

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 8

Inhalt

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung	2
1.2	Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzung.....	2
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Verfahren	4
2.3	Verfahrensablauf	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
3.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
3.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche.....	5
4	UMWELTBELANGE.....	5
5	LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	6
6	HANGWASSER	6
7	KLIMASCHUTZ.....	6
8	ERSCHLIEßUNG	7
9	VER- UND ENTSORGUNG	7
10	BODENORDNUNG	7
11	STÄDTEBAULICHE DATEN	7
12	KOSTEN	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung

Der Bebauungsplan „Südlich Scheurenäcker“ wurde am 25.04.2022 als Satzung beschlossen und erlangte mit Bekanntmachung am 05.05.2022 Rechtskraft.

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine Wohnbebauung für einen einheimischen Bauwilligen zu ermöglichen.

Hierbei wurden im Einzelnen folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortsteil Gresgen
- Ökonomische Erschließung über die südlich vorbeiführende Landstraße (L140)
- Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens hat sich nun herausgestellt, dass insbesondere aufgrund des erhöhten Erschließungsaufwands und sonstigen Versiegelungen durch Hofflächen, Garagen etc. die festgesetzte Grundflächenzahl nicht eingehalten werden kann.

Zudem ist eine mit dem Hauptgebäude verbundene Terrasse geplant, welche die zulässige Tiefe in Bezug auf das Baufenster geringfügig überschreitet.

Insofern wird es notwendig, den Bebauungsplan textlich durch eine Festsetzung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und zeichnerisch durch ein Deckblatt im Hinblick auf das Baufenster im Zusammenhang mit der Zulässigkeit von Terrassen zu ändern.

Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental steht diesem Vorhaben grundsätzlich positiv gegenüber, da es sich um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbestandes handelt und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zusätzlicher Wohnraum im Ortsteil Gresgen geschaffen werden kann.

Als Verfahrensart kann im vorliegenden Fall das sogenannte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden. Danach ist nur ein Verfahrensschritt, nämlich die Offenlage notwendig. Siehe hierzu auch Ziffer 2 dieser Begründung.

1.2 Lage des Plangebiets und derzeitige Nutzung

Der Änderungsbereich umfasst im nördlichen Teilbereich das neu gebildete Grundstück Flst. Nr. 149/1. Dieses befindet sich am nördlichen Ortsrand von Gresgen.

Es wird begrenzt: Im Nordwesten und Nordosten durch freie Landschaft mit Wiesen und Weideflächen und im Südosten und Südwesten durch bestehende Bebauung.

Der Änderungsbereich wird derzeit als Zier- und Nutzgarten genutzt. Eingestreut sind am östlichen Gebietsrand einige Gehölze.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Teilgrundstückes ergibt sich aus dem Liegenschaftskataster bzw. der Planzeichnung.



Lageplan mit Geltungsbereich BPL „Südlich Scheurenäcker“ und Geltungsbereich Deckblatt (ohne Maßstab)

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Zell im Wiesental / Hüg-Ehrsberg ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dieser grenzt unmittelbar im Südosten an eine Mischbaufläche (M) und im Südwesten an eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ an.

Im vorliegenden Fall ist im rückwärtigen Teil eines bereits mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks ein weiteres Wohnhaus geplant. Im wirksamen FNP ist der Bestand als Mischbaufläche dargestellt. Die geplante Erweiterung entspricht somit nicht den Darstellungen des FNP. Aufgrund der geringen Flächengröße und der südlich angrenzenden Mischbaufläche in der u.a. das Wohnen zulässig ist, kann im vorliegenden Fall der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 2

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 8

BauGB als entwickelt betrachtet werden.

Zudem wird durch den Bebauungsplan bzw. die vorliegende Bebauungsplanänderung die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt und damit gewahrt.

2.2 Verfahren

Nach Prüfung kann die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Größe der Wohnbaufläche von ca. 714 m² und einer GRZ von 0,3 ca. 214 m². Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes von 10.000 m² für Bebauungspläne nach § 13a BauGB. Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nach eingehender Prüfung nicht vor.

Der Bebauungsplan „Südlich Scheurenäcker“ trägt in konkreter Weise zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei, sodass auch diesem Belang entsprechend Rechnung getragen wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die vorliegende Änderung beinhaltet ausschließlich eine Wohnnutzung. Daher werden UVP-pflichtige Vorhaben nicht begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. In der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) vorhanden. Insofern sind durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Nach Prüfung bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung entsprechende Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren kann nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen werden. Des Weiteren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, soweit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall entspricht die geplante Nutzung als Wohngebiet nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Insofern wird es notwendig, diesen zu gegebener Zeit entsprechend zu berichtigen.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 8

2.3 Verfahrensablauf

Das Änderungsverfahren erfolgt nach folgendem Ablauf:

25.07.2022	Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Scheurenäcker“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. In gleicher Sitzung wird der Änderungsentwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.
05.08.2022 bis 05.09.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) i.V.m. § 13a BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit).
Anschreiben vom 26.07.2022 bis 05.09.2022	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) i.V.m. § 13b BauGB (Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange).
26.09.2022	Der Gemeinderat der Stadt Zell im Wiesental behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich Scheurenäcker“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Ursprünglich wurde ein grundstücksbezogenes Baufenster mit einer Größe von 12 m x 14 m festgesetzt. Im Zusammenhang mit diesem Baufenster wurde die Überschreitungsmöglichkeit durch Terrassen geregelt. Um nun eine größere Flexibilität bei der Anordnung des Gebäudes bzw. der Terrasse zu erhalten, wird das Baufenster mit ausreichenden Abständen zu den umgebenden Grundstücksgrenzen entsprechend vergrößert.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Im Zusammenhang mit der geringfügigen Vergrößerung des Baufensters, wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3, bezogen auf das Hauptgebäude beibehalten. Da diese Grundflächenzahl jedoch für notwendige Zufahrten, Garagen, Carports und Terrassen etc. aufgrund der rückwärtigen Lage des Grundstücks nicht ausreicht, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Durch diese Überschreitung werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet, so dass nach wie vor gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind. Zudem können die benachbarten Grünflächen als Ausgleich herangezogen werden.

4 UMWELTBELANGE

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Be-

BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 8

lange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Einschätzung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vom Büro Galaplan erarbeitet und gelten auch für die vorliegende Änderung.

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. entsteht gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zwar eine höhere Gesamtversiegelung. Wesentliche Nachteile auf die einzelnen Schutzgüter sind jedoch aufgrund der Lage, Größe und Ausstattung des Plangebiets nicht zu erwarten.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgeschlagenen Maßnahmen und Hinweise sind auch für den Änderungsbereich gültig und auch im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

5 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung wird lediglich ein bisher privat genutzter Garten und ein schmaler Grundstücksstreifen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs in Anspruch genommen. Damit sind zwar landwirtschaftliche Belange im Hinblick auf eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme betroffen. Diese ist jedoch so gering, dass keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb zu erwarten sind, zumal der betroffene Landwirt dem Verkauf dieses Streifens zugestimmt hat.

Da jedoch landwirtschaftlich genutzte Wiesen- bzw. Weideflächen unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, ist mit Emissionen wie Staub, Geruch und Lärm zu rechnen, welche als ortsüblich hinzunehmen sind.

Im Hinblick auf die Geruchsemissionen wurde vom Büro IMA in Freiburg ein Gutachten erstellt. In Abstimmung mit dem LRA Lörrach FB Landwirtschaft, wurden mögliche Geruchsemissionen durch die in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe auf Basis der VDI Richtlinie 3894, Blatt 1 durch das Büro IMA in Freiburg ermittelt. Darauf basierend wurden die zu erwartenden Geruchsimmissionen im Bebauungsplangebiet mittels Ausbreitungsberechnung prognostiziert.

Im Ergebnis werden die maßgebenden Immissionswerte für das geplante Gebäude im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Im Einzelnen wird auf die Untersuchung verwiesen, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wurde.

6 HANGWASSER

Aufgrund der Lage des Plangebiets ist aufgrund der topografischen Verhältnisse insbesondere bei Starkregenereignissen mit Hangwasser zu rechnen.

Daher ist darauf zu achten, dass die Infrastruktur bzw. das Gebäude so errichtet werden, dass die Schadlosigkeit gewährleistet ist.

7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Zell im Wiesental misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 8

Durch die Möglichkeit auf Dachflächen regenerative Energieformen wie Solar und Photovoltaik zu installieren, sowie der verpflichtenden Baumpflanzung und der Anlage von Grünflächen wird insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

8 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des neu zu bildenden, rückwärtigen Baugrundstücks erfolgt durch einen mindestens 4,0 m breiten Zufahrtsweg, der teilweise über die jetzigen Grundstücke Flst. Nrn. 149 und 150/1 führt. Um diese Zufahrt zu sichern, wird ein ca. 1,70 m breiter Grundstücksstreifen vom Grundstücksbesitzer Flst. Nr. 150/1 erworben. Der übrige Grundstücksstreifen Flst. Nr. 149 bleibt im Eigentum des bisherigen Grundstücksbesitzers.

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks erfolgt an das bestehende Leitungsnetz der Stadt Zell im Wiesental, welches sich in der südlich vorbeiführenden Landstraße L 140 befindet.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung ist keine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

11 STÄDTEBAULICHE DATEN

Allgemeines Wohngebiet (WA) = Geltungsbereich bestehender Bebauungsplan = ca. 714 m².

12 KOSTEN

Durch den Bebauungsplan und die vorliegende Änderung entstehen keine Erschließungs- und Planungskosten. Diese werden vom Vorhabenträger übernommen.

Stadt Zell im Wiesental, den 27.09.2022

Peter Palme
Bürgermeister

fsp. stadtplanung

Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0 61 368 540, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 8

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Zell im Wiesental übereinstimmen.

Stadt Zell im Wiesental, den 27.09.2022



Peter Palme
Bürgermeister

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 06.10.2022.

Zell im Wiesental, den 06.10.2022



Peter Palme
Bürgermeister