

Begründung

zur Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Grißheim der Stadt Neuenburg am Rhein für den Bereich "Am Sportplatz" (Abrundungssatzung).

Das abgegrenzte Gebiet entspricht den Anforderungen des § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB). Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden mögliche Flächen zur Entwicklung von Wohngebieten ausgewiesen. Nachdem im Bereich der Abrundungssatzung die Entwicklung eines Wohngebietes nicht vorgesehen ist, soll durch die Abrundungssatzung der Siedlungsrand neu bestimmt werden.

Durch die Stadt Neuenburg am Rhein werden keine Maßnahmen zur Erschließung der zusätzlich bebaubaren Grundstücksteile bzw. Grundstücke getroffen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan zum Teil als landwirtschaftliche Fläche und zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt und kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung orientiert sich sowohl an der Bestandssituation als auch an der möglichen künftigen Bebauung.

Der abzurundende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Die Gartenbaubetriebe werden aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme und die Tankstellen aufgrund der damit verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen nicht zugelassen. Anlagen für Verwaltungen sollen nicht entstehen, da sie bereits schwerpunktmäßig an anderen Standorten vorhanden sind.

Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf maximal 2 beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen sollen am Siedlungsrand keine Geschosswohnungen entstehen.

Das Gebiet der Abrundungssatzung liegt in der Nachbarschaft des Sportplatzes mit Kinderspielplatz.

Die schalltechnische Berechnung für den Verkehrslärm ergab, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die Berechnung und Bewertung des Sport- und Freizeitlärms wurde entsprechend der 18. BImSchV durchgeführt. Die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden nicht überschritten.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich, da die planungsrechtliche Beurteilung des Einzelfalles nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB ausreicht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Die Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch den Erlass der Abrundungssatzung bebaut werden können, werden derzeit als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Garten/Wiese genutzt. Durch die Bebauung kommt es zu einer Versiegelung der Flächen. Als Ausgleich wurde in der Abrundungssatzung festgesetzt, dass pro Baugrundstück zwei hochstämmige Laubbäume und 5 Laubgehölze gepflanzt werden müssen. Da die Abrundungssatzung den Siedlungsrand festlegt, sind die Bäume und Gehölze so anzuordnen, dass sie als Abgrenzung zwischen Siedlungsrand und offener Landschaft dienen.

Unmittelbar angrenzend an den Bereich der Abrundungssatzung befindet sich das Gebiet der Meldeliste zur Natura 2000 (Fauna Flora Habitat) mit der Gebietsnummer 8111-301 und der Bezeichnung "Markgräfler Rheinebene". In der Satzung wird darauf hingewiesen, dass bei einer von der Abrundungssatzung abweichenden Bebauung das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Untere Naturschutzbehörde, Freiburg, und die Bezirksstelle für Naturschutz und Landschaftspflege, Freiburg, am Verfahren zu beteiligen sind.

Neuenburg am Rhein, 07.05.2001




Joachim Schuster
Bürgermeister