

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften „Talmweg“

1. Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan „Talmweg“ wurde am 04.05.2010 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen und ist am 12.05.2010 in Kraft getreten.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Hochwasserrückhaltebecken ‚Fernecker Tal‘, das sanierungsbedürftig ist. Vorgabe des Landratsamtes Emmendingen, Amt für Wasserwirtschaft sowie Kreisplanungsamt, war bislang, dass vor einer baulichen Nutzung des Baugebietes „Talmweg“ das Hochwasserrückhaltebecken saniert werden muss. Dadurch sollte der erforderliche Hochwasserschutz hergestellt werden und Gefahren von der Wohnbevölkerung abgewendet werden. Es wurde bislang davon ausgegangen, dass das Plangebiet bei einem hundertjährigen Hochwasser zumindest teilweise überflutet wird. Aus diesem Grund erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung, dass eine Bebauung erst nach Abschluss der Sanierung des Hochwasserrückhaltebeckens erfolgen darf.

Aufgrund neuer Berechnungen wurde jedoch der Nachweis erbracht, dass für die Baugrundstücke im Plangebiet auch ohne die Rückhaltewirkung des Hochwasserrückhaltebeckens Hochwassersicherheit (TN = 100 a) besteht. Von einer Überflutung bei einem hundertjährigen Hochwasser wären lediglich Teilbereiche der Baugrundstücke am Malterdinger Dorfbach betroffen. Insbesondere diese Baugrundstücke müssen aber aufgrund der Höhenlage der Erschließungsstraßen um 1,0 bis 1,5 m aufgefüllt werden. Die Hochwassersicherheit ist für die Baugrundstücke im Plangebiet also auch ohne die Rückhaltewirkung des Hochwasserrückhaltebeckens gegeben.

Die bestehende Festsetzung, dass die Baugrundstücke erst nach Abschluss der Sanierung des Hochwasserrückhaltebeckens bebaut werden dürfen, verhindert somit die Bebauung des Plangebietes, obwohl die Hochwassersicherheit nach der geplanten Auffüllung der Baugrundstücke besteht. Aus diesem Grund ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Darüber hinaus wurde in den ersten Bauanfragen deutlich, dass in hohem Maße die Ausbildung von Walmdächern nachgefragt wird. Im Bebauungsplan sind neben Satteldächern bereits Zeltdächer zugelassen, so dass auch Walmdächer in die gewünschte Dachlandschaft passen. Hinsichtlich der Dachformen sollen deshalb die örtlichen Bauvorschriften geändert werden.

2. Planinhalt

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das aufschiebend bedingte Baurecht für das allgemeine Wohngebiet herausgenommen. Diese Festsetzung ist nicht mehr erforderlich, weil die Hochwassersicherheit im Plangebiet auch ohne die Sanierung des Hochwasserrückhaltebeckens ‚Fernecker Tal‘ bereits gegeben ist. Dadurch sind die Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung gewährleistet und die bisherige Festsetzung kann entfallen.

In den örtlichen Bauvorschriften wird das Walmdach als zulässige Dachform ergänzt. Dadurch kann den Anforderungen an zeitgemäßes Bauen entsprochen werden. In die Dachlandschaft des Baugebietes und der Gemeinde fügen sich Walmdächer ein. Weitere Dachformen, wie beispielsweise Krüppelwalmdach oder Pultdach, werden weiterhin nicht zugelassen, da diese sich nicht in das Ortsbild von Malterdingen einfügen.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts wurde abgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt lediglich die aufschiebende Bedingung für das allgemeine Wohngebiet. Aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen und der gegebenen Hochwassersicherheit sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Auch durch die Ergänzung der Dachform sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens möglich.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Am 23.11.2010 wurde vom Gemeinderat der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Talmweg“ gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 48/2010 vom 02.12.2010 bekannt gemacht.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans mit Stand 23.11.2010 wurde vom 10.12.2010 bis zum 10.01.2011 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 48/2010 vom 02.12.2010 bekannt gemacht. Bis zum 10.01.2011 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

3.3 Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.12.2010 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 23.11.2010 aufgefordert. Bis zum 10.01.2011 gingen 13 Behördenstimmungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

3.4 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.01.2011 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.01.2011 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

3.5 Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 01.02.2011 ausgefertigt und ist durch *ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 05 vom 03.02.2011 in Kraft getreten.*

Malterdingen, den 18.01.2011




.....
Hartwig Bußhardt
Bürgermeister

Lauf, den 18.01.2011 Kr-la

ZiNK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de
Planverfasser 