



Stadt Zell am Harmersbach
Hauptstraße 19
77736 Zell am Harmersbach

Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung

Bebauungsplan : „Ziegelfeld III“

**in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Zell am Harmersbach,

Planer:

Bürgermeister:

Günter Pfundstein

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Bei der Stadt Zell am Harmersbach ging im Januar 2021 eine Bauvoranfrage zur Wohnraumerweiterung ein. Es handelt sich um eine Um- und Anbaumaßnahme des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Flst. Nr. 1433, Ernst-Peter-Huber-Straße 6.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegelfeld III“ aus dem Jahr 1981, der 1993 geändert wurde. Das Baufensterband südlich der Ernst-Peter-Huber-Straße ist im zeichnerischen Teil auf der gesamten Länge in Abhängigkeit der geplanten Grundstücksaufteilung gestaffelt ausgewiesen worden. Der Mindestabstand zur Straße beträgt auf jedem Grundstück 4,00 m.

Die Bebauung auf den Grundstücken Flst. Nr. 1432 und 1433 (Ernst-Peter-Huber-Straße 6 und 8) erfolgte in Form einer Doppelhausbebauung, die optisch fast wie ein Baukörper in Erscheinung tritt. Das Baufenster des Flurstücks Nr. 1432 weist jedoch einen Versatz in Richtung Straße von 3,22 m im Vergleich zum Baufenster des Flurstücks Nr. 1433 auf. Durch die beinahe einheitliche Platzierung der Doppelhaushälften hat der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 1432 kaum Erweiterungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Der Abstand zwischen Gebäudekante und Baugrenze beträgt ca. 1,00 m.

Durch einen Anbau hangseitig möchte er nun eine zweite Wohneinheit mit jeweils größerem Wohnraum im EG und 1. OG schaffen. Dies widerspricht jedoch den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird das Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 1433 um ca. 3,22 m nach Süden verschoben und dem östlich angrenzenden Baufenster (Flst. Nr. 1432) angepasst. Eine Vergrößerung des Baufensters ist nicht vorgesehen. Künftig ist die bestehende Doppelhausbebauung hinsichtlich der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche gleichgestellt. Somit können die planungsrechtlichen Weichen für die geplante Wohnraumschaffung gestellt werden.

Das Vorhaben fügt sich in die städtebauliche Ordnung ein.

Mit dieser Bebauungsplanänderung 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. 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 ausschließlich auf das Grundstück Flst. Nr. 1433, Ernst-Peter-Huber-Straße 6.

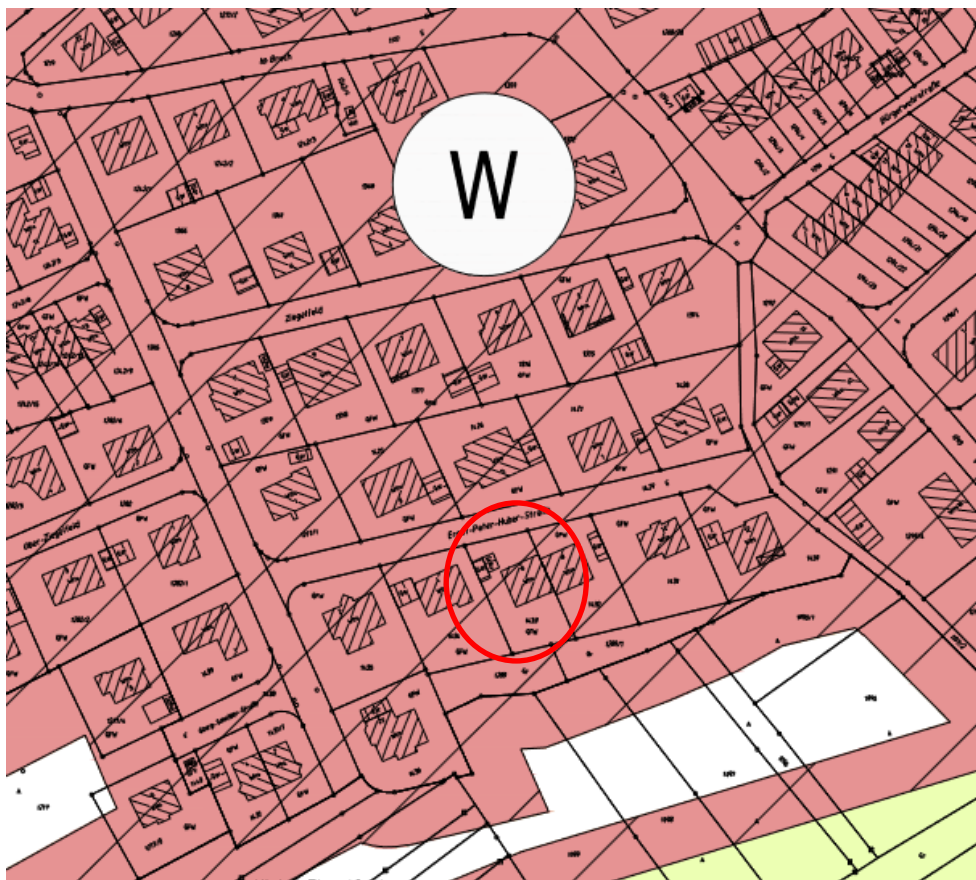
1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem im Änderungsbereich liegenden Flurstück handelt es sich um ein Privatgrundstück.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt. Daher entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



2. Inhalt der Planänderung

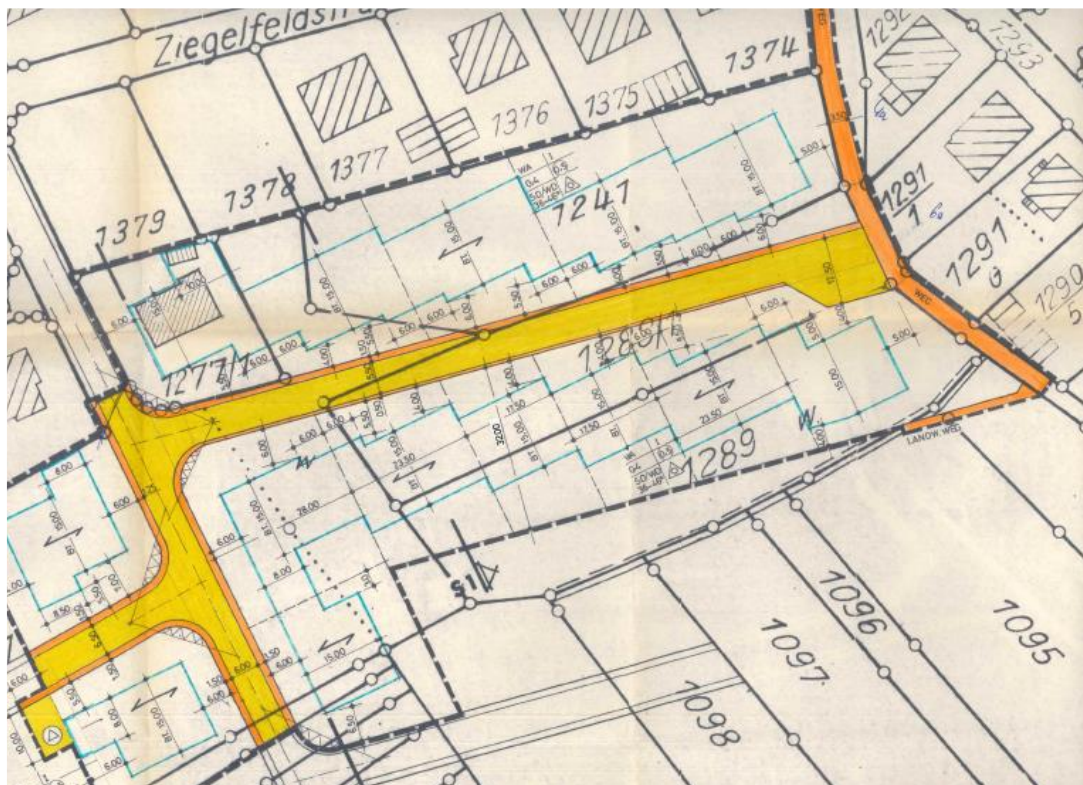
Gegenstand dieser 2. Änderung des Bebauungsplans ist ausschließlich der gemeinsame zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Straßen- und Baufluchtenplan). Er wird im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 1433 über ein Deckblatt geändert (Anlage 3).

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen (bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Teil) bleiben – insbesondere auch hinsichtlich der nach BauNVO 1977 zu ermittelnden Nutzungsziffern - unverändert.

2.1 Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil

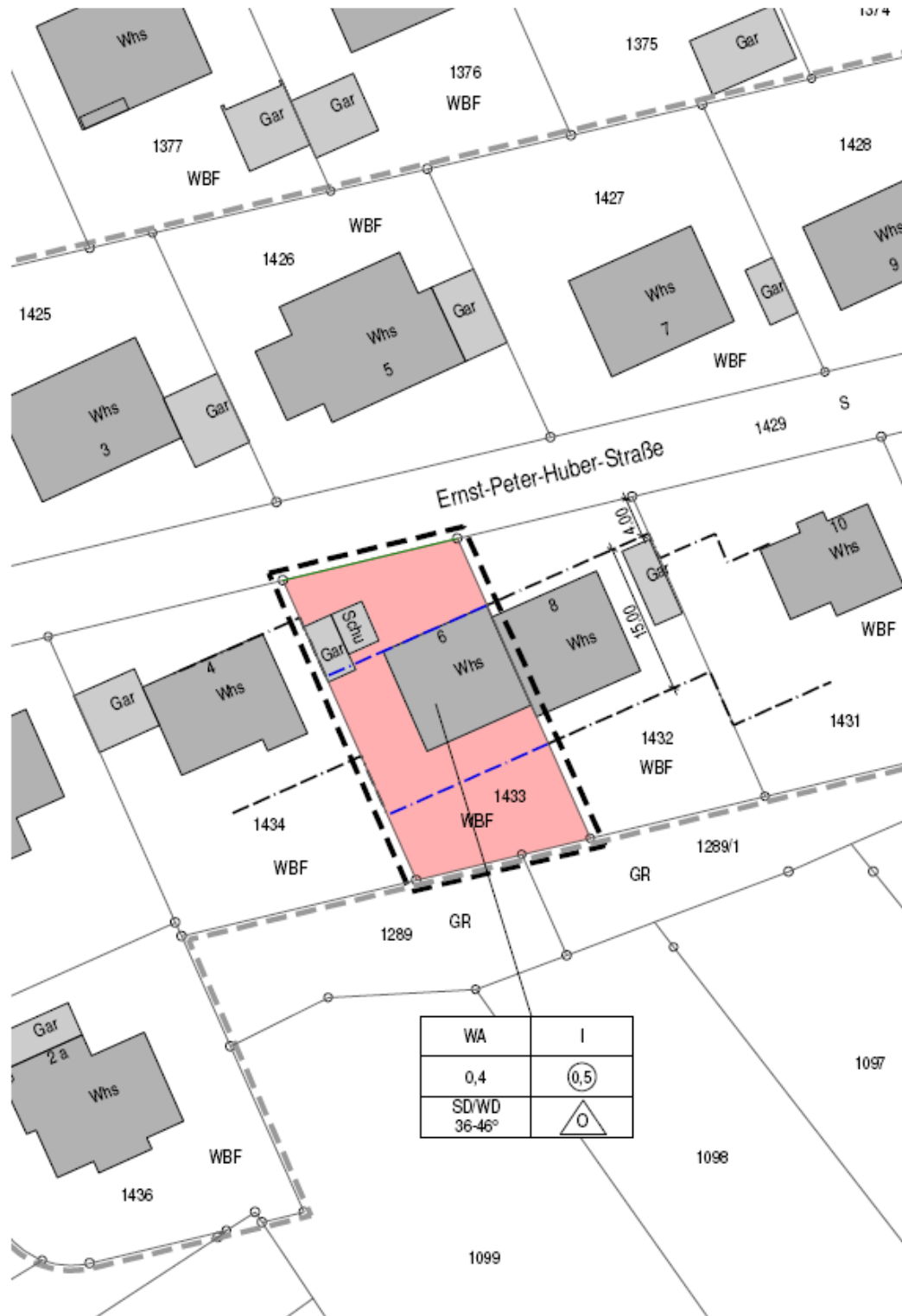
Die vordere und hintere Baugrenze auf dem Grundstück Flst. Nr. 1433 werden um ca. 3,22 m nach Süden verschoben und dem östlich angrenzenden Baufenster angeglichen.

Auszug aus dem rechtskräftigen zeichnerischen Teil (Straßen- und Baufluchtenplan):





Deckblatt der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans:



2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Für den Änderungsbereich wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung mit Artenschutzrechtlicher Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser Fachbeitrag wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen erstellt und ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 4.

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.

2.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Im Fachbeitrag wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaftsbild) untersucht. Das Ergebnis hat gezeigt, dass durch die geplante Baumaßnahme keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter zu erkennen sind. Auf die Ausführungen wird verwiesen (Anlage 4 dieser Bebauungsplanänderung).

2.3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung wurde auf das konkrete Bauvorhaben (Flurstück Nr. 1433) bezogen. Die sich daraus ergebenden Minimierungsmaßnahmen (Gehölzrodungen außerhalb der Vegetationszeit, Zeitraum der Baumaßnahme mit Kontrolle des Baufelds, ggf. Schaffung von Ersatz-Nistplätzen) für dieses konkrete Vorhaben sind auf Ebene der Baugenehmigung als Auflagen festzusetzen.

2.4 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz. Das von der Änderung des Bebauungsplans betroffene Grundstück wird über die Ernst-Peter-Huber-Straße erschlossen. Die vorhandenen Grenzverläufe der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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 Stadt Zell am Harmersbach 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

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der folgenden Änderung wurde für das Plangebiet keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Es liegen der Stadt Zell am Harmersbach keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

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

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 2. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Teil bleiben für den gesamten Geltungsbereich unverändert bestehen.

4. Umweltverträglichkeit

Der Änderungsinhalt ermöglicht eine Nachverdichtung im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung. Da lediglich die Baugrenze verschoben und die festgesetzte Grundflächenzahl beibehalten wird, 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, 06.07.2021

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin