

Fassung vom 2016-03-04
Projekt Nr.: 2016-015

Anlage: 2
x. Fertigung



Gemeinde Mühlenbach
Hauptstraße 24
77796 Mühlenbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

**Bebauungsplan : „Hausmatt / Wiese Buttenmühle“
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Mühlenbach,

Planer:

Bürgermeister:

Karl Burger

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ aus dem Jahr 2008 umfasst ca. 6,09 ha. Der südöstliche Teil wurde zwischenzeitlich in einem ersten Bauabschnitt erschlossen und größtenteils bebaut.

Allen Bauplatzflächen liegt ein durchgängiges Erschließungssystem zu Grunde. Für das Grundstück Flst. Nr. 930 sieht die Planung einen Anschluss an die Planstraße E - Straße Untere Hausmatt - vor. Sie stellt die Verbindung von der Hauptstraße (B 294) nach Nordosten dar und wird als Forstweg weitergeführt. Dieser Ausbau konnte aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Rahmen des ersten Bauabschnitts jedoch nur bis zur Abzweigung in die Planstraße F – ebenfalls Straße Untere Hausmatt - realisiert werden. Die für die Verlängerung der Planstraße E erforderlichen Grundstücksflächen stehen der Gemeinde Mühlenbach nicht zur Verfügung. Somit kann die Erschließung für den Bauplatz auf Grundstück Flst. Nr. 930 nicht gesichert und der Bauplatz nicht verkauft werden.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Mühlenbach nach Lösungen gesucht, den hinterliegenden Bauplatz alternativ über das Grundstück Flst. Nr. 929 anzubinden. Die Erschließung kann dann über die neue Straße Planstraße F - Straße Untere Hausmatt - erfolgen.

Nun liegt eine konkrete Anfrage zur Verschmelzung beider Bauplätze und Bebauung vor.

Auszug aus der vorliegenden Hochbauplanung:



Da diese Planung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans so nicht möglich ist, besteht das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung auf den Flst. Nr. 929 und insbesondere 930 zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“ in einem sog. Deckblattverfahren geändert.

Inhalte dieser punktuellen Änderung sind:

- U-förmige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderung der Nutzungsschablone für den nordöstlichen Teil und Verschiebung der Abgrenzungslinie zur südwestlichen Nutzungsschablone

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat 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 anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass der Geltungsbereich, hier der Änderungsbereich, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Es erfolgt eine punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist im Deckblatt unter Anlage 3 dargestellt. Er weist eine Größe von ca. 1.160 m² auf.

Es handelt sich hierbei vollständig um die Grundstücke Flst. Nr. 929 und 930.

1.4 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Beide als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Mühlenbach.

1.5 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach, zu der die Gemeinde Mühlenbach gehört, ist der Änderungsbereich als künftige Wohnbaufläche dargestellt.

Daher entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf somit keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

2. **Inhalt der Planänderung**

Gegenstand der Änderung ist ausschließlich der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hausmatt/Wiese Buttenmühle“. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung 01.10.2008 bleiben unverändert bestehen.

2.1 **Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts**

2.1.1 **Deckblatt - Flst. Nr. 929 und 930**

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im rechtskräftigen Bebauungsplan über Baufensterbänder für jede Baureihe definiert.

Im Rahmen der Neubebauung soll der Baukörper senkrecht zur Planstraße F - Straße Untere Hausmatt, sich über beide Grundstücke erstreckend, errichtet werden. Deshalb werden im Änderungsbereich die beiden Baufensterbänder u-förmig miteinander verbunden.

Nutzungsschablone:

Die derzeitige Nutzungsschablone weist für das Grundstück Flst. Nr. 930 eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten auf maximal 3 Wohneinheiten vor. Bei der Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird als unterer Bezugspunkt die Planstraße E herangezogen, von der die Erschließung vorgesehen war.

Durch die geplante Verschmelzung des Flst. Nr. 930 mit dem Flst. Nr. 929 widersprechen die geplanten 4 Wohneinheiten den Festsetzungen dieser Nutzungsschablone. Aus diesem Grund wird im Rahmen dieser Änderung die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aus dieser Nutzungsschablone herausgenommen.

Da die Erschließung künftig von der Planstraße F - Straße Untere Hausmatt - erfolgt, wird auch diese als unterer Bezugspunkt für die Bebauung herangezogen.

Die Neubebauung ist mit einem Höhenversatz geplant, um der vorhandenen Topografie Rechnung tragen zu können. Zwischen zwei zueinander höhenversetzten Gebäudeteilen befindet sich ein gemeinsames Treppenhaus. Da die Lage des geplanten Höhenversatzes nicht identisch mit der Abgrenzungslinie der Nutzungsschablonen ist, wird diese angepasst und ca. 5,50 m nach Südwesten verschoben.

Die übrigen Regelungen bleiben unverändert gültig.

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand Aufstellung)**



Geplante Änderung (Deckblatt)



2.2 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über die neuen Straßenzüge, die von der Hauptstraße und der Bärenbachstraße das Neubaugebiet an den Bestand anbinden.

An den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Unteren und Oberen Hausmatt, die bis dato realisiert wurden, ergeben sich durch diese Baugebungsplanänderung keinerlei Veränderungen.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer/Bewohner 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.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen im öffentlichen Raum (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keinerlei bauliche Veränderungen.

2.4 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine multi-temporale 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

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.10.2008 bleiben unverändert.

Die Änderungen dieser 1. Bebauungsplanänderung beziehen sich ausschließlich auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil. Sie erfolgen im sog. „Deckblattverfahren“.

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB 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 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet und somit auch für den Änderungsbereich bleiben weiterhin unverändert rechtskräftig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

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

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen.

6.2 **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.

Aufgestellt: Lahr, 04.03.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin