



Gemeinde Mühlenbach
Hauptstraße 19
77736 Mühlenbach

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

**Bebauungsplan : „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“
in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Mühlenbach,

Planer:

Bürgermeisterin:

Helga Wössner

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Die Gemeinde Mühlenbach steht vor der Herausforderung, im Gemeindegebiet weiteren Wohnraum zu schaffen. Die Nachfrage ist sehr hoch, die Gemeinde verfügt jedoch derzeit über keine Flächen, die sie für eine Wohnbebauung anbieten kann. Daher ist es das primäre Ziel, die vorhandenen Flächen wirtschaftlicher zu nutzen.

Anlass, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ auf den Prüfstand zu stellen, gab ein Bauwunsch auf dem vorletzten verbliebenen Baugrundstück im Bereich der Hausmatt. Unter Einhaltung der städtebaulichen Parameter, die die Gebäudekubatur regeln, möchte die Bauherrschaft ein Vierfamilienhaus errichten. Da das Grundstück jedoch in dem Bereich liegt, in dem die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 beschränkt ist, kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden. Es widerspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Planung betroffen sind, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird für die bergseitige Baureihe die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben. Da die übrigen Parameter, insbesondere Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, maximale Wand- und Firsthöhen sowie überbaubare Grundstücksflächen, unverändert bleiben, wird die städtebauliche Ordnung als solche nicht in Frage gestellt.

Mit dieser Bebauungsplanänderung und der einhergehenden Aufhebung der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten kann ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst. Da die festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert wird, entsteht keine zusätzliche Grundfläche. Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 2. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich.

Auszug aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans aus der Aufstellung:



Hieraus kann die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ entnommen werden.

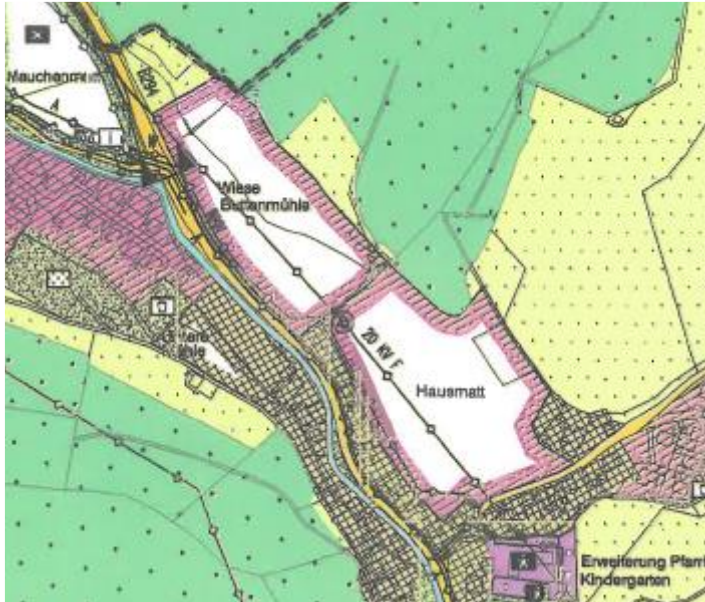
1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem im Geltungsbereich liegenden Flurstücken handelt es sich überwiegend um Privateigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Daher entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



2. Inhalt der Planänderung

Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich die ersatzlose Aufhebung der bauplanungsrechtlichen Festsetzung zur Einschränkung der maximalen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude. Die Änderung erfolgt über § 2 der Satzung. Somit wird auch die Eintragung in den Nutzungsschablonen hinsichtlich der Beschränkung der Wohnungsanzahl nichtig.

Der gemeinsame zeichnerische Teil des Bebauungsplans einschließlich des Deckblatts aus der 1. Änderung sowie die übrigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bleiben ansonsten weiterhin unverändert gültig.

2.1 Gemeinsamer zeichnerischer Teil und Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Unter Ziffer II.7 der rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen wird für die bergseitige Baureihe die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 3 Wohnungen beschränkt. Dies ist in den Nutzungsschablonen der betroffenen Bereiche entsprechend mit „WA / 3Wo“ eingetragen.

Durch § 2 der Satzung wird diese schriftliche Festsetzung neu formuliert, damit die Regelung im zeichnerischen Teil umfasst ist. Bei einer Streichung der Festsetzung wäre der Eintrag in den Nutzungsschablonen nach wie vor bestehen geblieben. So kann sichergestellt werden, dass sowohl die Festsetzung als auch der Eintrag in den Nutzungsschablonen künftig nicht mehr gelten.

Grund für diese Festlegung zum damaligen Zeitpunkt war es zu vermeiden, dass in der östlichsten (oberen) Baureihe, welche aufgrund der erhöhten Lage das Landschaftsbild stark prägt, überdimensionierte Baukörper in Form von Mehrfamilienwohnhäusern entstehen. Alle anderen Grundstücke haben diese Beschränkung nicht. Im Rahmen der Abwägung wurde im Vorfeld dieses Verfahrens seitens des Gemeinderats dieser Aspekt der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum untergeordnet.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sind nicht Gegenstand dieser Änderung und bleiben daher unverändert bestehen.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Daher wurde im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein Umweltbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erarbeitet. Diese Fachbeiträge sind als Anlagen 3 und 4 Bestandteil dieser Änderung.

2.3.1 Umweltbeitrag

Der Umweltbeitrag wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, aus Teningen erstellt und ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 3.

Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) untersucht. Das Ergebnis hat gezeigt, dass sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ keine wesentlichen Änderungen ergeben, die eine Neubewertung und eine Aktualisierung der Eingriffs-/Ausgleichbilanz erforderlich machen. Daher sind keine zusätzlichen Festsetzungen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Artenschutz erforderlich. Auf die Ausführungen wird verwiesen (Anlage 3 dieser Bebauungsplanänderung).

2.3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bereits auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Deshalb wurde der Artenschutz im Vorgriff zur Bebauungsplanänderung untersucht.

Die Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben in der Fassung vom 14.10.2021 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 4. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung höchstwahrscheinlich keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst. Die Durchführung von Maßnahmen ist nicht erforderlich.

2.4 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Bereich „Hausmatt“ über das bestehende Straßennetz. Das Neubaugebiet wird von der Bärenbachstraße angefahren.

Die vorhandenen Grenzverläufe der öffentlichen Verkehrsflächen Untere und Obere Hausmatt bleiben unverändert bestehen.

Die Erschließung der Erweiterung des Baugebiets „Wiese Buttenmühle“ ist noch nicht realisiert worden.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.5 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde im Jahr 2007 eine Baugrunderkundung mit geotechnischer Beratung durchgeführt. Auf dieses Gutachten, erstellt vom Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Dr.-Ing. Orth GmbH, aus Karlsruhe wird verwiesen.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungsnetze (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

2.7 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.8 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Mühlenbach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags 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 gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird über § 2 der Satzung die planungsrechtliche Festsetzung der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ersatzlos aufgehoben. Die diesbezüglichen Einträge in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil werden somit ebenfalls ungültig.

Der Änderungsinhalt wird über die Satzung geregelt, ohne unmittelbar in die Schriftlichen Festsetzungen oder den gemeinsamen zeichnerischen Teil einzugreifen.

Alle übrigen rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Teil bleiben für den gesamten Geltungsbereich unverändert bestehen. Dies gilt auch für die weiteren Regelungsinhalte im gemeinsamen zeichnerischen Teil.

4. Umweltverträglichkeit

Der Änderungsinhalt ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung. Es wird lediglich die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben. Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert gültig bleibt, wird keine zusätzlich zulässige Grundfläche hervorgerufen. Daher können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 **Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 **Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten dennoch Grenzverschiebungen/-anpassungen erforderlich werden, können diese über einen Fortführungsnachweis erfolgen.

5.3 **Kosten**

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für den Fachbeitrag Arten- und Naturschutz.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

Aufgestellt: Lahr, 02.11.2021

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin