

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Regionalplan	2
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Bestehende Ergänzungssatzung.....	3
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
	Zeichnerische Änderung.....	5
	Textliche Änderung.....	6
3	UMWELTBELANGE	6
4	KOSTEN.....	7
5	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Weiler Grezhausen gehört zum Ortsteil Oberrimsingen der Stadt Breisach am Rhein und liegt in Rheinnähe südöstlich der historischen Stadt Breisach. Die kleine Siedlung ist überwiegend durch Wohn- und landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt.

Der Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2930 ist mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Diese sollen nicht, wie ursprünglich geplant, hintereinander angeordnet werden, sondern nebeneinander, sodass für beide eine direkte Erschließung von der öffentlichen Straße möglich ist. Die Änderung soll so erfolgen, dass der ursprünglich festgesetzte Umfang der Bebauung geringfügig verändert wird. Dafür muss das bereits vorhandene Baufenster gedreht und in kleinem Umfang vergrößert werden. Die Stadt hat das Vorhaben geprüft und möchte es gerne unterstützen.

Die betroffenen Flächen sind bereits Bestandteil der rechtskräftigen Ergänzungssatzung und liegen in einem Bereich, der durch angrenzende Wohnbebauung geprägt ist. Die Änderung dient somit der Feinsteuerung im Rahmen einer ortsverträglichen Entwicklung. Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt, eine Inanspruchnahme zusätzlicher Außenbereichsflächen erfolgt nicht.

Die Änderung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13 BauGB.

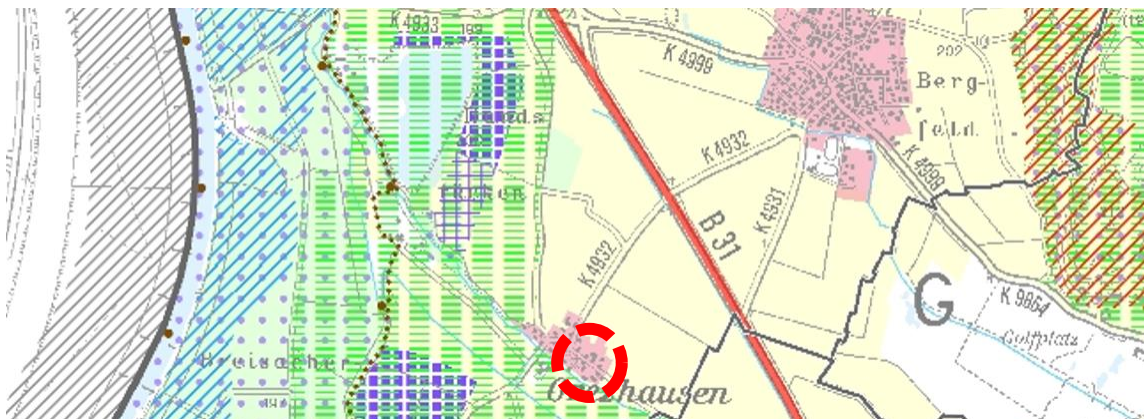
1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Grezhausen, östlich der Möhlinstraße, der K4932 in Richtung Oberrimsingen.

Die Abgrenzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung und beginnt in Nord-Süd-Richtung an der bestehenden Bebauung Hauser Weg 1 und endet auf Höhe der Bebauung Möhlinstraße 9. Westlich wird es begrenzt durch die Möhlinstraße und endet in östlicher Richtung ebenfalls in Höhe der bestehenden Bebauung Hauser Weg 1.

1.3 Regionalplan

Für die Stadt Breisach am Rhein sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend. In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird das Plangebiet als Landwirtschaftliche Vorrangflur Stufe 1 dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus digitaler Flurbilanz). Für das Plangebiet ergeben sich folglich keine Konflikte mit den Zielen des wirksamen Regionalplans.



Regionalplan und Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Verband Region Südlicher Oberrhein

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung (Maß der baulichen Nutzung, Erschließung etc.) durch die Änderung nicht berührt werden.

Das vereinfachte Verfahren ist gem. § 13 (1) Satz 1 Nr. 1 ausgeschlossen, wenn durch die Änderung der Ergänzungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landesrecht unterliegen. Das vereinfachte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist aufgrund der Lage außerhalb von Natura 2000-Gebieten und das Vorhaben unterliegt auch keiner UVP-Pflicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Änderung der Ergänzungssatzung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden. Somit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung erfolgt nach § 13 BauGB im einstufigen Verfahren ohne frühzeitige Beteiligung, ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne Zusammenfassende Erklärung. Die Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind jedoch zu berücksichtigen. Die bereits im ursprünglichen Verfahren ermittelten Hinweise zu Natur und Landschaft wurden erneut herangezogen und auf ihre Aktualität geprüft. Die frühere Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde überprüft. Es wurde kontrolliert, ob die damaligen Annahmen zu den Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen weiterhin zutreffen oder ob Anpassungen nötig sind.

Verfahrensablauf

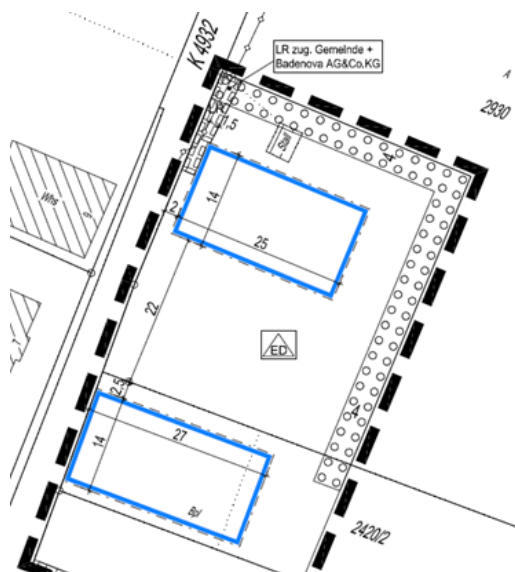
- _____._____._____ Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
- _____._____._____ Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und die Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
- _____._____._____ bis
_____._____._____ Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
- Anschreiben
vom _____._____._____
mit Frist bis
_____._____._____ Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- _____._____._____ Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung als Satzung.

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

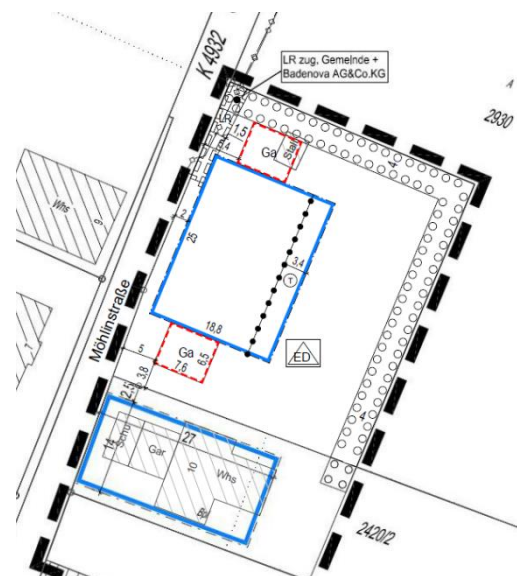
Das nördliche der beiden Baufenster im Geltungsbereich der Ergänzungsatzung, soll um 90° gedreht und geringfügig vergrößert werden. Die Erweiterung betrifft einen baulich untergeordneten Bereich - der mittels Abgrenzung der Zulässigkeiten keine Überbauung mit Gebäudekörpern, jedoch mit Terrassenanlagen, zulässt. Zudem sollen zwei Flächen für Nebenanlagen hinzugefügt werden, die der Unterbringung von Garagen dienen. Mit der geplanten Änderung soll die Realisierung von zwei Wohngebäuden, die nun beide direkt von der Straße erschlossen werden können, ermöglicht werden, ohne den ursprünglich festgesetzten Umfang der Bebauung grundlegend auszuweiten. Die Lage der Garagen wird dabei bewusst festgesetzt, um eine klare städtebauliche Steuerung zu erreichen. Die Festsetzungen orientieren sich an einem konkreten Vorhaben und legen verbindlich fest, an welchen Stellen die Garagen errichtet werden sollen. Ziel ist es, eine geordnete Erschließung sicherzustellen und zu gewährleisten, dass vor den Garagen ausreichend Platz für das Abstellen von Kraftfahrzeugen vorhanden ist.

Die Ergänzungsatzung „Hauser Weg“ wird zeichnerisch im Deckblattbereich geändert.

Zeichnerische Änderung



Ausschnitt aus der Ergänzungsatzung „Hauser Weg“



1. Änderung der Ergänzungsatzung „Hauser Weg“

Der Bereich der Änderung wird als Deckblatt nach Abschluss der Ergänzungsatzungsänderung mit einer Kennzeichnung (Fahne) ausgefertigt. Das Deckblatt kann auf die bestehende Ergänzungsatzung aufgebracht werden, womit eine einheitliche Planurkunde hergestellt werden kann.

Textliche Änderung

Der Festsetzungskatalog wird um die Festsetzungen einer Terrassenfläche und Flächen für Nebenanlagen ergänzt, um den Rahmen der zulässigen Nutzungen innerhalb der Terrassenfläche und Flächen für Nebenanlagen zu definieren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1.2.3 und 1.7 werden ergänzt:

*1.2.3 In den im zeichnerischen Teil mit „T“ gekennzeichneten Bereiche der Bau-
fenster sind ausschließlich Terrassen zulässig.*

1.7 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

*Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bau-
fenstern) und den hierfür vorgesehen Zonen (Ga) zulässig.*

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort und werden für den Deckblattbereich der 1. Änderung übernommen.

3 UMWELTBELANGE

Da es sich um die Änderung einer Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Da die ursprüngliche Bilanzierung bereits einige Jahre zurückliegt und um eine aktuelle, nachvollziehbare und konsistente Bewertung der tatsächlichen und geplanten Flächeninanspruchnahme vorzunehmen, soll die gesamte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung von 2014 aktualisiert und fachlich überprüft werden. Dies wird durch das Büro IBA Umweltschutzplanung aus Ihringen am Kaiserstuhl durchgeführt und in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung festgehalten.

Bei der Überprüfung der Bilanzierung des schon vorgenommenen Eingriffs auf Flurstück 2420, 2420/2 und 2930 wurde festgestellt, dass 8 Bäume des Streuobstbestandes auf Flurstück 2932 bereits gepflanzt wurden. Die weitere Entwicklung des Streuobstbestandes und der unterliegenden Fettwiese muss entsprechend den Vorgaben aus der Bilanzierung in der Ergänzungssatzung von 2014 durchgeführt werden. Es sind weitere 12 Bäume zu pflanzen. Weiterhin muss die Pflanzung der Hecke auf Flurstück 2930 entsprechend den Vorgaben aus der Bilanzierung in der Ergänzungssatzung von 2014 durchgeführt werden. Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen wird durch eine UBB überwacht.

Bei der Bilanzierung der Bodenfunktionen wurde festgestellt, dass in der Ergänzungssatzung von 2014 die Bodenfunktionen als hoch bis sehr hoch eingestuft wurden. Aus den aktuellen Daten der im Planungsgebiet vorkommenden Bodenfunktionen (LGRB 2025) ergibt sich allerdings eine mittlere bis sehr hohe Wertigkeit. Der Boden ist dadurch nach aktuellem Stand geringer zu bewerten als in der Ergänzungssatzung von 2014, wodurch ein geringeres Ökopunkte-Defizit aufgrund der Bodenfunktionen-Bilanzierung anfällt.

Die Gesamtbilanzierung der Eingriffe auf den Flurstücken 2420, 2420/2 und 2930 beträgt ein Defizit von 20.950 Ökopunkten. Hierbei ist bereits ein Teil durch die Pflanzung der Hecke auf den Eingriffsgrundstücken ausgeglichen. Das entstandene Defizit muss durch eine externe Ausgleichsmaßnahme (extensiv zu bewirtschaftende Streuobstwiese auf Flurstück 2932) ausgeglichen werden. Damit wird das Defizit ausgeglichen. Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.

Im Einzelnen wird hier auf Kapitel 7.4 der Ergänzungssatzung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanz) sowie der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Anhang dieser 1. Änderung verwiesen.

Durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung „Hauser Weg“ entstehen keine nachteiligen Einwirkungen auf die Schutzgüter: Wasser, Landwirtschaft, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Erholung sowie Sach- und Kulturgüter. Im Einzelnen wird hier auf Kapitel 7.3 der Ergänzungssatzung (Beschreibung der Schutzgüter) verwiesen.

4 **KOSTEN**

Die Kosten für die Planung trägt der planungsbegünstigte Eigentümer.

5 **STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Grenze der 1. Änderung der Ergänzungssatzung 1.731 m²

Breisach am Rhein, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Oliver Rein

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Breisach am Rhein übereinstimmen.

Breisach am Rhein, den

Bürgermeister
Oliver Rein

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 _____.

Breisach am Rhein, den

Bürgermeister
Oliver Rein