

Begründung

zum Bebauungsplan "Im Grün - Mühle" der Gemeinde Bötzingen, Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald.

1 Planungsabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Am nordöstlichen Ortsrand von Bötzingen befindet sich derzeit ein städtebaulich ungeordneter Bereich mit einem Bauhof und geringfügigem Ansatz zu einer Wohnbesiedlung.

Im Zusammenhang mit der Renovierung der historischen Mühle beabsichtigt die Gemeinde Bötzingen, den Ortsrand durch eine städtebauliche Neuordnung endgültig zu gestalten und abzurunden.

Jenseits des Mühlebach-Holzgraben bzw. des Riedkanales und der Kaiserstuhlbahn liegt ein noch unbebauter Innenbereich, welcher früher oder später durch Einzelbauvorhaben zur Bebauung ansteht. Um hier klare städtebauliche Beurteilungsmaßstäbe zu gewinnen und vor allem eine rationelle Erschließung zu gewährleisten, wird dieser Bereich in das Verfahren ebenfalls mit einbezogen.

1.2 Lage des Plangebietes (siehe Übersichtsplan)

Das Plangebiet besteht aus 2 Planbereichen, welche am (nord-) östlichen Ortsrand gelegen sind.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Bötzingen besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Gesamtplanung des Planungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg. Dieser FNP ist derzeit in Fortschreibung.

Der bestehende FNP deckt beide vom Bebauungsplan erfaßten Teilflächen nicht ab. Der Bebauungsplan soll daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur laufenden Änderung des FNP aufgestellt werden.

2 Planung

2.1 Beschreibung des Plangebietes

Der östliche Teil des Plangebietes ist geprägt durch die Ortsrandsituation und den beherrschenden Einfluß des historischen Mühlenanwesens.

Die Hauptanbindung dieser neu erschlossenen Fläche soll von der Neuershauser Straße her erfolgen. Eine Fußweg- und Radfahrer Verbindung zur Ortsmitte ist auch über das Mühlegäßle (Flst. Nr. 123/1) gegeben.

Die westliche Teilfläche des Planungsgebietes ist vor allem durch eine gemischte umgebende Bebauung vorgeprägt, welche teilweise ortstypischen Charakter, teilweise jedoch auch Neubaucharakter aufweist (jenseits der K 4979).

Die neuen Baumöglichkeiten, die durch die Planung geschaffen werden sollen, sind für die ortsansässige Bevölkerung gedacht. Da z.T. das Gelände im Eigentum der Gemeinde ist, sind die Voraussetzungen für eine entsprechende Steuerung durch den Geländeverkauf gegeben.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die neu ausgewiesene Bebauung soll mit Schwerpunkt dem ländlichen Wohnen dienen. Es muß jedoch davon ausgegangen werden, daß, entsprechend der dörflichen Situation, Nebeneinrichtungen und Nebengebäude geschaffen werden. Dies legte die Ausweisung von Dorfgebiet nach § 5 BauNVO nahe.

Für die Ausweisung des Dorfgebietes ist jedoch auch die Vorprägung der entsprechenden Plan-Teilflächen durch den südöstlich gelegenen Aussiedlerhof bzw. durch einen westlich vom Plangebiet gelegenen Viehhaltungsbetrieb.

Das Dorfgebiet selbst ist nach § 1 Abs. 5 BauNVO gegliedert (OZ 1.12 Bebauungsvorschriften) und zwar so, daß die vorwiegend für Wohnzwecke gedachte Zweckbestimmung des Planes dadurch zum Ausdruck kommt, daß besonders störende und nach dem beabsichtigten Grundstückszuschnitt auch nicht mögliche Nutzungen ausgeschlossen werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen 1-geschossigen Bebauung (mit steilem ausbaufähigem Dach), welches als zählendes "oberstes Geschoß" in Frage kommt, wurden Grund- und Geschoßflächenzahlen so ausgewiesen, daß die Höchstwerte nach § 17 BauNVO nicht überschritten wurden. Da bei einer steilen Dachneigung, wie im Bebauungsplan vorgesehen, damit gerechnet werden muß, daß der Dachraum als Vollgeschoß zählt ("oberstes Geschoß im Dachraum"), regelt eine Ausnahmenvorschrift deren ausnahmsweise Zulässigkeit.

2.2.3 Bauweise

Die gesamte Bebauung ist grundsätzlich für eine "offene Bauweise" konzipiert. Schwerpunktmäßig sind zwar Einzelbaukörper ausgewiesen, wo es die Situation zuließ, wurden diese Einzelbaukörper jedoch nach ihrer Teilbarkeit untersucht, so daß die Planung eine Mehrzahl von Doppelhausbaukörper nachweist.

Eine Hausgruppe, welche als städtebauliches Gegengewicht zum Mühlenanwesen an der Südecke der Planung vorgesehen ist, hält sich noch innerhalb der offenen Bauweise und wurde entsprechend als "offene Bauweise - Hausgruppe" ausgewiesen.

Die "offene Bauweise" wurde also, je nach Situation, auf die städtebaulich gewünschte Bauform eingeschränkt.

2.2.4 Grüngestaltung

"Rückgrat" der Grüngestaltung ist das von den beiden Bachläufen bestimmte Umfeld. Zwar liegt diese Fläche außerhalb des eigentlichen räumlichen Geltungsbereiches, die Planung ist jedoch hierauf abgestimmt. So weist der Bebauungsplan entlang dem Mühlgraben einen weitgehend öffentlichen Grünstreifen zur Freihaltung der Zugänglichkeit des Gewässers aus. Lediglich in einem Teilbereich, welcher bereits heute das Privatgrundstück darstellt, ist dieser Bereich nur durch ein Bauverbot als Grünbereich gesichert.

Die Planung geht davon aus, daß von den bestehenden Brücken her gesehen die grüne Achse auf das historische Mühlengebäude auf Dauer gesichert wird.

Durch Textfestsetzung (Bebauungsvorschriften OZ 1.41) ist die innere Durchgrünung durch Pflanzgebot auf den Privatgrundstücken sichergestellt. An einigen städtebaulich wichtigen Punkten ist eine Baumbepflanzung im Zeichnerischen Teil bindend festgesetzt.

2.3 Verkehr

2.3.1 Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt für beide Planbereiche über die Neuershäuser Straße (K 4979). Im Bereich des östlichen Planteils soll der vorhandene Feldweg (nach entsprechendem Ausbau) zur Erschließung herangezogen werden.

Die Straßenbauverwaltung stellt derzeit eine Planung auf, um die Linienführung der K 4979 Neuershausen - Bötzingen zu verbessern. Der Einmündungspunkt für den östlichen Planteil ist bereits auf diese Planung abgestimmt.

Die Zufahrt zum westlichen Planteil wird wegen des geringen erschlossenen Bauvolumens und wegen der beabsichtigten Gestaltung als verkehrsberuhigter Bereich lediglich den Charakter einer größeren Grundstückszufahrt zur Kreisstraße haben.

2.3.2 Innere Verkehrserschließung

Im östlichen Planteil sind kleine Hausgruppen mit jeweils separater innerer Erschließung vorgesehen. Es ist daher möglich, diese Bereiche jeweils einzeln zu erschließen. Sie haben den Charakter von verkehrsberuhigten Bereichen. Ein bisher "hinterliegendes Anwesen" (Flst.Nr. 6642/3) erhält nun eine geordnete Erschließung. Im übrigen wird der vorhandene Feldweg ausgebaut. Eine Geh- und Radwegverbindung zum Ort bleibt vor dem Mühlenanwesen (Flst.Nr. 6641) über das "Mühlegäßle" erhalten.

Der westliche Planteil wird einen verkehrsberuhigten Bereich mit Wendeplatte (an der Neuershauser Straße) her erschlossen. Die weiterführende Verkehrsfläche von 3 m Breite zum Mühlengäßle hin ist nicht als Quer Verbindung gedacht, sondern soll eine Fuß- und Radwegverbindung sein, welche lediglich in Notfällen für den Fahrverkehr zu öffnen ist.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an das gemeindliche Netz sichergestellt.

2.4.2 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet ist zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

2.4.3 Baugrubenaushub

Durch die relativ große Sockelhöhe ergeben sich vor allem im Gartenbereich erhebliche Auffüllmöglichkeiten, so daß der Baugrubenaushub im Baugebiet selbst deponiert werden kann.

2.4.4 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Gebietes liegt in Händen der Baden-Werk AG.

3 Folgeeinrichtungen

Wegen der relativ geringen Größe des Baugebietes und der voraussichtlich sich auch über längere Zeit hinziehenden Erschließung wird ein zusätzlicher Bedarf an Folgeeinrichtungen derzeit nicht gesehen.

4 Städtebauliche Daten

Siehe Plan "Städtebauliche Daten" (M. 1 : 500) Anlage 6

5 Kosten

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten:

Kanalisation	DM 450.000.--
Wasserversorgung	DM 70.000.--
Straßenbau	<u>DM 330.000.--</u>
	DM 850.000.--
	=====

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen ist im Haushalt der Gemeinde durch Einstellung der finanziellen Mittel sichergestellt.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Im östlichen Planteil befinden sich die Flächen relativ geschlossen im Eigentum der Gemeinde sowie von zwei Privateigentümern. Dort wäre auf dem Wege der Parzellierung die Bodenordnung vollziehbar. Eine Baulandumlegung wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Im westlichen Planteil sind eine Vielzahl privater Parzellen betroffen, so daß sich dort ein Baulandumlegungsverfahren anbietet, ggfls. auch ein freiwilliges Verfahren auf Grundlage der Maßnahmen einer öffentlichen Baulandumlegung.

Die Gemeinde behält sich jedoch alle zur Erschließung des Baulandes nötigen Maßnahmen vor.

7 Hinweis

7.1 Hochwassergefährdung

Das Wasserwirtschaftsamt weist darauf hin, daß Überschwemmungen im Baugebiet vom Riedkanal und vom Mühlbach aus nicht auszuschließen sind. Das Risiko geht zu Lasten der Bauherren. Durch Zulassung einer verhältnismäßig großen Sockelhöhe wurde diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Die Keller sind bis Oberkante des vorhandenen Geländes als wasserdichte Wanne auszuführen.

7.2 Bauen im Grundwasser

Im Baugebiet ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Trotz der relativ hohen Sockelhöhen, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind, kann nicht ausgeschlossen werden, daß Unterkellerungen von Gebäuden in den Grundwasserschwankungsbereich geraten. Das Risiko geht zu Lasten der Bauherren. Es wird die Errichtung wasserdichter Wannen im Kellerbereich empfohlen.

Gemeinde Bötzingen, den

05. März 1990



Handwritten signature

Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau Planung

7800 Freiburg Stadtstraße 43

den, 28.2.1989

.....
Handwritten signature

— Angezeigt — Planer
gem. § 11 BauGB

Letzte Fassung: 23.1.1990

Freiburg, den 31. JULI 1990
Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald



Handwritten signature
gez. Ronai
Bzgl. Ramminger