

Fertigung: 2
Anlage: 2
Blatt: 1-4

BEGRÜNDUNG

- zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ellenweg III" und
 - zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Ellenweg III"
- der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)
als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach
§ 13a BauGB

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ellenweg III" wurde 2014 rechtskräftig.

Die 1. Änderung umfasst die Flst.Nrn. 6168, 6169 und 6170. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bauvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1, da eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Mit der Änderung der Flächen für Tiefgaragen werden die Zufahrten von 2 geplanten Tiefgaragen gebündelt, so dass hier weniger Fläche versiegelt wird. Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Dachgestaltung geändert. Es wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Außenentwicklung entgegengewirkt. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

3 Übergeordnete Planung

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.



4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flst.Nrn. 6168, 6169 und 6170.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Der B-Plan wurde 2014 rechtskräftig, das Baugebiet ist im westlichen Bereich bereits überwiegend bebaut.

Im östlichen Bereich sind 3 Mehrfamilienhäuser geplant. Die beiden südlichen werden vom gleichen Bauträger erstellt. Bei der Planung hat sich gezeigt, dass durch eine gemeinsame Tiefgarage mit Bündelung der Zufahrten auf eine TG-Zufahrt künftig verzichtet werden kann. Damit wird weniger Fläche versiegelt, so dass die verbleibenden Freiflächen damit besser genutzt werden können.

Die vorliegende Planung sieht ein einseitiges Pultdach vor, was nach den bisherigen Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig war. Hier spricht aus gestalterischer Sicht nichts dagegen, da die max. Wand- und Firsthöhe eingehalten wird.

Des Weiteren ragt die geplante Tiefgarage aufgrund der hohen Grundwasserstände im Baugebiet über die OK des Geländes hinaus. Damit sind die TG-Flächen auf die GRZ anzurechnen. Die BauNVO sieht als Höchstgrenze für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 vor. Zur Realisierung des aktuell geplanten Bauvorhabens wird eine GRZ abweichend von der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstgrenze von 0,6 erforderlich. Die Überschreitung scheint im Hinblick auf den hier geplanten verdichteten Wohnungsbau mit Geschosswohnungsbau sowie den dafür nachzuweisenden Stellplätzen begründet. Durch die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen werden die Ziele des § 1a BauGB - sparsamer Umgang mit Grund und Boden - berücksichtigt. Die Flächen über der Tiefgarage können begrünt und entsprechend als Freifläche genutzt werden.

Des Weiteren wird die Festsetzung Pkt. 4.1 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports dahingehend ergänzt bzw. präzisiert, dass die Festsetzung nur für die NZ 1 gilt. In der NZ 2 sind Tiefgaragen und Stellplätze nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Festsetzung Pkt. 4.3 wird daher noch um den Begriff Stellplätze ergänzt.

6 Umweltbelange

Da es sich bei 1. Änderung des Bebauungsplanes "Ellenweg III" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und die Vorschriften des § 13 BauGB anzuwenden sind, wird auf eine Umweltprüfung (und damit auf die Erstellung des Umweltberichts) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das beinhaltet, dass die Planung nicht der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unterliegt.



Des Weiteren ist darzulegen, dass offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 Ziff. 2 BauGB zu erwarten sind.

Jedoch ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

6.1 Überprüfung der Schutzgüter

Schutzgut Menschen

Die Auswirkungen für das Schutzgut Menschen sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert. Die festgesetzten Maßnahmen sind vollumfänglich realisierbar. Es entsteht naturschutzfachlich kein Mehrbedarf an Kompensationsmaßnahmen. Artenschutzfachliche Belange sind grundsätzlich nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Die Auswirkungen für das Schutzgut Boden sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert. Es entsteht kein Mehrbedarf an Kompensationsmaßnahmen. Der Erhöhung der GRZ 0,4 auf 0,6 steht eine reduzierte Versiegelung durch die Bündelung der Zufahrten für 2 Tiefgaragen entgegen.

Schutzgut Grundwasser

Die Auswirkungen für das Schutzgut Grundwasser sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert.

Schutzgut Klima/Luft

Die Auswirkungen für das Schutzgut Klima/Luft sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert.

Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft sind wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (2014) ermittelt unverändert. Die max. Wand- und Firshöhen werden eingehalten.

Ergebnis: Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nicht beeinflusst.

7 Ver- und Entsorgung

Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes bleibt von der 1. Änderung unberührt. Insofern wird hier auf die Aussagen des rechtskräftigen B-Plans verwiesen.

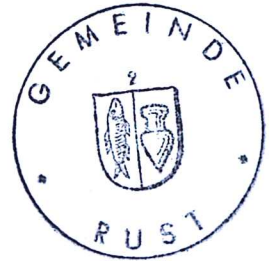
Freiburg, den 15.04.2016 LIF-ta-ba
11.07.2016

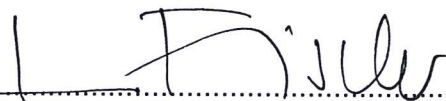
Rust, den 25. JULI 2016

PLANUNGSBÜRO FISCHER




Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de




.....

Planer


.....

Klare, Bürgermeister

122Beg02.doc

