

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	2
2	PLANUNGSVERFAHREN	3
3	INHALTE DER ÄNDERUNG	4
4	UMWELTBELANGE	5
4.1	Bestandsanalyse	5
4.2	Abwägung	7
5	HOCHWASSER	7
6	ALTLASTEN	8
7	ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG	9
8	KOSTEN	9
9	BODENORDNUNG	9
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „Sportgebiet Muhrschollen“ wurde am 01.07.1991 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung am 03.04.1992 in Kraft. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde der damalige Sportplatz (Sonderbaufläche „Sport- und Freizeit“) in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Ziel dieser Änderung war die Schaffung von neuem Wohnraum mit einer gesicherten Erschließung sowie eine sinnvolle Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Ottenheim. Die 1. Änderung wurde am 11.02.2000 rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ wiederum trat am 22.12.2017 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Mit dieser Änderung wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Longierhalle für den Reit- und Fahrverein geschaffen.

Die Gemeinde Schwanau beabsichtigt nun, den Bebauungsplan „Sportgebiet Muhrschollen“ ein drittes Mal punktuell zu ändern. Auf diese Weise sollen im Sinne der Gleichbehandlung Entwicklungsmöglichkeiten für ein bestehendes Wohngebäude geschaffen werden. Es gibt eine konkrete Anfrage, die für das Grundstück mit der Flst. Nr. 3934/61 nicht mehr zeitgemäße Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) an die im übrigen Bebauungsplan „Sportgebiet Muhrschollen“ geltenden Festsetzungen anzugleichen. Auf diese Weise soll eine ökonomischere Grundstücksausnutzung im Sinne der Innenentwicklung ermöglicht werden. Der Charakter des Quartiers wird dadurch jedoch nicht verändert. Es wird vielmehr in seiner wohnbaulichen Prägung gestärkt und zeitgemäß weiter entwickelt.

Das Ziel der Planung ist demzufolge die:

- sinnvolle Ausnutzung vorhandener Flächenpotenziale,
- maßvolle Innenentwicklung zur Stärkung der Wohnfunktion,
- Sicherung kompakter Siedlungsstrukturen und
- Schaffung von modernem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Sportgebiet Muhrschollen“ (in der zuletzt geltenden Fassung) wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

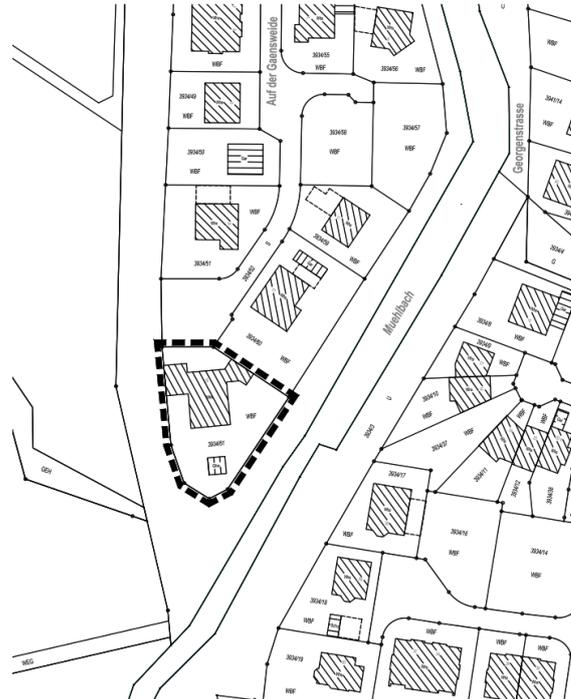
Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Ottenheim, einem Ortsteil der Gemeinde Schwanau und entspricht dem Grundstück mit der Flst. Nr. 3934/61. Dieses Grundstück weist eine Gesamtgröße von rd. 850 m² auf und wird begrenzt durch:

- die Straße „Auf der Gänseweide“ mit Wendepflanzung im Norden
- den Mühlbach mit vorgelagerter Grünfläche im Osten und Süden,
- eine Grünfläche mit Rasenweg im Westen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung, ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de



Kataster mit Abgrenzung des Änderungsbereichs (schwarze Umrandung, ohne Maßstab)

2 PLANUNGSVERFAHREN

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ dient der effizienteren Ausnutzung eines wohnbaulich bereits vorgeprägten Grundstücks, sodass das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist.

Auch die weiteren Voraussetzungen sind gegeben, um das Grundstück als Fläche der Innenentwicklung einzustufen, da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² aufweist. Das Plangebiet selbst hat nur eine Größe von rd. 850 m². Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehrere kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen. Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren 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 § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Be-

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 9

bauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden. Im vorliegenden Fall gibt es außerdem keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da in der Umgebung keine Nutzungen vorhanden sind, von denen ein Störfallrisiko ausgehen kann.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Gleiches gilt für die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung. Auf diese kann ebenfalls verzichtet werden.

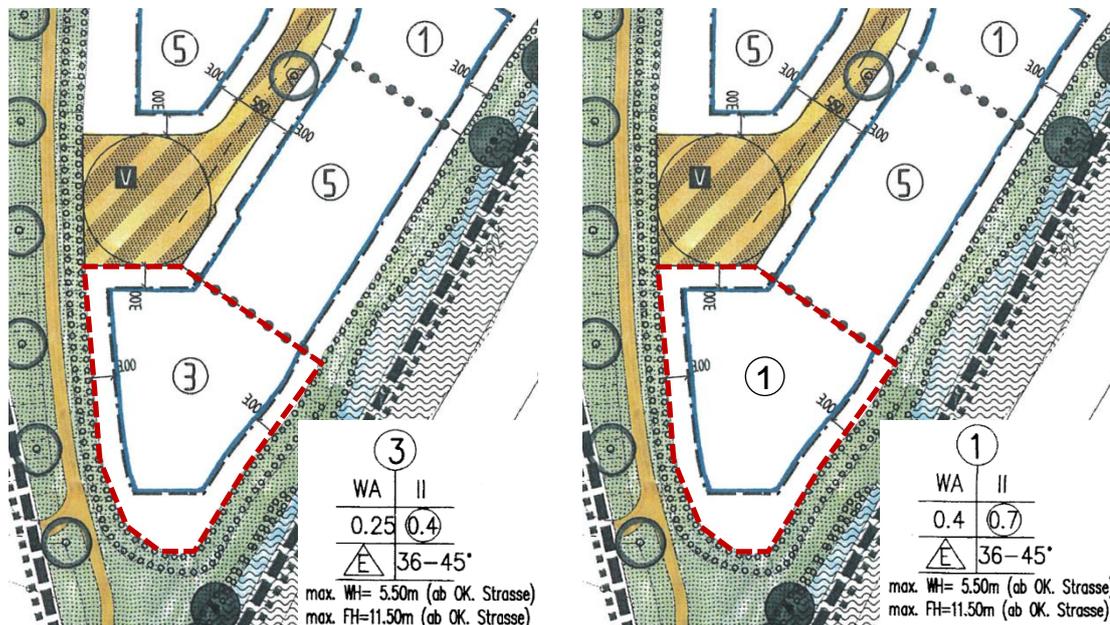
Verfahrensdaten

- | | |
|--|---|
| 16.12.2019 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. |
| 20.01.2020 bis
21.02.2020 | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB |
| Schreiben vom
15.01.2020 mit
Frist bis
21.02.2020 | Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB |
| 25.05.2020 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung. |

3 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ beinhaltet eine Änderung der Planzeichnung. Ziel ist es, für den Änderungsbereich die zulässige GRZ auf 0,4 und die zulässige GFZ auf 0,7 anzuheben. Als einziges Grundstück innerhalb des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ sind hier bislang eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Alle anderen Grundstücke weisen bereits heute eine für ein Allgemeines Wohngebiet zeitgemäße GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und GFZ von 0,5 bzw. 0,7 auf.

Um die angestrebte effizientere Grundstücksausnutzung zu erreichen, wird das Grundstück durch ein auf die Planzeichnung aufgebrachtes Deckblatt der Nutzungszone 1, statt wie bislang der Nutzungszone 3, zugeordnet.



Zuordnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung, ohne Maßstab) zur Nutzungszone 3 (vorher)

Zuordnung des Änderungsbereichs (rote Umrandung, ohne Maßstab) zur Nutzungszone 1 (neu)

Da der Änderungsbereich als einziges Grundstück innerhalb des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ der Nutzungszone 3 zugeordnet war, entfällt diese durch die geänderte Zuordnung in Gänze. Dies betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen mit den Ziffern 2.3 (Wandhöhe), 2.4 (Firsthöhe), 3.1 (Bauweise) und 4.1 (Beschränkung der Anzahl der Wohnungen), da in diesen Bezug auf die Nutzungszone 3 genommen wird.

Die übrige Planzeichnung sowie die nicht von der 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ betroffenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert fort. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung vorgenommenen Änderungen auf die im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung vorgenommenen Änderungen beziehen.

4 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

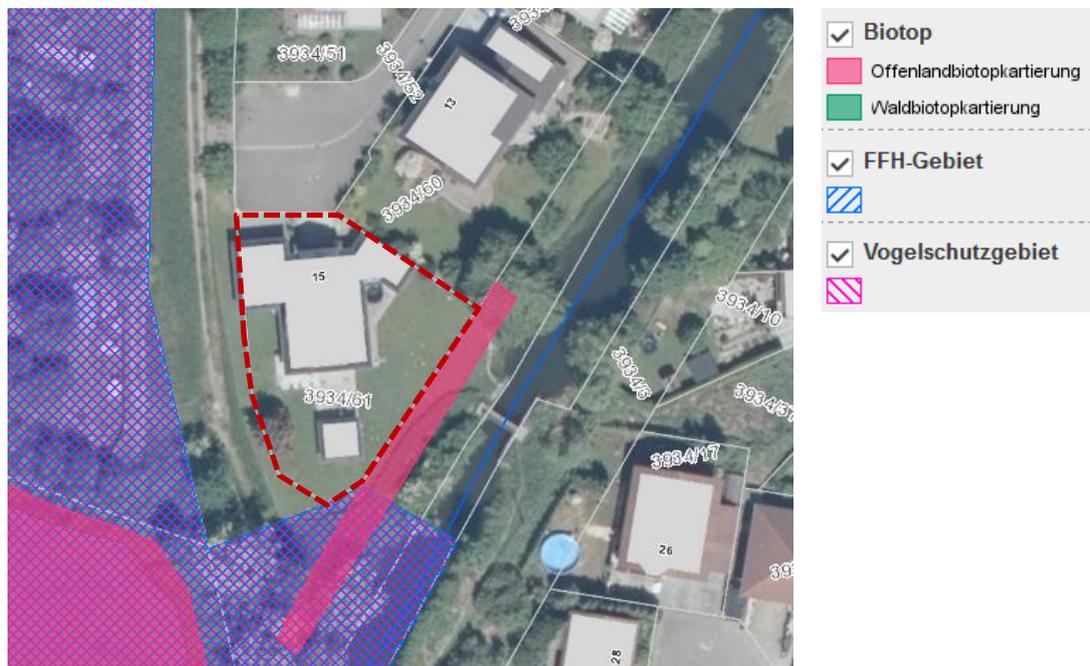
4.1 Bestandsanalyse

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines bestehenden und vollständig aufgesiedelten Wohngebiets im Bebauungsplan „Sportgebiet Muhrschollen“. Die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans soll das zulässige Maß der baulichen Nutzung neu

definieren, sodass eine GRZ von 0,4 (bisher 0,25) und eine GFZ von 0,7 (bisher 0,4) zulässig sind. Rein rechnerisch erhöht sich bei der vorliegenden Grundstücksgröße von etwa 850 m² die zulässige Versiegelung damit von 212,5 m² (GRZ 0,25) auf 340 m² (GRZ 0,4) um insgesamt etwa 128 m². Durch die damit einhergehende höhere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche wird zusätzlicher Boden versiegelt, sodass ein zusätzlicher Eingriff vor allem in die Schutzgüter Boden sowie Wasser ermöglicht wird. Durch die geringe Größe, die bauliche Vorprägung des Grundstücks und die verbleibenden Grünflächen ist dieser Eingriff insgesamt jedoch als gering zu bewerten. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die zur Minimierung der Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter dienen, wie beispielsweise die Anlage von Hofflächen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser-durchlässiger Bauweise oder aber die Anordnung der Garagen nahe der Erschließungsstraße, sodass eine Inanspruchnahme von Flächen in den hinterliegenden Gartenbereichen vermieden wird. Auch auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird hingewiesen. All diese Festsetzungen bleiben von der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt und gelten unvermindert fort, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die zusätzlichen Eingriffe ebenfalls durch diese Maßnahmen minimiert werden.

An das Plangebiet im Osten grenzt in einer Entfernung von wenigen Metern der Mühlbach an. Südlich und westlich des Plangebiets liegen ökologisch hochwertige Baum- und Strauchstrukturen, die auch als FFH-Gebiet „Rheinniederung von Wittenweier bis Kehl“ und als Vogelschutzgebiet „Rheinniederung Nonnenweier – Kehl“ entsprechend geschützt sind. Direkt an der Grundstücksgrenze liegt darüber hinaus das Biotop „Feldhecke am Mühlbach südlich Ottenheim“ (Nr. 176123174529). All diese Baum- und Strauchstrukturen liegen außerhalb des Geltungsbereichs der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung. Zum Schutz dieser Strukturen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ bereits verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wurde beispielsweise ein 5,0 m breiter Streifen von der Böschungsoberkante des Mühlbachs als eigenständige öffentliche Grünfläche dargestellt, sodass der Schutz des Gewässers gesichert ist. Auch zur Abgrenzung der damals geplanten Bebauung zu den Schutzgebieten wurde eine trennende öffentliche Grünfläche in die Planungen aufgenommen, die durch entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen zum einen den Bestand schützen, zum anderen eine zusätzliche Eingrünung des Plangebiets gewährleisten sollte. Schon zum damaligen Zeitpunkt war dementsprechend davon auszugehen, dass durch die umfangreichen Maßnahmen eine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzziele nicht zu erwarten war.

Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans werden diese Maßnahmen alle nicht berührt. Sie gelten unverändert weiter, sodass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete weiterhin nicht zu befürchten ist. Darüber hinaus sind im Plangebiet selbst bisher intensiv gepflegte Wiesenflächen angelegt, sodass die Wertigkeit des Bestands als gering angesetzt werden kann. Der einzige Baum wird durch die nun vorliegende Planänderung nicht gefährdet, da er außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Insgesamt kann dementsprechend davon ausgegangen werden, dass durch die geringfügige Erhöhung der Bebaubarkeit des Plangebiets um bis zu 128 m² keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Tiere und Pflanzen zu erwarten ist und auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht eintreten.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung) und Darstellung der Schutzgebiete (ohne Maßstab), Quelle: www.lubw.baden-wuerttemberg.de

Dementsprechend sind gegenüber der aktuellen Situation keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten.

4.2 Abwägung

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine wesentlichen Veränderung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Aufgrund der geringen Flächengröße für den geplanten Anbau und der aktuellen Beschaffenheit des vorgesehenen Anbaubereichs (bereits gepflastert), aber auch aufgrund der Tatsache, dass durch die Änderung der GRZ das Baufenster, das soweit nicht bebaut mit Rasen versehen ist, in seiner Lage und Größe nicht verändert wird und auch ansonsten keine weiteren Veränderungen vorgenommen werden, kommt das Büro Bioplan Bühl in seiner gutachterlichen Einschätzung zu dem Ergebnis, dass Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten bzw. Gruppen ausgeschlossen sind und demzufolge auch eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden kann. Auch eine Beeinträchtigung der beiden NATURA 2000 - Gebiete wird nicht gesehen. Daher ist in der Folge auch eine Beeinträchtigung des kartierten und unmittelbar östlich das Grundstück angrenzenden Biotops ausgeschlossen. Insgesamt kann durch die hier vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Sportgebiet Muhrschollen“ die bereits in Anspruch genommenen Flächen intensiver genutzt werden, sodass auf eine Neuinanspruchnahme bisher ungenutzter Flächen an anderer Stelle verzichtet werden kann.

5 HOCHWASSER

Gemäß den aktuellen Hochwassergefahrenkarten des Geoportals des LUBW liegen keine HQ₁₀₀-Konflikte im Planbereich vor. Große Teile des Plangebiets werden jedoch bei extremen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) überflutet. Dieselben Grundstücksteile liegen außerdem in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.v. § 78b Abs. 1 WHG, d. h. im geschützten Bereich bei HQ₁₀₀. Dies bedeutet, dass durch entsprechende Schutzmaßnahmen das Risiko eines Hochwasserereignisses

levanten Sachverhalten (z. B. Erdarbeiten, Abriss, Neubebauung) ist jedoch über das weitere Vorgehen erneut zu entscheiden.

7 ERSCHLIEßUNG UND VERSORGUNG

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen „Auf der Gänsweide“ bereits erschlossen. Da es sich bei den Planungen lediglich um eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung handelt, kann die Erschließung als gesichert angesehen werden. Durch die Gemeinde Schwanau wurden die hydraulische Leistungsfähigkeit sowie der bauliche Zustand der öffentlichen Kanalisation geprüft und für diese geringfügige Nachverdichtung (max. 128 m²) als ausreichend bestätigt. Die technische Infrastruktur ist demnach bereits vorhanden und wird durch die nun vorliegende 3. Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8 KOSTEN

Das Plangebiet ist bereits als Allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan dargestellt und vollständig erschlossen. Durch die nun vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans entstehen für die Gemeinde keine Planungskosten. Die Kosten werden durch den Antragssteller übernommen.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Geltungsbereich	ca. 13.700 m²
Änderungsbereich (Deckblattbereich)	ca. 850 m ²

Gemeinde Schwanau, den

Wolfgang Brucker
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser