

**Öffentliche Bekanntmachung
Gemeinde Mönshheim
Enzkreis**

**Aufstellungsbeschluss
des Bebauungsplans „Buigenrainstraße / Weissacher Straße“
(Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §§ 13a, 30 Absatz 3 Baugesetzbuch)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mönshheim hat in der öffentlichen Sitzung am 22.04.2021 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den einfachen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Buigenrainstraße / Weissacher Straße“ nach §§ 13a, 30 Absatz 3 Baugesetzbuch aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die im geplanten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Buigenrainstraße / Weissacher Straße“ liegenden Grundstücke können mit der teilweise schon bestehenden als auch mit einer zukünftig geplanten Bebauung durch Anbau oder Neubau den nach § 4 Absatz 3 Landesbauordnung (LBO) vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Waldabstand von 30 Metern nicht einhalten. Festsetzungen eines Bebauungsplans gibt es in diesem Bereich vorliegend nicht. Für den Bereich der Buigenrainstraße gibt es lediglich abschnittsweise einen „Baulinienplan Buigenrainstraße“ vom 19.04.1901 / 21.05.1926, der eine Baulinie bei einzelnen Grundstücken zur Straße hin festsetzt. Dieser ist im praktischen Sinne ohnehin zeitlich völlig überholt. Somit gibt es für den geplanten räumlichen Geltungsbereich keine Bebauungsplanfestsetzungen und keine örtlichen Bauvorschriften. Bauvorhaben werden somit nach § 34 Baugesetzbuch bauplanungsrechtlich beurteilt. Ein Bauvorhaben muss sich in die Umgebungsbebauung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Anlass bzw. Auslöser für dieses Bebauungsplanverfahren ist ein geplantes Bauvorhaben auf dem Grundstück Buigenrainstraße 14 – Flurstück 93/1, auf dem nach Abriss des vorhandenen Gebäudes der Neubau eines Wohnhauses geplant ist. Auch ist davon auszugehen, dass auf den Baugrundstücken Buigenrainstraße 6 – Flurstück 91/1 (neu) und Buigenrainstraße 8 – Flurstück 92/1 (neu) nach einem Abbruch der in diesem Bereich vorhandenen baulichen Anlagen der Neubau von Wohnhäusern geplant ist. Hierfür gab es bereits schon zwei Bauanträge im Februar 2020, denen der Bauausschuss der Gemeinde am 05.03.2020 jeweils einstimmig zugestimmt hatte, dann aber von den Bauherren aus wirtschaftlichen Gründen im April 2020 aber zurückgenommen wurden. Zu einer Beteiligung des Forstes und einer Beurteilung der Waldabstandsproblematik kam es bei diesen beiden Bauvorhaben deshalb nicht mehr. Im Rahmen der vom Gesetzgeber ausdrücklich gewünschten Nachverdichtung von Grundstücken soll es aber auch zukünftig möglich sein, ein vorhandenes Gebäude in angemessenem Umfang in Richtung Gemeindewald Laihen durch einen Anbau zu erweitern.

Die Zulassung einer Ausnahme hinsichtlich der Unterschreitung des Waldabstandes bei zukünftigen einzelnen Bauvorhaben ist jedoch nicht möglich. Daran würde auch die Vereinbarung eines Haftungsausschlusses des Bauherrn gegenüber dem Waldeigentümer – wie das vor Jahren noch praktiziert wurde – nichts ändern.

Lediglich in einem Bebauungsplanverfahren können – entsprechend den abwägungsrelevanten Kriterien des § 1 Abs. 6 und 7 Baugesetzbuch die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Hierbei sind dann insbesondere die Schutzziele der Waldabstandsregelung (nachbarschützender Charakter der Regelung) zugunsten des Waldeigentümers im Hinblick auf Waldbrandgefahren sowie Schutz von Gebäuden und baulichen Anlagen vor Gefahren, die vom Wald ausgehen (Sturmwurf, Waldbrand, etc.) im Hinblick auf die bauliche Entwicklung des Gebiets abzuwägen. Der Bebauungsplan als Satzung und damit die zu beachtende Rechtsvorschrift „beseitigt“ insofern die vorliegende Waldabstandsproblematik, die sich über die Ausnahmeregelung des § 4 Abs. 3 LBO im Rahmen eines baurechtlichen Einzelverfahrens nicht lösen lässt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll mittels eines sogenannten „einfachen“ Bebauungsplans im Sinne des § 30 Absatz 3 Baugesetzbuch erfolgen. Dabei ist geplant, lediglich die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen; die übrigen Kriterien sind dann wie auch nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Festlegung von Baugrenzen wird der Bestand der vorhandenen baulichen Anlagen zu Grunde gelegt. Somit würde sich die Baugrenze auf den Grundstücken zum Waldrand hin an dem Grundstück orientieren, auf dem bereits bauliche Anlagen vorhanden sind, die dem Waldrand des Gemeindewalds Laihen am nächsten liegen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der geplante räumliche Geltungsbereich umfasst alle Grundstücke der Buigenrainstraße und der Weissacher Straße, die am Waldrand des Gemeindewalds Laihen – Flurstück 6351/1 liegen. Auf den nachfolgenden Lageplanauszug über den geplanten räumlichen Geltungsbereich wird verwiesen. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,17 ha.

Flächennutzungsplan

Im seit dem 23.11.2012 rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Heckengäu vom 24.07.2012, genehmigt durch das Landratsamt Enzkreis mit Bescheid vom 31.10.2012, ist der geplante räumliche Geltungsbereich ausgewiesen:

- für die Grundstücke Buigenrainstraße 40 bis 46 als Wohnbaufläche (W) und
- für allen anderen Grundstücke als Gemischte Baufläche (M)

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um eine Nutzbarmachung von innerörtlichen Bauflächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Es ist vorgesehen, den einfachen Bebauungsplan „Buigenrainstraße / Weissacher Straße“ nach § 30 Abs. 3 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist deshalb nicht erforderlich.

Mönsheim, den 23.04.2021

gez. Thomas Fritsch, Bürgermeister