Gemeinde Eimeldingen

Landkreis Lörrach

Erste Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

„Am Haltinger Weg"

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

INHALT

1. Allgemeines 2
2. Planungsrechtliche Festsetzungen 4
3. Örtliche Bauvorschriften 5
4. Umweltbelange 6
5. Technische und soziale Infrastruktur 7
6. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 7
7. Flächenbilanz 7

1. ALLGEMEINES

1.1. Anlass für die Planaufstellung / Verfahren

Im Plangebiet war eine Ergänzung des bestehenden Gästehauses geplant. Trotz eines sehr großen Grundstücks ließen die bestehenden Baugrenzen eine Erweiterung des Bestands nicht zu, weshalb der Bebauungsplan punktuell zu überarbeiten war.

Da die rechtlichen Voraussetzungen gegeben waren, wurde der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a (1) Nr.1 BauGB mit zugeordneten Örtlichen Bauvorschriften unter dem Namen „Erste Änderung Am Haltinger Weg" geändert. Entsprechend wurde das Planverfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt, von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist abgesehen worden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst 1.512 m² und befindet kurz hinter dem Eingang ins umgebende Wohngebiet „Haltinger Weg", für das der Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 gilt. Von der Änderung ist lediglich das Grundstück Flst. Nr. 3470 der Pension betroffen.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung



Abb.1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet weiß markiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal (Stand: 12.03.1998, siehe Abb. 1) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan.

Die erste Änderung „Am Haltinger Weg" überlagert den Bebauungsplan „Am Haltinger Weg" vom 08.10.1985 teilweise. In diesem Bereich wird der bisherige Bebauungsplan durch den Änderungsplan ersetzt.
Der Urplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern fest. Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 52° festgesetzt.
Es fällt auf, dass der Änderungsbereich das größte Grundstück aufweist. Das Baufenster fällt jedoch kaum größer als auf den übrigen Grundstücken aus.

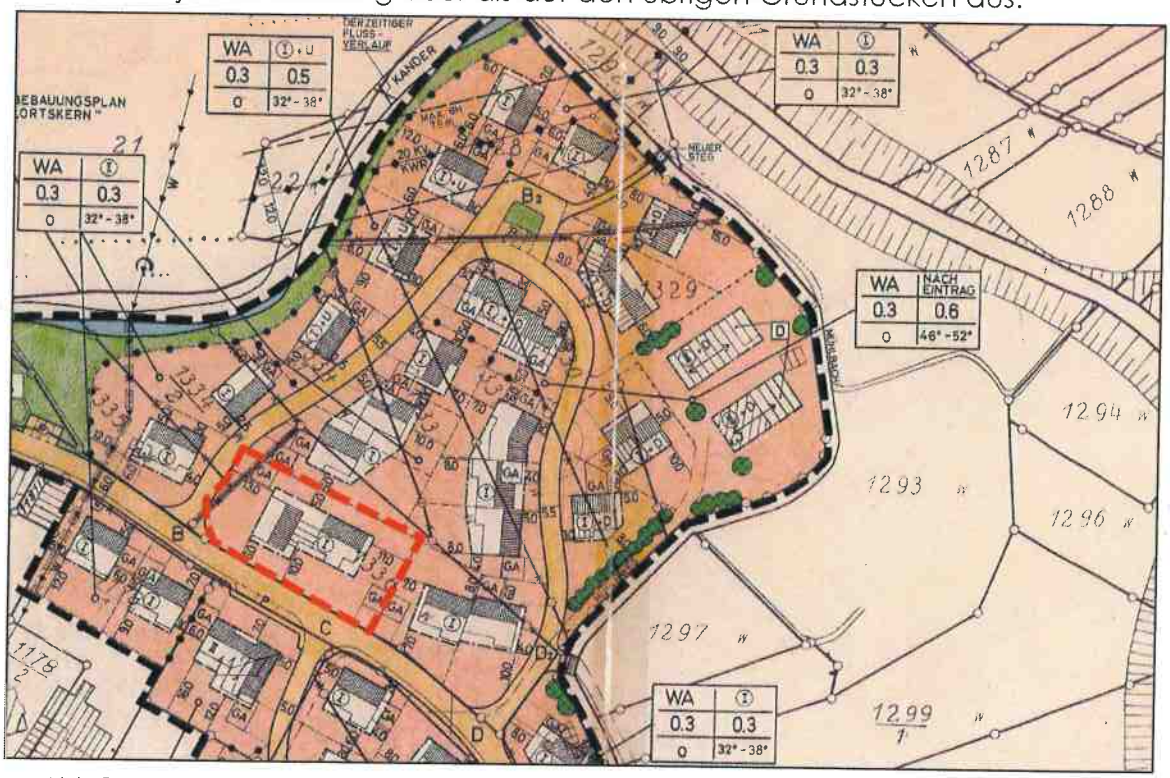


Abb.2: Ausschnitt aus dem bisher gültigen Bebauungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet rot markiert.

1.4. Bebauung und Gestaltung

Das Umfeld ist bis auf wenige Ausnahmen weitgehend bebaut.
Die geplante Ergänzung führt zu einer höheren Ausnutzung des Grundstücks (GRZ neu 0,4 statt 0,3). Die Höhe der Gebäude bleibt aber in ähnlichem Umfang erhalten, es wird lediglich zusätzlich zum Satteldach ein Pultdach zugelassen. Somit

bleiben aber in der Ansicht First und Traufe erhalten, sodass die Ergänzung verträglich mit dem Bestand erfolgt.
Die Regelungen zu Nebenanlagen und Dachaufbauten wurden entsprechend vom alten Bebauungsplan übernommen, um die Einheitlichkeit im Gebiet zu wahren,

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird – wie bereits im vorhergehenden Bebauungsplan – als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies spiegelte nicht nur die bisherige Planungsrechtliche Festsetzung wider, sondern entsprach auch der damaligen Nutzung.

Zusätzlich zu den allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. §1 (7) Nr. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Diese Festsetzung galt bereits im Urplan und hatte sich bewährt, sodass die Festsetzung übernommen wurde.

Die gem. §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen entsprachen nicht den Grundstücksgrößen bzw. würden Verkehr verursachen, welcher das Gebiet übermäßig belastet hätte. Sie sind daher nicht Teil des Bebauungsplans.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenentwicklung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die zulässige Trauf- und Firsthöhe der Gebäude gesteuert. Die GRZ wird gebietstypisch mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung gegenüber dem damaligen Planungsrecht von 0,1. Aufgrund des großen Grundstücks verbleibt aber auch bei einer GRZ von 0,4 ein ausreichend hoher Freiraum-Anteil.

Die Höhenentwicklung basiert auf der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe Fertigmaß (OK FFB) als Bezugspunkt.

Die maximale Traufhöhe und Höhe baulicher Anlagen (HbA) stellt sicher, dass die von Straßenraum wahrnehmbaren Dachkanten eine ortbildverträgliche Höhe

aufweisen. Damit einher geht auch eine Steuerung der Gesamtkubatur des Gebäudes. Ziel der Festsetzungen ist ein gutes Einfügen der Ergänzungsbebauung in das Umfeld. Daher wird die Traufhöhe mit 5,60 Metern, die HbA mit 7,10 Metern festgesetzt.

Die Stellung baulicher Anlagen erfolgt parallel zu den festgesetzten Baugrenzen, sodass die Gebäude entweder parallel zur Straße oder rechtwinklig dazu stehen. Eine ähnliche Festsetzung existierte bereits im ursprünglichen Bebauungsplan.

2.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die offene Bauweise. Eine Abweichung davon würde nicht in die städtebauliche Struktur passen.
Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen einerseits eine gute Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke, lassen aber auch individuellen Gestaltungsspielraum.

2.4. Flächen für Nebenanlagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO und nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO, sofern es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zugewiesenen Flächen (Ga - Garagen) zulässig.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Das Plangebiet schließt an bestehende Strukturen an, die von geneigten Dächern geprägt sind. Da sich das Plangebiet sich mitten im Bestandsgebiet befindet, werden Flachdächer als nicht ortbildverträglich bewertet. Um dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu schaffen, sind außer Satteldächern auch Pultdächer zulässig.

Die Regelungen zu Umfang und Anordnung von Gauben, Dacheinschnitten wurden vom Bestandsplan übernommen. Weiterhin wurden Festsetzungen für Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ergänzt.

Zur Schaffung eines Gebietes mit ansprechendem Ortsbild sind neben den Regelungen für die Gebäude auch die nicht bebauten Grundstücksteile entsprechend zu gestalten.

4. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wurde als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Daher entfielen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Im Folgenden werden etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter dargestellt.

4.1. Auswirkungen auf Wasser und Boden

Das Plangebiet war ursprünglich nur mit einer GRZ von 0,3 sowie einem Vollgeschoss bebaubar. Zu Gunsten einer Nachverdichtung im Innenbereich wurden die Werte erhöht. Aufgrund des großen Grundstücks verbleiben aber weiterhin ausreichend Freiflächen um das Gebäude, auch wenn die zusätzliche Bebauung einen geringfügigen negativen Einfluss auf die Versickerung sowie die Versiegelung von Boden hat.

4.2. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Das Grundstück war bisher neben dem Hauptgebäude mit einer Garage sowie Stellplätzen überbaut; die übrigen Teile waren mit Rasen, einem Nadelbaum sowie einigen Büschen bestanden. Die bestehende Bepflanzung war nicht als ökologisch hochwertig einzustufen.

Im Falle einer Umsetzung der geplanten Maßnahme sind keine negativen Auswirkungen im Bereich des Artenschutzes zu erwarten.

4.3. Auswirkungen auf Klima und Luft sowie Kultur und Landschaft

Da die Festsetzungen zum Grad der Überbauung sowie die Gebäudehöhen nur leicht erhöht werden, sind keine negativen Folgen zu erwarten.

4.4. Auswirkungen auf den Mensch

Wie bereits beschrieben wird der Umfang an baulichen Anlagen vergrößert. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und des Baufensters werden ausreichend große Abstände zur Straße sowie zur Nachbarbebauung eingehalten, sodass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind.

5. TECHNISCHE UND SOZIALE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet ist mit allen erforderlichen Medien sowie Kanalisation ausgestattet. Zu den Möglichkeiten einer Versickerung vor Ort wird auf das Bodengutachten des Urplans verwiesen.

Die Planung hat nur geringfügige Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, da lediglich ein zusätzliches Gebäude geplant war. Die Stellplätze hierzu sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

6.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden zwei Stellungnahmen abgegeben. Diese schlugen u.a. vor, die höhere GRZ auch auf die übrigen Grundstücke des Ur-Bebauungsplans anzuwenden. Diese Anregung wurde nicht berücksichtigt, da bei den bereits bebauten Grundstücken kein Veränderungsdruck erkennbar ist und die Grundstücke anteilsmäßig weniger Freiräume beinhalten.

Der Einwand, dass die Änderung des Bebauungsplans mit einem Wertverlust umliegender Grundstücke einherginge, konnte nicht nachvollzogen werden und wurde daher ebenfalls nicht berücksichtigt.

6.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Von den Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, diese hatten aber lediglich Funktion der Kenntnisnahme und daher keine Planänderungen zur Folge.

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche:	1.512 m²	100%
davon		
Allgemeines Wohngebiet:	1.512 m²	100%

STADTBAU LÖRRACH

St. Färber, Stadtplaner

Gemeinde Eimeldingen, den 29.10.2018

Friebolin, Bürgermeister