

GEMEINDE AU AM RHEIN

Bebauungsplan „BLAISEN“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 29.03.2021



Bearbeitung: NL

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss		am	19.10.2020
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit		am	19.10.2020
Ortsübliche Bekanntmachung Offenlage		am	29.10.2020
Öffentliche Auslegung		vom	06.11.2020
		bis	06.12.2020
Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis	06.12.2020
Erneute Billigung des Entwurfs sowie Beschluss über die erneute, verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit		am	22.02.2021
Ortsübliche Bekanntmachung erneute Offenlage		am	26.02.2021
Erneute Öffentliche Auslegung		vom	08.03.2021
		bis	22.03.2021
Erneute Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TöBs		bis	22.03.2021
Satzungsbeschluss		am	29.03.2021
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am	01.04.2021

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Blaisen“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Gemeinde Au am Rhein hat am aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen – die 1. Änderung des Bebauungsplans „Blaisen“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Blaisen“ mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 29.03.2021 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 29.03.2021
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 11.02.2021
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 06.10.2020

Anlagen

D	Hinweise	in der Fassung vom 06.10.2020
E	Begründung	in der Fassung vom 11.02.2021

Weitere gesonderte Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Ökologische Leistungen Fußler, Karlsruhe	in der Fassung von	10/2020
--	--------------------	---------

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Blaisen“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Au am Rhein, den

.....
Veronika Laukart
Bürgermeisterin

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Au am Rhein, den

.....
Veronika Laukart
Bürgermeisterin

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Vereinsbedarfsfläche und Spielplatz

Die Liste der in der Planzeichnung aufgeführten Nutzungen je Teilbereich ist nicht abschließend. Vereinsnutzungen, die den genannten Nutzungen in Art und Struktur sowie hinsichtlich ihrer Auswirkungen entsprechen, sind ebenfalls zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GRZ) beträgt 0,4 und wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Gebäudehöhe beträgt 110,0 m ü. NN.

Die **Gebäudehöhe (GH)** ist bei baulichen Anlagen/Bauteilen mit geneigtem Dach das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bei baulichen Anlagen/Bauteilen mit Flachdächern ist die GH das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Flachdach-Attika.

In Teilbereich 1 gilt:

Die GH wird als absolutes Höchstmaß in Metern festgesetzt und beträgt 3,0 m.

In Teilbereich 2 gilt:

Die GH wird als absolutes Höchstmaß in Metern festgesetzt und beträgt 10,0 m.

Die **maximale Anzahl der Vollgeschosse (VG)** beträgt II. Es sind demnach zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Gebiet ist flächenhaft mit landschaftsgerechten Flurgehölzen abzapflanzen. Die Tiefe der Pflanzfläche beträgt 5 Meter.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am Tag des Offenlagebeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dachformen

Es sind geneigte Dächer sowie Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer im Sinne dieser Bauvorschrift sind folgende Dachformen: Satteldach, Walmdach, Zeltdach sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer.

Teil D – Hinweise

1 Artenschutz

Auf Grund des potenziellen Vorkommens von gehölzbrütenden Vogelarten sind bei Rodungen die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten (Rodungen nur zwischen 1. Oktober und 28. / 29. Februar).

Sind Eingriffe in den bestehenden, entlang des Randes des Geltungsbereichs verlaufenden Wall geplant, so sollte ein Vorkommen von Reptilien untersucht werden. Generell könnten Reptilien während der Bauphase in das Baufeld einwandern, sobald die Ausdehnung des Baufeldes bis an den Wall reicht. Hierbei ist ein glatter Reptilienschutzzaun zu spannen, der ein Einwandern verhindert. Der Zaun muss 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, um ein Unterwandern zu unterbinden.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen sind im Vorfeld der Bauarbeiten das Baufeld und die BE-Flächen kurz zu halten, um die Fläche für Eidechsen unattraktiv zu halten; die Böschungsbereiche sind hierbei auszuklammern. Die Bepflanzung der Böschung sollte so erfolgen, dass in Teilen lichtere und sonnenexponierte Bereiche als geeignete Standorte für die Zauneidechsen erhalten bleiben können.

2 Geotechnik

Bei den Bauarbeiten sind folgende Hinweise zu beachten:

- Um eine zu starke Auflockerungen der Gründungssohle zu vermeiden, sollten die Aushubarbeiten möglichst schonend durchgeführt werden.
- Durch die Aushubarbeiten resultierende und nicht vermeidbare Auflockerungen der Baugrubensohle sollten nachverdichtet werden.
- Bei der Planung von Baumaßnahmen sollte eine Beratung und Baubegleitung durch einen Baugrundgutachter erfolgen.
- Die Verdichtung der Aufschüttung (Bodenpolster) ist durch Lastplattendruckversuche nachzuweisen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Locker-gesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3 Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten bei einer Flächenausbreitung eines Extremhochwassers überflutet und es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 110,1 müNN (auf Dezimeter gerundet) kommen.

Auch bei Flächen die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind und/oder in einem geschützten Bereich liegen, sind die Aspekte des Hochwasserschutzes und der Hochwasserrückhaltung bei Bauvorhaben zu beachten. Entsprechend § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollten bauliche

Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Hierzu werden z.B. die weiterführenden Informationen unter www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de, die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit und das DWA Merkblatt 553 empfohlen.

5 Hinweise zur Landesgrundwassermessstelle 205/210-4

Die im Plangebiet befindliche Landesgrundwassermessstelle ist zu erhalten.

Für die Einbringung der für diesen Bereich vorgesehenen Bepflanzung ist die Grundwassermessstelle durch entsprechende Maßnahmen zu sichern.

Eventuelle Beschädigungen sind dem RP Karlsruhe, Referat 53.2, unverzüglich zu melden.

Der Zugang zur Messstelle muss nach Abschluss der Maßnahmen weiterhin gewährleistet sein.

Teil E - Begründung

1 Planerfordernis

Die Gemeinde Au am Rhein möchte im direkten Umfeld des nördlich der Ortslage befindlichen Baggersees eine derzeit schon für Vereinsnutzungen vorgesehene Fläche attraktiver gestalten. Das gesamte Gebiet ist bereits durch Aufstellung des Bebauungsplans „Blaisen“ sowie der zugehörigen Flächennutzungsplanung für die Errichtung von verschiedenen Einrichtungen für den Vereinsbedarf vorgesehen. Konkrete Anfragen sowie sich mittlerweile veränderte Ansprüche an Vereinsgebäude führen zu Planungen, die auf der Grundlage des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig sind. Das ehemalige Vereinsgebäude der DJK, die mit eben dieser konkreten Planungsabsicht auf die Gemeinde zugekommen ist, wurde aufgrund seiner Lage im Hochwasserdamm zugunsten des Hochwasserschutzes aufgegeben. Um den von dieser Sonderbaufläche ausgehenden Lärm in Richtung Ortslage weiterhin so gering wie möglich zu halten, wird es als sinnvoll erachtet, auch in größerer Entfernung von der Erschließungsstraße bauliche Anlagen erstellen zu können, die dann mit ihrer Außenwand als Weiterführung/Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand dienen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der gemeindeeigenen Fläche für Vereine geschaffen werden.

2 Örtliche Gegebenheiten / Bestandssituation / Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich nördlich des alten Ortskerns der Gemeinde Au am Rhein. Es umfasst das Flurstück Nr. 4989 mit einer Gesamtfläche von ca. 0,52 ha. Das Gebiet liegt unmittelbar südlich des Baggersees an der Waldstraße und ist ringsum von Grünflächen unterschiedlicher Nutzung umgeben. Auf dem Gelände befinden sich derzeit folgende Nutzungen: Skatepark, Bouleplatz, Basketballfeld. Eine Übersicht kann dem folgenden Plan entnommen werden:

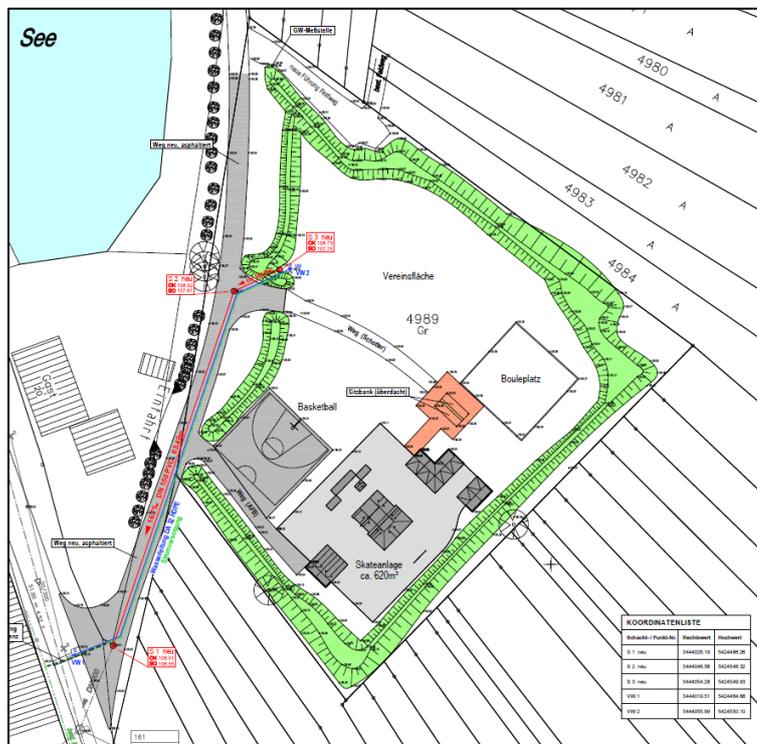


Abbildung 1: Lageplan Skateanlage Bestandsplan; Quelle: Miltner Ing., 2009, ohne Maßstab

3 Übersicht Änderungsinhalte

Folgende Änderungen beinhaltet die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf den ursprünglichen Bebauungsplan „Blaisen“:

- Aufnahme „Vereinsgebäude DJK“ als konkret vorliegende Bauanfrage und Jugendräume in Teilbereich 2
- Entfall der Nutzung Motorradclub
- Festsetzung der Verkehrsfläche als Nachweis der vorhandenen (gesicherten) Erschließung
- Ausweisung eines Baufensters zur Regulierung der Lage von baulichen Anlagen (Teilung in zwei Teilbereiche: unterschiedliche Nutzungsarten sowie unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung)
- Nachrichtliche Darstellung einer Böschung zum besseren Verständnis der Abgrenzung des Baufensters
- In Teilbereich 1: Entfall Wandhöhe und Festlegung First- bzw. Gebäudehöhe auf 3,0 m zur Wahrung eines geringstmöglichen Eingriffs in den Naturraum
- In Teilbereich 2: Entfall Wandhöhe und Erhöhung First- bzw. Gebäudehöhe auf 10,0 m zur besseren Grundstücksausnutzung und flexibleren Gebäudegestaltung
- Aufnahme von zulässigen Dachformen zur flexibleren Gebäudegestaltung
- Ergänzung von Hinweisen

4 Verfahrensart

Das Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wieder-Nutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne gem. § 13a BauGB unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Gemäß 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird. Die vorliegende Bebauungsplanänderung erfüllt diese Anforderungen an ein Verfahren gem. § 13a BauGB.

5 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Regionalplanung:

Die Raumnutzungskarte des Regionalplans Mittlerer Oberrhein zeigt die Lage des Plangebietes im Randbereich des an den Baggersee angrenzenden Regionalen Grünzuges. Die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Gebietseingrünung führen dazu, dass der Eingriff in den Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug möglichst auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit rechtskräftigen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes Durmersheim ist das Gebiet als geplante Sonderbaufläche dargestellt. Die zum Zeitpunkt der Ausweisung im FNP geplante Nutzung „Tennisanlagen“ wurde bereits jetzt durch anderweitige Freizeitanlagen in Anspruch genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung festgesetzte Zweckbestimmung des Gebietes mit der ursprünglich angedachten Planung des Flächennutzungsplans wesensverwandt ist und insoweit die Grundzüge des Flächennutzungsplans nicht berührt sind, womit die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Durch die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB steht aber auch einer Anpassung des FNP im Zuge der Berichtigung nichts im Wege.

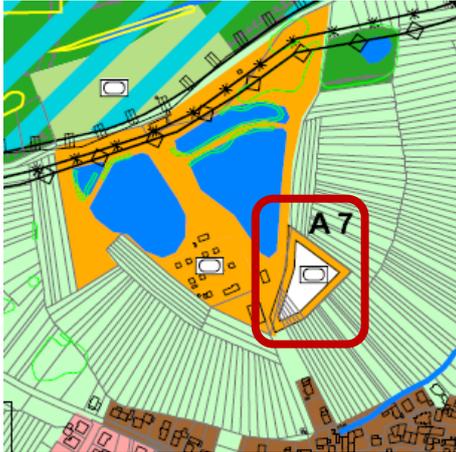


Abbildung 2: Ausschnitt FNP GVV Durmersheim; eigene Darstellung

6 Artenschutz

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Die darin enthaltenen empfohlenen Maßnahmenvorschläge wurden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO für Vereinsbedarfsfläche und Spielplatz

Die Aufnahme des „Vereinsgebäudes DJK“ und Jugendräume als weitere zulässige Art der baulichen Nutzung entspricht einer konkreten Planungsanfrage, welche an die Gemeindeverwaltung gestellt wurde und den Planungszielen der Gemeinde für dieses Gebiet entspricht. Um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, wird diese Art der Nutzung ausschließlich im Teilbereich 2 ermöglicht. Der Motorradclub wurde aus der Art der baulichen Nutzung entfernt, da er an anderer Stelle im Gemeindegebiet angesiedelt werden soll. Auch wenn der geplante Gebäudeneubau wesensgleich ist mit den bereits aufgeführten Nutzungen, so dient die Aufnahme der geplanten weiteren Art der baulichen Nutzung als Klarstellung. Da sich auch weiterhin Änderungen der Nachfragestruktur seitens der Vereine ergeben können, ist die Aufzählung nicht abschließend, weshalb an der Erweiterbarkeit des Nutzungsspektrums wie im ursprünglichen Bebauungsplans „Blaisen“ vorgesehen festgehalten wird.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Flächen

Das Plangebiet liegt inmitten eines Bereiches für Freizeit- und Erholungsanlagen der Gemeinde Au am Rhein. Dort sollen soweit möglich alle Vereinseinrichtungen gebündelt werden, die in der Ortslage nicht untergebracht werden können. Um das Grundstück auch weiterhin gut ausnutzen zu können, wird an der Grundflächenzahl 0,4 festgehalten. Um den Vereinen größere Handlungsspielräume sowie Gestaltungsfreiräume zu ermöglichen, wird die bisher zulässige Höhe von baulichen Anlagen von 4,0 m auf 10,0 m im Teilbereich 2 geändert. Die Vereine sollen sich in Au am Rhein in ihrer Größe vor dem Hintergrund von steigenden/stabilen Mitgliederzahlen entwickeln können. Außerdem soll die Ausnutzbarkeit von baulich schon beanspruchten Flächen zugunsten der Schonung noch unbebauter Flächen aus Gründen der Ressourcenschonung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden erhöht werden. Durch die Reglementierung des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Festsetzung von überbaubaren Flächen, die einen Abstand von baulichen Anlagen zur Randeingrünung des Baugebiets und der freien Landschaft gewährleisten, wird das Einfügen in die Landschaft gesichert.

7.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Die Maßnahme sichert eine standortgerechte Gebietseingrünung in angemessenem Umfang und schafft einen harmonischen Übergang des Plangebietes hin zu den umgebenden Grünbereichen.

8 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

8.1 Dachformen

Um bei der Gebäudegestaltung flexibler variieren zu können, werden verschiedene zulässige Dachformen festgesetzt.