

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 8

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung	2
1.2	Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzung.....	2
1.3	Flächennutzungsplan	4
2	VERFAHREN.....	4
2.1	Verfahrensart.....	4
2.2	Verfahrensablauf	5
3	ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.2	Abstandsflächen	6
4	UMWELTBELANGE	7
5	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	7
6	KLIMASCHUTZ	7
7	ERSCHLIEßUNG.....	7
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
9	KOSTEN	8

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Weiermatten“ wurde am 18.12.2018 als Satzung beschlossen und erlangte mit Bekanntmachung am 11.01.2019 Rechtskraft.

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um an der Nahtstelle zwischen den ehemaligen Ortsteilen Schallstadt und Wolfenweiler ein neues, zukunftsweisendes Wohngebiet zu entwickeln.

Hierbei wurden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von hochwertigem Wohnraum in Form von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen
- Ökonomische Erschließung über die bestehende „Waldseemüller Straße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Planungsrechtliche Festsetzungen zur Sicherung und Gestaltung von Grünbereichen insbesondere im Hinblick auf die vorhandenen Grünstrukturen im Norden des Plangebiets
- Bewältigung der Lärmkonflikte mit den angrenzenden Nutzungen
- Schaffung eines Quartiers insbesondere für junge Familien
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energieformen

Inzwischen herrscht im Gebiet eine große Bautätigkeit, wobei der Wohngebäuderiegel im Norden, der als Lärmschutz für das übrige Gebiet dient, bereits zu großen Teilen fertiggestellt ist.

Im zentralen Gebietsbereich ist im Bebauungsplan eine verdichtete Bebauung mit insgesamt drei Hausgruppen festgesetzt. Im Zusammenhang mit dieser Bebauung soll nun im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Möglichkeit eröffnet werden, dass in Teilbereichen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche möglich ist. Dies wird an dem Standort städtebaulich befürwortet, zumal durch diese Maßnahme keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

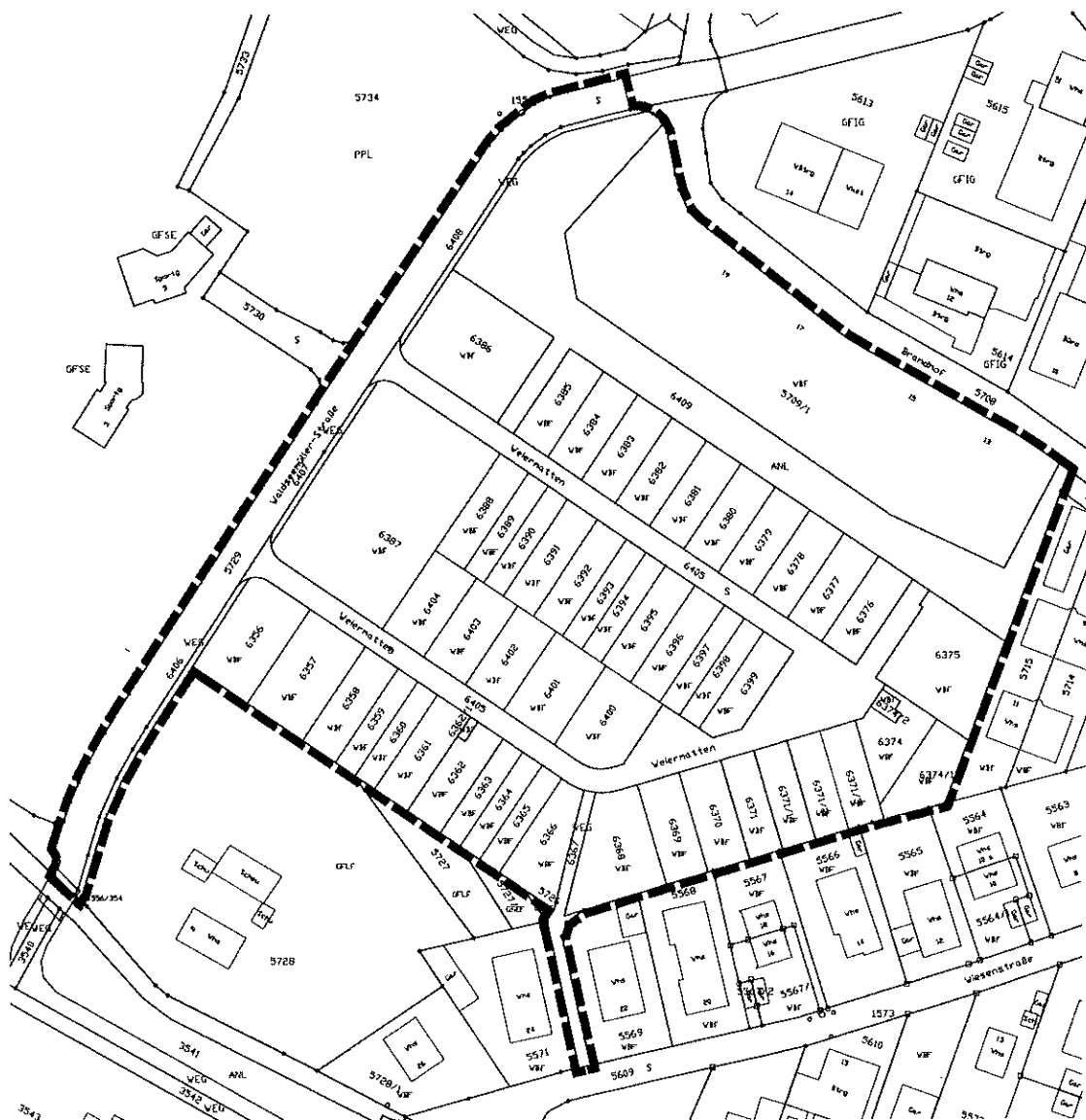
Darüber hinaus werden zwei weitere Ziffern im Zusammenhang mit der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend modifiziert.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann als Verfahrensart im vorliegenden Fall das sogenannte vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage notwendig. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1 dieser Begründung.

1.2 Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet „Weiermatten“ liegt im bebauten Innenbereich von Schallstadt und wird derzeit gerade aufgesiedelt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem aktuellen Liegenschaftskataster.



Aktueller Lageplan mit Geltungsbereich BPL „Weiermatten“ (ohne Maßstab)

BEGRÜNDUNG



Bestehender Bebauungsplan „Weiermatten“ (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Ziele des Flächennutzungsplans nicht tangiert, zumal die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

2 VERFAHREN

2.1 Verfahrensart

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung betrifft lediglich die Ergänzung der planungsrechtlichen Fest-

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

setzungen im Hinblick auf die Abstandsflächen und die Streichung bzw. Änderung von zwei Festsetzungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche. Mit diesem Regelungsinhalt werden die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplans nicht berührt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind deshalb gegeben.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes sind ebenfalls nicht erkennbar.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zusammenfassend kann die geplante Änderung daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen. D.h., dass als erster Beteiligungsschritt die Offenlage nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt wird.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

2.2 Verfahrensablauf

Das Änderungsverfahren erfolgt gemäß folgendem Ablauf:

26.07.2022	Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiermatten“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. In gleicher Sitzung wird der Änderungsentwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.
15.08.2022 bis 16.09.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 26.07.2022 bis 16.09.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13 BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
25.10.2022	Der Gemeinderat der Gemeinde Schallstadt behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiermatten“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 ÄNDERUNG PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im bestehenden Bebauungsplan ist in Ziffer 1.5.1 festgesetzt, dass Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen auf einer Länge von maximal 5,0 m um bis zu 1,50 m -horizontal gemessen- überschreiten dürfen. Des Weiteren ist festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m -horizontal gemessen- überschreiten dürfen. Für eine allgemeine Zulässigkeit des Überschreitens der Baugrenzen durch (bestimmte) Gebäudeteile besteht jedoch aktuell keine Rechtsgrundlage. Vor diesem Hintergrund soll im vorliegenden Fall von der Ermächtigung nach § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht werden, wonach weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden können. Dabei handelt es sich um Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB, über deren Zulässigkeit die zuständige Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen entscheidet. Da im Zusammenhang mit § 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO, Dachvorsprünge bis zu 1,5 m zugelassen werden können, soll dies auch aktuell ermöglicht werden. Ziffer 1.5.1 wird im Sinne der Klarstellung entsprechend modifiziert und die festgesetzten Überschreitungen als „Ausnahmen“ formuliert.

Daneben wird in Ziffer 1.5.2 geregelt, dass bei Baugrenzen nach Südosten, Süden und Südwesten und Westen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m -horizontal gemessen- zulässig sind (Wintergartenprivileg). Um Interpretationsspielräume auszuschließen bzw. eine eindeutige Regelung herbeizuführen, sollen neben Wintergärten auch Terrassen bzw. Terrassenüberdachungen als Teil des Hauptgebäudes die Baugrenzen um bis zu 2,0 m -horizontal gemessen- überschreiten dürfen. Aus gleichen Gründen wie oben beschrieben, wird Ziffer 1.5.2 als „Ausnahme“ formuliert.

3.2 Abstandsflächen

Im zentralen Gebietsbereich ist im Bebauungsplan eine verdichtete Bebauung mit insgesamt drei Hausgruppen festgesetzt. Die Abstände zwischen den einzelnen Hausgruppen betragen jeweils 6,0 m. D.h., dass der Abstand der Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) und der Grundstücksgrenze jeweils 3,0 m beträgt. Dies betrifft die neu gebildeten Grundstücke Flst. Nrn. 6391 und 6392 sowie 6395 und 6396 (siehe Lageplan im Anhang).

Für diese Grundstücke soll im Zusammenhang mit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem gesteigerten Bedarf an Wohnraum gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet werden, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen im Sinne von § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO von 0,25 festzusetzen. Diese Abweichung wird an dem Standort auch städtebaulich als angemessen erachtet, zumal keine negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind. Zudem gewähren die festgesetzten Mindestgrenzabstände gemäß § 5 Abs. 7 Satz 2 LBO von 2,50 m bzw. von 2,0 m bei Wänden bis zu 5,0 m Breite für die maßgebenden Grundstücke ein ausreichendes Maß an Sicherheit, Belichtung und Belüftung.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8

4 UMWELTBELANGE

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung 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). Die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bereits vom Büro faktorgrün erarbeitet und in die Abwägung eingestellt. Durch die vorliegende Änderung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die maßgebenden Umweltbelange wie Schutzgut Mensch, Schutzgut Arten-Biotop, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Klima, Schutzgut Fläche, Schutzgut Landschaftsbild und Erholung, Schutzgut Denkmalschutz und Kulturgüter sowie sparsame Energienutzung und umweltgerechte Versorgung erwartet.

Zudem ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB die Eingriffsregelung zu beachten. Im vorliegenden Fall handelt es sich um textliche Änderungen, welche keine zusätzlichen Versieglungen hervorrufen. Insofern ist eine Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

5 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Landwirtschaftliche Belange werden durch die vorliegende Änderung nicht tangiert. Insofern ist dieser Belang nicht in die Abwägung einzustellen.

6 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Durch die geplante Änderung werden keine Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz erwartet.

Unabhängig hiervon misst die Gemeinde Schallstadt diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei dem Plangebiet „Weiermatten“ handelt es sich um eine sinnvolle Entwicklung eines Wohn-/Mischgebietes innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges. Durch die nach Südwesten und Südosten orientierten Dachflächen, die sich besonders für eine solare Energienutzung eignen, sowie der Anlage von Grünbereichen und der Durchgrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern, wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

7 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist gesichert und erfolgt über die bestehende technische Infrastruktur.

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

9 KOSTEN

Durch die vorliegende Änderung entstehen keine weiteren Erschließungskosten.

Gemeinde Schallstadt, den 26.10.2022



Sebastian Kiss
Bürgermeister



fsp.stadtplanung B W y

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Schallstadt übereinstimmen.

Schallstadt, den 26.10.2022



Sebastian Kiss
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 11.11.2022.

Schallstadt, den 11.11.2022



Sebastian Kiss
Bürgermeister

