

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Flurgraben", IV. Änderung,
im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Der Bebauungsplan "Flurgraben" - Neufassung - (genehmigt am 24.03.1976 und in Kraft seit 09.04.1976/29.08.1992) gilt in der Fassung seiner III. Änderung (in Kraft seit 04.06.1987).

Er wurde jedoch größtenteils nicht realisiert, weil die in seinem Geltungsbereich geplante "Westtangente" (als anbaufreie Ortsrandstraße) umstritten war. Inzwischen wird die Westrandstraße nicht mehr für erforderlich gehalten und dieses Planungsziel wurde aufgegeben. Der Flächennutzungsplan wurde bereits in diesem Sinne geändert.

Es ist jedoch weiterhin beabsichtigt, die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung zu verwirklichen. Dazu ist eine Bebauungsplan-Änderung für den Nordwestteil des Plangebietes notwendig; für den Südostteil gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan.

Die Änderungen und die Gründe dafür sind im einzelnen:

1. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Westrandstraße entfällt. An ihrer Stelle wird "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzt, d.h. die landwirtschaftliche Fläche wird nach Südosten um ca. 30 m erweitert. An ihrem Rand ist ein 5 m breiter Wirtschaftsweg geplant.
2. Der Wirtschaftsweg wird mit den geplanten Straßen verbunden, um direkte Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft zu schaffen.
3. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden reduziert, indem öffentliche Parkflächen (Parkbuchten) herausgenommen werden. Die vorher als Anschluß zur Westrandstraße geplante Straße wird in eine Stichstraße umgestaltet. Mit Ausnahme dieser geringfügigen Straßenflächen-Reduzierung bleiben die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen für die Baugebiete unverändert.

4. Das Maß und die Art der baulichen Nutzung ("Reine Wohngebiete" gem. § 3 BauNVO) bleiben im wesentlichen unverändert. Wegen geringerer Grundstückstiefen am Westrand werden die Grundflächenzahlen geringfügig höher als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Auch die Geschößzahl und die Stellung der Gebäude werden beibehalten. Am Ortsrand ist es städtebaulich geboten, nur eingeschossige, traufständige Gebäude zuzulassen, weil zur freien Landschaft hin nur ruhige Dachflächen und keine Giebel in Erscheinung treten sollen.
5. Die bandartigen überbaubaren Flächen wurden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan kaum verändert. Um den Charakter der lockeren Einfamilienhaus-Bebauung am Ortsrand sicherzustellen, werden die Gebäudelängen auf 16 m begrenzt. Damit soll verhindert werden, daß Gebäude entstehen, die in dieser Situation unerwünscht lang sind. Ohne diese Einschränkung wären auf einem entsprechend großen Grundstück, das auch nach der Umlegung durch Verschmelzung (benachbarter Grundstücke desselben Eigentümers) gebildet werden kann, auf bandartig festgesetzt überbaubaren Flächen in der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis zu 50 m lange Gebäude zulässig. Derart lange Gebäude würden aber den Charakter des bestehenden und geplanten Baugebietes besonders am Rand zur freien Landschaft hin stark beeinträchtigen.
6. Für die Ermittlung der Geschößflächenzahl sollen dieselben Bedingungen wie im anschließenden, rechtskräftigen Bebauungsplan gelten, für den diesbezüglich der § 20 Abs. 2 BauNVO 68 maßgebend ist. Deshalb wird das Plangebiet dieser Änderung aufgrund § 20 Abs. 3 BauNVO 90 festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Dementsprechend wurden auch die Geschößflächenzahlen festgesetzt.
7. Die zuvor zwischen der "Westtangente" und den Baugebieten geplante Grünfläche wird nunmehr aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB als "Private Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" in einer Breite von 21 m festgesetzt. Die "Fläche für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen" ist als Gemeinschaftsanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Ihr sind alle (privaten und öffentlichen) Grundstücke im Plangebiet zugeordnet, auf denen aufgrund der Bebauungsplan-Festsetzungen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden. Entsprechend dem auf einem Grundstück zulässigen Eingriff (höchstzulässige Grundfläche bzw. Versiegelung) ist ein Anteil an der "Fläche für Ausgleichsmaßnahmen" zuzuordnen. Die Forderung im landespflegerischen Planungsbeitrag, Seite 4, eine öffentliche (Grün-) Fläche für die landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, wurde erhoben, um die Realisierung sicherzustellen. Dieser Zweck kann ebenso gut, aufgrund des neuen § 8a Bundesnaturschutzgesetz, auf einer privaten Fläche als Gemeinschaftsanlage erreicht werden, weshalb von der geforderten Festsetzung abgesehen wurde.
Die vorgenannte Fläche gliedert sich in einen 6 m breiten Gehölzstreifen und, im Schutzbereich der bestehenden elektrischen 20 kV-Freileitung, in einen 15 m breiten Streifen mit niedrigwachsenden Pflanzen. Gleichzeitig dient diese Grünfläche als Immissionsschutz für die Wohngebiete gegenüber den landwirtschaftlichen Flächen. Mit ihr wird als begrüntem Ortsrand ein landespflegerisch erwünschter Übergang von den Baugebieten in die freie Landschaft erreicht.

Die Umweltverträglichkeit wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird ausgeglichen durch die Festsetzung eines 6 m breiten Schutzgrünstreifens mit einer Gehölzpflanzung zwischen dem Baugebiet und den Flächen für die Landwirtschaft, der im Bereich der Stromleitungstrasse in einen 15 m breiten Kraut- und Wiesensaum übergeht. Eine Bewertung (Quantifizierung) der Ausgleichsfläche ist in dem landespflegerischen Pflanzbeitrag, der Anlage zur Begründung ist, dargestellt.

Die Kosten für Erschließungsanlagen bleiben bei dieser Planänderung im wesentlichen die gleichen wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan; durch die Herausnahme der öffentlichen Parkflächen (Parkbuchten) ist sogar eine geringfügige Reduzierung bei den Straßenbaukosten zu erwarten. Für die Pflanzungen als landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden die Pflanzkosten auf ca. 60.000,-- DM geschätzt.

Von den Kosten für die Erschließungsanlage trägt die Stadt den Anteil, welcher nicht durch die geltenden Ortssatzungen oder durch Verträge mit Bau- oder Erschließungsträgern gedeckt ist.

Zur Ordnung des Grund und Bodens sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- a) Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren erforderlich, falls die beabsichtigte private Grenzregelung nicht zum Erfolg führt.
- b) Die zur Anlage der öffentlichen Straßen und Grünflächen benötigten Grundstücksflächen sind in das Eigentum der Gemeinde zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes hängt letztlich von den, den öffentlichen und privaten Bauherren zur Verfügung stehenden, Mitteln ab.

Neustadt an der Weinstraße, den 16. März 1994
STADTVERWALTUNG


Dr. Weiler
Oberbürgermeister

