

Fassung vom 2016-03-04  
Projekt Nr.: 2016-012

Anlage: 2  
x. Fertigung



Gemeinde Mühlenbach  
Hauptstraße 24  
77796 Mühlenbach

---

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung

**Bebauungsplan : „Bärenbach I“**  
**in der Fassung der 5. 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**

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bärenbach I“ ist der südwestliche Teil des Baugebiets „Bärenbach/Sonnenmatte“ überplant. Mit Ausnahme eines Bauplatzes sind alle Grundstücke bebaut.

Ein Eigentümer plant nun eine Hauserweiterung. Im Nordwesten soll an das bestehende Wohnhaus angebaut werden. Da der bestehende Baukörper jedoch das Baufenster bereits voll ausschöpft, ist dies nach derzeitiger Rechtslage nicht möglich.

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Geltungsbereich Einzelbaufenster fest. Aufgrund ihrer Abmessungen sind Erweiterungen der Bestandsgebäude kaum möglich. Im Rahmen der angestrebten Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand soll dies künftig maßvoll möglich sein.

Die Gemeinde Mühlenbach stellt im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung die planungsrechtlichen Weichen hierfür, indem die textlichen Festsetzungen punktuell ergänzt werden.

### 1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Der Themenschwerpunkt dieser Bebauungsplanänderung liegt auf der Nutzbarkeit der privaten Grundstücksflächen.

Inhalt dieser punktuellen Änderung der Schriftlichen Festsetzungen ist:

- Ausnahmeregelung zur Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen

Somit kann ein Beitrag zur Innenentwicklung und auch Nachverdichtung im bestehenden Wohngebiet geleistet werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Bärenbach I“

zum 5. Mal geändert. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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 m<sup>2</sup> 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**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist der gesamte Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bärenbach I“. Die hierfür geltenden Schriftlichen Festsetzungen werden punktuell hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Bei dem Baugebiet „Bärenbach I“ handelt es sich um Bestand, so dass lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen, die öffentlichen Grünflächen und der Bärenbach im Eigentum der Gemeinde Mühlenbach liegen.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Mühlenbach bildet zusammen mit der Stadt Haslach sowie den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten und Steinach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und muss daher nicht der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **2. Inhalt der Planänderung**

**Die 5. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich lediglich auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.2011. Diese werden für den gesamten Geltungsbereich in einem Punkt (Ziffer 2.4 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen) geändert.**

### **2.1 Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich**

#### **2.1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Um Erweiterungen oder Anbauten an die bestehenden Gebäude zu ermöglichen, wird unter Ziffer 2.4 der Schriftlichen Festsetzungen eine Ausnahme neu aufgenommen. Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Einzelbaufenster dürfen mit baulichen Anlagen, deren Grundfläche in der Summe maximal 60 m<sup>2</sup> beträgt, überschritten werden.

### **2.2 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung**

Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßenzüge „Bärenbach“ und „Sonnenmatte“.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind von dieser Bebauungsplanänderung in keiner Weise betroffen.

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**

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

### **2.4 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Gemeinde Mühlenbach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Umfeld nicht auf.

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

## **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bärenbach I“ in der Fassung der 4. Änderung vom 14.12.2011 werden punktuell ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang 1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 3 dieser 5. Bebauungsplanänderung).

Der geltende zeichnerische Teil ist nicht Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung und bleibt unverändert rechtskräftig.

#### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 sind weiterhin unverändert gültig.

#### **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 lediglich Planungskosten für das Änderungsverfahren.

## 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