

TOP: Bebauungsplan "Hart-Steinmäuren I, 5. Änderung", Rosenfeld
- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
- Billigung des Änderungsentwurfs
- Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
25.01.2018	Gemeinderat	Beschlussfassung

Sachverhalt:

In den Jahren 1983 und 1976 wurden die Gebäude auf Flst.Nrn. 1363/4 und 1363/5 baurechtlich genehmigt. Dabei wurden die festgesetzten Baugrenzen im Norden und im Westen, mit Zustimmung des Gemeinderates, weit überschritten. Die Überschreitung entsprach bereits damals nicht § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Rechtsnorm sieht vor, dass wenn eine Baugrenze festgesetzt ist, diese Baugrenze von einem geplanten Gebäude nicht überschritten werden darf. Es ist nur ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen. Ein geringfügiges Vortreten kann weder beim Gebäude auf Flst.Nr. 1363/4 noch beim Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 festgestellt werden. Die Übertretungen sind derart massiv, dass eine Befreiung schon damals so nicht hätte ausgesprochen werden dürfen. Gleichwohl haben die beiden Gebäude heute Bestandschutz.

Der Bestandschutz entfällt jedoch, wenn ein Gebäude abgebrochen wird. Das Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 soll nunmehr abgebrochen und weitgehend deckungsgleich mit dem bisherigen Grundriss wiederaufgebaut werden. Die untere Baurechtsbehörde verweist im Zuge des nun anstehenden neuen Baugenehmigungsverfahrens darauf, dass heute derartige Überschreitungen der Baugrenze nicht mehr zugelassen werden. Es sei nunmehr der Zeitpunkt gekommen, die Baugrenze im Norden und im Westen anzupassen und am Bestand zu orientieren. Wird die Baugrenze dem beigefügten Lageplan entsprechend geändert, befinden sich sowohl das Gebäude auf Flst.Nr. 1363/4, wie auch das geplante Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Für die Überschreitung der Baugrenze mit der Terrasse auf Flst.Nr. 1363/5 wird eine darüberhinausgehende Befreiung in Aussicht gestellt.

Der Ausschuss für Technik und Umwelt sowie das Rosenfelder Gremium haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 19.12.2017 das Vorhaben beraten und der Bebauungsplanänderung zugestimmt.

Bebauungsplanentwurf

Die aufzuhebende Baugrenze ist im beigefügten Lageplan in GELB dargestellt, die neue Baugrenze in BLAU. Das notwendige Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB, also im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Baugrenzen auf den Grundstücken Flst.Nrn. 1363/4 und 1363/5 sollen der tatsächlichen Bebauung vor Ort angepasst werden. Hierzu soll die nördliche Baugrenze um ca. 4,50 m und die westliche Baugrenze um ca. 3,00 m verschoben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten, einschließlich aller erforderlichen Gutachten, sind vom Bauherrn zu tragen.

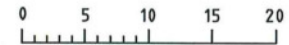
Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan „Hart-Steinmäuren I“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht geändert.
2. Der Änderungsentwurf zur 5. Änderung (Planteil, Begründung, Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) in der Fassung vom 04.01.2018 wird gebilligt.
3. Die öffentliche Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie die Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wird durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB wird verzichtet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das erforderliche zu veranlassen.

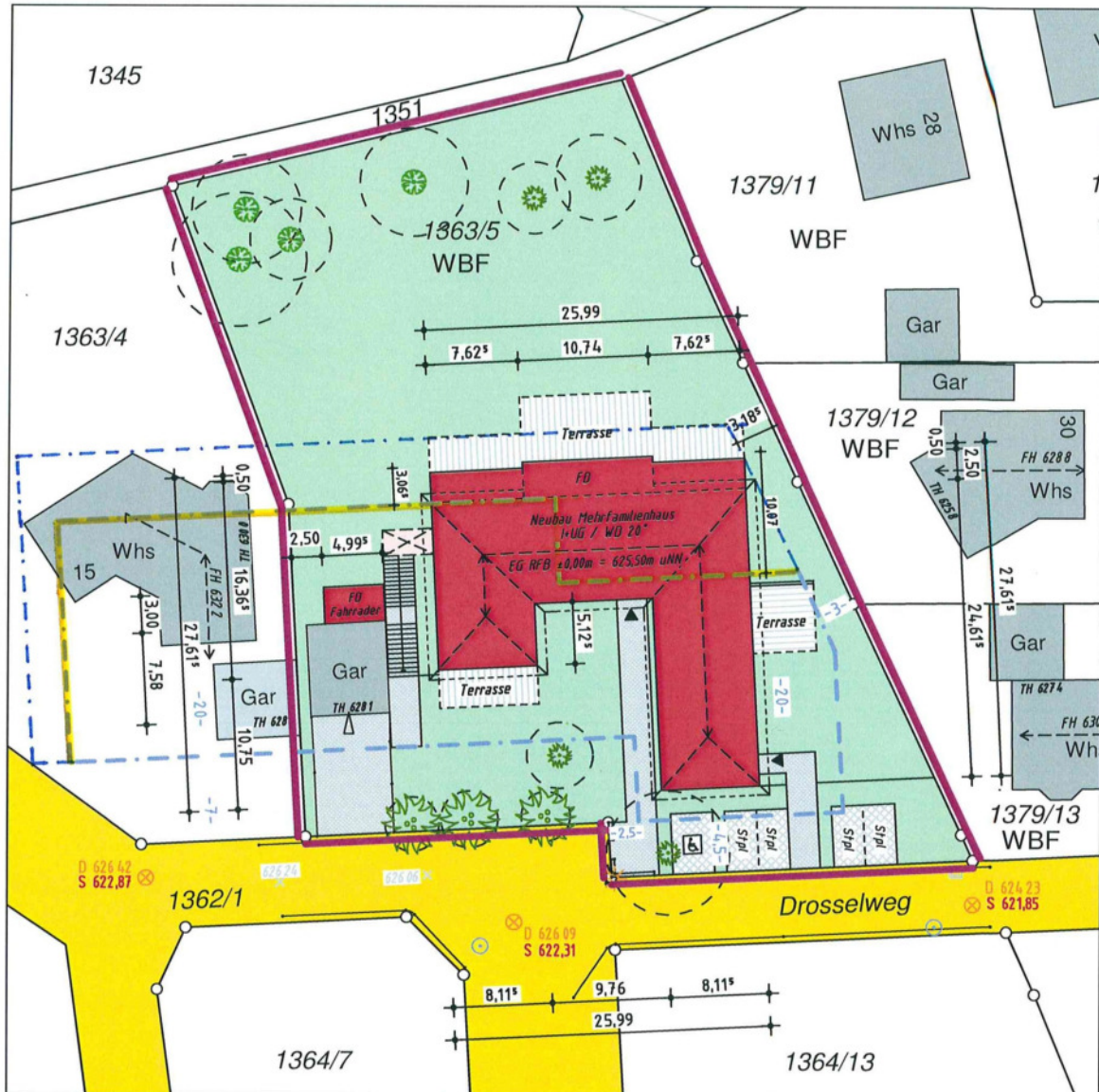
Anlagen:

- Planteil des Bebauungsplans (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)
- Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)
- Begründung einschließlich Abarbeitung der Umweltbelange (Entwurf in der Fassung vom 04.01.2018)

Bebauungsplan
"Hart-Steinmäuren I, 5. Änderung" in Rosenfeld
 Stadt Rosenfeld, Zollernalbkreis



Maßstab 1:500



Zeichenerklärung / Legende

— aufzuhebende Baugrenze (gelb)

- - - - - neue Baugrenze (blau)

Die übrigen Festsetzungen und die Nutzungsschablone des Bebauungsplan "Hart-Steinmäuren I" gelten weiter.

Ingenieurbüro für Vermessung GbR
Ortmann

obV Amtssitz
 D. Ortmann
 Gartenstraße 10a
 77815 Bühl
 Tel.: 07223/20222
 Fax: 07223/40552

obV Amtssitz
 M. Ortmann
 Waltersweierweg 1
 77652 Offenburg
 Tel.: 0781/988693-0
 Fax: 0781/988693-18

Ingenieurbüro
 Raiffeisenstraße 9
 77704 Oberkirch
 Tel.: 07802/7044-150
 Fax: 07802/7044-190

Stadt Rosenfeld
 Bauverwaltung
 04.01.2018

Bebauungsplan „Hart-Steinmäuren I, 5. Änderung“, Rosenfeld

Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990
 - Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010
 - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000
- jeweils unter Berücksichtigung aller Änderungen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnungen gelten die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hart-Steinmäuren I“, rechtverbindlich seit 07.09.1973, unverändert auch für die 5. Bebauungsplanänderung.

Brandschutz

1. Bei den Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stellen weniger als 8 m über dem Gelände liegen, sind Aufstellflächen für die Steckleiter der Feuerwehr (Grundfläche 3 m x 3 m) erforderlich. Zur Erreichung der anleiterbaren Stellen sind Zu- oder Durchgänge vorzuhalten. Diese müssen geradlinig und mindestens 1,25 m, bei Türöffnungen oder anderen geringfügigen Einengungen mindestens 1 m breit sein. Die lichte Höhe muss mindestens 2,2 m, bei Türöffnungen und anderen geringfügigen Einengungen mindestens 2 m betragen.
2. Es sind keine Gebäude möglich, bei denen die anzuleitenden Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegen. Alternativ ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.
3. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Hierbei können Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind für Fahrzeuge der Feuerwehr befahrbar auszuführen. Hierbei sind die Voraussetzungen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) zu erfüllen.

Abwasserbeseitigung

Für die Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung ist den Planunterlagen zu den baurechtlichen Verfahren ein Entwässerungsplan beizufügen.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation, ohne Vermischung mit Schmutzwasser, in ein Gewässer eingeleitet werden.

Es sollte eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung angestrebt und die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

...

Artenschutz

1. Um Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind die nicht zu erhaltenden Gehölze entsprechend § 39 Abs. 5 Ziffer 3 BNatSchG nur außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
2. Vor einer Rodung von Bäumen im Winterhalbjahr muss mit geeigneten Mitteln sichergestellt werden, dass ggf. vorhandene Spechthöhlen oder Ausfaltungen nicht als Winterquartier genutzt werden.
3. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 halb- oder hochstämmige Obstbäume neu anzupflanzen.

Rosenfeld, den 04.01.2018

Stadt Rosenfeld
Bauverwaltung

Bebauungsplan „Hart-Steinmären I, 5. Änderung“, Rosenfeld

Begründung

I. Allgemeine Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplans

Bedarf und Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke 1363/4 und 1363/5 sind im Bebauungsplan „Hart-Steinmären I“ als private Bauflächen ausgewiesen und sind bereits bebaut worden.

Auf den beiden genannten Grundstücken wurden 1983 und 1976 Baugenehmigungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern ausgesprochen. Beide genehmigten Gebäude überschreiten die Baugrenze in einem Umfang, welcher nicht mehr § 23 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht. Die vorhandenen Gebäude genießen aufgrund der für sie erteilten Baugenehmigungen Bestandschutz. Das Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 soll nun abgebrochen werden. Ein Neubau soll sich am Grundriss des vorhandenen Gebäudes orientieren. Mit Abbruch des alten Gebäudes erlischt der Bestandschutz. Die Baurechtsbehörde nahm dies zum Anlass die Stadt Rosenfeld aufzufordern den Bebauungsplan an den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Die Baurechtsbehörde ist nicht mehr bereit ein weiteres Mal eine dem § 23 Abs. 3 BauNVO widersprechende Befreiung auszusprechen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll

1. dem Eigentümer von Flst.Nr. 1363/4 eine Rechtssicherheit im Sinne der Bauleitplanung geben,
2. dem Eigentümer von Flst.Nr. 1363/5 ermöglichen, sein Altgebäude abzubauen und einen Neubau zu errichten, welcher sich in seiner Größe an dem bereits vorhandenen Gebäude orientiert,
3. die evtl. rechtswidrig erteilten Baugrenzenüberschreitungen aus 1983 und 1976 zu berichtigen.

Die Baugrenzen auf den Flst.Nrn. 1363/4 und 1363/5 sollen der tatsächlichen Bebauung vor Ort angepasst werden. Hierzu soll die nördliche Baugrenze um ca. 4,50 m und die westliche Baugrenze um ca. 3,00 m verschoben werden.

II. Abarbeitung der Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, bei dem die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung finden. Danach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Zudem ist § 4c (Überwachung) nicht anzuwenden.

Dennoch sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB in jedem Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen zu berücksichtigen.

...

a) Schutzgut Mensch

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umgebung betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche und zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Die geplante 5. Änderung des Bebauungsplans „Hart-Steinmären I“ bezieht sich ausschließlich auf Privatflächen, welche gärtnerisch genutzt werden, bzw. bereits heute mit baulichen Anlagen belegt sind. Eine Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Mensch ist nicht zu erwarten, da die künftige Nutzung der Grundstücke sich nicht verändern wird, bzw. ebenso verträglich sein wird, wie die vorhandene Bebauung auf den beiden betroffenen Grundstücken, wie auch im direkten Umfeld.

Es ist bisher kein Erholungswert vorhanden gewesen und es werden auch keine Veränderungen zu erwarten sein.

b) Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans „Hart-Steinmären I“ ist seit Jahrzehnten bebaut und siedlungsmäßig genutzt, sodass keine landwirtschaftlich genutzten Böden beeinträchtigt werden. Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Gegenüber dem derzeit vorhandenen Zustand kommen auch keine weiteren Gebäude hinzu. Die Verschiebung der Baugrenze orientiert sich weitgehend an der tatsächlich schon bebauten Fläche. Das Schutzgut Boden wird somit nicht erheblich durch die Planung beeinflusst.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Bebauungsplanänderung ist nicht dazu gedacht, neue Bauflächen zu schaffen, sondern sie nimmt die derzeit bereits bestehende Bebauung auf. Bestehende Baugrenzen, die derzeit durch die Gebäude führen, werden nach außen verlegt.

c) Schutzgut Wasser

Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushalts und Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Außerdem gehören sie zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Gewässer sind als Trinkwasserlieferanten lebensnotwendig. Aus diesem Grund ist die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu tätigen, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Möglichkeiten der Gewässernutzung offenstehen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung sind aufgrund der vorhandenen Bebauung auf den beiden betroffenen Grundstücken als gering einzustufen. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer im oder in der Umgebung des Plangebietes.

d) Schutzgut Klima / Luft

Bei der Bebauung von Baugebieten sind Umweltauswirkungen aus verstärktem Verkehrsaufkommen und steigender Flächenversiegelung sowie der Erwärmung der Luft durch Heizungen gegeben. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die Anpassung bzw. geringfügige Verschiebung der Baugrenzen nach Norden bzw. nach Westen, nicht erwartet. Eine bereits heute bestehende Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude ändert sich nicht. Auch wird sich das Verkehrsaufkommen im und zum Gebiet durch die Bebauungsplanänderung und die Verschiebung der nördlichen und westlichen Baugrenze nicht erhöhen.

e) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen und zu entwickeln. Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich, die konkret betroffenen Grundstückflächen sind seit Jahren bebaut. Es kommt kein weiteres Gebäude hinzu. Es wird ein bestehendes Gebäude auf Flst.Nr. 1363/5 abgebrochen und im Grundriss fast deckungsgleich wiederaufgebaut. Durch die damit verbundene, dem heutigen Wohnstandart angepasste und modernisierte Bauweise, wird es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenwelt kommen.

Die Vegetation im Plangebiet bietet Lebensraum für einige Tierarten, welche üblicherweise in Siedlungsgebieten und gärtnerisch genutzten Flächen vorzufinden sind. Durch die Verschiebung und Anpassung der Baugrenze an den Bestand ändert sich daran nichts. Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans nicht bekannt geworden. Es sind auch keine Biotope oder andere Schutzgebiete tangiert.

f) Schutzgut Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) schreibt vor, dass Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes zu vermeiden sind. Hierzu gehören der Verlust wertvoller bzw. eigentümlicher Landschaftsbestandteile, die Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie die nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch landschaftsuntypische oder als wesensfremd zu beurteilende bauliche Anlagen.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans mit dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz auf Flst.Nr. 1363/4 und der Errichtung eines neuen Gebäudes auf Flst.Nr. 1363/5 nach Abbruch des bereits bestehenden Gebäudes, wird das Schutzgut Landschaft praktisch nicht beeinträchtigt.

g) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans kann aufgrund der Kenntnisse über die Nutzung und das Gelände das Vorhandensein von Kultur- oder Sachgütern ausgeschlossen werden.

h) Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Plangebiet zulässig. Die Nutzung von Erdwärme bedarf der besonderen wasserrechtlichen Erlaubnis und unterliegt einer individuellen Überprüfung, auch in geologischer Hinsicht.

i) Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits, sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits bebauten Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keines der Schutzgüter erheblich beeinträchtigt.

2. Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung des Bebauungsplans kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft voll umfänglich erhalten werden. Es wird nur ermöglicht, dass ein bestehendes Gebäude nach Abbruch nahezu grundrissgleich wiederaufgebaut werden kann. In diesem Sinne findet eine Korrektur statt, welche die tatsächliche Nutzung der planerischen Idee aus 1973 anpasst.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung gibt es zwei Möglichkeiten:

- a) An der bisherigen Bebauung ändert sich nichts, dies bedeutet, dass es keinen Abbruch geben wird, das bestehende Gebäude genießt trotz intensiver Überschreitung der Baugrenze einen Bestandschutz.

- b) Das Gebäude wird abgebrochen. Dann wäre es möglich, in den bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen zwei Wohnhäuser zu errichten. Der vom Bauherrn gewünschte Baukörper wäre aber nicht möglich, da die untere Baurechtsbehörde keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans aussprechen wird, welche dem Gedanken des § 23 Abs. 3 BauNVO widersprechen.

Eine Nichtdurchführung der Planung wirkt sich aber auch auf keines der untersuchten Schutzgüter positiv aus.

III. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Wenn es bei Planungen begründete Hinweise darauf gibt, dass nach nationalem oder europäischem Recht besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sein können, ist die Vorlage eines artenschutzrechtlichen Gutachtens erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind weder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen, noch gibt es irgendeinen Hinweis, dass dem so sein könnte. Die von der Änderung betroffenen Bereiche sind bereits heute mit Wohnraum bebaut oder werden entsprechend einer Wohnnutzung gärtnerisch genutzt.

Rosenfeld, den 04.01.2018

Stadt Rosenfeld
Bauverwaltung