



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Begründung

**zur 4. Änderung der Satzung über die Grenzen für ein
Teilgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
„Schnellingen“ im Bereich Schnellinger Straße / Silber-
bergweg / Gartenstraße
- Erweiterung um Flst. Nr. 1996 (Teil) -**

Ausgefertigt: Lahr/Haslach,

Planer:

Bürgermeister:

Philipp Saar

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der 4. Satzungsänderung**

Beim Stadtbauamt Haslach wurde eine Anfrage hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Flst. Nr. 1996 im Ortsteil Schnellingen gestellt.

Beabsichtigt ist, auf der östlichen Teilfläche des vorgenannten Grundstücks ein Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und zwei Wohneinheiten zu errichten. Im Kellergeschoss ist eine Einliegerwohnung mit ca. 90 m² Nettowohnfläche vorgesehen, die zweite Wohneinheit im Erdgeschoss plus Dachgeschoss umfasst ca. 202 m² Nettowohnfläche (jeweils ohne zugehörige Balkon- und Terrassenflächen). Nördlich des Wohnhauses ist zudem eine große Garage mit Satteldach, Kamin und ebenfalls drei Etagen (Technikraum und Hackschnitzelbunker im KG, Garage im EG und Speicher im DG) geplant. Die Firsthöhe der Gebäude beträgt laut Planunterlagen 9,40 m (Wohngebäude) bzw. 8,17 m (Garage) über dem geplanten fertigen Rohfußboden des Erdgeschosses. Talseitig tritt zudem das Untergeschoss mit einer Höhe von ca. 2,84 m in Erscheinung.

Das zur teilweisen Bebauung vorgesehene Grundstück Flst. Nr. 1996 liegt derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Da es sich bei dem angefragten Bauprojekt um kein im Außenbereich zulässiges Vorhaben handelt, kann eine Genehmigungsfähigkeit nur dann erzielt werden, wenn die betroffene Grundstücksteilfläche durch Abrundungssatzung in eine Innenbereichsfläche umgewandelt wird. An das Baugrundstück grenzt die bestehende Abrundungssatzung „über die Grenzen für ein Teilgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Schnellingen“ im Bereich Schnellinger Straße/Silberbergweg/ Gartenstraße“ an. Durch Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung können die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden.

Der Sachverhalt wurde am 30.10.2023 im Schnellinger Ausschuss in öffentlicher Sitzung vorberaten. Der Schnellinger Ausschuss hat der 4. Änderung und Erweiterung der Satzung einstimmig zugestimmt. Daraufhin hat der Gemeinderat in seiner Sitzung an 14.11.2023 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der Satzungsänderung gefasst.

Die Stadt Haslach möchte im Rahmen ihrer Zielsetzung zur Nachverdichtung Baurecht für diese Fläche in zweiter Baureihe schaffen. Dies kann ohne Erweiterung der öffentlichen Erschließung erreicht werden. Das Grundstück schließt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schnellingen an und ist bereits von zwei Seiten baulich umschlossen.



Quelle: Google Maps

1.2 Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Änderungssatzung

Bei der geplanten Erweiterung der Abrundungssatzung handelt es sich um eine Maßnahme im Sinne von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, bei der die Maßgaben des § 34 Absätze 5 und 6 BauGB zu beachten sind. Neben möglichen Festsetzungsmöglichkeiten ist gemäß § 34 Abs. 5 i. V. m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB bei der Miteinbezugnahme von Außenbereichsflächen auf dieser Gesetzesgrundlage insbesondere darauf zu achten, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nur in diesem Fall ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs rechtlich überhaupt möglich.

Für den Erlass einer entsprechenden Satzungsänderung ist es daher insbesondere erforderlich, dass die neu miteinbezogene Fläche sich auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt. Im Hinblick auf das angefragte Bauprojekt können die bislang bereits beschlossenen Änderungen / Erweiterungsflächen des Geltungsbereichs als Referenz und Orientierungswert herangezogen werden. Demnach sollte die Einbezugsfläche im Rahmen von maximal 700 bis 950 m² liegen.

Hierauf beziehend fanden zwischen Bauherrschaft und Stadtbauamt Abstimmungsgespräche statt, um zwischen geplanter Bebauung und maximal einzubeziehender Grundstücksgröße eine rechtlich denkbare Lösung zu finden. Die Planung sieht eine Fläche von ca. 984 m² (785 m² Baufläche zzgl. 199 m² Erschließung/Zuwegung) vor, wobei die zukünftige Zufahrtsfläche und ein kleiner Teil der Baufläche bereits innerhalb des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung liegt. Insgesamt beläuft sich die neu miteinzubeziehende Fläche auf ca. 701 m².

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung einschließlich der drei erfolgten Änderungen sowie der Änderungsbereich dieser 4. Änderung sind im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Im Rahmen der 4. Änderung wird der Geltungsbereich um den östlichen Teil des Grundstücks Flst. Nr. 1996 erweitert.

1.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei dem Grundstück, das nun in die Satzung einbezogen wird, handelt es sich um ein Privatgrundstück.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Planteil des FNP:



2. Inhalt der Planung

Die Erweiterung der Abrundungssatzung im Rahmen dieser 4. Änderung erstreckt sich auf den Ostteil des Grundstücks Flst. Nr. 1996 in Haslach-Schnellingen (siehe Lageplan unter Anlage 3). Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

Grundlegende Voraussetzung für die Realisierung des angefragten Bauvorhabens ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit der späteren Rechtsgrundlage des § 34 BauGB. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung

gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Daher werden für künftige Bebauung innerhalb des Änderungsbereichs nachfolgende einzelne bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen geregelt.

2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Diese Dichte wurde im Rahmen der 3. Änderung als typisch und verträglich definiert und nun so übernommen.

Aufgrund der Hanglage weist die Bebauung talseitig drei Geschosse auf, rechnerisch jedoch nur zwei Vollgeschosse. Neben dem Hauptgeschoss entsteht ein talseitig in Erscheinung tretendes Untergeschoss sowie ein im Dachraum liegendes Vollgeschoss. Daher wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. II Vollgeschosse festgesetzt.

2.1.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Entsprechend der bestehenden Bebauung ist lediglich ein Einzelhaus zulässig, dessen maximale Wandhöhe aufgrund fehlender eindeutiger Bezugspunkte bezogen auf m+NN festgesetzt wird.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Durch die Ausweisung eines Baufensters wird die überbaubare Grundstücksfläche im Lageplan definiert. Innerhalb dieser Fläche sind auch Garagen zu errichten.

Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Stellplätze gilt diese Einschränkung hinsichtlich der Lage nicht.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung des neuen Wohngebäudes ist parallel zum Hang festgesetzt. Somit erscheint es mit seiner Traufseite zum Tal.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachgestaltung des Hauptgebäudes sowie von Garagen wird die Dachform und -neigung vorgegeben. Das Hauptgebäude muss mit einem Sattel oder Krüppelwalm-dach mit einer Dachneigung von 30 – 45° errichtet werden. Um das Dachgeschoss sinnvoll zu Wohnzwecken nutzen zu können, sind Dachaufbauten zulässig. Als Dachdeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in den Farben rot oder rotbraun, zu wählen.

Für Garagen gilt die Regelung der Dachform analog. Der Spielraum der Dachneigung wird jedoch auf 20 – 45° erweitert. Garagen müssen mit derselben Dachdeckung wie das Hauptgebäude eingedeckt werden.

Um die Versiegelung der Fläche zu reduzieren, wird für den Garagenvorplatz, Stellplatzflächen, Zufahrts- und Zugangsflächen ein wasserdurchlässiger Belag (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.) festgesetzt. Der Abflussbeiwert von 0,7 darf nicht überschritten werden. Diese Flächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

2.1.6 Sonstige Regelungen

Alle übrigen städtebaulichen Parameter unterliegen einer Beurteilung nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens in den Bestand.

Zudem werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.2.

2.2 Umwelt/Artenschutz

Für diesen Änderungsbereich wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7. BauGB untersucht. Die Stellungnahme dazu ist Bestandteil dieser Änderungssatzung unter Anlage 4.

Sie beinhaltet eine Bewertung der Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und macht Festsetzungsvorschläge zur Grünordnung.

Basierend auf dem Ergebnis wurden folgende grünplanerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungssatzung übernommen:

- Baufeldräumung
- Vorgaben zur Beleuchtung
- Belagsflächen
- Dacheindeckung
- Pflanzgebote Wohngrundstück
- Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich erbracht werden kann, wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahme dieser Änderungssatzung zugeordnet:

- Maßnahmenkomplex „Bachrenaturierung und Biotopentwicklungsmaßnahmen bei Mühlenbach“, Flst. Nr. 749/0, Gemeinde Mühlenbach. Der gesamte Maßnahmenkomplex weist bei entsprechender Pflege und Entwicklung eine Ausgleichskapazität von 73.943 Ökopunkten aus. Hiervon werden 6.909 Ökopunkten dieser Änderungssatzung zugeordnet. Die Maßnahme ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Zum Thema „Artenschutz“ wird in der Stellungnahme Folgendes aufgeführt:

„Das Plangebiet bietet als artenarme Wiesenfläche keine essentiellen Habitate für streng geschützte Tierarten.“

Im Zuge der Übersichtsbegehung wurden keine Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten streng geschützter Arten erfasst.

D.h. es sind keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Tiere“ zu erwarten.“

2.3 Landwirtschaft

Im Anschluss an den Änderungsbereich nach Westen und Norden befindet sich für die Region typische Landwirtschaft.

Es ist daher mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.4 Erschließung

Östlich des Änderungsbereichs verläuft der Silberbergweg, an den das Grundstück direkt angeschlossen ist. Der Zuschnitt des Grundstücks beinhaltet bereits eine Zufahrtsfläche. Über diese ist die Erschließung für die geplante Bebauung in zweiter Reihe gesichert.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

2.5.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Es besteht die Möglichkeit eines unmittelbaren Anschlusses an die bestehenden öffentlichen Leitungen, die im Silberbergweg verlaufen.

2.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung, Trink- und Löschwasser, ist über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.5.3 Elektrizität/Telekommunikation

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsnetze. Das neu geplante Gebäude kann daran angeschlossen werden.

Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 einen entsprechenden Auftrag erteilen.

2.5.4 Abfallentsorgung

Das öffentliche Straßennetz wird von dieser Planung nicht berührt. Daher bleibt die Situation der Abfallentsorgung unverändert. Der Änderungsbereich ist direkt an den Silberbergweg angebunden.

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 befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße, dem Silberbergweg, zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.

Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

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

3. Umweltverträglichkeit

Bei dieser 4. Satzungsänderung können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden.

Da jedoch Außenbereichsflächen einbezogen werden, ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese ist Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 4.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

4.2 Altlasten

Hinweise zu möglichen Altlasten/Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht vor.

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.

4.3 Geotechnik

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.

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Haslach 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 84.2 – Operative Archäologie (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.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

Aufgestellt: Lahr, 29.08.2024

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin