

1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Einfangweg“ wurde am 11.10.1996 rechtskräftig. Das Plangebiet, das sich unmittelbar nordöstlich des Stadtkerns befindet, ist mit Ausnahme von wenigen Baulücken bereits bebaut.

Der Bebauungsplan wurde damals mit dem wesentlichen Ziel aufgestellt, im Rahmen einer Neuordnung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle städtebauliche, verkehrliche, gestalterische und ökologische Konzeption für diesen Bereich zu schaffen.

Im Bereich des Einfangweges (Grundstücke Flst. Nrn. 4125/2, 4126/2 und 4137/1) liegend der Verwaltung aktuell drei Bauanfragen vor. Der Grundstückseigentümer von Flst. Nr. 4126/2 beabsichtigt auf seinem Grundstück ein dreigeschossiges Wohnhaus mit Pultdach und die beiden Grundstückseigentümer von Flst. Nr. 4125/2 und Flst. Nr. 4137/1 jeweils ein zweigeschossiges Einfamilienhaus mit Zeltdach zu errichten. Da diese Bebauung insbesondere im Hinblick auf die Dachform von den bestehenden Vorschriften abweicht, soll der Bebauungsplan „Einfangweg“ in einem 2. Änderungsverfahren nun geändert werden.

Miteinbezogen in den Änderungsbereich werden die Grundstücke Flst. Nrn. 4125/1, 4126 (Teil) und die bestehende Straße „Einfangweg“ (Flst.Nr. 4128) sowie ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 4139. Hintergrund dieser Einbeziehung ist, dass für die Grundstücke Flst. Nrn. 4125/1, 4126 (Teil) ebenfalls Bauabsichten bestehen und der „Einfangweg“ als öffentliche Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut werden soll. Auf die ursprünglich im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Aufweitung im Kurvenbereich (Flst. Nr. 4137/1) wird verzichtet, da diese an dieser Stelle nicht mehr als sinnvoll erachtet wird.

Nach erfolgter Vorberatung im Ausschuss für Umwelt und Technik wurde diesem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung als Bebauung der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

2 LAGE DES PLANGEBIETS

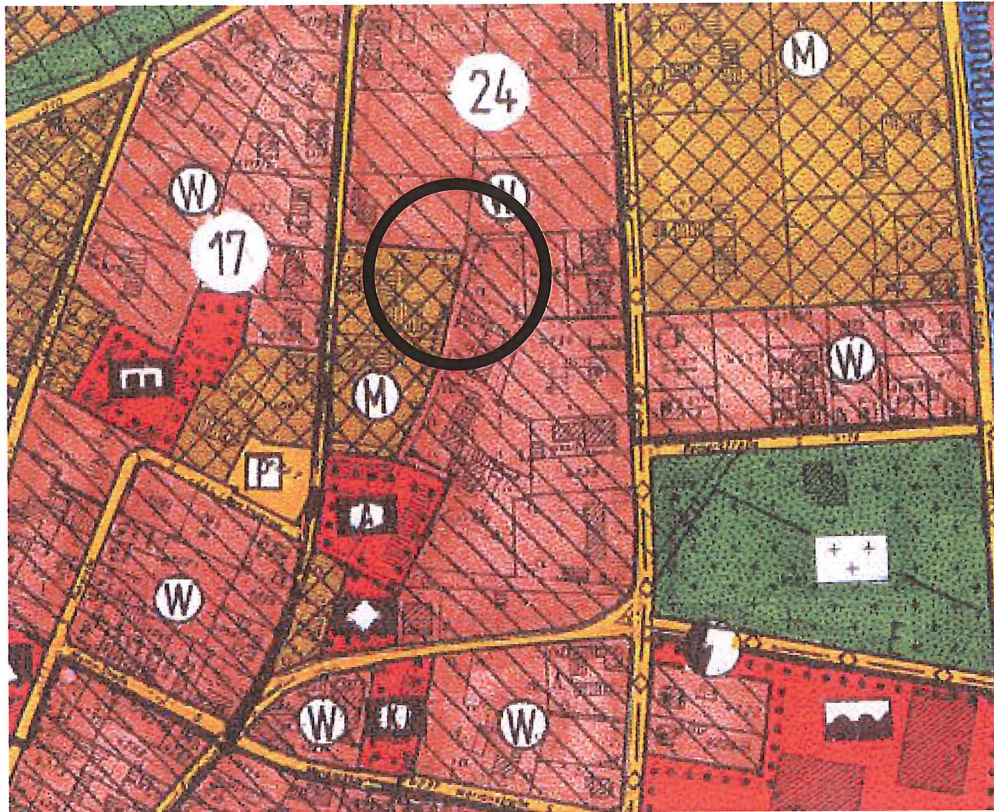
Die zu überplanenden Grundstücke liegen im bebauten Innenbereich nordöstlich des Stadtkerns und sind über den Einfangweg an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Neuenburg am Rhein angebunden. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 4.690 m² auf.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt für den Bereich westlich des Einfangweges eine Mischbaufläche und für den östlichen und nördlichen Bereich eine Wohnbaufläche dar. Der bestehende Bebauungsplan „Einfangweg“ setzt für diese Bereiche ein Dorfgebiet (MD), ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Entgegen diesen Festsetzungen soll das zu überplanende Grundstück Flst. Nr. 4137/1 nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Damit sind alle Teilbereiche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein (Genehmigte Planfassung 1999)



4 VERFAHREN

4.1 Beschleunigtes Verfahren

Die Novelle des Baugesetzbuches, die zum 01.01.2007 in Kraft getreten ist, ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die BauGB-Novelle knüpft damit an die Bodenschutzklausel an und hat insbesondere zum Ziel die Innenentwicklung zu fördern und verfahrensmäßig zu erleichtern. Die Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft und das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht notwendig.

Die Bebauungsplanänderung „Einfangweg“ dient der Schaffung von Wohnraum und liegt im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein, so dass die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben sind. Weitere Vo-

oraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB ist, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Die überbaubaren Grundstücksflächen betragen ca. 3.324 m² und setzen eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 fest. Daher liegt die Größe der maximal überbaubaren Fläche von ca. 1.330 m² weit unterhalb des im Gesetz angegebenen Schwellenwertes von 20.000 m².

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 a (1) BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Ferner war zu prüfen, 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. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf einen räumlich sehr eingeschränkten Bereich und steht so in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben wird auch im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum innerhalb des Ortskerns von Neuenburg am Rhein geschaffen und damit den Zielen der Raumordnung in positiver Weise Rechnung getragen.

4.2 **Verfahrensablauf**

| | |
|------------------------------|--|
| 11.11.2013 | Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 02.12.2013 bis 08.01.2014 | Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 24.03.2014 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans und die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich des Bebauungsplans „Einfangweg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

5 INHALTE DER PLANUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplans betrifft sowohl die Planzeichnung als auch die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

5.1 Planzeichnung

Während die Baufenster im westlichen Teilbereich aus der Planzeichnung des bestehenden Bebauungsplanes unverändert übernommen werden, wird das Baufenster auf dem Grundstück Flst. Nr. 4137/1 im Zusammenhang mit dem Wegfall der ursprünglich vorgesehenen Aufweitung im Kurvenbereich bzw. der geplanten Führung und Verbreiterung des Einfangweges auf 5,0 m angepasst. Um Gefährdungssituationen im Kurvenbereich zu minimieren und bessere Sichtverhältnisse bei Begegnungsverkehr zu ermöglichen, muss das Baufenster an dieser Stelle einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten. Die ursprünglich drei zu pflanzenden Bäume im Bereich dieser Aufweitung sind nun auf dem privaten Grundstück zu pflanzen.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung sieht für den westlich des Einfangweges gelegenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet und ein Dorfgebiet vor. Diese Nutzungen entsprechen den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Das Grundstück (Flst. Nr. 4137/1) westlich des Einfangweges war bisher als Mischgebiet festgesetzt. Da auf diesem Grundstück nun ein Wohngebäude errichtet werden soll, wird dieser Bereich in das Allgemeine Wohngebiet (WA2) miteinbezogen. Die Nutzungskennziffern mit einer Grundflächenzahl von 0,4, Geschossflächenzahl von 1,2, Geschossigkeit mit drei Vollgeschossen bei einer Traufhöhe von 7,0 m, Dachneigung von 30° bis 45° bei Sattel- und Walmdächern sowie die offene Bauweise, werden für die einzelnen Gebietsbereiche vollständig übernommen.

Gemäß den vorliegenden Bauanfragen sollen im Änderungsbereich neben dem steil geneigten Sattel- und Walmdach auch zeitgemäße Dächer in Form von Zelt- und Pultdächern ermöglicht werden. So soll auf dem neugebildeten Grundstück Flst. Nr. 4126/2 ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Pultdach und auf den Grundstücken Flst.Nr. 4125/2 und 4137/1 jeweils ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Zeltdach entstehen. Die bisherigen Regelungen sehen für diesen Bereich bei einem steil geneigten Sattel- bzw. Walmdach zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss als Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von max. 7,0 m vor. Um nun die gewünschte Bauform zu ermöglichen, darf bei Gebäuden mit Pultdach diese Traufhöhe um 2,0 m überschritten werden, so dass ein drittes Geschoss in Form eines Attikas entstehen kann. Die bisher festgesetzte Firsthöhe von 13,0 m ist weiterhin einzuhalten und darf nicht überschritten werden. Zur Klarstellung wird bei Gebäuden mit Pultdach die maximale Gebäudehöhe an der obersten Dachbegrenzungskante (Pultfirst) gemessen. Damit fügt sich die geplante Bebauung im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung in den bestehenden Siedlungsbestand ein. Negative städtebauliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Bisher waren Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Hierzu zählen auch Nebengebäude wie Geräteschuppen und Überdachungen für Fahrräder etc. Da diese Anlagen nun auch außerhalb der Baufenster ermöglicht werden sollen, wird die Festsetzung wie folgt geändert: Nebenanlagen (Nebengebäude) bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt, ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen), die nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind, sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Durch diese Rege-

lungen werden noch ausreichend Grünflächen gesichert und zugleich den heutigen Bedürfnissen entsprechend Rechnung getragen. Im Zusammenhang mit dieser Festsetzung wird in Ziffer 1.1.4.2 der Begriff „Nebenanlagen“ ersatzlos gestrichen.

Um Gefährdungssituationen bei der relativ geringen Straßenbreite des Einfangwegs zu vermeiden, müssen Carports zur Erschließungsstraße (Bordsteinkante) einen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten. Zur Klarstellung werden Carports definiert als mindestens an drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

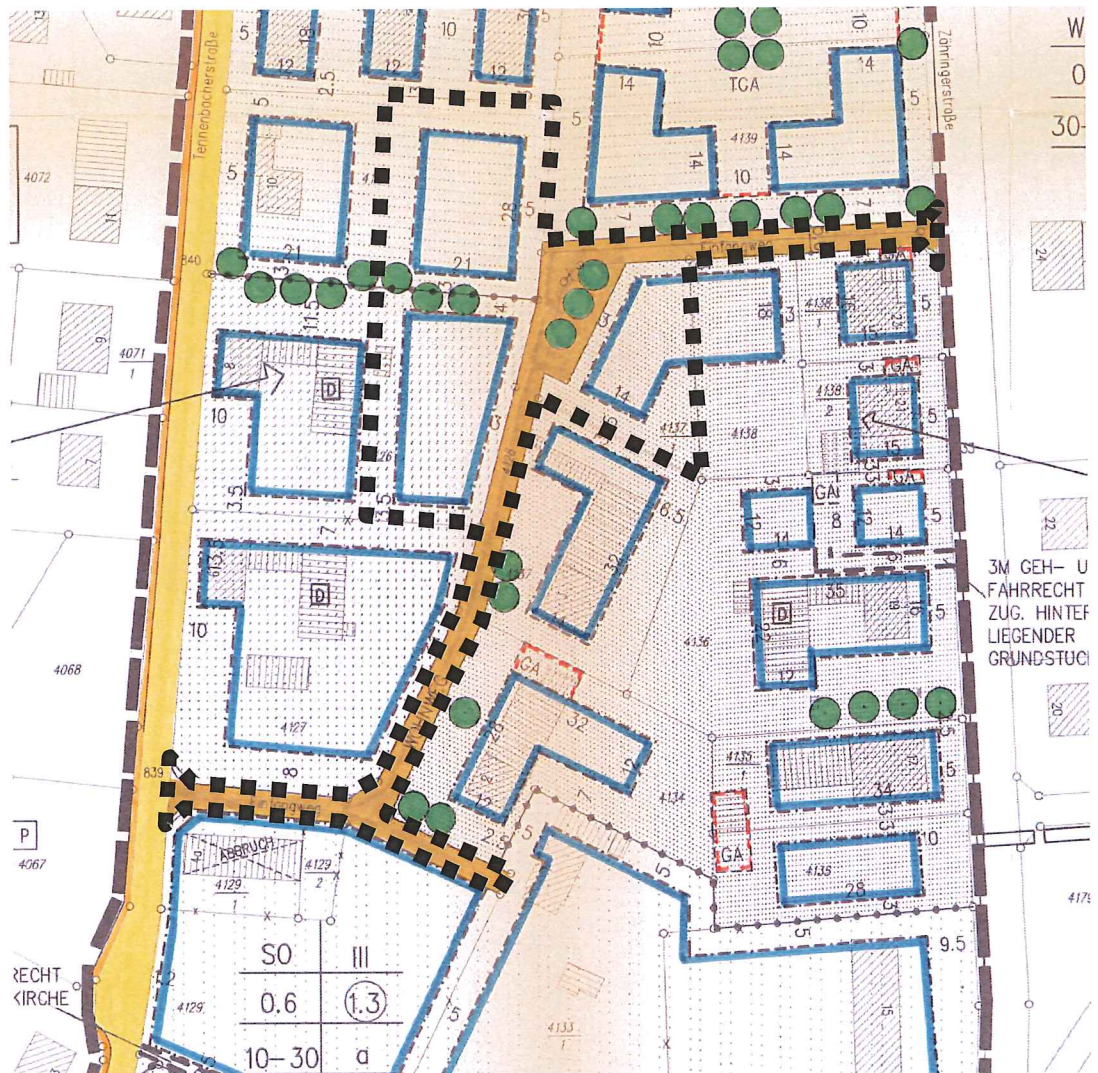
Im Änderungsbereich sollen neben Sattel- und Walmdächern auch zeitgemäße Dachformen wie Pult- und Zeltdächer zugelassen werden. Hintergrund ist der, dass im benachbarten Sondergebiet Gebäude mit Pultdach schon vorhanden sind und sich somit diese Dachform in den Siedlungsbestand einfügt.

Im Zusammenhang mit diesen Dachformen sind die Dachneigungen entsprechend anzupassen. So wird ergänzend zu den bestehenden Vorschriften für Pultdächer eine Dachneigung von 5° bis 15° und für Zeltdächer eine Dachneigung von 5° bis 25° festgesetzt.

Dachaufbauten wie Gauben sollen bei diesen flachgeneigten Dächern nicht zulässig sein, da sich dies störend auf die Harmonie der Dachlandschaft und damit auf das Stadtbild auswirken würde. Ausgenommen von dieser Regelung sind jedoch Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen. Diese sind bei allen Dachneigungen gestattet, dürfen jedoch nicht aufgeständert sein und müssen aus blendfreiem Material erstellt werden.

Damit bei einer dreigeschossigen Bebauung mit Pultdach das oberste Geschoss insbesondere zum öffentlichen Straßenraum nicht zu massiv in Erscheinung tritt und damit das Straßen- bzw. Stadtbild negativ beeinträchtigen würde, wird festgesetzt, dass bei dieser Bebauung das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden ist. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m –vertikal gemessen– auf mindestens drei Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ein Rücksprung ist an der Firstseite (Pultfirst) und an der straßenzugewandten Seite (Einfangweg) auszuführen.

Ausschnitt aus dem aktuellen Bebauungsplan „Einfangweg“ mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Schutzgüter

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die maßgebenden Grundstücke liegen im bebauten Innenbereich von Neuenburg am Rhein und werden derzeit überwiegend als Wiesenflächen genutzt. Teilweise liegen die Flächen brach und sind mit Bauschutt belegt. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4137/1 steht ein abgängiger Obstbaum. Weitere nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden/Wasser

Für den Änderungsbereich wird die bisher geltende Grundflächenzahl für die einzelnen Teilflächen beibehalten. Insofern ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Das Areal wird weitgehend als Wiese/Weide genutzt, wobei einzelne Bereiche einer Nutzung entzogen sind und brach liegen. Auf diesen Brachen wurde und wird teilweise Bauschutt gelagert. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 4137/1 steht ein abgängiger Obstbaum, der jedoch keine Baumhöhlen aufweist, die als Brutmöglichkeiten für Vögel oder als Fledermausquartier dienen könnten. Weitere nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Insgesamt weist das Gebiet eine geringe bis mittlere ökologische Bedeutung auf. Besonders schützenswerte Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Insofern ist der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen/Tiere als gering zu werden.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete mit dem FFH-Gebiet Nr. 8111342 Markgräfler Rheinebene von Neuenburg am Rhein bis Weil und dem Vogelschutzgebiet Nr. 811401 Rheinniederung Neuenburg am Rhein – Breisach liegen in ca. 1 km Entfernung westlich des Plangebiets. Durch die große Entfernung, dem vorhandenen Biotoptyp und dem dazwischenliegenden Siedlungskörper sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Lage innerhalb eines bereits bebauten Siedlungszusammenhangs wird die Empfindlichkeit der örtlichen Windsysteme auf die geplante Bebauung als gering angesehen.

Eine Erhöhung der thermischen Belastung durch die geplante Versiegelung ist insbesondere in den Sommermonaten in geringfügigem Maße gegeben. Diese wird jedoch insgesamt als gering eingestuft.

Grundsätzlich ist eine Bebauung im Innenbereich ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt den Flächenverbrauch im Außenbereich zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelung in diesen Bereichen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Für das Landschaftsbild und die Erholung hat der Bereich aufgrund der Lage und Nutzung im bebauten Innenbereich keine negativen Auswirkungen.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind im Plangebiet durch die geplante Nutzung selber und angrenzende Nutzungen nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird Wohnraum im Innenbereich von Neuenburg am Rhein geschaffen, was sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirkt.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

7 **KLIMASCHUTZ**

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Thema hat die Stadt Neuenburg am Rhein die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie zur Berücksichtigung energie- und klimaschutzrelevanter Gesichtspunkte u.a. für die Bauleitplanung erstellt, die auch als Vorgabe für die vorliegende Bebauungsplanänderung dient.

Bei dieser handelt es sich um drei geplante Wohngebäude in einem bereits bebauten Innenbereich. Durch die nach Süden orientierten Dachflächen, die sich auch für eine solare Energienutzung eignen, sowie ausreichend Grünbereichen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Da es sich lediglich um eine maßvolle Nachverdichtung handelt, sind weitere Aspekte der Klimaschutzrichtlinie nicht relevant.

8 **FLÄCHENGRÖßEN**

| | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Größe Änderungsbereich | ca. 4.690 m ² |
| davon: | |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 2.162 m ² |
| Dorfgebiet (MD) | ca. 1.162 m ² |
| Verkehrsflächen | ca. 1.366 m ² |

9 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen durch die erstmalige Herstellung des Einfangweges folgende Erschließungskosten an:

| | |
|------------------------------|----------------------|
| Straßenbau | ca. 145.000 € |
| Wasserversorgung | ca. 10.000 € |
| Entwässerung (Kanalisation) | ca. 65.000 € |
| Gesamtkosten (Brutto) | ca. 220.000 € |

Stadt Neuenburg am Rhein, den **24. MRZ. 2014**



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser