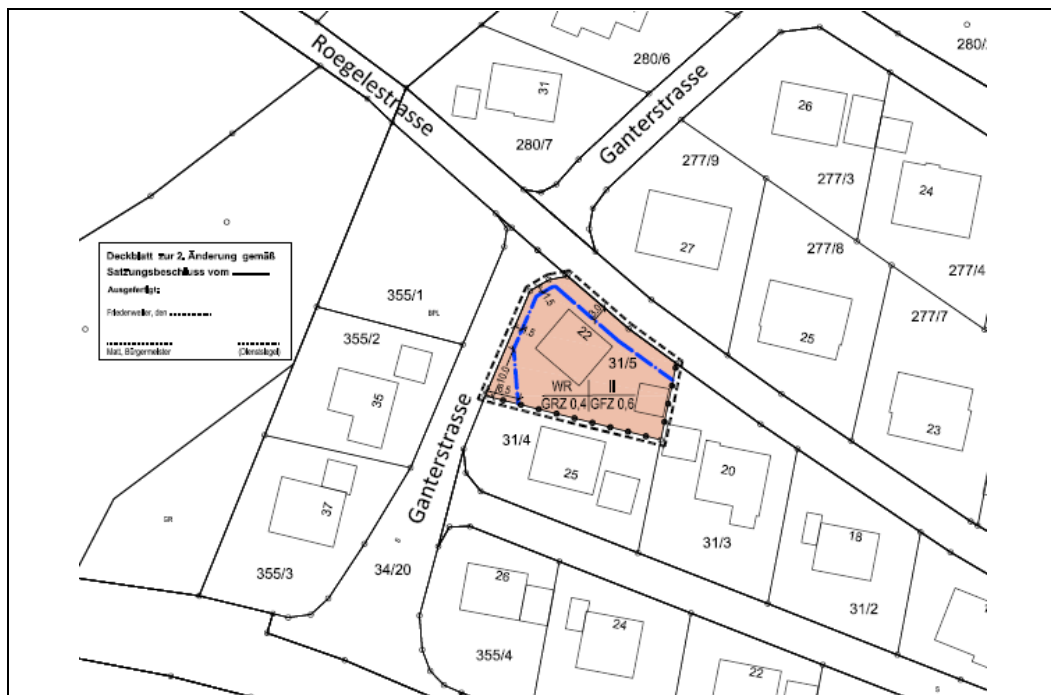


GEMEINDE FRIEDENWEILER ORTSTEIL RÖTENBACH LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "VOR DEN SCHEURENÄCKERN II"

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)



Erstellt im Auftrag der Gemeinde Friedenweiler:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 □ E-MAIL: info@ruppel-plan.de

INHALT

Satzung

Begründung

Deckblatt zum zeichnerischer Teil (siehe dort)

GEMEINDE FRIEDENWEILER, ORTSTEIL RÖTENBACH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „VOR DEN SCHEURENÄCKERN II“

SATZUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

SATZUNG DER GEMEINDE FRIEDENWEILER ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "VOR DEN SCHEURENÄCKERN II", ORTSTEIL RÖTENBACH

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

Seite - 1/2 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Friedenweiler hat am in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor den Scheurenäckern II" gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), insbesondere § 13a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) m.W.v. 13.10.2022,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021,
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095) m.W.v. 12.12.2020.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor den Scheurenäckern II" umfasst die Fläche des Deckblattes vom zum zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Vor den Scheurenäckern II", rechtskräftig seit dem 22.05.1982.

§ 2 Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die Änderungen nach § 3 mit dem Deckblatt zum zeichnerischen Teil im M. 1 : 1.000, i.d.F. vom.....

Beigefügt ist eine Begründung zur 2. Änderung vom

SATZUNG DER GEMEINDE FRIEDENWEILER ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS- PLANES "VOR DEN SCHEURENÄCKERN II", ORTSTEIL RÖTENBACH

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

Seite - 2/2 -

§ 3 Inhalt der Änderung

Für den Änderungsbereich gelten die Bebauungsvorschriften vom 16.03.1981 (Satzungsbeschluss), jedoch mit folgenden Änderungen:

§ 3 Abs. 2.) wird gestrichen.

§ 3 Abs. 3.) wird wie folgt neu formuliert:

„Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden durch Eintragung im Deckblatt zum zeichnerischen Teil festgesetzt.“

§ 3 Abs. 4.) wird gestrichen.

Abschnitt „IV. Baugestaltung“ (§§ 6 bis 14) wird gestrichen.

Der zeichnerische Teil wird durch das Deckblatt vom geändert.

§ 4 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Vor den Scheurenäckern II" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Friedenweiler, den ,,.....
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung und die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler übereinstimmen.

Friedenweiler, den
(Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtskräftig durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB vom
.....

GEMEINDE FRIEDENWEILER, ORTSTEIL RÖTENBACH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGS-PLANES „VOR DEN SCHEURENÄCKERN II“

BEGRÜNDUNG

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

1 Lage, Ziel der Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Vor den Scheurenäckern II“ der Gemeinde Friedenweiler liegt im Ortsteil Röttenbach am nordwestlichen Ortsrand und südlich der Bundeststraße 31.

Der Bebauungsplan soll nur geringfügig auf einem Grundstück geändert werden, um einen Anbau an ein bestehendes Wohngebäude zu ermöglichen. Hierzu soll das Baufenster vergrößert sowie die Grund- und Geschossflächenzahl moderat angehoben werden.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften kann verzichtet werden.

2 Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

Da es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung handelt, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewählt. Die Voraussetzungen zu dessen Anwendung liegen aus folgenden Gründen vor:

- Es handelt sich um eine Innenbereichsfläche.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung hat eine Größe von 270 qm (Grundstücksfläche 674 qm, Grundflächenzahl 0,4) und liegt daher unter dem zulässigen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Grundflächen von Bebauungsplänen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind nicht mitzurechnen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da alle umgebenden Schutzgebiete außerhalb des Bebauungsplanes liegen und nicht betroffen sind (s. Karte nächste Seite):

Etwa 70 m südlich des Änderungsbereiches liegen folgende Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet „Röttenbacher Wiesen“ (Naturraum Alb-Wutach-Gebiet, südöstlicher Schwarzwald) mit einer Größe von 217,4 ha vom 20.10.2006,
- Geschützte Biotope „Nasswiesen 'An der Schanz'“, Biotop-Nr. 181153150508, Fläche 0,7569 ha,
- FFH-Gebiet: „Löffinger Muschelkalkhochland“. Schutzgebiets-Nr. 8115342, Fläche: 473,6192 ha.
- Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Südschwarzwald“ mit einer Fläche von ca. 393.372 ha und widerspricht nicht der Naturparkverordnung vom 12. Oktober 2014, da er im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt.

GEMEINDE FRIEDENWEILER, ORTSTEIL RÖTENBACH
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
“VOR DEN SCHEURENÄCKERN II“

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

Seite - 2/6 -

- Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Karte: Angrenzende Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Änderungsbereich rot umrandet)



Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Weiterhin wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Offenlage verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wegen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB abgesehen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Friedenweiler ist der Bebauungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung entspricht somit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Eine Genehmigung der Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

2.2 Bewertung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

FNP-Darstellung:	Wohnbaufläche
Nutzung:	Bebautes Grundstück, Wohngebäude, Garage, Verkehrsfläche, Gartenfläche
Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:	
Regionalplan:	keine Vorgaben
Landschaftsplan:	keine Vorgaben, Fläche liegt im Siedlungsbereich

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkungen des Bebauungsplanes:</u>
Mensch	Immissionen: keine Veränderungen. Wohnqualität: die Wohnruhe bleibt durch die Auswahl der zulässigen Nutzungen auf dem vorhandenen Niveau. Lärmbeeinträchtigungen erfolgen nur temporär während der Bauzeit.
Tiere und Pflanzen	Keine Hinweise auf erhebliche Beeinträchtigungen geschützter Arten.
Fläche	Der Bebauungsplan betrifft ein bereits erschlossenes Grundstück ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.
Boden	Standort für natürliche Vegetation: unerhebliche Auswirkungen. Natürliche Bodenfruchtbarkeit: Beeinträchtigung durch geplanten Anbau auf lokal begrenzter Fläche. Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: unerhebliche Auswirkungen. Filter und Puffer für Schadstoffe: vernachlässigbare Auswirkungen.
Wasser	In Oberflächengewässer wird nicht eingegriffen. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bauwerksrelevant.
Luft und Klima	Zu vernachlässigende Auswirkungen.
Landschaftsbild	Keine Auswirkungen, da sich der Änderungsbereich innerhalb der Siedlungsfläche befindet,
Biologische Vielfalt	Keine Hinweise auf Beeinträchtigungen
Kultur- und Sachgüter:	Nicht betroffen
Wechselwirkungen	Keine erkennbar.

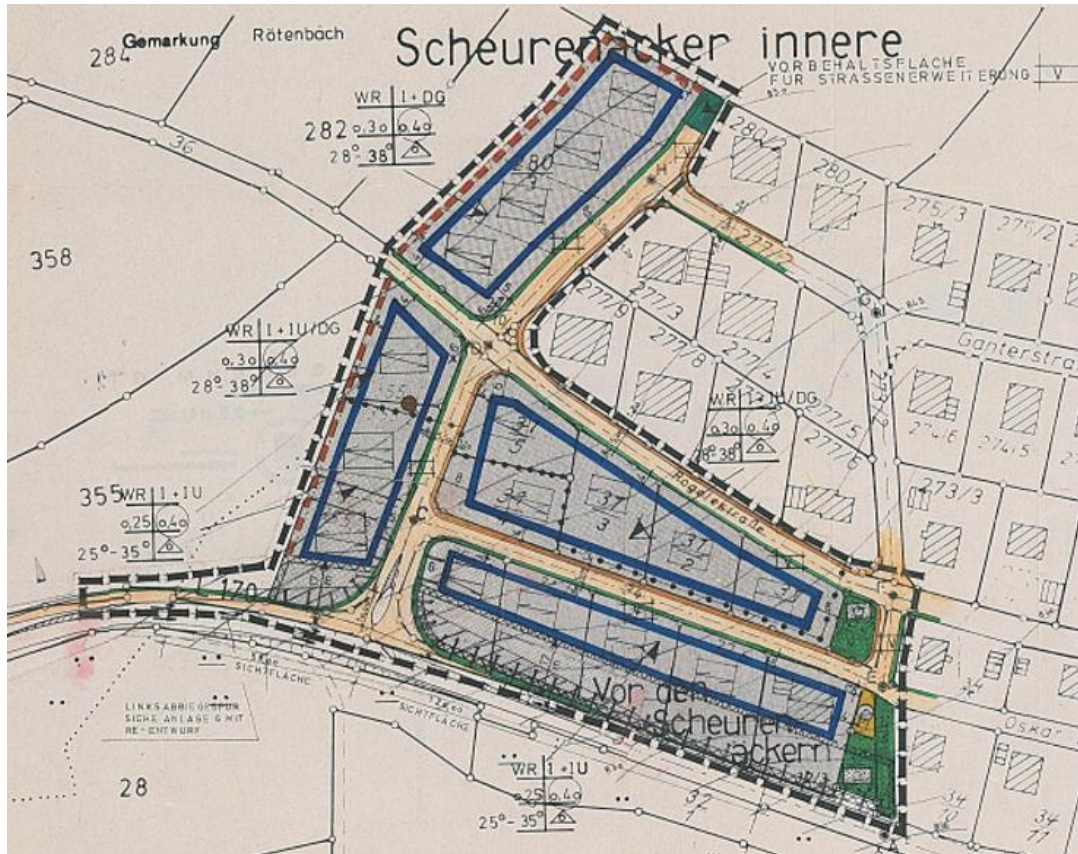
**GEMEINDE FRIEDENWEILER, ORTSTEIL RÖTENBACH
 BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
 „VOR DEN SCHEURENÄCKERN II“**

Entwurf zur Offenlage nach § 13a BauGB (12.12.2022 - 16.01.2023)

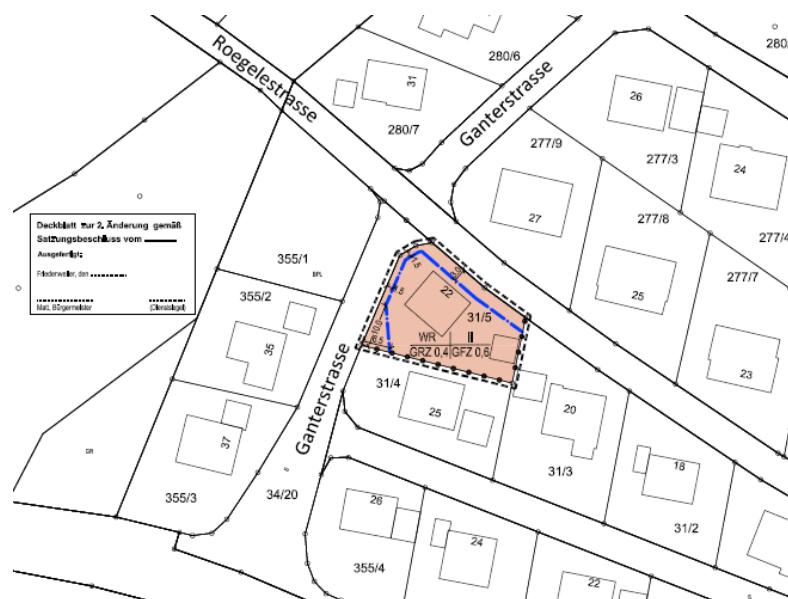
Seite - 4/6 -

2.3 Bestand: Bebauungsplan „Vor den Scheurenäckern II“

(rechtskräftig seit dem 22.05.1982, ohne Maßstab.):



Planung: Deckblatt zur 2. Änderung (ohne Maßstab):



Aus der Gegenüberstellung Bestand/Planung geht hervor, dass im Änderungsbereich auf Flurstück Nr. 31/5 im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen nur die Baugrenze an der Nordost- und Nordwestseite verändert wird, sodass näher an die Ganterstraße und Roegelestraße gebaut werden kann. Weiterhin werden die GRZ und GFZ geändert (s.u.).

2.4 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan „Vor den Scheurenäckern II“ mit geplanter Änderung behält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB. Somit sind alle Vorhaben zulässig, sofern sie den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

3 Verkehrserschließung, technische Infrastruktur

Das Grundstück im Änderungsbereich ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Hinsichtlich der Energieversorgung, der Entsorgung und der Kommunikationstechnik ist keine Erweiterung der bestehenden Netze erforderlich.

4 Begründung der geänderten Bauvorschriften

4.1 Geschosszahl

Bisher war als maximal zulässige Geschlosszahl „I + I U/DG“ festgesetzt. Da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt, wird die Geschlosszahl mit „II“ durch Einschrieb im Änderungsbereich (Deckblatt) festgesetzt. Dies erlaubt z.B. den Ausbau des oberen Geschosses als Vollgeschoss, das nicht mehr im Dachraum liegen muss.

4.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Gebäudelänge

Bisher war als Grundflächenzahl 0,3 und als Geschossflächenzahl 0,4 festgesetzt. Hier erfolgt jeweils eine maßvolle Erhöhung (GRZ 0,4, GFZ 0,6), um eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zu ermöglichen, die sich jedoch noch in den umgebenden Bestand einfügen soll.

Auf eine Begrenzung der Gebäudelänge kann wegen des kleinen Grundstücks und der Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

4.3 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden nur im Änderungsbereich neu festgesetzt und bleiben bei den angrenzenden Nachbargrundstücken unverändert.

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Auf den Erlass von örtlichen Bauvorschriften kann aufgrund des sehr geringen Änderungsbereiches und da die planungsrechtlichen Vorschriften (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschosszahl, Baugrenzen, Bauweise) für die städtebauliche Ordnung ausreichen, verzichtet werden.

Daher werden die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften (“IV Baugestaltung“) nicht als örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO neu erlassen.

5 Artenschutz

Mit Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht zulässig.

6 Kosten

Neue Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant, so dass der Gemeinde Friedenweiler hierdurch keine Kosten entstehen.

Friedenweiler, den ,,.....
(Datum Satzungsbeschluss) (Josef Matt, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung