

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	3
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER ÄNDERUNG	5
2.1	Zeichnerische Änderung	5
2.2	Textliche Ergänzung	7
3	UMWELTBELANGE	8
3.1	Umweltbeitrag	8
3.2	Artenschutz	8
3.3	Lärmschutz	9
4	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
5	BODENORDNUNG.....	9
6	KOSTEN.....	9
7	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	10

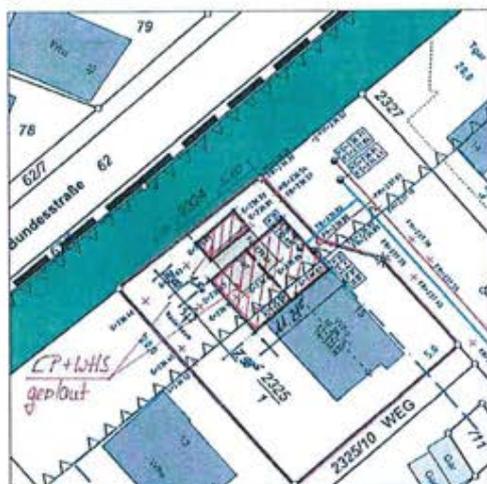
1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

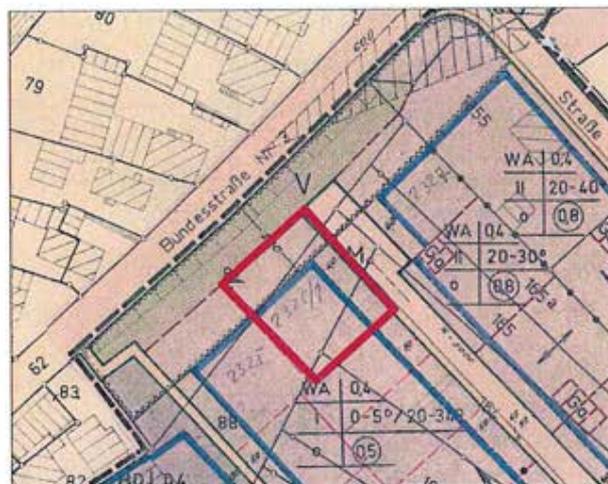
Der Bebauungsplan „In der Neu“ wurde im Jahr 1971 rechtskräftig und schaffte damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nordöstliche Siedlungserweiterung im Ortsteil Norsingen der Gemeinde Ehrenkirchen.

Das Gebiet hat sich gut entwickelt und ist mittlerweile vollständig mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich dreimal geändert um diesen an neue Rahmenbedingungen anzupassen.

Mit der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans soll am Ende der Tunibergstraße eine Erweiterung des Baugebiets, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erreicht werden. Konkreter Anlass hierfür ist der vorliegende Bauantrag eines Grundstücksbesitzers, der an seinem Gebäude auf dem Flurstück Nr. 2325/1 einen Anbau sowie einen Carport errichten will. Das Vorhaben kann auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht zugelassen werden.



Lageplan des Vorhabens an der Tunibergstraße
(Quelle: Vermessungsbüro Schnabel 2018)



Ausschnitt aus dem BPL „In der Neu“ mit Kennzeichnung des betroffenen Grundstücks

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie aufgrund der anhaltenden Wohnraumnachfrage möchte die Gemeinde das Vorhaben ermöglichen und hat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dabei wurde auch das Umfeld des Vorhabens betrachtet und beschlossen, den Änderungsbereich so zu fassen, dass auf beiden Seiten der Erschließungsstraße eine bessere bauliche Ausnutzung möglich wird. Zudem kann hierdurch die Planzeichnung an die tatsächliche Umlegung, die sich vor allem bezüglich des nun größeren Wendehammers von der ursprünglichen Planung unterscheidet, angepasst werden. Im Bereich des westlich angrenzenden Grundstücks erscheint eine Erweiterung des Baugebiets aufgrund artenschutzrechtlicher Tatbestände hingegen nicht als angemessen, weshalb dieses nicht in die Änderung miteinbezogen wird. Ebenso wird das östlich angrenzende Grundstück nicht mitbetrachtet, da eine entsprechende Entwicklung bereits stattgefunden hat.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden damit folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- Sinnvolle Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbebauung im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung
- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

1.2 Lage, Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich umfasst zwei Grundstücke am Ende der Tunibergstraße innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Neu“. Die Änderung hat eine Flächengröße von ca. 915 m². Nordwestlich befindet sich die Bundesstraße B3.



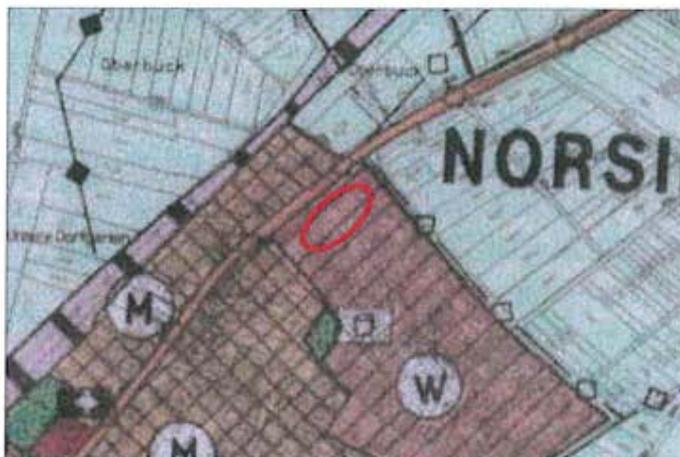
Lage des Plangebiets innerhalb Norsingens
(Quelle: LUBW 2020)



Lage des Plangebiets im Luftbild
(Quelle: LUBW 2020)

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Ehrenkirchen-Bollschweil stellt den Änderungsbereich vollständig als Wohnbaufläche dar. Die Änderung kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und eine Änderung oder Berichtigung ist nicht erforderlich.



Ausschnitt aus dem FNP der VVG Ehrenkirchen-Bollschweil

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „In der Neu“ wurde seit seinem Inkrafttreten dreimal geändert, sodass die nun vorliegende Änderung die 4. Änderung darstellt.

	Inhalt	Rechtskraft
1. Änderung	textliche Änderung zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	02.09.1971
2. Änderung	textliche und zeichnerische Änderung zu Trauf- und Kniestockhöhe	20.09.1975
3. Änderung	textliche Änderung zu Dachformen von Garagen	03.08.1990

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a (4) BauGB findet das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Anwendung. Danach können Bebauungspläne zum Zwecke der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sog. Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan soll eine Erweiterung des Baugebiets, eine Vergrößerung des Baufensters in Richtung der Bundesstraße B3 sowie eine geringfügige Erhöhung der Traufhöhe ermöglicht werden. Die Gemeinde Ehrenkirchen ermöglicht mit der Bebauungsplanänderung damit eine innerörtliche Nachverdichtung. Durch die Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (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 Bebauungsplanänderung weist insgesamt ca. 912 m² auf (Größe des Deckblatts), so dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unterhalb der 20.000 m² liegt. Der Bebauungsplan steht zudem in keinem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Konflikt mit anderen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, sodass keine weiteren Grundflächen zu kumulieren sind.

Die sonstigen Anwendungsvoraussetzungen sind, wie nachfolgend dargestellt, ebenfalls erfüllt.

Es gibt keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Ebenso wird kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Bebauungsplanänderung konnte daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im vorliegenden Verfahren wurde gemäß den Möglichkeiten nach § 13a BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche (Grundfläche im Sinne von

§ 19 (2) BauNVO) von weniger als 20.000 m² ist auch ein Ausgleich möglicher Eingriffe nicht erforderlich.

Verfahrensablauf:

24.09.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Neu“ gem. § 2 (1) BauGB
28.01.2020	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Neu“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
09.03.2020 bis 14.04.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 26.02.2020 mit Frist bis 14.04.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
26.05.2020	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Neu“ als Satzung.

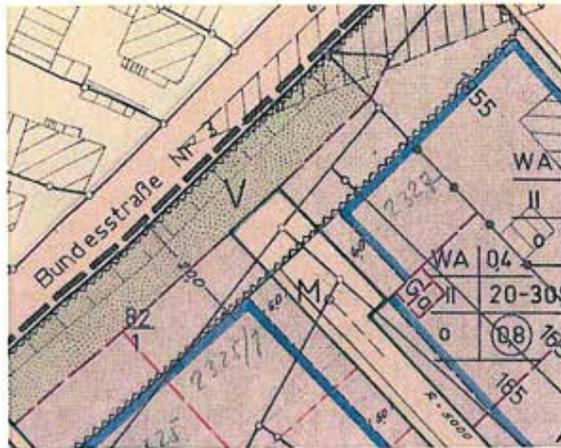
2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die Änderung des Bebauungsplans zielt auf eine Vergrößerung des Baugebiets sowie des Baufensters ab, um eine bessere bauliche Ausnutzung der beiden Grundstücke am Ende der Tunibergstraße zu erreichen. Hierfür ist in erster Linie die Änderung der Planzeichnung erforderlich.

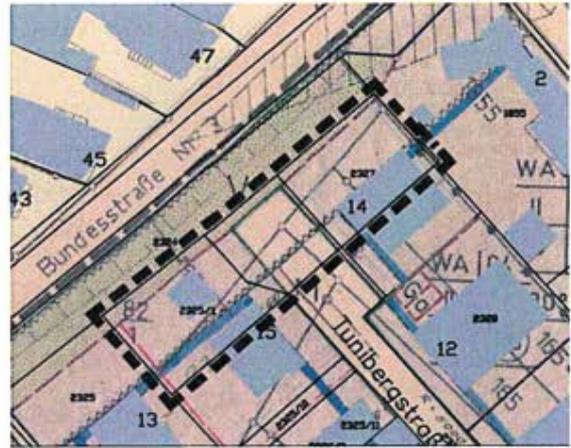
Ebenso entsprechen die ursprünglichen Festsetzungen zur Trauf- und Kniestockhöhe nicht mehr den aktuellen baukonstruktiven Erfordernissen, weshalb die Traufhöhe geringfügig erhöht wird und die Kniestockhöhe entfallen soll. Aufgrund neuerer Rechtsprechung muss für den Änderungsbereich auch eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt werden, da sich dieser in direkter Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße B3 befindet. Hierdurch ergeben sich für den Änderungsbereich Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes, die durch ergänzende textliche Festsetzungen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen werden müssen.

2.1 Zeichnerische Änderung

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „In der Neu“ in der Fassung der 3. Änderung wurden die überbaubaren Grundstücksflächen so geplant, dass durchgängig ein Abstand von 20,0 m zwischen den Baugrenzen und der Bundesstraße eingehalten wird. Dies ist der gängige Fernstraßenabstand nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Zur weiteren Sicherung des Abstands wurde auf einer Tiefe von 10,0 m zusätzlich eine öffentliche Grünfläche innerhalb der Abstandsflächen vorgesehen. Die restlichen 10,0 m wurden den Baugebieten zugeordnet, wobei diese Bereiche nicht durch Hauptgebäude bebaut werden durften.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des BPLs „In der Neu“ in der Fassung der 3. Änderung

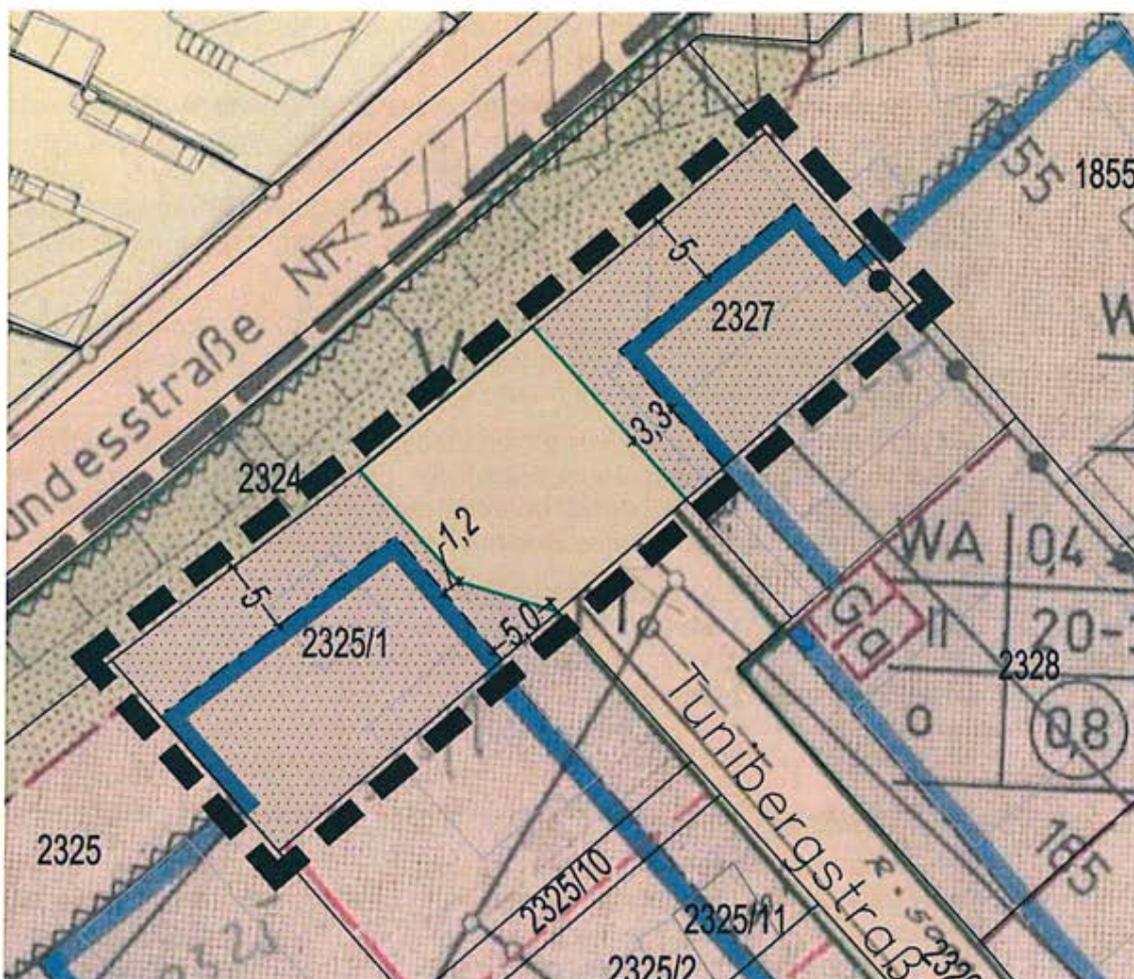


Planzeichnung des BPLs „In der Neu“ mit aktuellem Kataster

Im Rahmen der Umlegung und der Erschließung des Baugebiets wurden abweichend vom Bebauungsplan bereits kleinere Änderungen vorgenommen. So wurde die Tunibergstraße zur Anlage eines gut nutzbaren Wendehammers in Richtung Bundesstraße verlängert und in südwestliche Richtung verbreitert. In diesem Schritt wurden auch die privaten Baugrundstücke bis zum Ende der Tunibergstraße verlängert, sodass die Baugrundstücke in der gesamten Breite über die Erschließungsstraße erreichbar sind. Durch die Neuordnung wurde der öffentliche Grünstreifen von den ursprünglich geplanten 10,0 m auf ca. 7,5 m verengt, wodurch sich auch der Abstand zur Bundesstraße verringerte. Die Baugrenzen hingegen wurden, wie im Bebauungsplan „In der Neu“ vorgesehen, eingehalten.

Durch den nun vorliegenden Bauantrag zur Erweiterung der Bestandsbebauung auf einem der Grundstücke, hat die Gemeinde die Situation um den Wendehammer Tunibergstraße erneut betrachtet und beschlossen, die Baugrenze in Richtung Bundesstraße zu vergrößern und in diesem Zuge den Bebauungsplan an den tatsächlichen Bestand anzupassen. Hierdurch können die beiden Grundstücke baulich insgesamt besser ausgenutzt werden.

Durch die Änderung bleibt zwischen der Außenkante der Bundesstraße und der neuen Grundstücksgrenze an der engsten Stelle ein Abstand von rd. 7,4 m erhalten (zum Fahrbahnrand rd. 9,1 m). Der bereits bewachsene Grünstreifen bleibt von der Änderung unberührt. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Straßenbaubehörde die Änderung des Bebauungsplans mitträgt, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt und eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit an dieser Stelle nicht zu befürchten ist.



4. Änderung des Bebauungsplans „In der Neu“, zeichnerische Änderung (Deckblatt)

Die Planzeichnung des Bebauungsplans „In der Neu“ in der Fassung der 3. Änderung wird durch die 4. Änderung mit einem Deckblatt versehen.

2.2 Textliche Änderung

Das vorgelegte Bauvorhaben im südwestlichen Bereich des Deckblatts überschreitet die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe von 4,0 m um 0,55 cm. Gleichzeitig wird hierdurch auch der Kniestock (zulässig bis max. 0,5 m) um 0,26 cm überschritten. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Neu“.

Die geringfügige Überschreitung der Traufhöhe resultiert aus aktuellen Baustandards (u.a. Bodenaufbau, Dämmung). Da die Gemeinde Möglichkeiten zur Nachverdichtung auch punktuell begrüßt, sollen die örtlichen Bauvorschriften deshalb für den Deckblattbereich geändert und die Traufhöhe für eingeschossige Gebäude im Bereich des Deckblatts auf 4,6 m erhöht werden. Negative Auswirkungen auf die Umgebung sind aufgrund der Geringfügigkeit nicht zu befürchten. Das Vorhaben passt sich harmonisch in die bestehende Bebauung ein. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe stellt nach wie vor die natürliche, im Mittel gemessene Geländeoberfläche dar. Dies wird auch weiterhin als sinnvoll und ausreichend erachtet, da eine Beurteilung aufgrund der bereits aufgesiedelten Struktur und der vorgegebenen Erschließung möglich ist.

Ebenso wurde im geänderten Bebauungsplan aufgrund der damaligen Definitionen zur Geschossigkeit eine Kniestockhöhe festgesetzt, die aus aktueller Sicht nicht mehr er-

forderlich ist. Die Kubatur der Gebäude ist durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe ausreichend geregelt.

Da das Gebiet inzwischen vollständig aufgesiedelt ist und in naher Zukunft mit keinen größeren Veränderungen zu rechnen ist, wird die Änderung auf den vorliegenden Deckblattbereich beschränkt. Die Gemeinde behält sich dennoch vor, den Bebauungsplan „In der Neu“ bei Bedarf gesamthaft hinsichtlich allgemeiner Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie hinsichtlich möglicher Maßnahmen zum Klimaschutz zu überprüfen.

Aufgrund der akustischen Vorbelastung des Plangebiets durch die Bundesstraße B3 sowie der nahegelegenen Rheintalbahn wurde zudem eine schalltechnische Untersuchung für den Änderungsbereich durchgeführt.

Zum Schutz der Bebauung vor gesundheitsgefährdenden Einflüssen, mussten für den Änderungsbereich auch planungsrechtliche Festsetzungen ergänzt werden, die ab einer gewissen Höhe der Lärmeinwirkung zum einen eine Schalldämmung der Außenbauteile und zum anderen eine Belüftung von Schlafräumen vorsehen.

Die textlichen Änderungen gelten ausschließlich für die 4. Änderung des Bebauungsplans. Gleichzeitig werden die bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Neu“ in der Fassung der 3. Änderung für die nun vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Umweltbeitrag

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine formelle Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Die Belange des Umweltschutzes sind aber gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB im Rahmen der Gesamtabwägung bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. Deshalb wird den Unterlagen als Bestandteil der Begründung ein Umweltbeitrag beigefügt.

Im Umweltbeitrag werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter in Anlehnung an einen Umweltbericht dargestellt und bewertet. Der Umweltbeitrag wird vom Büro für Landschaftsökologie + Planung Gaede und Gilcher aus Freiburg bearbeitet.

3.2 Artenschutz

Innerhalb des Umweltbeitrags wurden auch artenschutzrechtliche Belange untersucht. Es konnten im Änderungsbereich lediglich häufig vorkommende und störungstolerante Vogelarten nachgewiesen werden. Für Fledermäuse sowie für Zauneidechsen fehlen die entsprechenden Habitatstrukturen. Neben der Beachtung der allgemeinen Rodungszeiträume, ist auch ein Baubeginn erst außerhalb des Brutzeitraums zulässig.

3.3 Lärmschutz



Lärmemissionsquellen (Bundesstraße B3 und Rheintalbahn, Quelle: Fichtner 2020)

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zur Bundesstraße B3, die gleichzeitig die Ortsdurchfahrt des Ortsteils Norsingen darstellt. Trotz der Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, wirkt sich der Verkehr der Bundesstraße auch auf das Plangebiet aus und muss dementsprechend in der Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Neben der Bundesstraße (Straßenlärm) spielt zudem auch die Rheintalbahn (Schienenlärm) eine Rolle im Plangebiet und wurde dementsprechend auch bei den Untersuchungen zusammen betrachtet und bewertet. Das Gutachten wurde durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg durchgeführt.

Es konnte festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht fast durchgängig überschritten werden. Nachts wirkt sich v.a. der Verkehr auf der Rheintalbahn auf das Plangebiet aus. Auch die Orientierungswerte der DIN18005 werden bei Tag und bei Nacht überschritten. Der Gutachter hat deshalb die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen empfohlen (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen). Die Maßnahmen wurden als Festsetzung in die Änderung des Bebauungsplans aufgenommen. Organisatorische und aktive Schallschutzmaßnahmen kamen hingegen nicht in Frage, da vor dem Hintergrund der verhältnismäßig geringen Überschreitungen eine Erhöhung der Abstände zu den Lärmquellen aufgrund der schlechten Flächenverfügbarkeit nicht angemessen war und der Lärmschutz durch beispielsweise Lärmschutzwände aufgrund von städtebaulichen Gegebenheiten nicht als sinnvoll erachtet wurde (u.a. aufgrund von Sichtverhältnissen, den Einflüssen auf das Ortsbild).

Es konnte festgestellt werden, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine

Das Gutachten berücksichtigte neben den Lärmimmissionen auf das Plangebiet auch die entstehenden Immissionen der Planung auf die Nachbarschaft. Im Ergebnis konnte diesbezüglich jedoch festgestellt werden, dass für die Nachbarschaft keine wesentlichen Änderungen der Lärmeinwirkung entstehen werden. Der Gutachter geht dabei von einer maximalen Erhöhung um 0,1 dB(A) aus.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die Tunibergstraße sichergestellt. Auch die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits vollständig im Bestand gewährleistet.

5 BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

6 KOSTEN

Der Gemeinde entstehen neben den Planungskosten keine weiteren Kosten, da die Erschließung bereits gesichert ist.

7 **STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Allgemeines Wohngebiet WA	ca.	680,5 m ²
öffentliche Verkehrsflächen	ca.	231,5 m ²
Geltungsbereich der Änderung (Deckblatt)	ca.	912,0 m²

Gemeinde Ehrenkirchen, den 26. Mai 2020


Thomas Breig
Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Breig*

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser