

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zum Bebauungsplan
"Sport- und Freizeitgebiet Löhlin"
- zu den örtlichen Bauvorschriften
des B-Plans "Sport- und Freizeitgebiet Löhlin"

der Gemeinde Bahlingen a. K. (Landkreis Emmendingen)

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB

1 Allgemeines

Das "Sport- und Freizeitgebiet Löhlin" am östlichen Ortseingang der Gemeinde Bahlingen ist in Teilbereichen (s. Übersichtsplan) bereits durch den rechtskräftigen B-Plan "Löhlinschachen" sowie den rechtskräftigen B-Plan "Löhlinschachen II" einschließlich der 1. Änderung überplant.

2 Verfahren

Aufgrund neuer Katastergrundlagen, zwischenzeitlich realisierter Planungen und geänderter Gesetzesgrundlagen sowie Umplanung und Erweiterungen im südlichen und nordwestlichen Bereich erfolgt zur besseren Übersichtlichkeit statt mehrerer Deckblätter eine Neufassung des B-Planes, der die bestehenden B-Pläne überlagert und ersetzen soll.

Die Neufassung des Bebauungsplanes wird als qualifizierter B-Plan erstellt.

3 Anlass der Neufassung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Löhlinschachen" wurde 1978/79 erstellt zur Neuordnung der bisher vorhandenen Nutzungen wie Angelverein und zur planungsrechtlichen Sicherung geplanter Anlagen wie Tennisplätze mit Clubhaus. Mit dem B-Plan "Löhlinschachen II" von 1994 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Reithalle und Anlage des Reitplatzes geschaffen. Die 1. Änd. d. B-Plans "Löhlinschachen" wurde mit der geplanten Skateranlage sowie des Bolzplatzes erforderlich.

Die Neufassung des B-Plans ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung für den Reitsport sowie einen Hundesportverein zu schaffen.

4 Übergeordnete Planung

4.1 Regionalplan

Das Planungsgebiet grenzt im östlichen sowie südöstlichen Bereich an den regionalen Grünzug. Der Grünzug wird durch die geplanten Anlagen im ausgewiesenen Sport- und Freizeitgebiet nicht tangiert.



4.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP des GVV Nördlicher Kaiserstuhl als öffentliche Grünfläche "Sport" bzw. Wasserfläche festgesetzt. Der B-Plan gilt somit aus dem FNP entwickelt.

5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst das bestehende Sport- und Freizeitgebiet der Gemeinde mit ca. 8,83 ha, liegt östlich der Ortslage der Gemeinde Bahlingen a. K. und grenzt im Westen an das Gewerbegebiet Ge-reuth sowie im Norden, Süden und Osten an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Da die bestehenden B-Pläne bereits veraltet sind und nicht in allen Bereichen den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, soll eine Neufassung des B-Plans für den Gesamtbereich erfolgen. Mit Inkrafttreten des neuen B-Plans werden die rechtskräftigen B-Pläne in diesem Geltungsbereich aufgehoben.

6 Inhalt der Neufassung des B-Planes

- 6.1 Für das Sport- und Freizeitgebiet mit Angelsee und Anglerheim, Tennisplätzen, Reithalle und Reitplätzen, Skateranlage sowie Kleingartenanlage bestehen bereits 2 rechtskräftige B-Pläne einschließlich einer Änderung des B-Plans. Die Neufassung sichert planungsrechtlich den Bestand und trifft Festsetzungen zu den geplanten ergänzenden Nutzungen.

Nutzungszone 1

In der Nutzungszone 1 sind gemäß der Zweckbestimmung "Reitsport" die Anlagen des Reitsportvereins mit Reithalle einschließlich Reiterstüble und Reitplatz entsprechend der bisherigen Nutzung ausgewiesen. Das Baufenster orientiert sich im wesentlichen an den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans. Im südlichen Bereich ist der Neubau eines Stallgebäudes geplant.

Die südwestliche Fläche wird derzeit schon durch den Reitsportverein als Freifläche für den Fahrsport genutzt und soll auch weiterhin dem Reitsport dienen.

Nutzungszone 2

In der Nutzungszone 2 wird mit der Zweckbestimmung "Tennisanlage" die bestehende Tennisanlage mit Clubheim planungsrechtlich gesichert. Das Baufenster wurde ebenso wie der bestehende Parkplatz analog dem Bestand ausgewiesen.

Nutzungszone 3

Dieser Bereich war im nördlichen Bereich bisher nicht durch den bestehenden B-Plan überplant. Mit der Zweckbestimmung "Reitsport" soll in Ergänzung der vorhandenen Reitanlagen im südlichen Bereich ein Stall für Pensionspferde mit Pferdekoppel und Führring errichtet werden. Für die Errichtung des Stalles wurde ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen. Die Zufahrt für diese neue Nutzung soll von Osten über den landwirtschaftlichen Weg erfolgen.



Der nördlich davon bereits bestehende Pferdestall soll abgebrochen und durch einen neuen Pferdestall mit überdachtem Sandplatz ersetzt werden. Hierfür wurde ein entsprechendes Baufenster ausgewiesen..

Mit den neu geplanten Anlagen für den Pferdesport wird das vorhandene Freizeitangebot im Bereich "Löhlinshachen" sinnvoll ergänzt und an einem Standort gebündelt ausgewiesen.

Standortüberlegungen im Vorfeld der Planung haben gezeigt, dass es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll ist, die vorhandenen Reitanlagen mit ihrer Infrastruktur zu nutzen und am vorhandenen Standort zu erweitern.

Nutzungszone 4

In diesem Bereich wird mit der Zweckbestimmung "Angelsport" das bestehende Vereinsheim und der bestehende Unterstand durch Baufenster planungsrechtlich gesichert.

Nutzungszone 5

Mit der Zweckbestimmung "Reitsport" wird der Abreitplatz planungsrechtlich gesichert.

Nutzungszone 6

Die vorhandene Skateranlage sowie der als Bolzplatz genutzte Bereich werden mit der Zweckbestimmung "Bolzplatz / Skateranlage" ausgewiesen. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen in Form von Gebäuden vorgesehen.

Nutzungszone 7

Im Bereich zwischen Skateranlage und Kleingartenanlage soll eine Fläche für einen Hundesportverein ausgewiesen werden. Beabsichtigt ist hier die Ausweisung eines Gebäudes für Vereinszwecke sowie die Anlage von Stellplätzen.

Nutzungszone 8

Die Kleingartenanlage war bisher nicht durch einen B-Plan überplant. Bei der Anlage wird auf die historische Entwicklung des Bestandes verwiesen. Die baulichen Anlagen haben Bestandsschutz. In den letzten Jahren gab es hier auch keine Anfragen zur Erstellung weiterer Gebäude. Detaillierte Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten.

Begründung

Die bisherigen B-Pläne enthielten umfangreiche grünordnerische Festsetzungen. Im Planungsgebiet hat sich zwischenzeitlich ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt, die Sport- und Freizeitflächen sind gut in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden.

Daher wurde der vorhandene Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich des geplanten Hundesportgeländes wurde eine Eingrünung der Anlagen nach Norden und Süden zur Abgrenzung und Einbindung zusätzlich festgesetzt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Eine Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, die max. überbaubare Grundfläche ergibt sich aus den ausgewiesenen Baufenstern in den einzelnen Nutzungszonen. Für die Nutzungszonen 5 (Reitsport) und 6 (Bolzplatz / Skateranlage) werden keine Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen, da hier keine baulichen Maßnahmen im Sinne von Gebäuden zulässig sind. Des Weiteren werden für die einzelnen Nutzungszonen max. Wand- und Firsthöhen entsprechend dem Bestand bzw. der vorliegenden Planung festgesetzt.

6.3 Bauweise

Für die Nutzungszonen 1 und 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Dies wird erforderlich, da in der NZ 1 Baukörper mit einer Gesamtlänge von max. 75 m sowie in der NZ 3 eine Grenzbebauung zulässig ist. Für die NZ 2, 4 und 6 wird die offene Bauweise festgelegt.

6.4 Flächen für Stellplätze

Südlich der vorhandenen Reithalle und des Reitplatzes (NZ 1) sowie westlich des geplanten Gebäudes für den Hundesportverein sind entsprechend dem Bestand bzw. der Planung Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

6.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Bezug nehmend auf das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung zur Hochwassersituation im Planungsgebiet wurde für den vorhandenen Reitplatz nördlich der bestehenden Reithalle festgesetzt, dass dieser 0,30 m tiefer zu legen ist (s. Eintrag im Zeichn. Teil). Des Weiteren sind die Flächen für die geplanten Bauvorhaben in den NZ 3 (nördl. Baufenster) und NZ 7 auf die im Zeichn. Teil eingetragenen Höhen aufzufüllen, um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen. Das sich daraus ergebende Retentionsvolumen wird durch den geplanten Ausbau des westlich und nördlich des Gebietes verlaufenden Grabens ausgeglichen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der Dachneigung sowie der Dachformen orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und berücksichtigt die Lage des Sport- und Freizeitgebiets am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke gewährleisten und die Versiegelung minimieren. Neben einem attraktiveren Erscheinungsbild wird so zu einer Reduzierung des Regenwasserabflusses beigetragen und die Grundwasserneubildung unterstützt.

Mit den Festsetzungen zur Einfriedung entlang der öffentlichen Straßen soll dem Planungsziel, die ursprüngliche Struktur dieser Freifläche zu erhalten, Rechnung getragen werden unter Berücksichtigung der sich aus der jeweiligen Nutzung ergebenden Anforderungen.

Die Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.



Bezug nehmend auf das Ergebnis der vorliegenden Untersuchung zur Hochwassersituation im Plangebiet wurde für die geplanten Bebauung/Reitstall (südliches Baufenster NZ 3) sowie südliches Baufenster (NZ 1) festgesetzt, dass die Gebäude in einer hochwasserangepassten Bauweise zu errichten sind, d.h. als vollständig durchströmbare Bauten zu errichten sind.

7 Umweltbericht (Dr. Winski)

s. Anlage

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Die Ver- und Entsorgung der bestehenden Einrichtungen wie Reithalle, Clubheim, Tennisverein und Angelsportverein ist gewährleistet über die vorhandene Wasserleitung sowie über Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal im angrenzenden Gewerbegebiet. Die Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser für das geplante Vereinsgebäude des Hundesportvereins sind seitens des Vereins herzustellen.

8.2 Entwässerungskonzept (Büro Zink)

Im Zuge des Bebauungsplans wurde ein Entwässerungskonzept für die neuen baulichen Anlagen erstellt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Emmendingen wurde ein Ansatz mit einem 5-jährlichen Regenereignis als zielführend angesehen. Eine Überrechnung führte zu einem notwendigen, zusätzlichen Rückhaltevolumen von 60 m³. Dieses Volumen kann ergänzend zum Retentionsvolumenverlustausgleich über den Grabenausbau zur Verfügung gestellt werden. Der für das Hochwasserschutzregister der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl anzurechnende Retentionsvolumenzugewinn vermindert sich damit auf 680,8 m³. Bereits unterhalb eines HQ 50 kommt es zu einem Hochwasserrückstau, ausgehend vom Unterwasser bei Riegel und zu einem Überstau von Großteilen des Baugebietes, so dass die anfallenden Regenmengen grundsätzlich nicht mehr schadlos abfließen können. Bestand und Planung unterscheiden sich dann hinsichtlich der Entwässerung nicht mehr.

9 Hochwasserschutz Überschwemmungsgebiet (Ing.büro Zink)

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Sport- und Freizeitgebiet Löhlin" sind vier Einzelbaumaßnahmen geplant. Zwei der vier Baumaßnahmen werden durchströmbare gestaltet, so dass ausschließlich ein sehr geringer Retentionsvolumenverlust verbleibt. Die beiden anderen Bauvorhabensträger haben sich zu einer hochwasserangepassten Bauweise in Form einer Aufschüttung entschlossen. Der durch die vier Bauvorhaben entstehende Gesamtvolumenverlust wird durch drei Baumaßnahmen ausgeglichen. Durch die beiden Grabenausbauteilabschnitte Süd und Nord wird nicht nur Retentionsvolumen geschaffen, sondern es erfolgt auch eine deutliche ökologische Aufwertung des bestehenden Grabensystems. Durch die Tieferlegung eines Reitplatzes um 30 cm wird ergänzendes Retentionsvolumen geschaffen. Durch Berechnungen im Zuge des Entwässerungskonzeptes für die Neubaumaßnahmen werden noch einmal 60 m³ an zusätzlichem Volumen benötigt.

Da durch die Baumaßnahmen zum Ausgleich des Retentionsvolumenverlustes mehr Volumen geschaffen wird, als durch die vier Bauvorhaben im Sport- und Freizeitgebiet Löhlin verdrängt wird, soll das überzählige Volumen im Rahmen eines Hochwasserregisters der Gemeinde Bahlingen a. K. gutgeschrieben werden. Die Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wurden gleichfalls betrachtet.

Durch die vorliegenden Unterlagen konnte zum einen die Grundlage zur Genehmigung von Einzelvorhaben im Überschwemmungsgebiet nach § 78 Abs. 3 WHG geschaffen werden, zum anderen wurde neben einer ökologischen Aufwertung des Grabensystems zusätzliches Retentionsvolumen geschaffen, welches dem Hochwasserregister der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl gutgeschrieben werden kann.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Erläuterungsbericht zur Untersuchung Hochwassersituation TN = 100 a und Grabenausbau zum Ausgleich der Retentionsverluste des Ing.-Büros Zink i.d.F.v. 08.10.2016, die dem B-Plan beigefügt sind, wird verwiesen).

10 Flächenbilanz

| | | | |
|------------------------|-------------|---|---------|
| Gesamtfläche | ca. 8,83 ha | = | 100,0 % |
| öffentliche Grünfläche | ca. 7,18 ha | = | 81,3 % |
| Wasserfläche | ca. 1,06 ha | = | 12,0 % |
| Verkehrsfläche | ca. 0,30 ha | = | 3,4 % |
| Parkplatz | ca. 0,29 ha | = | 3,3 % |

11 Kostenschätzung

Für die Gemeinde Bahlingen entstehen mit der Umsetzung des B-Plans keine Kosten.

Freiburg, den 27.11.2013 LIF-ta
 11.12.2013
 12.02.2014
 03.08.2016 LIF-ba
 28.10.2016
 28.11.2016 LIF-ta

Bahlingen, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
 Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
 Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
 Planer

.....
 Lotis, Bürgermeister

 123Beg05.doc

