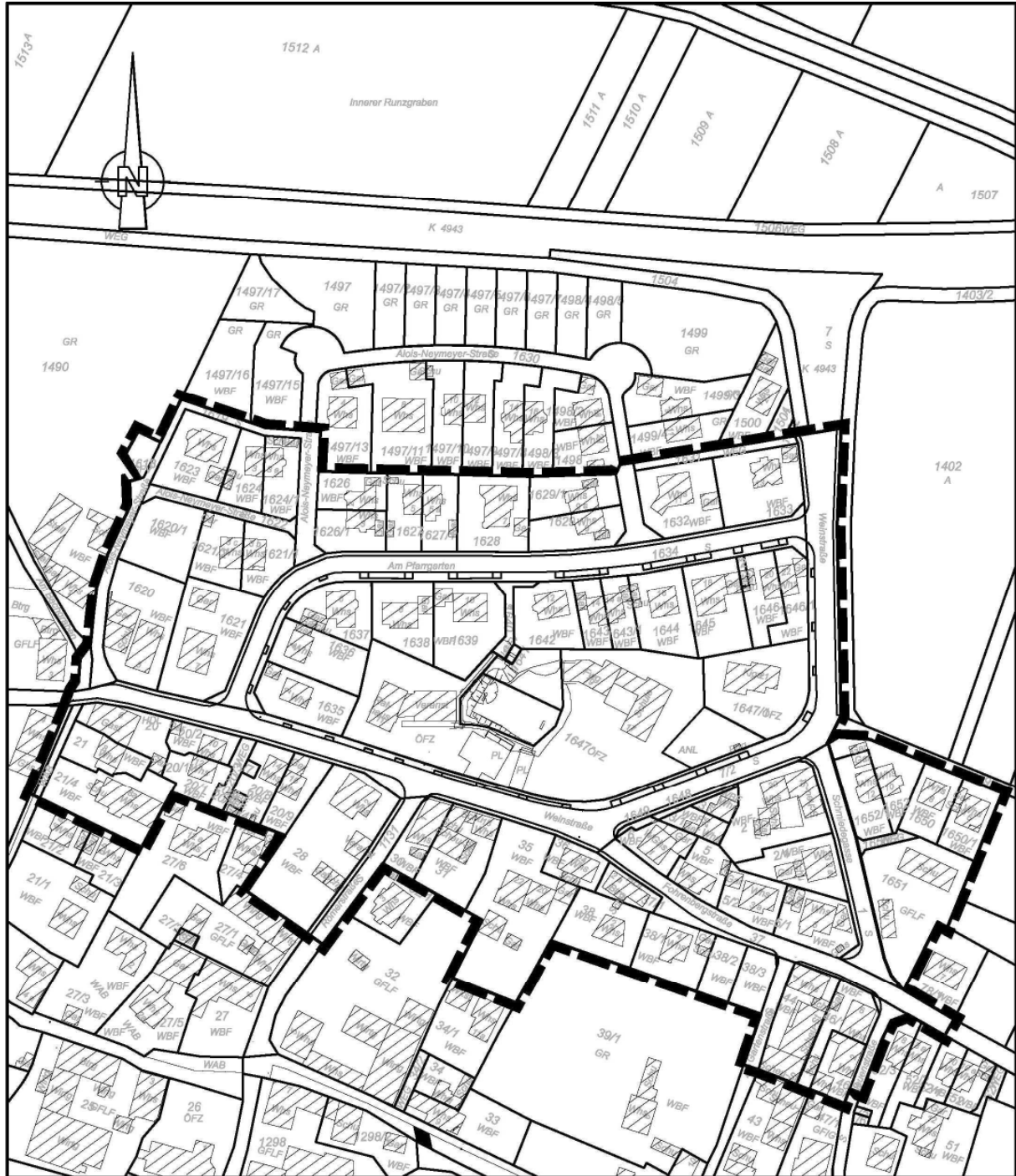


IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften „Innerer Runzgraben (Neufassung)“ in Staufen-Wettelbrunn



Inhaltsverzeichnis

I.	Notwendigkeit der Planaufstellung	3
II.	Geltungsbereich und Bestand	3
III.	Vorhandene Planungen / Untersuchungen.....	3
III.1	Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“	3
III.2	Vorbereitende Bauleitplanung	3
III.3	Schalltechnische Untersuchung	4
IV.	Planverfahren.....	4
V.	Planungsziele.....	4
VI.	Planung	4
VI.1.	Beschreibung des Plangebietes.....	4
VI.2.	Bauliche Nutzung	5
VI.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
VI.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
VI.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
VI.3.	Städtebauliche Gestaltung.....	6
VI.4.	Verkehr	6
VI.5.	Ver- und Entsorgung	7
VI.5.1	Wasserversorgung.....	7
VI.5.2	Abwasserbeseitigung	7
VI.5.3	Elektroversorgung	7
VII.	Flächenübersicht.....	7

Anlage 1 – Schalltechnische Untersuchung vom 11.01.2023

Anlage 2 – Umweltbeitrag, einschl. Anhang 1 – Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung –
Relevanzprüfung, vom 29.11.2023

I. Notwendigkeit der Planaufstellung

Die Neufassung des bestehenden Bebauungsplanes „Innerer Runzgraben“ von 1982 erfolgt zur Bestätigung und zur Rechtssicherheit der bereits dort erfolgten Festsetzungen.

II. Geltungsbereich und Bestand

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand zwischen der vorhandenen Bebauung und der K 4943. Im Norden ist es begrenzt durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerer Runzgraben II“, im Osten durch die bestehenden Hauptzufahrt von der K 4943 nach Wettelbrunn.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und aufgesiedelt. Die Lage des Plangebietes und dessen Geltungsbereich sind im Übersichtslageplan auf Seite 1 dieser Begründung und auf Blatt 1 im Planteil dargestellt.

III. Vorhandene Planungen / Untersuchungen

Die vorhandenen Planungen und Untersuchungen bilden die Grundlagen für die weiteren Entwicklungen bzw. Konkretisierungen auf den nachfolgenden Planungsebenen.

III.1 Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“

Der bisherige Bebauungsplan „Innerer Runzgraben“ wurde am 23.06.1982 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Es folgten insgesamt fünf Änderungen mit Satzungsbeschlüssen 1984, 1988, 1989, 1992 und 2011.

Der Geltungsbereich der Neufassung entspricht genau dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innerer Runzgraben“. Die Inhalte des B-Plans „Innerer Runzgraben“ und seine Änderungen werden ebenfalls weitestgehend unverändert übernommen und an die aktuelle Vorschriftenlage angepasst.

III.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeitige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Staufen-Münstertal stammt aus dem Jahr 1997. Aktuell wird der FNP fortgeschrieben und soll noch im Jahr 2023 in Kraft treten.

Das Plangebiet ist sowohl im aktuell gültigen FNP, wie auch in der Fortschreibung enthalten. Der Bebauungsplan kann daher aus dem FNP entwickelt werden.

III.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung der Schallimmissionen, welche auf die geplante bestehende Bebauung des Plangebietes einwirken, wurde vom Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud, Freiburg, mit Datum vom 11.01.2023 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die vollständige schalltechnische Untersuchung liegt den Unterlagen zum Bebauungsplan in Abschnitt V als Anlage 1 bei.

Die schalltechnische Untersuchung hat die Schallimmissionen ermittelt, welche vom umliegenden Straßenverkehr, von einem Bolzplatz und von einem angrenzenden Weingut ausgehen. Dabei ergeben sich lediglich aus dem Straßenverkehrslärm erforderliche Maßnahmen für zukünftig entstehende Bebauung. Diese empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen sind in der Untersuchung auf Seite 46 zusammengefasst. Diese Maßnahmen gelten nur für den Neubau oder Umbau von Gebäuden und sind in Abhängigkeit von dem Lärmpegelbereichen nur in einer Teilfläche des Plangebietes erforderlich. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandsschutz.

IV. Planverfahren

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan „Innerer Runzgraben (Neufassung)“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans beträgt weniger als 20.000 m².

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen werden. Auf eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Absatz 4 BauGB sowie auf einen entsprechenden förmlichen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB kann ebenfalls verzichtet werden. Hierauf, sowie auf die Informationsmöglichkeit, ist durch ortsübliche Bekanntmachung hinzuweisen.

V. Planungsziele

Mit der Neufassung des Bebauungsplans „Innerer Runzgraben“ wird das Ziel verfolgt, die Rechtssicherheit durch Aufstellung des Bebauungsplans „Innerer Runzgraben (Neufassung)“ zu gewährleisten.

Die bisherigen städtebaulichen Ziele wurden weitestgehend bereits erreicht.

VI. Planung

VI.1. Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend ebenes Gelände. Seine Eignung für die vorgesehene 1-2 geschossige Bebauung ist vom Untergrund her nach gemachten Erfahrungen bei Einzelbauvorhaben unbedenklich. Entsprechend dem beabsichtigten Zweck des Baugebietes für private Einfamilienhausinteressenten wurden ausschließlich Baugrundstücke mit einem Zuschnitt vorgesehen, wie sie von diesem Interessentenkreis gewünscht werden. Auch die vorgesehenen Bauformen nehmen auf diesen Bedarf Rücksicht.

In die Planung ist auch der nördliche Rand der Ortsbebauung (jenseits der Weinstraßen) einbezogen worden. Hiermit soll erreicht werden, dass der wichtige Übergangsbereich zwischen vorhandener Altbebauung und der geplanten Neubebauung städtebaulich mit geordnet werden kann.

VI.2. Bauliche Nutzung

VI.2.1 Art der baulichen Nutzung

Als Arten der baulichen Nutzung wurden Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. In die Kategorie Dorfgebiet wurde vor allem die vorhandene Altbebauung eingeordnet. Damit wird ihrem gemischt genutzten Charakter, wie er derzeit vorhanden ist und auch nicht grundsätzlich verändert werden soll, Rechnung getragen.

Das neu ausgewiesene Baugebiet wurde als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Damit wird zum einen den vom benachbarten Dorfgebiet ausgehenden unvermeidlichen Störungen, zum anderen aber auch die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und der vorbeiführenden Landesstraße ausgehenden Immissionen Rechnung getragen. Um dem Baugebiet jedoch einen größtmöglichen inneren Schutz zu geben, wurden von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO die Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) generell ausgeschlossen. Die Ziffern 1-3 wurden als allgemein zulässig erklärt.

Die im Baugebiet enthaltenen Grundstücke für den Gemeinbedarf (Pfarrhaus, Gemeindeverwaltung-Rathaus, Feuerwehrgerätehaus, Kindergarten und Schule) sind mit dem Gebietscharakter der umgebenden Baugebietsausweisungen vereinbar.

VI.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse: Im gesamten Verfahrensbereich sind ausschließlich 1- und 2-geschossige Festsetzungen getroffen. Die Festsetzung 2-geschossig wurde als Obergrenze vorgesehen, damit soll eine flexible Nutzung erreicht werden. Aus stadtplanerischer Sicht ist die sowieso im Dorfgebiet überwiegende Mischung der Geschosshöhen unbedenklich.

Bei den steileren Dachneigungen (über 48°) ist der Fall nicht auszuschließen, dass ein nach § 2 Abs. 6 LBO auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnendes Dachgeschoss entsteht. Solche Dachgeschosse sollen zusätzlich zur festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Ausnahme zugelassen werden können. Durch eine entsprechende Formulierung in den Bebauungsvorschriften wird dies gewährleistet.

Grund- und Geschossflächenzahlen: Wegen der engen Begrenzung der Baumöglichkeiten durch die ausgewiesenen bebaubaren Grundstücksflächen und durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurden die Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechend den Höchstwerten den § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Bauweise: Entsprechend dem beabsichtigten Charakter des Neubaugebietes wurde dort die „offene Bauweise“ nach § 22 Abs. 2 der BauNVO ausgewiesen.

Im mitüberplanten alten Dorfbereich ist die vorhandene Bebauung meist so errichtet, dass sie den Vorschriften der offenen Bauweise im Sinne der BauNVO nicht genügt. Dort wurde eine „abweichende Bauweise“, die im Prinzip der offenen Bauweise entspricht, jedoch Grenzgaragen mit Schrägdächern zulässt, ausgewiesen. Dies hat zur Folge, dass beim Ersatz von alten Gebäuden durch Neubauten entsprechende Grenzabstände hergestellt werden müssen, falls nicht Vereinbarungen mit dem jeweiligen Angrenzer eine andere Lösung (im Rahmen der Baukörperhöchstlänge in der offenen Bauweise von 50 m) zulässt.

VI.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde ausschließlich mit Baugrenzen ausgewiesen, da die Einhaltung starrer Baufluchten städtebaulich nicht begründbar wäre. Die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) wurde im zeichnerischen Teil festgesetzt.

VI.3. Städtebauliche Gestaltung

Es ist die Absicht, dass das Baugebiet in seiner städtebaulichen Gestalt möglichst der vorhandenen Altbebauung angepasst wird. Aus diesem Grunde wurde vor allem die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt, aber auch durch wechselnde Firstrichtungen eine Belebung der Dachlandschaft beabsichtigt. Der Einfügung in den baulichen Altbestand dienen auch die Gestaltungsvorschriften über Dächer in den örtlichen Bauvorschriften.

In den Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan wurde durch Festsetzung der Traufhöhen, Vorschriften über die Dachoberfläche und durch Begrenzung der Dachgaubenhöchstlänge eine gewisse formale Ordnung angestrebt.

Ebenso wurden Straßenbäume festgesetzt. Eine vorhandene Linde wurde mit Pflanzbindung geschützt.

In der Neufassung werden die früheren Festsetzungen für Bepflanzungen als Pflanzbindungen festgesetzt.

VI.4. Verkehr

Rückgrat der Verkehrserschließung im Baugebiet bildet eine winkelförmige Straße, die an die Hauptzufahrt der K 4943 anbindet und am Ortsrand in die Weinstraße mündet. Diese Straße ist mit beidseitigen Gehwegen versehen. An der einen Straßenseite ist darüber hinaus eine Baumallee vorgesehen. Zwischen den Bäumen werden öffentliche Parkplätze angeboten. Die weitere Erschließung des Baugebietes soll als untergeordnete Erschließung über Wohnwege erfolgen. Diese Wohnwege weisen keine separate Fußgängerführung auf.

Quer durch das Baugebiet ist eine Fußgängerverbindung vorgesehen, die die öffentlichen Einrichtungen im Baugebiet berühren wird und gegenüber der Römerstraße ausmündet. Dieser Fußgängerbeziehung kommt wegen ihrer Ausrichtung auf Römerstraße und Kirche wichtige Bedeutung zu. Im Gestaltungsplan ist mit diesem Fußweg

der Vorschlag der Anordnung eines Brunnens verbunden. Die in die Planung mit einbezogene Schmiedegasse wurde auf ein durchgehend gleichbleibendes Maß verbreitet.

K 4943: Der Baulastträger der K 4943 gewährt keine Entschädigung für Immissionen. Bezüglich der Kostentragung von evtl. Lärmschutzeinrichtungen soll die gesetzliche Regelung bei der Notwendigkeit der Errichtung solcher Anlagen abgewartet werden. Dies gilt, solange eine spätere gesetzliche Regelung nichts anderes bestimmt.

Ruhender Verkehr: Im Baugebiet wurden allen vorgesehenen Baugrundstücken die erforderlichen Garagen in der Planung zugeordnet. Für den bebauten Ortsbereich wurden vorhandene Garagen als Bestand in die Festsetzungen übernommen. Um Härtefälle zu vermeiden, regeln die Bebauungsvorschriften die Voraussetzungen, unter denen eine von den Festsetzungen abweichende Stellung der Garagen einvernehmlich genehmigt werden kann. Bei denjenigen Baugrundstücken (es handelt sich hier vor allem um ältere Gebäude), für die keine positiven Aussagen über die Stellung der Garagen gemacht wurden, ist durch die Bebauungsvorschriften geregelt, dass Garagen allgemein auf dem Grundstück im Rahmen der Vorschriften der Landesbauordnung zulässig sein sollen.

VI.5. Ver- und Entsorgung

VI.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Staufen sichergestellt.

VI.5.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Abwasserzweckverband Staufener Bucht. Der Verbandssammler führt in unmittelbarer Nähe am Baugebiet vorbei.

Die Regenwasserentwässerung ist durch Einleitung in den Dorfbach gewährleistet.

VI.5.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes erfolgt durch den Versorger badenova über Erdkabel.

VII. Flächenübersicht

Bauflächen WA + MD:	3,02 ha	59,7 %
Verkehrsflächen (mit Straßengrün):	1,15 ha	22,7 %
Gemeinbedarf:	0,72 ha	14,2 %
Öffentliche Grünfläche + Bachlauf:	0,16 ha	3,2 %
Fläche für Versorgungsanlagen:	<u>0,01 ha</u>	<u>0,2 %</u>
Gebietsgröße	5,06 ha	100 %