



Begründung

zur 18. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen- / Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr. 1402/2 beabsichtigt, auf dem bislang unbebauten Grundstück ein Wohngebäude, unterteilt in zwei Wohneinheiten (zukünftig Mühlenstraße 40a und Baumeisterstraße 1) zu errichten. Dabei wird das bisherige Flst. Nr. 1402/2 mit 1.202 m² in die Flurstücke 1402/2 (602 m²) und 1402/18 (600 m²) geteilt. Beide Flurstücke sind Teil dieser 18. Änderung des Bebauungsplans „Mühlen- / Mühlenbacher Straße“, eine Bebauung ist aktuell jedoch lediglich auf dem neugebildeten Flst. Nr. 1402/2 vorgesehen.

In Vorgesprächen mit der Verwaltung hat sich gezeigt, dass der geäußerte Bauwunsch nicht im Rahmen des derzeit im tangierten Grundstücksbereich gültigen Bebauungsplan „Mühlen- / Mühlenbacher Straße“ verwirklicht werden kann, auch nicht im Zuge von Befreiungen, da hierbei die Grundzüge der Planung tangiert würden. Aus diesem Grund hat der Eigentümer des o.g. Grundstücks die Änderung des Bebauungsplans beantragt, um die entsprechend erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

Um für das Bauvorhaben eine objektive Einschätzung über die städtebauliche Wirkung zu erhalten, wurde das Bauvorhaben in einem gemeinsamen Besprechungstermin am 12. Mai 2022 ausgiebig erörtert. Dabei wurde das Bauvorhaben (insbesondere auch im Hinblick auf Abweichungen hinsichtlich der geltenden Bebauungsplanvorschriften) als städtebaulich vertretbar bewertet.

Ziel und Zweck der Änderung

Das Bauvorhaben weicht von den textlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ab (Baulinien und Baugrenzen). Gemäß Teil A „Bauplanungsrechtliche Festsetzungen“, Ziffer 4 „Überbaubare Grundstücksflächen“ erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baufenster). Im Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplans ist für das von dieser Bebauungsplan-Änderung betroffene Grundstück eine grundsätzlich zu bebauende Baulinie mit 8 m Versatz zur nördlichen Grundstücksgrenze (in Richtung Mühlenstraße) festgesetzt. In westlicher Richtung zur angrenzenden Baumeisterstraße ist ebenfalls eine Baulinie mit 5 m Rückversatz von der dort bestehenden straßenseitigen Grundstücksgrenze festgelegt. Diese Festsetzungen schränken die Bebaubarkeit des bisherigen Flst. Nr. 1402/2 erheblich ein. Unter Berücksichtigung der umliegenden Umgebungsbebauung ist ein derartiges Zurücktreten von den Straßenkörpern im gegenständlichen Grundstücksbereich weder erforderlich noch städtebaulich notwendig. Sowohl aus städtebaulicher als auch aus raumplanerischer Sicht sind die vorliegenden Planfestsetzungen nicht mehr zeitgemäß. Deshalb sollen die Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser 18. Änderung bezüglich der bestehenden Baulinien wie folgt geändert werden:

- a) Verringerung des straßenseitigen Baulinien-Abstandes entlang der Mühlenstraße von 8 m auf zukünftig 3 m parallel zum Straßenverlauf
- b) Reduzierung des straßenseitigen Baulinien-Abstandes entlang der Baumeisterstraße von 5 m auf zukünftig 2,50 m parallel zum Straßenverlauf, und zwar unter Änderung der bestehenden Baulinie in eine Baugrenze
- c) Verschiebung der im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegenen Baugrenze um 5 m in Richtung Mühlenstraße zur Wahrung der Tiefe des bisherigen Baufensters (14 m)

Durch die Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche wird nicht nur der Wunsch des Bauherrn ermöglicht, sondern auch die bestehende Lücke im Straßenbild städtebaulich sinnvoll geschlossen. Zudem generiert die Änderung des Bebauungsplans eine zusätzliche Wohnbaufläche, welcher im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung mittelfristig ebenfalls eine Bebauung zugeführt werden kann. Die Verschiebung der bestehenden hinteren Baugrenze zur Beibehaltung der bisherigen Bebauungstiefe sorgt gleichzeitig dafür, dass die im Bereich des vorliegenden Straßengevierts geplante Bebauung sich nachhaltig an die bestehende Gebäudesubstanz anpasst und die vorhandene qualitätsvolle Freiraumfunktion im rückwärtigen Bereich des Quartiers weiterhin gewahrt bleibt.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung. Hierzu ist es erforderlich, die zeichnerischen Festsetzungen aus dem Jahr 1970 sowie die textlichen Festsetzungen aus dem Jahr 1996 (9. Änderung) des Bebauungsplanes „Mühlen- / Mühlenbacher Straße“ entsprechend der zuvor dargestellten Weise zu ändern.

Die rechtskräftigen schriftlichen Festsetzungen gelten - soweit sie nicht durch diese 18. Änderung ergänzt bzw. ersetzt werden - unverändert auch für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung weiter.

Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB) und bedarf daher keiner Genehmigung.

Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Flst. Nrn. 1402/2 und 1402/18 befinden sich in Privateigentum.

Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und unter Berücksichtigung weiterer Bebauungsplanverfahren im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor.

Verfahrensablauf

- 26.07.2022 Der Gemeinderat der Stadt Haslach beschließt in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“, in seiner Ursprungsfassung bzw. in der Fassung der 9. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften zu ändern (18. Änderung).
- 26.07.2022 Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Bebauungsplanänderung sowie die örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB samt Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 15.08.2022 bis 16.09.2022 Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- Schreiben vom 01.08.2022, Frist bis 05.09.2022 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- 11.10.2022 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen bzw. Bedenken und beschließt die 18. Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung.

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren geändert, eine Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Umweltbericht

Da die von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstücksfläche bislang überwiegend gärtnerisch genutzt wurde, kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf eine weitergehende artenschutzfachliche Betrachtung (Umweltbericht) verzichtet werden. Das Baugrundstück ist in seinem Bestand sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan bereits als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Generell sind jedoch artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu beachten. Da durch die 18. Änderung des Bebauungsplanes das Flurstück Nr. 1402/2 künftig bebaut wird, könnten insbesondere Reptilien, Fledermäuse und Vögel betroffen sein. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, wird im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Abschätzung durchgeführt.



Städtebauliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil festgesetzt.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Beleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen auch im Innenbereich ist eine Insekten-/Fledermausfreundliche Beleuchtung anzubringen. Es sollten Leuchten mit einem Lichtspektrum um 590 nm bzw. 3000 Kelvin oder weniger, ohne UV Anteil und warmem (bernsteinfarbenem) Licht verwendet werden. Die Leuchtkörper sollten zudem ausschließlich im oberen Bereich der Gebäude angebracht werden, wobei der Lichtkegel zielgerichtet nach unten zeigen sollte. Die Lichtquellen sollten nach oben abgeschirmt sein um Streulicht zu vermeiden.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.d) Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau.

Sollten Garagen, Carports und Nebenanlagen ausnahmsweise mit Flachdach zulässig sein (vgl. Teil B Ziff. 1 a) der textlichen Festsetzungen der 9. Änderung vom 06.02.1996), sind diese zu begrünen.

Erker, Balkondächer, Wintergärten und Vordächer sind auch in Glas zulässig.

Die Anbringung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen am Hauptgebäude sowie dessen Nebenanlagen ist zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Sockel bis 0,30 m Höhe mit Heckenhinterpflanzung bis 1,50 m Höhe, im Bereich von Sichtdreiecken an Straßenkreuzungen oder Einmünden bis 0,80 m Höhe
- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 0,80 m Höhe, sonst wie vor.

Im Bereich von Stellplatzaus- und Zufahrten muss die Einsehbarkeit des Fuß-, Rad- und Straßenverkehrs dauerhaft gewährleistet sein. Deshalb dürfen in diesen Bereichen der Mühlen- sowie Baumeisterstraße straßenseitig keine Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m errichtet werden.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

5. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 5.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.
- 5.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

Hinweise

Denkmalschutz (Archäologie)

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und I oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen.

Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

Bei Geländeauffüllungen z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

Zugangswegen, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Klimaschutz

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, geplante Gebäude mit Fassaden- und Dachbegrünung zu begrünen. Weiterhin wird empfohlen, Gartenflächen gemäß § 21a NatSchG vorwiegend zu begrünen und insektenfreundlich zu gestalten.

Altlasten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ der Stadt Haslach wurden im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis und deren Fortschreibung“ mehrere im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen erhoben.

Im räumlichen Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“ der Stadt Haslach sind dem Landratsamt Ortenaukreis jedoch derzeit keine altlastverdächtigen Flächen/Altlasten bekannt.

Hinweis

Im Übrigen wird auf das Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – verwiesen. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

Versorgungsleitungen

Bauliche Maßnahmen haben gegebenenfalls in Absprache mit dem Betreiber zu erfolgen.

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



Haslach im Kinzigtal, 11. Oktober 2022

Philipp Saar
Philipp Saar
Bürgermeister