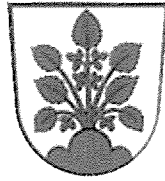


Stadt Haslach  
im Kinzigtal



Ortenaukreis

## B e g r ü n d u n g

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“  
im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 1486, 1487, 1488, 1488/1 und 1489**

### **I. Erfordernis der Bebauungsplanänderung**

Von Eigentümern entlang des Allmendwegs im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 1486, 1487, 1488, 1488/1 und 1489 wurde beantragt, drei Baugrundstücke bilden zu können, um hierauf Wohngebäude zu errichten.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich außerhalb des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ und auch außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB), also planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung mit Wohngebäuden ist 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. Daher soll der Bebauungsplan „Im kleinen Grünle II“ um drei Bauplätze erweitert werden.

### **II. Ziele und Zwecke der Planänderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans für den im Deckblatt zum zeichnerischen Teil gekennzeichneten Geltungsbereiches vom 18. Mai 2013 (Grundstücke Flst. Nr. 1486, 1487, 1488/2, Gemarkung Bollenbach) sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung dreier Wohnhäuser geschaffen werden.

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

### **III. Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ vom 12.03.2001 wird durch den im Deckblatt gekennzeichneten Geltungsbereich zum zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ erweitert.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung gelten die Festsetzungen der Ursprungsfassung mit folgenden Ergänzungen:

Wie auch für das Grundstück Flst.Nr. 1479/1 und den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, werden die neuen Bauplätze 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.

Zum Schutze des Grundwassers wurde Ziffer 11 neu in die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Ein Bau, der in den mittleren Grundwasserstand eingreift, ist grundsätzlich nicht zulässig. Kann hierauf aus zwingenden Gründen nicht verzichtet werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis sowie eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Bauliche Anlagen, die unterhalb des höchsten Grundwasserstandes errichtet werden, sind wasserdicht („weiße Wanne“) und auftriebsicher zu gestalten. Ein Eingriff in den Grundwasserspiegel z.B. durch Herstellen einer Dränage ist unzulässig.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, werden solarthermische sowie photovoltaische Anlagen nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen. Daher wird auch die Dachneigung auf mindestens 30° reduziert, damit sich die Sonnenenergie effektiver nutzen lässt. Um die optimale Stellung der Wohngebäude zur Richtung der Sonneneinstrahlung zu gewährleisten ist die Firstrichtung der Gebäude sowohl parallel wie auch rechtwinklig zur Straße möglich.

Da die neuen Bauplätze am Rand des Baugebiets liegen, wird aus Gründen der optischen Wirkung ein Mindestdachüberstand festgesetzt.

Als Einfriedung der Grundstücke werden aus optischen Gründen auch Gabionen zugelassen.

Für den Bereich der Bebauungsplanänderung wurde ein Umweltbericht erstellt, welcher von Frau Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Stöhr, Freie Landschaftsarchitektin, Steinach ausgearbeitet wurde und als Bestandteil (Anlage) dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen:

- Pflanzung und Erhaltung eines klein- bis mittelkronigen Laubbaumes pro Baugrundstück; Art und Standort sind hierbei frei wählbar; bestehende Bäume sind anrechenbar
- Flachdächer (Garagen, Carports) sind zu begrünen
- Befestigte Flächen im Bereich von Hof- und Garagenzufahrten und nicht überdachten Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen herstellen

Die nachrichtlichen Vermerke und Hinweise zu den textlichen Festsetzungen wurden unter Ziffer 7 hinsichtlich des Denkmalschutzes aktualisiert.

#### **IV. Belange der Landwirtschaft**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im kleinen Grünle II“ ist von landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Durch die Ausweisung der drei Bauplätze wird jedoch

kein Landwirt in seiner Existenz bedroht, die Einbußen an landwirtschaftlicher Fläche sind gering. In der Umgebung des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerbauflächen, sodass nicht mit erhöhten Immissionen aus landwirtschaftlicher Aktivität zu rechnen ist. Die Ausweisung einer Schutzfläche oder die Pflanzung einer Immissionschutzhecke wird nicht erforderlich.

Als Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Landschaft und Natur soll u.a. eine Maßnahme im Gewann Schänzle I, auf Flst. Nr. 858, erfolgen. Flurstück Nr. 858, mit einer Nutzfläche von 0,58, ha wird in naher Zukunft nicht mehr, oder nur gering, von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Ersatzfutterflächen sind somit nicht zuzuweisen.

## **V. Räumlicher Geltungsbereich**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst Teile der Grundstücke Flst.Nr. 1486, 1487, 1488, 1488/1 und 1489, Gemarkung Bollenbach. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

## **VI. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

In dem am 7. Juli 2006 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland ist eine Erweiterungsfläche für das Wohnbaugebiet mit der Bezeichnung „Im kleinen Grünle IV“ mit ca. 0,32 ha Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich daher aus der Flächennutzungsplanung.

## **VII. Umweltprüfung und Grünordnungsplan**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Bebauungsplanänderung eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die durch die Bebauungsplanänderung entstehen, ermittelt und bewertet werden. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

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

Haslach im Kinzigtal, 05.06.2013



Heinz Winkler  
Bürgermeister