

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BREIGE“ DER STADT BAD KROZINGEN, LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

1 Anlass und Notwendigkeit der Änderung

Anlass der Planänderung ist der Wunsch des Eigentümers von Flurstück Nr. 194/13 im rückwärtigen Grundstücksbereich ca. sechs 2-Zimmerwohnungen neu zu bauen und zu vermieten.

Das Vorhaben entspricht dem örtlichen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Haushaltsgründer mit geringerem Einkommen der insbesondere im Pflege- bzw. Klinikbereich benötigt wird.

Die Planänderung ist notwendig, um die überbaubare Fläche so zu erweitern, dass ein zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück geschaffen werden kann. Die damit verbundene Innenentwicklung entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

2 Ziel und Zweck der Änderung

Ziel der Änderung ist:

- a) die Neuschaffung von Wohnraum,
- b) die Randbedingungen zur Nutzung des Dachgeschosses zu verbessern.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

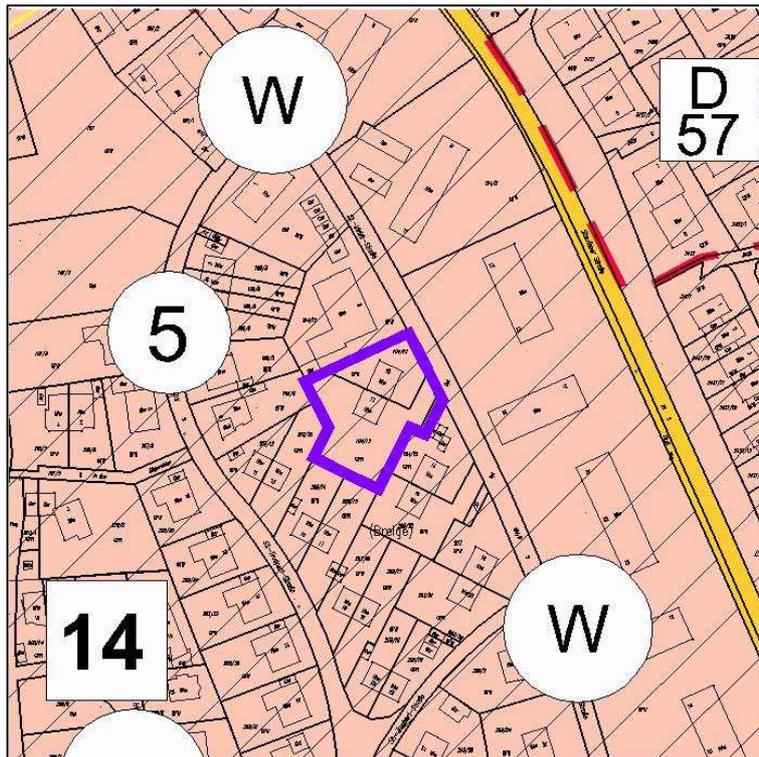
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Lgb. Nrn. 194/12, 194/13 und 194/14.

Der Änderungsbereich ist allseits von Wohnbebauung umgeben, die von der an die Grundstücke angrenzende St. Ulrich-Straße erschlossen ist.

4 Eingliederung in die Bauleitplanung

Die bisherige Nutzungsausweisung des Bebauungsplanes „Breige“ bleibt unverändert, sie entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Planauszug FNP mit Eintrag Geltungsbereich (violette Linie):



5 Verfahren

Die Änderung wird als Deckblattänderung vorgenommen.

Die Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB unter Verzicht auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommen. Die Planänderung dient einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die betroffene Fläche ist Teil des Innenbereichs und von Bebauung umgeben. Weiterhin besteht ein Bebauungsplan. Die Änderungsfläche umfasst 1.578 m². Die zulässige Grundfläche bleibt unverändert.

Weitere Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, liegen weder vor noch sind solche vorgesehen.

Zudem begründet die Änderung kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen ebenfalls nicht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB gegeben.

6 Erschließung

Die öffentliche Erschließung - sowohl verkehrstechnisch wie ver- und entsorgungsmäßig - ist vorhanden und bleibt unberührt bestehen.

7 Änderungen in der Planzeichnung

Die 4. Änderung erfolgt als Deckblattänderung. Weiterhin werden die Bebauungsvorschriften zur besseren Lesbarkeit und wegen z.T. geänderter Gesetzesgrundlage neu gefasst.

7.1 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche wird nach Süden L-förmig erweitert, um so ein zusätzliches Wohngebäude auf dem mit 1.050 m² sehr großen Grundstück, das jetzt nur mit einer Doppelhaushälfte genutzt ist, zu schaffen. Art und Maß der bisher zulässigen Nutzung bleiben dabei unverändert.

Im Gegenzug wird die westlich der Doppelhaushälfte gelegene Baugrenze um ca. 1,5 m näher an den Bestand herangelegt.

7.2 Stellung der Gebäude / Firstrichtung

Entsprechend dem Bestand und der geplanten Anordnung des zusätzlichen Wohngebäudes, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Angabe der jeweiligen Hauptfirstrichtung ergänzt und zur Unterscheidung der unterschiedlichen Bereiche eine entsprechende Abgrenzungslinie aufgenommen.

7.3 2. Deckblatt (Hinweis)

Da auf dem Deckblatt zur Planzeichnung selbst kein Platz für die ergänzenden Eintragungen und die Zeichenerklärung ist, werden diese durch ein zweites Deckblatt am Rand des Ursprungsplans aufgebracht.

8 Neufassung der Bebauungsvorschriften mit Neuerlass der örtlichen Bauvorschriften

Für den hier vorliegenden Änderungsbereich gelten bisher die ursprünglichen Bebauungsvorschriften rechtskräftig am 17.11.1972 und die Bebauungsvorschriften für die 3. Änderung rechtskräftig am 08.08.1979.

Zur besseren Lesbarkeit werden die Bebauungsvorschriften neu gefasst, dabei werden alle örtlichen Bauvorschriften zusammengefasst, sinngemäß auf den Änderungsbereich angepasst und mit geringfügigen Korrekturen neu erlassen.

8.1 §1 Baugebiete und §2 Ausnahmen der bisherigen Bebauungsvorschriften (BV)

Die hier zutreffenden Festsetzungen werden unverändert übernommen.

(➤ Ziffer 1.1 neue BV)

8.2 §3 Neben- und Versorgungsanlagen der bisherigen BV

Die Festsetzung entfällt, da §14 BauNVO Nebenanlagen bereits auf untergeordnete und dem Nutzungszweck des Grundstücks bzw. Baugebietes dienend beschränkt und Versorgungsanlagen ohnehin nur in der Ausnahme zulässt.

8.3 §4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung der bisherigen BV

Die Festsetzungen werden bis auf die Zahl der Vollgeschosse unverändert übernommen.

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt und wird ersetzt durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen.

(➤ Ziffer 1.2 neue BV).

Die festgesetzte Traufhöhe entspricht der umliegenden Bebauung und dient dem besseren Ausbau des Daches.

(➤ Ziffer 1.3 neue BV).

8.4 §5 Bauweise der bisherigen BV

§5, Ziffer 1 der Festsetzungen der 3. Änderung (Bauweise) wird unverändert übernommen.

(➤ Ziffer 1.4 neue BV)

§5, Ziffer 2 der Festsetzungen der 3. Änderung (Stellung der Gebäude) wird sinngemäß durch Eintrag im Plan selbst übernommen.

(➤ Ziffer 1.6 neue BV)

§5, Ziffer 3 der ursprünglichen Fassung (Flachdächer) ist eine örtliche Bauvorschrift. Soweit erkennbar bezog sich die Festsetzung auf Garagen. Für Garagen werden neben Flachdächern nunmehr auch Satteldächer zugelassen, Flachdächer müssen aus gestalterischen wie ökologischen Gründen begründet werden. Die Regelung wird als örtliche Bauvorschrift neu erlassen.

(➤ Ziffer 2.1 neue BV)

8.5 §6 überbaubare Grundstücksfläche der 3. Änderung

Die Festsetzung wird unverändert übernommen.

(➤ Ziffer 1.5 neue BV)

8.6 §7 Baugestaltung der bisherigen BV

§7, Ziffer 1 der ursprünglichen Festsetzungen (Festlegung der Höhenlage der Gebäude) entfällt, da unbestimmt, stattdessen erfolgt eine Höhenbegrenzung in den neuen Bauvorschriften.

(➤ Ziffer 1.3 neue BV)

§7, Ziffer 2 der ursprünglichen Festsetzung (Dachform) wird sinngemäß neu

erlassen.

(➤ Ziffer 2.1 neue BV)

§7, Ziffer 3 der ursprünglichen Festsetzungen (Ausschluss von Walmdächern) ist inhaltlich unter Ziffer 2.1 der neuen Bauvorschriften erfasst.

§7, Ziffer 4 der ursprünglichen Festsetzung (Kniestock) entfällt zugunsten besserer Möglichkeiten das Dachgeschoss auszubauen und damit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen oder dessen Qualität zu verbessern. Durch die in Ziffer 1.3 der neuen Bauvorschriften getroffenen Traufhöhenbeschränkung wird einem etwaigen Missbrauch entgegengewirkt.

§7, Ziffer 5 der ursprünglichen Festsetzung (Ausschluss von Dachaufbauten) entfällt aus den vorstehend zu §7, Ziffer 4 alte Fassung dargelegten Gründen.

§7, Ziffer 6 der ursprünglichen Fassung (Fertigstellung der Gebäudeaußenflächen) entfällt, da im Hinblick auf die ohnehin notwendige Wärmedämmung und den Gebäudeschutz aus heutiger Sicht hierfür keine Notwendigkeit besteht.

8.7 §8 Einfriedigungen der bisherigen BV

Die bisherige Festsetzung wird angepasst an die örtliche Situation (zwei der Straße zugewandten Fassaden durch Diagonalstellung des Gebäudes). Sie werden sinngemäß als örtliche Bauvorschrift neu erlassen, dabei entfällt die „Rücksichtnahme“ auf die angrenzende Bebauung als zu unbestimmt.

(➤ Ziffer 2.3 neue BV)

8.8 §9 Garagen der bisherigen BV

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes hat abweichend vom Ursprungsplan die Zulässigkeit von Garagen auf die überbaubare Fläche erweitert und dazu ergänzend einen Mindestabstand der Garagen zur Verkehrsfläche festgesetzt. Im Hinblick auf die zugunsten eines neuen Wohngebäudes vergrößerte überbaubare Fläche, wird die ursprüngliche Regelung, die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf entsprechenden Garagenflächen zuließ, für den Änderungsbereich wieder aufgegriffen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass zusätzlich zum Wohngebäude Garagen an beliebiger Stelle und Anzahl im Freibereich entstehen. Durch die Festsetzung des Garagenstandortes ist die Abstandsregelung zu Verkehrsfläche entbehrlich.

Die in §9 Satz 3 getroffene Materialbeschränkung für Garagen wird als örtliche Bauvorschrift neu erlassen.

(➤ Ziffer 2.2 neue BV)

8.9 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft

Zur Minderung der aus dem zusätzlichen Bauvorhaben resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden zusätzlich zu den bisherigen Vorschriften planungsrechtliche Festsetzungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern erlas-

sen.

(➤ Ziffer 1.8 neue BV)

8.10 Mülltonnenabstellplätze

Zur gestalterischen Einbindung von Mülltonnenabstellplätzen in die empfindliche Vorgartenzone des Wohngebietes, werden die örtlichen Bauvorschriften um entsprechende Regelungen ergänzt.

(➤ Ziffer 2.4 neue BV)

9 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild – Bewertung und Abwägung nach §1 (6) Nr. 7 und §1a BauGB

Es handelt sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Es besteht Baurecht. Aus dessen Anpassung sind keine maßgeblichen Veränderungen gegenüber den naturschutzfachlichen oder bodenschutzfachlichen Belangen erkennbar. Dies gilt in analoger Weise auch hinsichtlich des Artenschutzes.

In den einzelnen Umweltbelangen ergibt sich folgendes:

9.1 Schutzgebiete

Es handelt sich um eine innerörtliche, baulückenartige Situation. Es liegen keine Schutzgebiete vor.

9.2 Artenschutz

Die erweiterte überbaubare Fläche für das zusätzliche Wohngebäude einschließlich der angrenzenden Gartenbereiche beschränkt sich auf eine baum- und strauchlose Rasenfläche. Gehölze finden sich erst in den Nachbargärten. Die Fläche ist frei von Gebäuden oder Nebengebäuden.

Im Eingriffsbereich wie im Umfeld befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen. Die Ziergärten stellen kein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Vögeln, Fledermäusen oder anderer Arten ist weder bekannt noch aufgrund der Biotopbeschaffenheit ersichtlich.

9.3 Boden

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt unverändert. Das zusätzliche Wohngebäude wird voraussichtlich ca. 170 m² Grundfläche haben. Es verringert damit die bisher grundsätzlich mögliche Errichtung von Garagen und Nebengebäuden. Durch das Bauvorhaben erhöht sich darüber hinaus der Versiegelungsgrad des Änderungsbereiches im Vergleich zum angrenzenden Siedlungskörper nicht oder nur unwesentlich. Die ggf. verschlechterte Bodenfunktion ist der der umgebenden Bebauung vergleichbar und damit als nicht umwelterheblich einzustufen.

9.4 Luft / Klima

Die durch die ergänzende Bebauung betroffene Fläche ist sehr klein und die Höhe der Bebauung auf die Bestandshöhen abgestimmt, so dass sich daraus keine spürbaren Veränderungen für das Schutzgut Klima und Luft ergeben.

9.5 Wasser

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Beeinträchtigungen des Grundwassers ist der der umgebenden Bebauung gleich. Es liegen keine umwelterheblichen Beeinträchtigungen vor. Ebenso ist das hier vorliegende Wasserschutzgebiet Zone IIIB nicht zusätzlich betroffen.

9.6 Landschaftsbild / Erholung

Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit fügt sich vollständig in die umgebende Bebauung ein. Umwelterhebliche Beeinträchtigungen von Landschafts- oder Ortsbild oder der Erholung ergeben sich nicht.

9.7 Mensch / Gesundheit

Gesundheitsrelevante Auswirkungen der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit auf seine Umgebung oder Einwirkungen durch seine Umgebung sind nicht ersichtlich.

Die von einer möglichen Baumaßnahme ausgehenden Beeinträchtigungen entsprechen dem bei vergleichbaren Neubau- oder Umbaumaßnahmen üblichen Maß, sind temporär und in diesem Sinne als nicht umwelterheblich zu bewerten.

9.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur oder sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

9.9 Fläche

Durch die hier ermöglichte Innenentwicklung erfolgt eine Reduktion im Bereich der Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs. Die Maßnahme ist positiv zu bewerten.

9.10 Wechselwirkungen

Über die dargestellten Umweltbelange hinaus sind keine zusätzlichen negativen umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar.

10 Umweltprüfung und Umweltbericht

Es liegen keine UVP-pflichtigen Vorhaben vor. In Anwendung von §13a (2) i.V. mit §13 (3) BauGB wird von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen, ebenso von der Zusammenfassenden Erklärung.

11 Klimaschutz

Die Nutzung der innerörtlichen Freifläche spart die Ausweisung sonst notwendiger neuer Wohnbaufläche im Außenbereich. Die vorliegende Änderung dient damit dem Klimaschutz, in dem sie zusätzliche Versiegelungen aus neuen Erschließungsanlagen und neuen Wohnbauflächen einspart. Die weiteren klimaschützenden Anforderungen bleiben den bei der Gebäudeplanung einzuhaltenen energetischen Bestimmungen vorbehalten. Zusätzliche erhöhte Anforderungen werden nicht getroffen, um das Ziel, hier bezahlbare Wohnraum für Haushaltsgründer mit geringem Einkommen zu ermöglichen, nicht zu behindern.

12 Andere inhaltliche Auswirkungen der Änderung

Soweit erkennbar ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren inhaltlichen Auswirkungen.

13 Städtebauliche Daten

Wohngebietsfläche	1.578 m ²	100,0 %
Änderungsbereich	1.578 m ²	100,0 %

14 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Krozingen entstehen keine Kosten.

15 Beabsichtigte Maßnahmen

Die Bebauungsplanänderung soll die rechtliche Grundlage bilden für:
– die Bebauung.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

.....
Die Planer
ARBEITSGEMEINSCHAFT BRENNER • THIELE
Freie Architekten und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Siegel

.....
Bürgermeister Volker Kieber