



Begründung

zur 5. punktuellen Änderung des Bebauungsplanes „Schleifmatt“ für die geringfügige Erweiterung der Moschee

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Im November 2003 beantragte der Türkisch Islamische Verein Haslach den Neubau einer Moschee in der Schleifmattstraße. Dem vorausgegangen war eine öffentliche Vorstellung des geplanten Bauvorhabens und Diskussion mit der interessierten Bevölkerung im katholischen Pfarrheim. Der Haslacher Stadtrat sprach sich mit Beschluss vom 07.10.2003 dahingehend aus, den Neubau der Moschee an der Schleifmattstraße durch die Bereitstellung der notwendigen Grundstücksfläche und durch die Schaffung der notwendigen baurechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen (Änderung des gültigen Bebauungsplanes) zu unterstützen.

Die Stadt Haslach bestellte an dem Grundstück Flst. Nr. 468/7, zugunsten des im Vereinsregister des Amtsgerichts Köln (VR 8932) eingetragenen Vereins mit dem Namen Türkisch Islamischen Union der Anstalt für Religion (D.I.T.I.B), ein Erbbaurecht. Die Freiflächen für den Kinderspielplatz, der Freiterrasse sowie der Zugangsrampe wurden ergänzend zum Erbbaurechtsvertrag per Gestattungsvertrag ebenfalls zur Nutzung überlassen.

Der Türkisch Islamische Verein Haslach beabsichtigt nun im Erdgeschoss die Erweiterung des „Lokals“ für die Jugendlichen im Alter von 6 bis 18 Jahren. Der Anbau soll u.a. als weitere Begegnungsstätte und auch als Raum für Betreuungsangebote (z.B. Hausaufgabenhilfe) Verwendung finden. Im darüber befindlichen Geschoss sind ein Zimmer, eine überdachte Loggia sowie ein Aufenthaltsraum angedacht. Der angefragte Anbau misst eine Grundfläche von ca. 6 x 16,5 m. Auf die sich in unmittelbarer Nähe zur Moschee befindlichen Leitungen der Stadt bzw. der Stadtwerke Haslach hat der Anbau keine Auswirkungen. Eine Leitungserkundung wurde vor Ort durchgeführt; ausreichende Schutzabstände sind vorhanden.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen beschloss der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 16.06.2020 die Einleitung eines punktuellen Bebauungsplanänderungsverfahrens.

2. Inhalt der Bebauungsplanänderung

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Schleifmatt“, als auch auf

die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung. Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts. Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich ergänzt. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schleifmatt“, in der Fassung der 3. Änderung (30.01.2004), unverändert weiter.

2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts **Deckblatt – Flst. Nr. 468/7**

Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich wird gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten im Falle eines 100-jährlichen bzw. extremen Hochwasserereignisses überflutet. Die Abgrenzungen (HQ 100/extrem) wurden nachrichtlich in das Deckblatt übernommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Damit der beantragte Anbau bauplanungsrechtlich genehmigt werden kann, muss der gültige Bebauungsplan im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche geändert werden. Das Baufenster wird um diesen Bereich (ca. 95 m², Tiefe 5,35m) erweitert.

2.2 Ergänzung der rechtskräftigen Bauvorschriften

Einrichtung Baufeld

Das Baufeld ist so einzurichten, dass ein Mindestabstand zu den Gehölzriegeln an der Bahnlinie und entlang der B 33 von 3 m eingehalten wird.

Grundwasser

Der Grundwasserschutz wurde im Rahmen der Bebauungsaufstellung untersucht.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden muss so gewählt werden, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

Die Ersatzmaßnahme bzw. die Vermeidungsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches (Ersatzpflanzung von 3 Bäumen auf Flst. Nr. 468/5 sowie Einrichtung Baufeld) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Die Maßnahmen sind in Kapitel 3 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Seite 7) definiert.

3. Nachrichtlich übernommene Hinweise

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: ab-teilung8@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.

4. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich (Erweiterung überbaubare Grundstücksfläche auf Flst. Nr. 468/7, Gemarkung Haslach) weist insgesamt eine Fläche von ca. 95 m² auf. Im Norden wird das Plangebiet durch die Kreisstraße 5357 begrenzt. Östlich des Plangebiets grenzt die Reifen Dinser GmbH an. Südlich des Plangebietes verlaufen Gleise der Deutschen Bahn und westlich wird das Plangebiet durch die Bundesstraße 33 begrenzt. Das Grundstück, welches Gegenstand dieser 5. Bebauungsplanänderung ist, liegt in städtischem Eigentum.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

6. Beschleunigtes Verfahren

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt und keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB berührt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G ist somit nicht erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, liegen nicht vor. Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser 5. Bebauungsplanänderung aufgestellt.

7. Grünordnung

7.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Für die Planfläche wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Alfred Winski, 79331 Teningen, eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen.

Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung ist nicht der momentan vorhandene Bestand, sondern die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten

Flächennutzungen zugrunde zu legen. Die von der Bebauungsplanänderung tangierte Fläche ist bis dato als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Da das Planungsgebiet durch die bereits bestehende Bebauung vorbelastet ist, sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Während der Bauphase kann es vorübergehend verstärkt zu Schadstoffemissionen (z.B. Staub) kommen, die sich jedoch im gesetzlich vorgegebenen Rahmen bewegen werden.

Schutzgut Pflanzen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Fläche als bepflanzte Grünfläche dargestellt. Es wird für die Fläche eine mittlere Bewertungsstufe von 12 Ökopunkten pro m² angenommen. Die Fläche wird auf 95 m² überplant. Als Ersatz sind Ersatzpflanzungen (3 Bäume) vorzunehmen.

Schutzgut Boden

Bei der Bebauung des Gebietes wird Boden versiegelt. Dadurch gehen alle Funktionen des Bodens verloren. Ein Ausgleich ist erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken; Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen; Schutz des Bodens gemäß Bauvorschriften; Schutzgutübergreifender Ausgleich: Ausgleich durch Ersatzpflanzungen (3 Bäume).

Schutzgut Wasser

Aufgrund der Vorbelastung und sehr geringen Ausdehnung ergeben sich durch die Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche erhöht sich der Versiegelungsgrad und somit eine weitere Erhöhung des Oberflächenabflusses und der oben genannten Funktionen. Betroffen ist jedoch nur eine Fläche von ca. 95 m², wodurch die Auswirkungen nicht erheblich sind. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken; Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastung und sehr geringen Ausdehnung ergeben sich durch die Erweiterung keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gebiet ist durch bestehende Bebauung vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastung und sehr geringen Ausdehnung ergeben sich durch die Erweiterung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Ausgleich durch Ersatzpflanzungen (3 Bäume).

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 -

Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

7.2 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der tatsächlich ausgebildete Bestand zugrunde zu legen. Die direkte Flächeninanspruchnahme durch die Gebäudeerweiterung beträgt ca. 95 m². Ein Teil dieser Fläche ist bereits versiegelt und wird als Terrasse genutzt. Der restliche Bereich ist aktuell als Zierrasen ausgebildet.

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgte durch das Büro für Landschaftsplanung Dipl. Forstw. H.-J. Zurmöhle (2020). Der artenschutzfachliche Betroffenheitsgrad wird als sehr gering bewertet. Für die in der Begutachtung dargestellten Arten(gruppen) sind negative Vorhabenwirkungen (Beeinträchtigungen) nicht zu erwarten bzw. sind diese nicht entscheidungsrelevant. Für die Artengruppe der Vögel sind artenschutzfachliche Konflikte unter Einhaltung nachfolgender Voraussetzungen nicht zu erkennen:

- Das Baufeld wird so eingerichtet, dass ein Mindestabstand zu den Gehölzriegeln an der Bahnlinie und entlang der B 33 von 3 m eingehalten wird (Maßnahme zur Vermeidung-Minimierung).
- Sollten die 3 Linden nicht erhalten werden können (z.B. Rückschnitt im Kronenbereich), werden diese als potenzielle Nistgelegenheit für Vögel ausfallen. Eine Ersatzpflanzung ggf. auch als Vogelnährgehölz ist erforderlich. Eine zeitlich vorgezogene Ersatzpflanzung wird empfohlen, ist jedoch nach Einschätzung des Verfassers mit folgender Begründung auch noch nach Baufertigstellung möglich. In der angrenzenden Umgebung östlich und südlich (Schwimmbad, Friedhof) des Projektes sind Gehölze (Bäume, Sträucher) in großem Umfang vorhanden auf die Brutvögel vorübergehend ausweichen können.

Ökologischer Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

- Das Baufeld ist so zu errichten, dass ein Mindestabstand zu den Gehölzriegeln an der Bahnlinie und entlang der B 33 von 3 m eingehalten wird.

Ökologischer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

- Als Ausgleich sind auf Flst. Nr. 468/5 drei Linden (Mindeststammumfang 14cm) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung ist durch den Antragsteller dieser Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

8. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Das Plangebiet wird bei einem 100-jährlichen bzw. bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Die Flächenausbreitung bei HQ 100 und HQ extrem wurden nachrichtlich im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung eingetragen. Aus diesem Grund wurde der gesamte Änderungsbereich gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9

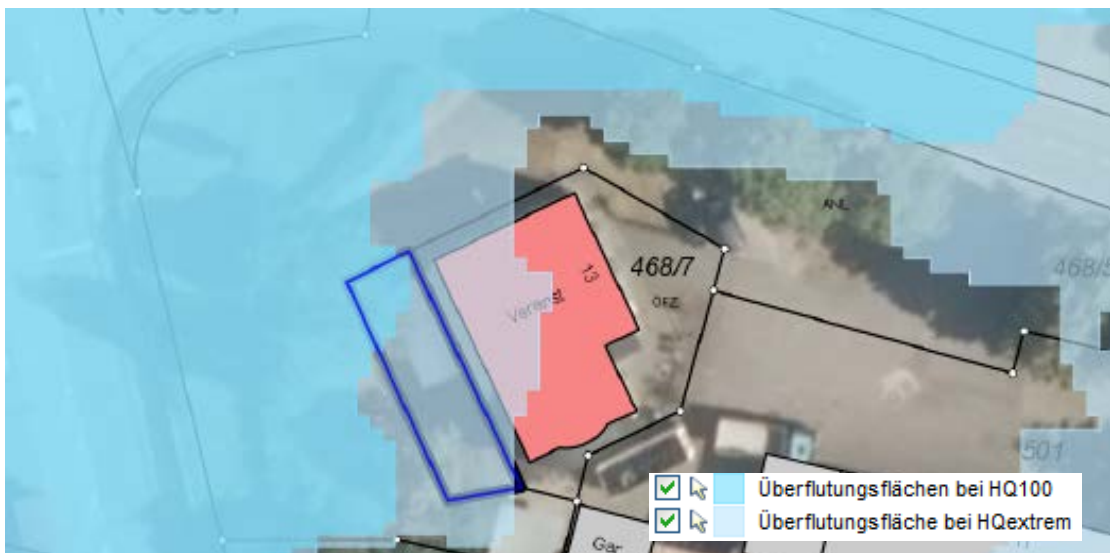
Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 Abs. 1 (Verbot der Bauleitplanung) sowie des Abs. 2 (Ausnahme vom Planungsverbot) WHG, obwohl die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht wird. Wasserrechtlich ist die Fläche daher nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet richten sich nach § 78 Abs. 4 (Verbot) und Abs. 5 (Ausnahme) WHG. Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen. Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.



Hochwassergefahrenkarte; Quelle: webgis.kivbf.net, Stand: 03.12.2020

9. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln

im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Umfeld nicht auf. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

10. Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

11. Kosten

Durch diese Änderung des bebauungsplanes entstehen neben den Planungskosten für das Änderungsverfahren Kosten für die Ersatzmaßnahme (Ersatzpflanzung).

12. Verfahrensdaten

16.06.2020	Aufstellungsbeschluss zur 5. punktuellen Änderung des Bebauungsplanes
02.03.2021	Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Vsl. 05.03.2021	Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt
Vsl. Schreiben vom 03.03.2021	Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
Vsl. Frist vom 15.03.2021 bis 15.04.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Bebauungsplanunterlagen
-----	Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss
-----	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt

Haslach, den 03. Februar 2021

Philipp Saar
Bürgermeister