

INHALT

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------|---|
| 1 | ALLGEMEINES | 2 |
| 1.1 | Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 2 |
| 1.2 | Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich | 2 |
| 1.3 | Flächennutzungsplan | 3 |
| 1.4 | Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte | 4 |
| 1.5 | Planungsverfahren / Verfahrensablauf | 4 |
| 2 | INHALTE DER ÄNDERUNG | 5 |
| 2.1 | Zeichnerische Änderung | 5 |
| 2.2 | Textliche Änderung | 6 |
| 3 | UMWELTBETRAG | 8 |
| 4 | VER- UND ENTSORGUNG | 8 |
| 5 | KOSTEN | 8 |
| 6 | STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN | 8 |

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Riedmatten“ ist am 23.10.2018 vom Gemeinderat der Gemeinde Ehrenkirchen zur Satzung beschlossen worden und am 23.11.2018 in Kraft getreten. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Riedmatten“ war die künftige Nutzung des ehemaligen Vereinsheimes noch offen. So heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan „Riedmatten“: „Das Vereinsheim soll im baulichen Bestand zunächst erhalten bleiben und einer Anschlussnutzung zugeführt werden. Hier bieten sich zunächst gemeinbedarfliche Zwecke an, jedoch haben sich noch keine konkreten Nutzungen ergeben, sodass der Bebauungsplan im Bedarfsfall angepasst werden könnte.“ Im Hinblick auf den baulichen Zustand des bestehenden Vereinsheims, möchte die Gemeinde das Gebäude abreißen. Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan in dem entsprechenden Bereich des Gemeinbedarfs ändern.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich im südlichen Teilbereich ist eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans „Riedmatten“ soll nun auch der Teilbereich Gemeinbedarf als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Damit möchte die Gemeinde die Möglichkeit schaffen, nach Abriss des Vereinsheim-Gebäudes, Wohnraum anzubieten. Entsprechend des Bedarfs sieht die Gemeinde hier sowohl sozialen Wohnraum wie auch die Unterbringung von Flüchtlingen als mögliche Nutzungen vor.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Riedmatten“ werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Umnutzung des Areals (Vereinsheim)
- Schaffung von Wohnraum
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung
- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen
- Ökonomische Erschließung über bestehende Straßen

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ehrenstetten der Gemeinde Ehrenkirchen am südöstlichen Ortseingang. Im Süden ergibt sich eine naturräumliche Begrenzung des Plangebiets durch den Bachlauf „Stiedenbächle“. Nördlich und östlich schließt sich an die Sportplatzfläche und die landwirtschaftlich genutzte Fläche Wohnbebauung an.

Der Geltungsbereich der ersten Bebauungsplanänderung entspricht der folgenden Darstellung und umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 0,19 ha.

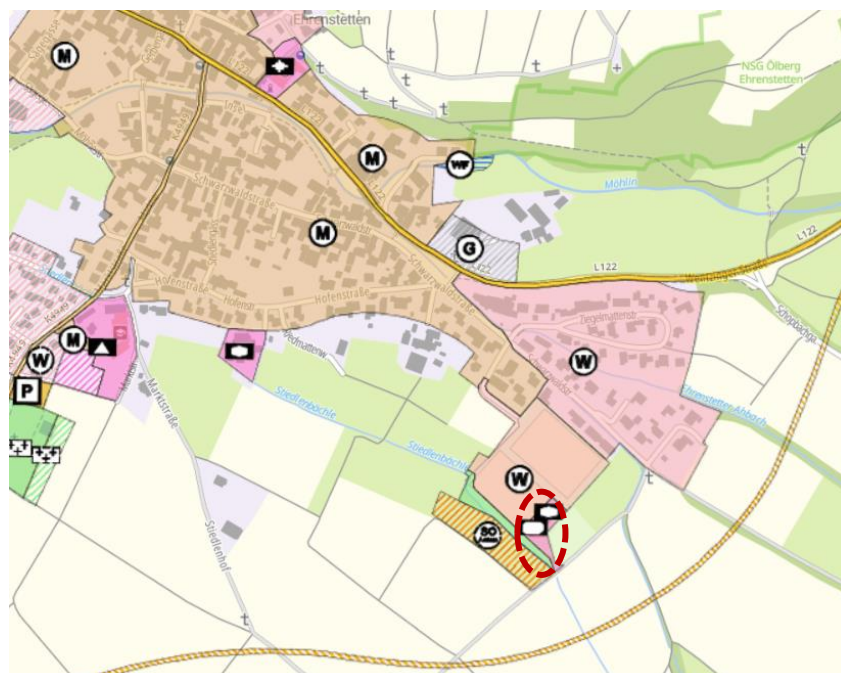


Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung (ohne Maßstab), Quelle: LUBW, 2023

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ehrenkirchen mit den Gemeinden Ehrenkirchen und Bollscheuil aus dem Jahr 1999 stellt für das Gebiet aktuell noch eine Gemeinbedarfsfläche dar. Er kann im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

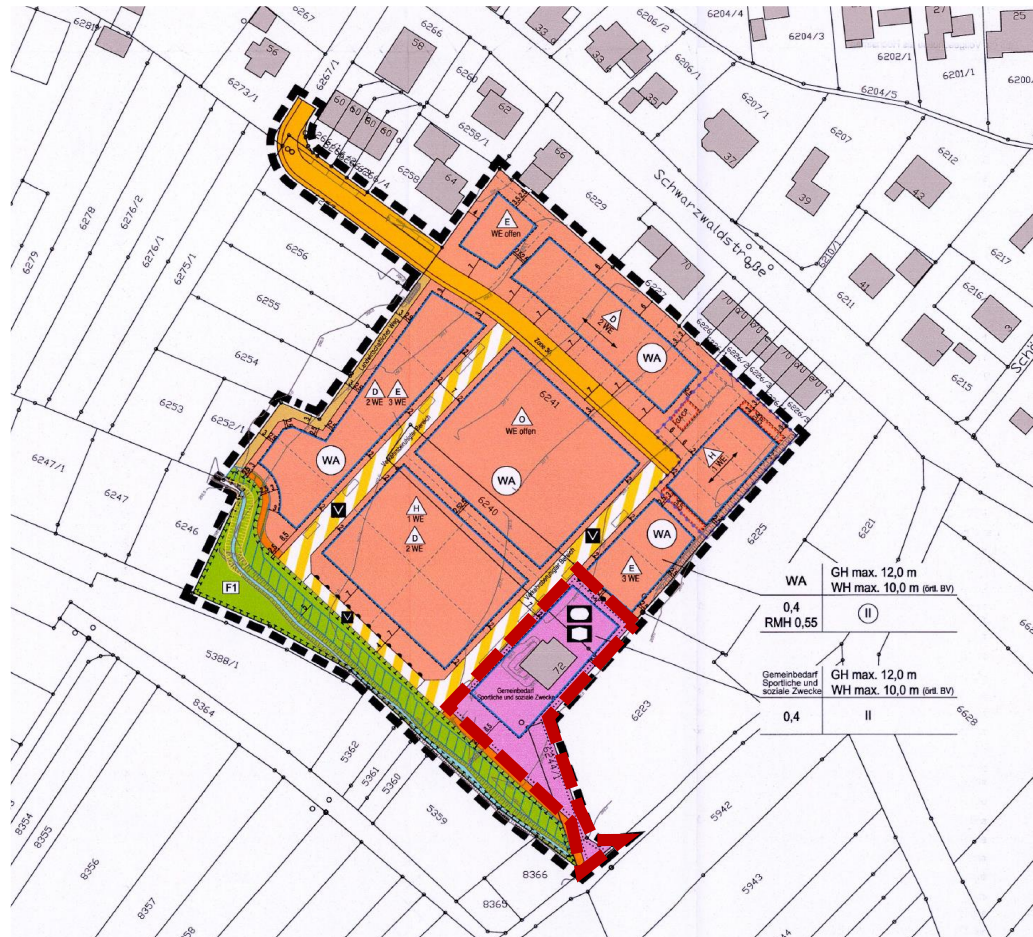
Voraussetzung für die FNP-Berichtigung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden darf. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die nördlich angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan ebenfalls Wohnbauflächen darstellen, sodass sich die geplanten Wohnbauflächen sinnvoll fortführen lassen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan VVG Ehrenkirchen von 1999 (ohne Maßstab), Quelle: Geoportal BW, 2023

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung Bebauungsplans „Riedmatten“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Riedmatten“ mit Rechtskraft vom 23.11.2018 teilweise geändert.



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Riedmatten“ (ohne Maßstab), Abgrenzung 1. BPLÄ in rot markiert

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Da es sich um eine Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche des ehemaligen Vereinsheims handelt, leistet die Bebauungsplanänderung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Nachnutzung einer ortsnahen Fläche, für die aufgrund des bestehenden Bebauungsplans bereits Planungsrecht besteht.

Die Größe der Bebauungsplanänderung liegt bei rund 1.960 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die GRZ von 0,4. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt demnach unter 800 m² und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in einem Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung vom Gaede und Gilcher Partnerschaft Landschaftsplaner aus Freiburg dokumentiert wird und die Umweltbelange für den Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

Verfahrensablauf

| | |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18.07.2023 | Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Riedmatten“ gem. § 2 (1) BauGB. Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Riedmatten“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB. |
| _____ bis _____ | Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB |
| Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____ | Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB |
| _____ | Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Riedmatten“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung. |

2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, für ein Allgemeines Wohngebiet die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen. Dazu muss der Bebauungsplan „Riedmatten“ zeichnerisch und textlich geändert werden.

2.1 Zeichnerische Änderung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung von der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung sportliche und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen in ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) geändert.

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird zum Teil geändert. Die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) bleibt durch die 1. Änderung unverändert. Im WA1 wird eine 3-geschossige Bebauung festgesetzt. Somit wird mit der 1. Änderung die Anzahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 Vollgeschosse erhöht. Damit wird die Forderung des BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden im Hinblick auf eine angemessene Verdichtung berücksichtigt.

Als Bauweise werden, wie bereits im nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Riedmatten“, Einzelhäuser mit einer offenen Anzahl an zulässigen Wohneinheiten festgesetzt.

2.2 Textliche Änderung

Die planungsrechtliche Festsetzung „Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke“ nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB als Art der baulichen Nutzung entfällt. Mit der 1. Änderung wird die Gemeinbedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, damit wird die planungsrechtliche Festsetzung zur Gemeinbedarfsfläche obsolet. Für den Änderungsbereich gelten die bestehenden Festsetzungen zum Allgemeinen Wohngebiet. Das Gebäude des ehemaligen Vereinsheims wird von der Gemeinde aufgegeben und soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplans abgerissen werden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden unter Ziffer 1.2 wie folgt gestrichen:

~~1.2 Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)~~

~~Die Gemeinbedarfsfläche für sportliche und soziale Zwecke dient der Unterbringung von Einrichtungen mit sportlicher und sozialer Zweckbestimmung, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.~~

~~Folgende Nutzungen sind zulässig:~~

- ~~▪ Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen und sozialen Zwecken dienen~~
- ~~▪ Schank- und Speisewirtschaften, die der Hauptnutzung funktional und räumlich zugeordnet sind~~
- ~~▪ die sonstigen der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen~~

In den örtlichen Bauvorschriften wird mit der Bebauungsplanänderung die Vorschriften für die Dachgestaltung nach § 74 (1) Nr. 1 LBO angepasst. So entfällt die Ziffer 2.1.1, damit gibt es keine Vorgaben mehr zur Dachbegrünung. Damit wird für den Änderungsbereich ein größerer Spielraum in der Dachgestaltung eingeräumt. Die Kombination aus Dachbegrünung und PV-Anlagen kann frei gewählt werden. Auch bis zu welcher Dachneigung eine Begrünung des Daches erfolgen soll sowie die Substrathöhe wird durch den Entfall der Ziffer 2.1.1 geöffnet.

Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziffer 2.1 wie folgt angepasst:

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

~~2.1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit weniger als 10° Dachneigung sind nur mit extensiver Begrünung zulässig.~~

~~Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.~~

2.1.2 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind grundsätzlich zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen.

Da für den Änderungsbereich eine Geschossigkeit von drei Vollgeschossen zugelassen wird, sind in den örtlichen Bauvorschriften die Vorschriften zur sichtbaren Wandhöhe nach § 74 (1) Nr. 1 LBO anzupassen. Die örtlichen Bauvorschriften werden unter Ziffer 2.5 wie folgt angepasst:

2.5 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.5.1 Die sichtbare Wandhöhe darf maximal 10,0 m betragen.

~~2.5.2 Dabei darf die Fassadenlänge auf jeder Fassadenseite im 2. Obergeschoss, mindestens jedoch ab einer Höhe von 7,0 m, maximal 75 % der darunterliegenden Fassadenlänge betragen.~~

~~Dies kann bei steilgeneigten Dächern durch Ausführung von Dachflächen oder bei flachgeneigten Dächern (Attikageschoss) durch Rücksprung um mindestens 0,5 m erfolgen.~~

~~2.5.3 Die verbleibenden Seiten sind im 2. Obergeschoss, mindestens jedoch ab einer Höhe von 7,0 m, durch eine geeignete Farb- und / oder Materialwahl von den darunter liegenden Geschossen optisch zu trennen.~~

2.5.4 Die Wandhöhe wird gemessen zwischen Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder – wenn die Wand nicht durch ein Dach abgeschlossen wird – der obere Abschluss der Wand.

~~2.5.5 Obergeschosse sind Geschosse über dem Erdgeschoss, beginnend ab dem 1. Obergeschoss. Dies ergibt eine Abfolge von Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss usw.~~

In den Hinweisen zu den Bauvorschriften entfällt mit der 1. Änderung des Bebauungsplans die Ziffer 3.11 bnNetze, da die Gemeinde zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr auf eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas setzen möchte und die Vorgaben nicht mehr den heutigen Erkenntnissen zur optimalen Energieversorgung entsprechen. Die Hinweise zu den Bauvorschriften werden unter Ziffer 3.11 wie folgt angepasst:

3.11 bnNETZE

~~Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Vorfahrnsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Schwarzwaldstraße mit Erdgas versorgt werden.~~

~~Wir weisen darauf hin, dass bei der Erschließungsplanung die gegenseitige Beeinflussung und der notwendige Arbeitsraum für den Bau und Betrieb der unterirdischen Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen sind.~~

~~Die Aufteilung der Leitungszonen soll in Anlehnung an die DIN 1998 erfolgen.~~

~~Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.~~

~~Für die Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.~~

~~Durch die bnNETZE erfolgt vor Verlegung von Erdgasleitungen eine Prüfung der Gesamtwirtschaftlichkeit der Investition. Um Bauverzögerungen zu vermeiden, wird daher rechtzeitig vor Erschließungsbeginn (mindestens jedoch 4 Monate) folgende Informationen benötigt:~~

- ~~▪ Grundstückseinteilung (Umlegungsplan/ Umlegungsverfahren)~~
- ~~▪ Kontaktdaten Grundstückseigentümer~~
- ~~▪ Baubeginn oder Bauzeitenplan~~

Die Bebauungsvorschriften werden mit der 1. Änderung dahingehend angepasst, dass planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften gestrichen werden, die mit der 1. Änderung im Konflikt stehen. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften, die für die 1. Änderung keine Relevanz haben bleiben unberührt.

3 UMWELTBEITRAG

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine zusätzlichen Eingriffe begründet. Der Versiegelungsgrad wird sich durch das Allgemeine Wohngebiet auch nicht erhöhen, da bereits Versiegelungen zugelassen waren. Die GRZ wird durch die Änderung nicht erhöht. Durch die Änderung sind auch keine Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter zu erwarten. Negative Auswirkungen sind auch für die Nachbarschaft nicht gegeben. Vielmehr führt die Erhöhung von zwei auf drei zulässige Geschosse in diesem Bereich zu einer effizienteren und flächensparenden Aufsiedlung des Wohngebiets.

Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtliche Prüfung gilt unverändert fort. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe bleibt durch die Änderung unverändert. Die zulässigen Eingriffe werden durch das bestehende Ausgleichskonzept vollumfänglich kompensiert.

Der Fachbeitrag „Umweltbelange nach § 1 (7) BauGB und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den B-Plan ‚Riedmatten‘ “ mit Anlage des Landschaftsplanungsbüros „Landschaftsökologie und Planung, Gaede und Gilcher“, Freiburg, vom Oktober 2018 gilt unverändert fort.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die bestehenden Anschlüsse des ehemaligen Vereinsheims, welche von Nordwesten an das Gebäude anschließen, können weiter genutzt werden. Die bestehende Trinkwasserleitung wird im Zuge der Bebauungsplanänderung aufdimensioniert. Sowohl ein Abwasserkanal als auch eine Stromversorgung ist vorhanden.

5 KOSTEN

Es entstehen nur die Planungskosten.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

| | | |
|--------------------------------|------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 1.810 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 150 m ² |
| Summe / Geltungsbereich | ca. | 1.960 m² |

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig

fsp.stadtplanung

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

Planverfasserin

BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 9

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 Gemeinde Ehrenkirchen übereinstimmen.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig

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 _____.

Ehrenkirchen, den

Bürgermeister
Thomas Breig