Gemeinde Grenzach-Wyhlen

Bebauungsplan

„HOFÄCKER – 2. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 21.05.2019

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
5 Vorhabenbeschreibung
6 Umweltbelange
7 Begründung zu den geänderten Festsetzungen (zeichnerischer Teil)
8 Bodenordnung
9 Flächenbilanz
10 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den vorliegenden Bebauungsplanbereich liegt ein Bauantrag für einen Anbau an das bestehende Gebäude vor, der aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofäcker“, in Kraft getreten am 27.05.1994, nicht realisiert werden kann.

In der Gesamtbetrachtung wiederspricht das vorliegende bauliche Konzept nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde, so dass der Bebauungsplan „Hofäcker – 2. Änderung“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens schaffen soll. Zumal ein bestehender Wintergarten durch den geplanten Anbau ersetzt und die Wohnfläche erweitert werden soll.

Bestandteil der 2. Bebauungsplanänderung ist im Einzelnen die zeichnerischen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung (maximale Gebäudehöhe).

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen hat zur Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens in öffentlicher Sitzung am 21.05.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.409 m².

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

2.1 Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Nachverdichtung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet werden. Er dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung einer innerörtlichen Fläche und beschreibt somit eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der

Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls) (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan „Hofäcker – 2. Änderung“ umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 1.409 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unter 20.000 m².

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.“
(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird und sich der Bebauungsplan auf normale Wohngebietsnutzung beschränkt.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

➔ ***Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.***

2.2 Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1.
- Das Monitoring nach §4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist möglich, wenn hierdurch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Im

vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe Kapitel 3.1).

Im Zuge des beschleunigten Verfahrens muss gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht beachtet werden. Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB solche Eingriffe als Eingriffe, die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich. Eine Berücksichtigung der Umweltbelange findet dennoch statt (siehe hierzu Kapitel6).

Auf die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden. Von dieser Vereinfachung wird beim vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht und direkt die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen stellt für den maßgeblichen Bereich des Planungsgebietes „Hofäcker – 2. Änderung“ eine Wohnbaufläche dar.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

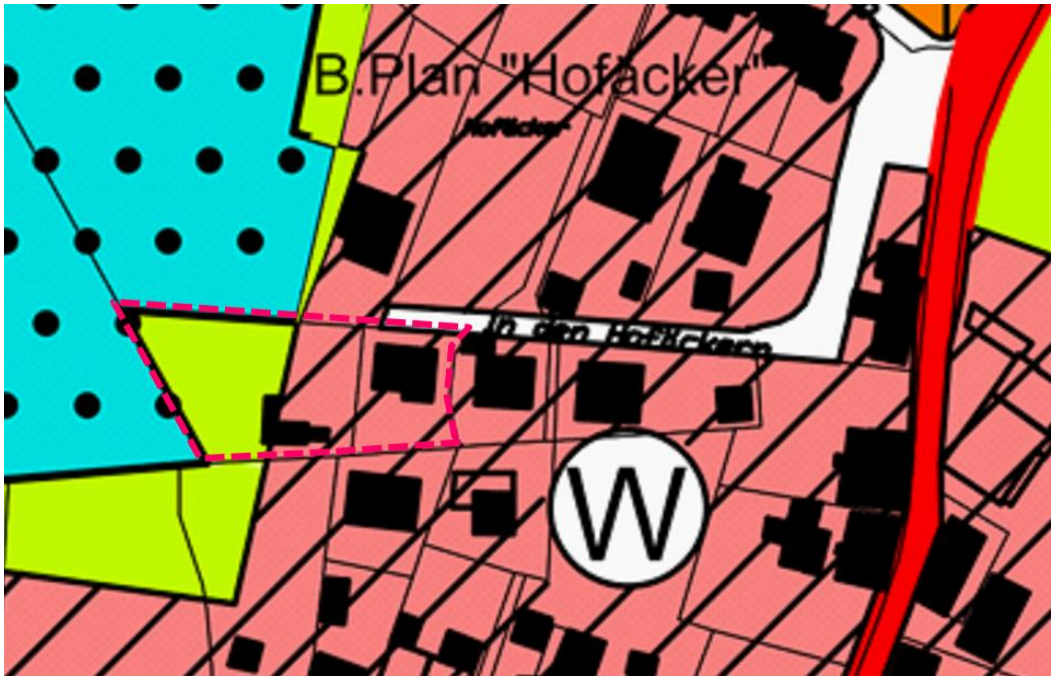

Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Feststellungsbeschluss am 18.06.2013) Gemeinde Grenzach-Wyhlen

3.2 Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan „Hofäcker – 2. Änderung“ ist Teil des wesentlich größeren rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hofäcker“, in Kraft getreten am 27.05.1994. Der vorliegende Bebauungsplan „Hofäcker – 2. Änderung“ ändert nur einen kleinen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofäcker – 2. Änderung“ gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofäcker“, in Kraft getreten am 27.05.1994 unvermindert weiter, sofern sie nicht Bestandteil dieser Änderung sind. Die Änderungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hofäcker“, in Kraft getreten am 31.10.2006, bleibt von der 2. Änderung unberührt.

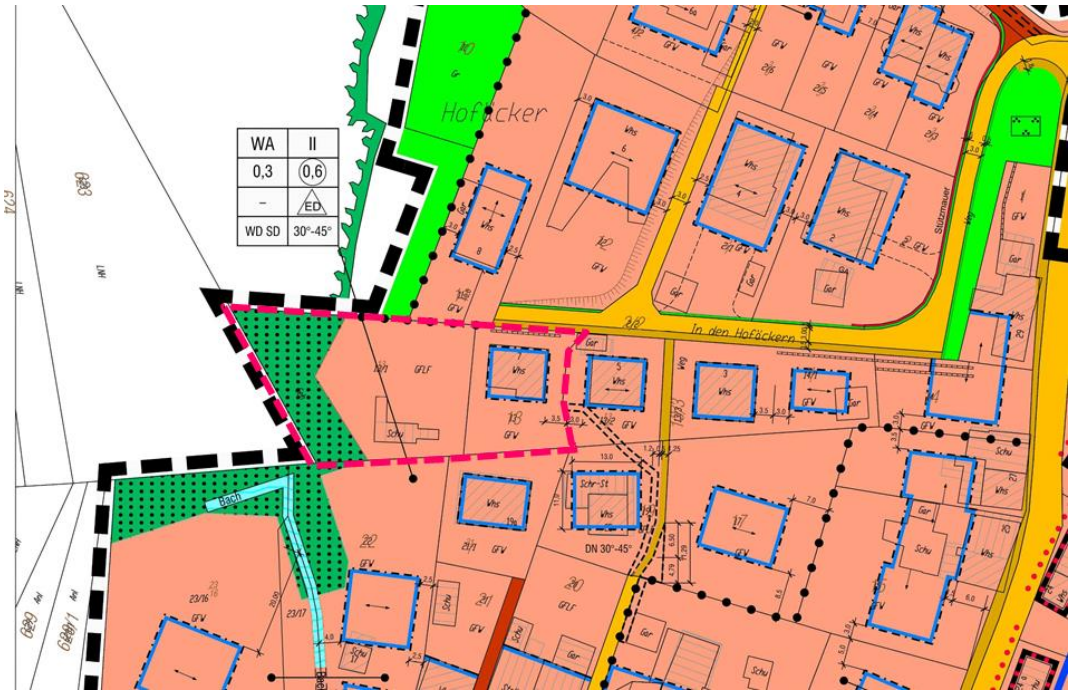

Abbildung 2: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Hofäcker“, i.K.g. 27.05.1994 mit Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Hofäcker – 2. Änderung“ in pink

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen besteht aus den Teilorten Grenzach und Wyhlen. Das Plangebiet selbst liegt am nördlichen Ortsrand des Teilortes Wyhlen und wird über die Straße In den Hofäckern erschlossen. Über die Klosterstraße, als Kreisstraße K 6332, besteht außerdem eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Abbildung 3: Lage im Siedlungsraum (Luftbild, LUBW Abfrage vom 26.09.2018)

4.2 Naturräumliche Lagebedingungen

Naturräumlich liegt die Gemeinde in der Großlandschaft des Hochrheingebiets und untergliedert sich in die Ebene des Hochrheintals und die Anhöhen des Dinkelbergs. Der Dinkelberg als etwa 200 m herausgehobenes Muschelkalkplateau wird i.d.R. durch steile, bewaldetet Hänge geprägt. Kennzeichnend sind eine große sommerliche Wärme und hohe Niederschlagsmengen. Das Hochrheintal wird im Norden durch den Dinkelberg und den Schwarzwald und im Süden durch den Tafeljura begrenzt. Das zwischen zwei und vier Kilometer breite Tal wird aus fluvoglazialen Schottern gebildet, in welcher durch den Rhein eine Terrassenlandschaft entstanden ist. Die Uferböschungen sind steil ausgebildet. Auf den fruchtbaren Böden dominieren im Offenland der Ackerbau sowie Grünland und Streuobstnutzungen.

4.3 Bestehende Nutzung

Auf der Fläche befindet sich ein Wohnhaus mit Wintergarten. Die Freiflächen stellen sich als Gartenflächen, z.T. als verbuschte Flächen dar. Ein Schuppen befindet sich ebenfalls innerhalb des Plangebiets. Westlich entlang des Ortsrandes befinden sich Waldflächen. Das bauliche Umfeld des Plangebietes wird von einer aufgelockerten Wohnbebauung geprägt.

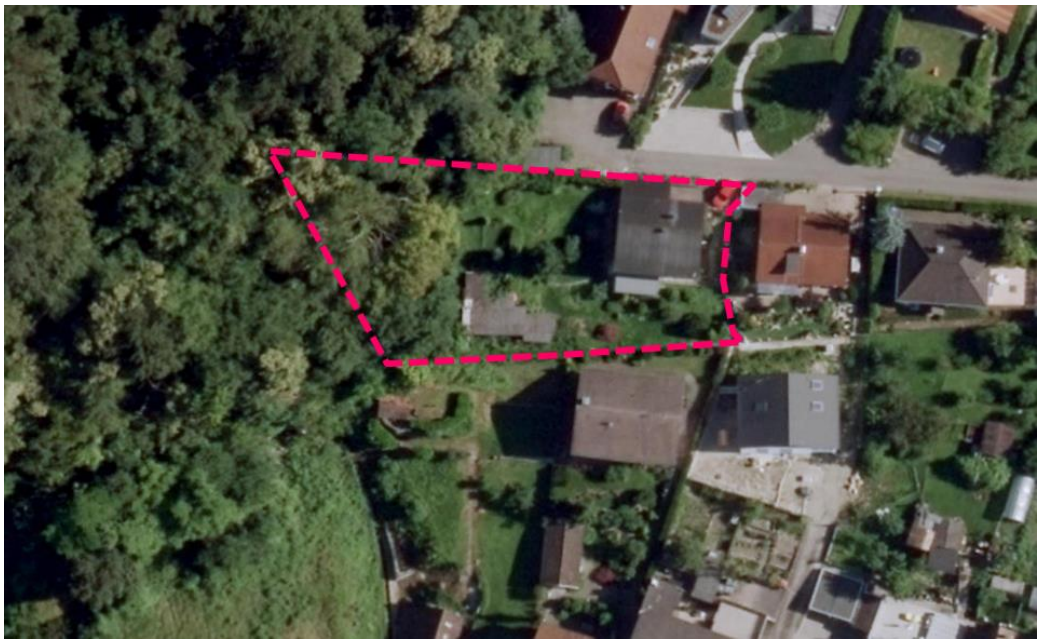

Abbildung 4: Bestehende Nutzung (Luftbild, LUBW Abfrage vom 26.09.2018), Abgrenzung Plangebiet in pink

4.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1.409 m².

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgendes Flurstück, das sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: Flurstück Nr. 13 und 13/1.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

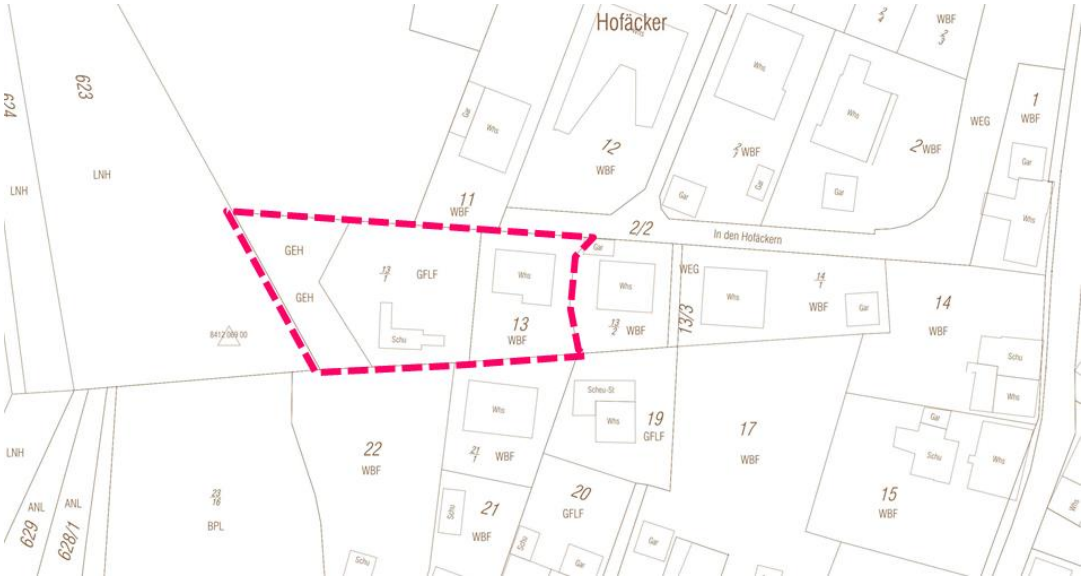

Abbildung 5: Abgrenzung des Geltungsbereiches in pink, Fläche ca. 1.409 m²

5 Vorhabenbeschreibung

Innerhalb des Plangebietes soll das bestehende Einfamilienhaus nach Süden und Westen erweitert werden. Hierfür soll der bestehende marode Wintergarten entfernt und in einer etwas vergrößerten Form ein einstöckiger Anbau errichtet werden. Mit dem Anbau sollen weitere Zimmer ermöglicht werden. Der Anbau soll zudem für das 1.OG als Terrasse dienen.

Der Anbau ragt über die westliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Flurstück Nr.13 hinaus. Das Flurstück 13/1 ist jedoch ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers. Zudem ist auf dem Flurstück 13/1 keine überbaubare Grundstücksfläche definiert, sodass es zu keiner Beeinträchtigung des bestehenden Planungsrechts kommt.

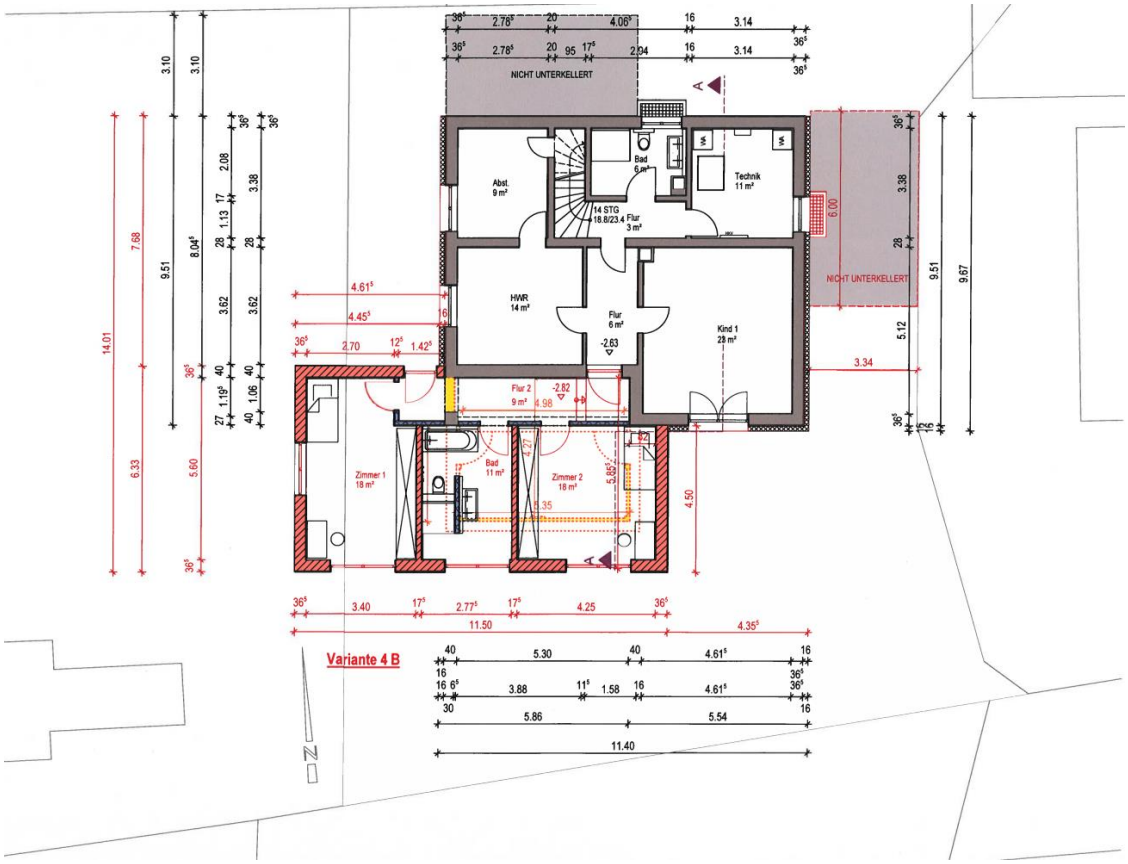

Abbildung 6: Vorhabenplanung Stand 27.03.2019, Anbau in rot, gelb Abbruch Wintergarten

Aufgrund der rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hofäcker“, mit den sehr eng auf den Bestand ausgerichteten festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, kann die vorliegende Planung nicht realisiert werden (bereits der Wintergarten liegt nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche). Daher wird der Bebauungsplan „Hofäcker“ für diesen Bereich geändert.

Die Änderung umfasst lediglich die Erweiterung der Baugrenze / der überbaubaren Grundstückfläche sowie die Angabe einer maximalen Gebäudehöhe für den Anbau. Ansonsten gelten im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hofäcker – 2. Änderung“ die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die

Satzung über die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Hofäcker“, in Kraft getreten am 27.05.1994, unvermindert weiter.

Abbildung 7: Vorhabenplanung Stand 27.03.2019, Ansicht Süd

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „In den Hofäckern“ gegeben. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist ebenfalls gegeben. Änderungen sind nicht vorgesehen.

6 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes (siehe Kapitel 2), dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird die Feststellung vorangestellt, dass bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan sowie Baurecht besteht und die vorliegende Bebauungsplanänderung eine nur gering höhere Verdichtung ermöglicht. Hierdurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die Innenentwicklung gefördert werden.

Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär.

Eine Nachverdichtung auf dem Grundstück kann von den unmittelbar angrenzenden Nachbarn ggf. als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Heranrücken der Bebauung) empfunden werden. Jedoch ist diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar.

Schutzgut Tiere (Artenschutz) und Pflanzen

Das Plangebiet ist bereits bebaut und der Bebauungsplan ermöglich nun im Bereich des bestehenden Wintergartens einen erweiterten Anbau. Gegenüber dem

Bestand wird der Wintergarten abgerissen und durch einen größeren Anbau ersetzt. Daher wird nur unerheblich mehr Fläche versiegelt werden als bisher.

Es ist davon auszugehen das sich durch die Planung keine lokalen Auswirkungen auf das Ortsbild sowie die ökologische Funktion ergeben.

Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Das Plangebiet ist schon heute bebaut. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung erscheint aufgrund dessen nicht notwendig.

Schutzgut Boden

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Versiegelung im Plangebiet wird durch die Realisierung der Planung, gegenüber dem bebauten Bestand, nur minimal erhöht.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die Bebauungsplanänderung ist nicht von negativen Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen. Da die zusätzliche Versiegelung minimal ist, ist nicht davon auszugehen das es zu einer Veränderung des lokalen Mikroklimas kommt.

Schutzgut Landschaft

Die Errichtung einer neuen baulichen Nutzung auf der bebauten Fläche wird das Ortsbild lokal nicht verändern. Dieser Effekt hat in erster Linie Auswirkungen auf die unmittelbaren Nachbarn.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt und sind somit nicht betroffen.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation bzw. der realen Flächennutzung für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden.

7 Begründung zu den geänderten Festsetzungen (zeichnerischer Teil)

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll den Anbau an das Bestandsgebäude ermöglichen und entspricht dem Vorhaben (der bestehende

Wintergarten, lag bereits außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche).

Im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hofäcker“ wird die überbaubare Fläche an der südwestlichen Ecke in Richtung Süden um 4,50 m und in Richtung Westen um 4,70 m vergrößert. Die überbaubare Grundstücksfläche wird ca. 65 m² größer als bisher.

Die Gebäudehöhe wird gemäß der Planung auf den eingeschossigen Anbau beschränkt, so dass die Kubatur geregelt wird und eine zu hohe Ausnutzung der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche vermieden wird.

8 Bodenordnung

Die betreffenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum, in einer Hand. Die Erschließung ist durch die Straße „In den Hofäckern“ bereits gegeben. Bodenordnende Maßnahmen oder anderweitige Folgeverfahren sind nicht notwendig.

9 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 1.409 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Überbaubare Grundstücksfläche neu:	ca.	65 m²
Überbaubare Grundstücksfläche insgesamt:	ca.	182 m²

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird bestehender Wohnraum vergrößert und das Ziel der Gemeinde, die Innenentwicklung zu fördern, unterstützt.

Grenzach-Wyhlen, den

……

Dr. Tobias Benz

Bürgermeister