

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Planungsverfahren	4
4	Flächennutzungsplan	6
5	Inhalte der Änderung	6
5.1	Inhaltliche Änderungen	6
5.2	Graphische Anpassungen und Übernahmen	9
6	Umweltbelange	9
7	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	10
8	Kosten	10
9	Bodenordnung	10
10	Städtebauliche Daten	11

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Eulengrund West“ wurde am 20.02.2001 durch den Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn zur Satzung beschlossen. Seitdem wurde das Baugebiet schrittweise aufgesiedelt. Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs liegenden Flurstücke Flst.Nrn. 905/15 und 905/16 überplant werden.

Hier hat ein Bauherr beide Grundstücke erworben, um auf einem relativ großen Grundstück sein Wohnhaus zu errichten. Ein erster Entwurf des geplanten Wohnhauses wurde der Gemeinde Baiersbronn vorgelegt, dieser entsprach jedoch gleich in mehreren Punkten nicht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Nach intensiven Beratungen im Gestaltungsbeirat und im Bauausschuss der Gemeinde und einer Überarbeitung der Planung ist nun ein Entwurf für ein Gebäude entstanden, dass sowohl bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung als auch der Gestaltung im städtebaulichen Einklang mit der Umgebungsbebauung steht.



Ansicht Nord



Ansicht West

Ansichten des geplanten Wohnhauses (Stand August 2016, Quelle: w l architekten)

In einigen Punkten weicht der Entwurf jedoch auch weiterhin von den bestehenden Festsetzungen ab, so dass eine Änderung des Bebauungsplans „Eulengrund West“ notwendig wird. Die Gemeinde Baiersbronn hat das Vorhaben nach den vorgelegten überarbeiteten Entwürfen erneut geprüft und steht diesem grundsätzlich positiv gegenüber. Auf der einen Seite soll eine moderne Bebauung ermöglicht werden, zum anderen der Bedarf an Wohnraum der ortsansässigen Bevölkerung gedeckt werden. Gerade hier am Südhang von Mitteltal, in attraktiver Orts-

randlage und in zentraler Lage mit guter Erreichbarkeit der vorhandenen Strukturen soll die Bebauung nun ermöglicht werden, auch wenn hier auf einem verhältnismäßig großen Grundstück nun nur noch ein Haus anstelle von bisher zwei geplanten realisiert wird. Prinzipiell sehen die Bebauungspläne der Gemeinde Baiersbronn eher eine kleinteiligere Bebauung vor, die Gemeinde will sich nach jeweiliger vorheriger Prüfung im Einzelfall aber dem Bedarf nach größeren Baugrundstücken nicht verwehren, so dass die Gemeinde hier die entsprechende Möglichkeit zur Realisierung eines größeren Wohnhauses schaffen möchte.

Über die eigentlichen 2 betroffenen Flurstücke hinaus wird auch ein kleiner Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche in die nun vorliegende 1. Bebauungsplanänderung aufgenommen, da hier aus plangraphischen Gründen ebenfalls eine Anpassung der bestehenden Planung im Bereich der festgesetzten Baumpflanzungen notwendig wird.

Insgesamt stellt das nun vorliegende Vorhaben eine sinnvolle Nutzung innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs dar. Der Gemeinderat der Gemeinde Baiersbronn hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Eulengrund West“ im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 905/18, 905/15 und 905/16 im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB zu ändern.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Ermöglichen eines individuellen Bauwunsches auf einem größeren Baugrundstück
- Schaffung von modernem Wohnraum zur Deckung des bestehenden Bedarfs

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 905/18 (teilweise), 905/15 und 905/16 im Norden des Ortsteils Mitteltal in der Gemeinde Baiersbronn. Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Wohngebiets und hat eine Größe von ca. 1.516 m². Das Plangebiet wird im Südosten und Osten durch Verkehrsflächen begrenzt, im Südwesten grenzt Wohnbebauung an und im Nordwesten öffentliche Grünfläche.



Luftbild mit ungefähre Abgrenzung des Änderungsbereichs (rote Umrandung), Quelle: LUBW

3 PLANUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach § 13 a BauGB Absatz 1 Satz 1 kann dieses Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung.

Die Bebauungsplanänderung liegt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs und ist von bestehender Bebauung umgeben. Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wird die Anordnung sowie die Gestaltung der Bebauung verändert, so dass statt zwei kleineren Gebäuden nun ein größeres Gebäude ermöglicht wird. Im weiteren Sinne optimiert die Gemeinde damit die Nutzung eines Innenentwicklungspotenzials und ermöglicht eine zeitgemäße Bebauung. Das Plangebiet fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die Abgrenzung der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung weist eine Fläche von insgesamt weniger als 1.520 m² auf, so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Darüber hinaus wurde geprüft, ob bei der Planung die sog. Kumulationsregel greift. Der Gesetzgeber hat an die Kumulationsregel enge Maßstäbe geknüpft. Verhindert werden soll vor allem, dass ein Bebauungsplanverfahren missbräuchlich in mehre-

re kleinere Verfahren aufgeteilt wird, um den Schwellenwert von 20.000 m² zu umgehen.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Norden der Gemeinde Baiersbronn, innerhalb eines fast vollständig realisierten Wohngebiets. Parallel zu diesem Verfahren befinden sich in der Gemeinde Baiersbronn keine weiteren Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB im Verfahren, so dass die Kumulationsregel nicht zur Anwendung kommt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es darüber hinaus keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wilder See – Hornisgrinde“ Nr. 7415311 liegt zwar unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, da es sich im Rahmen der vorliegenden Änderung jedoch nur um eine Änderung der Anordnung sowie der Gestaltung der möglichen Bebauung handelt, ist keine negative Beeinträchtigung des FFH-Gebiets zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 6). Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Nordschwarzwald“ Nr. 7415441 ist etwa 450 m entfernt, so dass auch hier keine Beeinträchtigung der Schutzziele zu erwarten ist.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Verfahrensablauf:

- | | |
|----------------------------|---|
| 27.09.2016 | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.
Beschluss zur Durchführung der Offenlage. |
| 18.10.2016 –
18.11.2016 | Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB |
| 24.01.2017 | Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich gem. § 10 (1) BauGB als Satzung. |

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn mit Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich

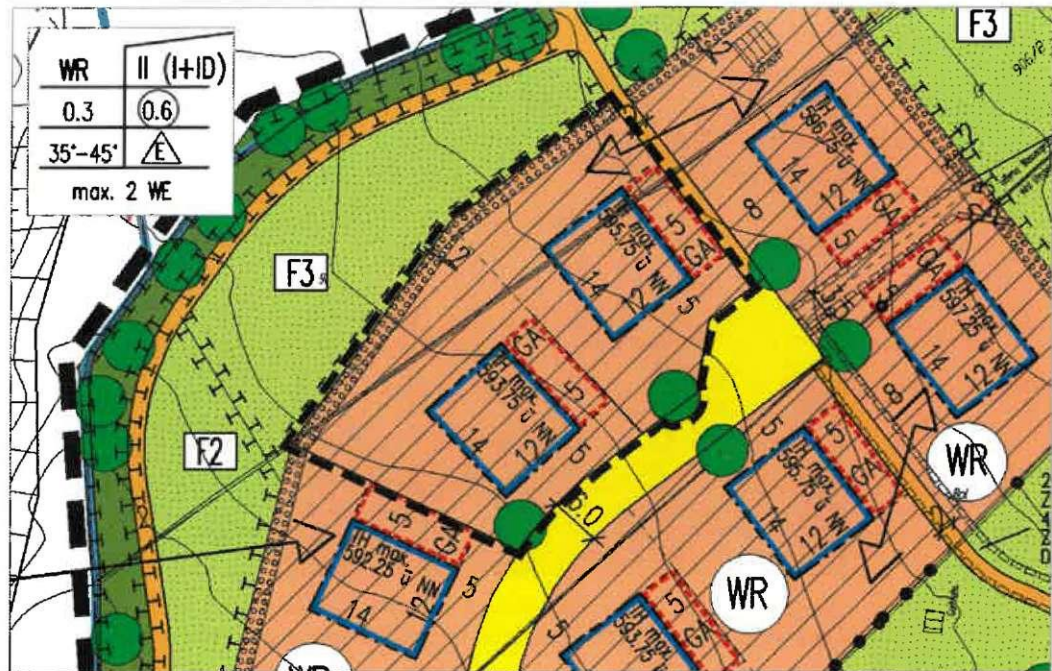
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiersbronn ist der Bereich der Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll die Anordnung und die Gestaltung der Bebauung geändert werden, nicht jedoch die Art der baulichen Nutzung, so dass die Planung der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht und dementsprechend die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann.

5 INHALTE DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Teilbereich der 1. Änderung betreffen nur die Planzeichnung. Die textlichen Festsetzungen (sowohl die planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften) bleiben von der Änderung unberührt und gelten für den Deckblattbereich unverändert weiter.

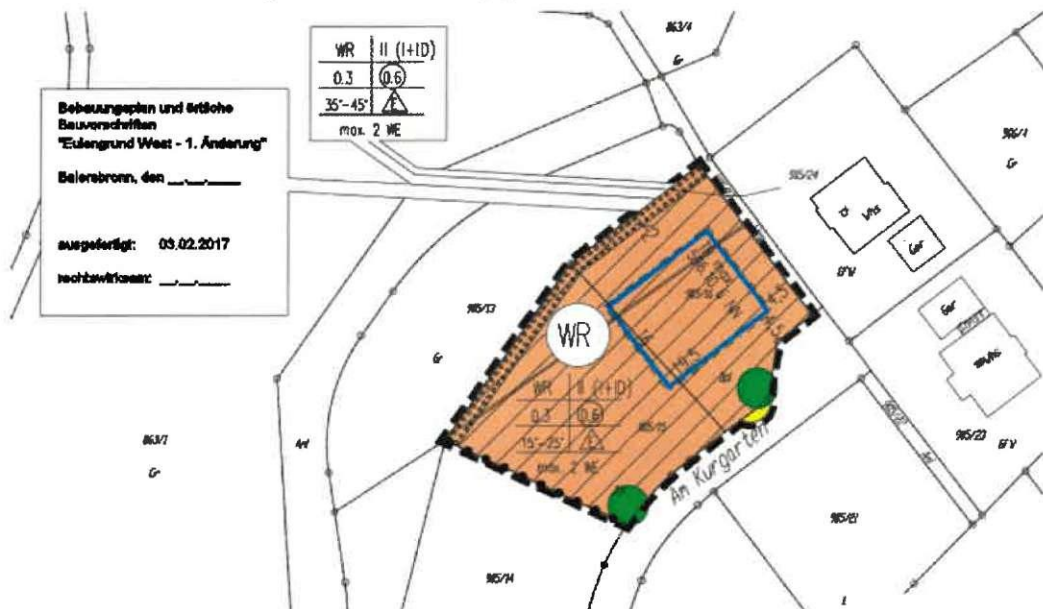
5.1 Inhaltliche Änderungen

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein reines Wohngebiet fest mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von maximal 0,6, einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise mit Einfamilienhäusern und eine zulässige Dachneigung von 35°-45°. Die Baugrenze definiert die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellplatzzonen die Flächen für Garagen, Carports und Garagen.



Ausschnitt BPL „Eulengrund West“ 2001 und Ausschnitt der Nutzungsschablone mit Darstellung des Änderungsbereichs (schwarz umrandet), unmaßstäblich

Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen insgesamt 5 Parameter der möglichen Bebauung geändert werden:



Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ 2016 (Deckblattbereich)

1. Im Plangebiet sind bisher zwei kleine Baufenster dargestellt. Diese sollen nun zu einem größeren Baufenster zusammengefasst und zentral verortet werden, so dass ein größeres Gebäude in der Mitte des neu zu bildenden Grundstücks entstehen kann.

2. Die Stellplatzzonen entfallen ersatzlos, da die geplanten Garagen im Hauptgebäude integriert werden, so dass keine zusätzlichen Flächen für eine Versiegelung in Anspruch genommen werden müssen.

3. Die zulässige Traufhöhe wird neu definiert, so dass ein geringfügig höheres Gebäude (etwa 35 cm) entstehen kann.

4. Die zulässige Dachneigung wird dahingehend verändert, dass nun auch flacher geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig sind. Die maximal zulässige Dachneigung wird dahingehend geändert, dass Dächer mit Neigungen von 15° bis 25° festgesetzt werden, so dass durch die Erhöhung der zulässigen Traufhöhe keine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe entsteht und somit das zulässige Gebäude nach der Änderung nicht mehr in Erscheinung tritt als vorher zulässig war.

5. Der Standort für den anzupflanzenden Baum im Bereich der Wendepalte der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Kurgarten“ wird geringfügig verschoben, so dass die geplante Einfahrt realisiert werden und der Baum um etwa 2 m verschoben trotzdem angepflanzt werden kann.

Ziel dieser Änderungen ist es, das konkrete Bauvorhaben eines Bauherren zu ermöglichen. Insgesamt werden die Parameter der Bebauung jedoch nur geringfügig geändert, so dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung (außer bezüglich der leichten Erhöhung der Traufhöhe) im Wesentlichen gleich bleiben. Gegenüber der Ursprungsplanung entsteht keine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit und die städtebauliche Ordnung bleibt auch im Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung gewahrt.



Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ (Deckblattbereich) mit dem überlagerten rechtskräftigen Bebauungsplan „Eulengrund West“

5.2 Graphische Anpassungen und Übernahmen

Über die inhaltlichen Änderungen im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung hinaus werden Anpassungen aus plangraphischen Gründen notwendig. Da für das betreffende Baugrundstück die Nutzungsschablone geringfügig (Dachneigung) geändert wurde, wurde dieser Bereich des reinen Wohngebiets entsprechend mit einer sog. Knödelinie versehen. Durch das im Rahmen der Änderung aufzubringende Deckblatt geht allerdings die Zuordnung der Nutzungsschablone für das nordöstlich des Änderungsbereichs gelegene Grundstück verloren und muss daher neu dargestellt und zugeordnet werden. Daher wird die unverändert übernommene Nutzungsschablone für die im Norden angrenzenden Wohngebiete im Bereich der Fahne zum Deckblatt der 1. Bebauungsplanänderung erneut dargestellt und zugewiesen,

Der Geltungsbereich der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wurde um 7 m² der südöstlich angrenzenden Verkehrsfläche erweitert. Hier war im rechtskräftigen Bebauungsplan der durch den Bauherren anzupflanzende Baum verortet. Im Zuge der nun vorliegenden Änderung soll der geplante Baumstandort um etwa 2 m verschoben werden. Um dies plangraphisch vollständig umzusetzen, wird auch der kleine Bereich der Verkehrsfläche in die Bebauungsplanänderung integriert, der bisher von dem geplanten Baum überdeckt wurde. Inhaltlich ändert sich hier jedoch nichts, da die Verkehrsfläche vollumfänglich erhalten bleibt und der Baum an anderer Stelle zu pflanzen ist.

An der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung dargestellt, dies geschieht graphisch über die Knödelinie. Durch diese Darstellung wird gewährleistet, dass die vorgenommenen Änderungen nur innerhalb des Plangebiets gültig sind und damit die beiden WR-Gebiete klar voneinander unterschieden werden.

6 UMWELTBELANGE

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13 a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Ohnehin wurde die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Eulengrund West“ vorgenommen. Die damals festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Dennoch sind die Belange 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).

Durch den nun vorliegenden Bebauungsplan „Eulengrund West - 1. Änderung“ sollen die Baugrenzen auf einem Grundstück verschoben und zusammengelegt werden, so dass ein geplantes Vorhaben realisiert werden kann. Darüber hinaus wird die zulässige Traufhöhe geringfügig erhöht und die zulässige Dachneigung erweitert, so dass nun auch Gebäude mit einem flacheren Dach errichtet werden können. Die verbleibenden Parameter des Maßes der baulichen Nutzung bleiben

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 11

jedoch unverändert, so dass eine zusätzliche Beeinträchtigung der Natur und Umwelt durch eine weitere Flächeninanspruchnahme bisher nicht genutzter Flächen nicht gegeben ist. Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Lediglich bezüglich des neu ausgewiesenen FFH-Gebietes „Wilder See – Hornisgrinde“ Nr. 7415311 kommt es zu Berührungen. Dieses wurde erst nach der Rechtskraft des Bebauungsplans „Eulengrund West“ ausgewiesen. In Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden wurde geklärt, dass die Grenze des FFH-Gebiets „Wilder See – Hornisgrinde“ nicht im Bereich des planungsrechtlich gesicherten Wohngebietes im Bereich Eulengrund liegt, so dass das FFH-Gebiet durch die nun vorliegende Planung nicht tangiert wird und somit auch keine Beeinträchtigungen der Schutzziele zu erwarten sind.

Auch die artenschutzrechtlichen Belange wurden geprüft. Vom Fachbüro Bioplan aus Bühl wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet, die zu folgendem Ergebnis kommt:

"Nach einem Geländetermin, bei der eine artenschutzrechtliche Abschätzung vorgenommen wurde, spricht aus artenschutzrechtlichen Gründen nichts gegen eine Umsetzung der Planänderung. Im Detail fehlen u.a. geeignete Niststrukturen für Vögel, aber auch für Quartiere von Fledermäusen. Essentielle Nahrungsgebiete für beide Gruppen sind ebenfalls nicht zu erkennen. Da im Geltungsbereich auch keine Gehölze vorhanden sind, sind auch artenschutzrechtlich relevante Holzkäferarten auszuschließen. Das Grünland ist bereits stark vorbelastet und bietet keinen Lebensraum für artenschutzrechtlich relevanten Falterarten. Da durch die Planänderung keine Gewässer betroffen sind, sind auch sämtliche Arten und Gruppen, die auf Gewässer angewiesen sind, u.a. Fische, Muscheln, Krebse oder Libellen, nicht betroffen. Lebensraumstrukturen fehlen auch für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bzw. Gruppen wie u.a. Amphibien."

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine Veränderungen stattfinden, von denen eine Beeinträchtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten ist.

7 **ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet liegt heute bereits in einem fast vollständig realisierten Baugebiet, so dass die verkehrliche und technische Erschließung des Geltungsbereichs vollständig gegeben ist.

8 **KOSTEN**

Alle entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen, so dass durch die Bebauungsplanänderung auf die öffentliche Hand keine Kosten zukommen.

9 **BODENORDNUNG**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

BEGRÜNDUNG

Seite 11 von 11

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Änderungsbereich

1.516 m²

davon:

Wohngebiet WR

1.509 m²

Straßenverkehrsfläche

7 m²

Gemeinde Baiersbronn, den 6.2.2017


Ruf, Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79128 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser