

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Obere Sonnhalde II“ (Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“)**

#### **I. ALLGEMEIN**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Obere Sonnhalde“ von 1968 sieht in seinem östlichen Bereich eine rd. 0,3 ha große öffentliche Fläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ vor, die niemals als solche realisiert worden ist.

Stattdessen wurde diese ebene städtische Fläche als Holzlagerplatz und als Standort für den Unterstand des Waldkindergartens genutzt.

Wegen der allgemeinen Knappheit an ebenen und bebaubaren Flächen im Ort bietet es sich an, den Kindergarten-Unterstand zu verlagern und den gut erschlossenen Bereich einer Wohnbebauung zuzuführen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplane „Obere Sonnhalde II“ werden die bisher in diesem Bereich geltenden Festsetzungen ersetzt. Die von der bisherigen Abgrenzung berg- und talseitig abweichende neue Ausdehnung und Abgrenzung ist in erster Linie den Forstbelangen (Waldabstände) geschuldet.

Dagegen geht die Abrundung der neuen Bauflächen im Osten nur ca. 9 m über die Abgrenzung des bisherigen Bebauungsplanes hinaus. Hier schließt sich dann der neue Standort für Spielplatz und Unterstand des Waldkindergartens an; im Westen grenzt der Bebauungsplan an die Bauflächen des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“.

#### **II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes „Obere Sonnhalde“ als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist deshalb bei Gelegenheit anzupassen und im Sinne von § 13a(2) BauGB entsprechend zu berichtigen.

### III. GRÖSSE UND LAGE

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von rd. 0,85 ha.  
Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt an einem Südhang und am Ende der Straße „Obere Sonnhalde, die an dieser Stelle zu einem Holzlagerplatz terrassenartig verbreitert ist.

Auf diesem ebenen Bereich ist die Fortführung der Erschließungsstraße und eine talseitige Gebäudezeile vorgesehen.

Wegen der sich südlich anschließenden Niederwaldzone, die aus der Sicht des Forstes als solche festzusetzen ist, ist dieser Bereich hinsichtlich der Tiefe der Bebaubarkeit sehr eingeschränkt.

Die Bebauung auf der Nordseite der Erschließungsstraße erfolgt ebenfalls nur durch eine Bauzeile.

Einvernehmlich mit der Forstbehörde muss hier die Waldgrenze zurückgenommen werden und die Baugrundstücke sind durch einen 4 m breiten privaten Grünstreifen bergseits abzugrenzen.

Im Nordosten schließt sich die neue Grünfläche für den Waldkindergarten an.

Die Grünfläche im Südosten (Verkehrsgrün) ist als Böschungsbereich erforderlich in Kombination mit hier eventuell festzusetzenden Ersatzmaßnahmen.

Während der Erschließungsbereich (Straße) und die südliche Bauzeile weitgehend eben sind, weisen die nördlichen Baugrundstücke einen Höhenunterschied von rd. 10 m auf.

Die genauen Höhenverhältnisse sind im Plan anhand von 1-m-Höhenschichtlinien dargestellt.

### IV. ERSCHLIESSUNG

#### 1. Straßen und Wege

Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Verlängerung der Straße „Obere Sonnhalde“ mit einer Wendepatte bei Straßenpunkt A2.

Diese Wendepatte ist zunächst mit dem normgerechten Durchmesser von 18m eingetragen - das digitale Höhenmodell des Erschließungsplaners im endgültigen Planentwurf wird darüber Auskunft geben, ob dies wegen der Höhenverhältnisse realistisch ist oder ob hier etwas im Radius reduziert werden sollte.

Östlich angrenzend an die Wendepatte ist ein öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der wechselseitig dem Waldkindertagen und als Wanderparkplatz dienen kann.

Der bereits in diesem Bereich vorhandene Wanderweg lässt sich verlegen und mit dem Zugang zum Spielplatz des Waldkindergartens kombinieren.

Ob der Fußweg bei B2 in dieser Weise angebunden werden kann, muss die endgültige Straßenplanung zeigen.

Der Fußweg A1-B1 zum vorhandenen Aussichtspunkt ist als öffentlicher Weg durch den Bebauungsplan zu sichern.

Die straßenseitige Erschließung ist im Vorentwurf ohne separaten Gehweg mit einer Breite von 6 m vorgesehen.

## **2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sollen durch das vorhandene Netz aufgenommen werden.

Nach dem Wassergesetz soll Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden, sofern dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Ein Gewässer zur Einleitung steht nicht zur Verfügung.

Wegen der schwierigen Topografie ist die Festsetzung einer Versickerungspflicht für das Oberflächenwasser im Bebauungsplan nicht möglich.

Zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregen wird stattdessen für die Regenwasser-Rückhaltung auf jedem Baugrundstück eine Retentionszisterne vorzuschreiben sein, die über mindestens 4 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen und 2 m<sup>2</sup> Speichervolumen (z. B. für die Gartenbewässerung) verfügt und mit einer auf max. 1 Liter/Sekunde gedrosselten Zwangsentleerung versehen ist.

## **3. Altlasten**

Das Plangebiet ist teilweise aufgefüllt, Hinweise auf Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bestehen nicht.

## **V. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet soll dem Wohnen dienen.

Die Art der baulichen Nutzung ist- wie auch das westlich angrenzende Bestandsgebiet - als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO geplant.

Im Vorentwurf ist vorgesehen, den talseitigen Baustreifen auf ein Vollgeschoss und den bergseitigen Baustreifen auf 2 Vollgeschosse zu beschränken.

Für den eingeschossigen Bereich können bei Bedarf die zulässigen Traufhöhen des Nachbarbereiches als festzusetzendes Höchstmaß herangezogen werden.

Für den bergseitigen Bereich kann dies erst bei Vorliegen der Straßenplanung (Straßenhöhe) endgültig festgesetzt werden.

Wegen des stark ansteigenden Geländes und des zu erwartenden felsigen Untergrundes ist davon auszugehen, dass ein oder zwei Zwischengeschosse über Straßenniveau notwendig sind, im darüber das erste Vollgeschoss realisieren zu können.

Die im Vorentwurf festgesetzten Grundflächenzahlen gehen davon aus, dass die südliche Zeile in drei Einheiten und die nördliche Bauzeile in vier Baugrundstücke aufgeteilt wird.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, um der vorhandenen Ortsstruktur und dem gewachsenen Ortsbild Rechnung zu tragen.

## VI. GEPLANTE BEBAUUNG

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen als Baustreifen (anstelle von 'Baufenstern') können im Rahmen der Umlegung individuelle Grundstücksbreiten realisiert werden.

Die im Vorentwurf (unverbindlich) eingetragenen Grundstücksgrenzen ergeben für die Südzeile Grundstücke zwischen 490 und 650 m<sup>2</sup> und für die nördliche Zeile 490 bis 690 m<sup>2</sup> (jeweils ohne private Grünfläche).

Die Baunutzungsverordnung erlaubt es, Einzel- Doppel- oder Reihenhäuser im Bebauungsplan zuzulassen oder auszuschließen, soweit städtebauliche Gründe dafür sprechen.

Insofern würden wir empfehlen, hier Reihenhäuser nicht zuzulassen.

Ähnliches gilt für die Anzahl von Wohnungen pro Gebäude.

Wegen der Schwierigkeiten zur Unterbringung der Parkierung sollten Mehrfamilienhäuser vermieden werden und die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Gebäude z.B. auf max. 2WE beschränkt werden.

Sofern Festsetzungen zur äußeren Gestaltung für erforderlich gehalten werden, müssen diese in einer separaten Gestaltungssatzung für das Plangebiet erlassen werden (endgültiger Entwurf).

Nach der (unverbindlich) im Vorentwurf dargestellten Aufteilung können auf 7 Bauplätzen etwa realisiert werden:

7 Einzelhäuser x 1,8 WE = 13 Wohneinheiten

13 Wohneinheiten x 2,3 EW/WE = 30 Einwohner

Dichte (brutto/netto): 35/65 Einwohner pro ha.

Flächenbilanz:

Das Plangebiet gliedert sich in:

Wohnbauflächen mit

priv. Grünflächen (insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup>) 0,46 ha

öffentl. Straßen, Weg u. Parkierung 0,11 ha

Grünbereich Waldkindergarten u. Weg 0,09 ha

Grünbereich Böschung (Verkehrsgrün) 0,06 ha

Waldfläche Südhang (Niederwaldzone) 0,13 ha

---

gesamt 0,85 ha

## VII. VERFAHREN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.

Gleichwohl ist wegen der anspruchsvollen Ortslage vorgesehen, das Verfahren zweistufig durchzuführen und zunächst mit einem Vorentwurf in die erste Verfahrensstufe einzutreten.

FFH - Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Vogelschutzgebiete nach der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete ausgewiesen. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht besteht ebenfalls nicht.

Damit entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Gemäß § 1a BauGB sind jedoch die umweltschützenden Belange insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minimierung der zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und die erforderliche artenschutzbedingte Untersuchungen werden für die endgültige Entwurfsfassung durch das Büro Kunz, GaLaPlan Todtnauberg, ausgearbeitet.

Lörrach, den <16.07.2018>  
Entwurf + Planfertigung

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07621 - 162853  
TÜLLINGEN, SODG. 4  
79539 LÖRRACH

**STADT TODTNAU****BEBAUUNGSPLAN „OBERE SONNHALDE II“**

AUFSTELLUNG (nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>  gem. § 2 Abs.1 BauGB  Der Gemeinderat hat am                    die Äuf-  stellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>BÜRGERBETEILIGUNG</b>  gem. § 3 Abs.1 BauGB  Gemeinderatsbeschluss vom  Ortsübl.Bekanntmachung am  Auslegung von                    bis  Der Bürgermeister</p>
<p><b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>  gem. § 3 Abs.2 BauGB  Gemeinderatsbeschluss vom  Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats  vom                    bis                    (jeweils einschließlich) öffentlich ausgelegen.  Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am  ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Der Bürgermeister</p>	
<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>  gem. § 10 Abs.1 BauGB  Gemeinderatsbeschluss vom</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p><b>RECHTSKRAFT</b>  gem. § 10 Abs.3 BauGB  durch Bekanntmachung vom</p> <p>Der Bürgermeister</p>