



## Begründung

### zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ im Bereich der Grundstücke Flst.Nr. 1478 und 1479 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

#### I. Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer der Grundstücke Flst.Nr. 1478 und 1479, Gemarkung Bollenbach hat die Änderung des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ beantragt, um die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich außerhalb des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ und auch außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, also planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Bebauung mit einem Wohnhaus wäre derzeit somit nicht zulässig. Allerdings ist eine Bebauung an dieser Stelle aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus städtebaulicher Sicht denkbar, insbesondere weil sie wie eine Abrundung der vorhandenen Bebauung wirken würde.

#### II. Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich (Teile der Grundstücke FlSt.Nr. 1478 und 1479, Gemarkung Bollenbach) sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses geschaffen werden.

Hierzu ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Im kleinen Grünle II“ um einen Bauplatz zu erweitern.

#### III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gelten im Wesentlichen die Festsetzungen der Ursprungsfassung weiter.

Wie auch für das direkt angrenzende Grundstück Flst.Nr. 1479/1, wird der Bauplatz als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, ausgewiesen. Konkret werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den von der B33 ausgehenden Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß zu begrenzen. Diese Maßnahmen werden in Anlehnung an das schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros ISW, 79275 Reute Nr. 2653/734 vom 05.10.2000, welches dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde lag, festgesetzt.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz hat im Bauleitplanverfahren auf die Gewährleistung des hundertjährigen Hochwasserschutzes hingewiesen. Zurückgreifend auf die Flussgebietsuntersuchung des Büros Wald + Corbe vom Dezember 2010 für den Bollenba-

cher Talbach sind die betroffenen Grundstücke um +0,15m gegenüber dem Straßenniveau aufzufüllen und die darunterliegenden Bauteile druckwasserfest auszubilden. Damit ist gewährleistet, dass eventuelle Bauvorhaben auch vor einem hundertjährigen Hochwasserereignis geschützt sind.

#### **IV. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, werden solarthermische sowie photovoltaische Anlagen nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen.

#### **V. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach- Umland als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

#### **VI. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst Teile der Grundstücke Flst.Nr. 1478 und 1479, Gemarkung Bollenbach.

#### **VII. Änderung im beschleunigten Verfahren**

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung. Die der Bebauungsplanänderung einschließlich dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde liegende Grundfläche beträgt ca. 10.300 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Daher wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert.

#### **VIII. Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Diese Begründung wird der Bebauungsplanänderung beigelegt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Haslach im Kinzigtal, 08.06.2011



Heinz Winkler  
Bürgermeister