

Begründung
zum Bebauungsplan
**“ SPORT- UND FREIZEITANLAGEN
MAULBRONNER STRASSE „**

1. Erfordernis der Planung

Die Jugendarbeit in der Gemeinde Ötisheim wird sehr groß geschrieben. Die Gemeinde bietet den Jugendlichen und Heranwachsenden des Ortes eine ganze Reihe von Freizeitangeboten wie z.B. öffentliche Sport- bzw. Bolzplätze, Skaterplatz usw..

Im Jahr 1999 wurde mit tatkräftiger Unterstützung örtlicher Handwerksbetriebe aus zwei alten Containern ein gemütlicher Jugendtreff „Villa Populi“ errichtet, der sich hinter der Erlentalhalle befindet.

Die „Villa Populi“ ist zwischenzeitlich in die Jahre gekommen und bedarf einer umfangreichen Grundsanierung.

Der Treffpunkt wird von den Jugendlichen sehr gut angenommen und hat einen großen Zulauf.

Die Gemeinde Ötisheim beabsichtigt nun, die alte, sanierungsbedürftige „Villa Populi“ zu entfernen und an benachbarter Stelle (im Bereich des Skaterplatzes) einen größeren Jugendtreff (bestehend aus vier Containern) zu errichten.

Des weiteren liegt eine Planung zur Erweiterung des Vereinsheims der Dampfbahnfreunde Ötisheim vor.

Bereits im Jahr 2002 wurde anlässlich vorliegender Baugesuche der Dampfbahnfreunde Ötisheim und auf Wunsch der Baurechtsbehörde die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen und entsprechender Einleitungsbeschluss gefasst.

Durch die aktuell vorliegenden Bauwünsche fordert das Baurechtsamt der Stadt Mühlacker aus Gründen der Planungssicherheit die weitere Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

In diesem Zusammenhang hat der Gesangverein Ötisheim aufgrund seines großen Zulaufs und aktiver Jugendarbeit ebenfalls den Wunsch geäußert, ein Vereinsheim in diesem Bereich zu errichten. Außerdem hat der Musikverein Ötisheim Interesse, in diesem Planbereich ein Lager zu errichten.

Die Sport- und Freizeitanlagen an der Maulbronner Straße sollen deshalb mit einem Bebauungsplan geordnet und zusammengefasst werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Sport- und Freizeitgeländes im Hinblick auf die Jugend- und Vereinstätigkeit in der Gemeinde Ötisheim geschaffen und sichergestellt werden.

3. Vorbereitenden Bauleitplanung

Der Entwurf des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans teilweise eine Darstellung als Gemeinbedarfsfläche, teilweise Sonderbaufläche und Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Bolzplatz vor.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§8 (2) BauGB).

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste eine Fläche von ca. **2,68 ha**. Das Plangebiet wird als **sonstiges Sondergebiet** (§11 BauNVO) für Vereinsnutzungen so-

wie als **Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 (1) 15 BauGB) : öffentliche Sport- und Freizeitstätten ausgewiesen. Entsprechend der Sondergebietsnutzung sind nur Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für den Vereinsbetrieb und für Jugendfreizeitangebote zugelassen.

Hierzu zählen unter anderem die bereits vorhandenen Vereinsheime mit baulichen Anlagen (z.B. Angelsportverein, DLRG und Dampfeisenbahnfreunde), der Jugendtreff (zwei Container) und Skaterplatz.

Bei der Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind Anlagen für Sport- und Freizeit zulässig, wie z.B. die bereits vorhandenen Anlagen (Eislaufbahn, Trainingsplatz).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bzw. durch die vorgesehenen Flächen (z.B. Modellbauanlage) begrenzt, die den örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Gebäude und Anlagen) bzw. für Erweiterungs- und Neubaumöglichkeiten angepasst wurden.

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl (§ 17 BuaNVO) wird verzichtet.

4.3 Festsetzung der Höhenlage

Die Höhe der baulichen Anlagen (Erdgeschossfußboden- und Gebäude- bzw. Firsthöhe) werden in ihrem Bestand festgesetzt.

Bei An- und Umbauten sollen die Bestandshöhen an-/eingehalten werden.

Für den neu geplanten Jugendtreff und die projektierten Vereinsheime wurden maximale Gebäuden-/Firsthöhen, gemessen zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und Oberkante Attika / First festgelegt.

Eine EFH wurde für diesen Bereich nicht festgesetzt, diese darf jedoch maximal 0,25 über der höchsten Geländehöhe am geplanten Bauvorhaben liegen.

4.4 Grünordnung

Der Umweltbericht (mit Grünordnung) erfolgt durch das Büro Boden, freier Landschaftsarchitekt BDLA, Niefern-Öschelbronn. Die Grünordnungsplanung wird als integraler Bestandteil des Umweltberichts bearbeitet. Durch die integrierte Bearbeitung der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans parallel bearbeitet. Die grünordnerischen Belange sind im zeichnerischen und textlichen Teil integriert.

5. Baugestaltung

Der Planbereich befindet sich am Ortseingang der Gemeinde Ötisheim. Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen Festsetzungen getroffen werden um das Ortseingangsbild nicht zu beeinträchtigen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sollen so gestaltet werden, dass sie gefällig und harmonisch wirken und sich in die Landschaft / Umgebung einfügen. Auf reflektierende und grelle Materialien und Farben ist zu verzichten.

Die Dachformen und Dachneigungen werden in ihrem Bestand festgesetzt. Bei An- und Umbauten soll die bestehende Gestaltung (auch Farbe) angehalten werden, so dass ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

Da es sich bei dem neu geplanten Jugendtreff ebenfalls um Container handelt wurde hier die Festsetzung für ein Flachdach und für die projektierten Vereinsheime wurden Festsetzungen für ein Satteldach entsprechend den Bauherrenwünschen getroffen.

Zur landschaftlichen Einbindung wird empfohlen, die Dächer zu begrünen.

6. Caravanstellplätze

In der dafür vorgesehenen Fläche ist das Abstellen von Wohnwägen und Wohnmobilen (Caravans) zulässig.

Die Caravanstellplätze werden ohne Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen errichtet und sind nicht frei zugänglich. Das Abstellen ist nur nach vorheriger Anmeldung bei der Gemeindeverwaltung möglich.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Negative Erhebliche Auswirkungen der Planaufstellung auf die zu schützenden und zu erhaltenden Schutzgüter und deren Funktionen bestehen nicht.

Minimale Beeinträchtigungen sind durch geeignete Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Baugebiets zu bewältigen; diese sind im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Ein durch das Vorhaben bedingter Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht wahrscheinlich, daher werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.2 Artenschutz

Von einer Betroffenheit potentiell vorhandener geschützter Arten wird aufgrund des geringen Umfangs/Intensität der Maßnahme, der vorhandenen Biotope und der Lage des Gebietes nicht ausgegangen. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz sind zu beachten.

Aufgestellt:

Maulbronn, den 22.07.2011

Geändert:

Maulbronn, den 07.02.2012

Maulbronn, den 25.05.2012

Beraten:

Ötisheim, den 26.07.2011

Ötisheim, den 07.02.2012

Ötisheim, den 12.06.2012

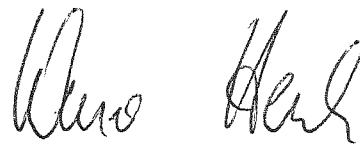
Ötisheim, den 25.09.2012

Vermessungs- und Ingenieurbüro
GÜNTHER SCHEIBLE Dipl.Ing.(FH)
Dobelweg 13/4, 75433 Maulbronn



Günther Scheible
(Planverfasser)

Gemeinde Ötisheim



Werner Henle
(Bürgermeister)