

IV. BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Bergstraße“
und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bergstraße“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Das dargestellte Plangebiet entlang der Bergstraße, befindet sich nordöstlich des alten Ortskerns der Gemeinde. Es wird im Norden von der Erschließungsstraße „Im Eichhölzle“, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung, im Südwesten vom Fichtenweg und im Osten von der Bergstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt.

Das Wohngebiet wurde bereits in den 70er Jahren erschlossen und bebaut und besteht vorwiegend aus Einzelhäusern und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden. Für das Plangebiet existiert derzeit kein Bebauungsplan. Bereits heute zeichnet sich durch die demographische Entwicklung ein zukünftiger Generationswechsel in dem Gebiet aus. Mit dem Wechsel der Eigentümer einher geht häufig eine verstärkte An-, Um- oder Neubautätigkeit zur Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße technische Standards, aber auch an die jeweiligen Bedürfnisse der neuen Bewohner. Für einige Grundstücke entlang der Bergstraße lagen der Gemeinde bereits Bauvoranfragen vor.

Diese Situation hat die Gemeinde dazu veranlasst, am 12.09.2022 den Bebauungsplan „Bergstraße“ aufzustellen. In derselben Sitzung wurde eine Veränderungssperren für das Plangebiet erlassen und mit Datum vom 19.09.2024 vom Gemeinderat um ein weiteres Jahr verlängert.

In der Zwischenzeit konnte ein Bebauungsplan Entwurf erarbeitet werden, der einen städtebaulichen Rahmen für die weitere Bebauung in dem Gebiet festsetzt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Insbesondere im Hinblick auf das bewegte und stark abfallende Gelände entlang der Bergstraße, wurde das Maß der baulichen Nutzung dahingehend festgesetzt, dass ein harmonisches Einfügen der zukünftigen Bebauung in den benachbarten Bestand gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, ist bereits erschlossen und zum Großteil bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Birenbach. Ziel der Planung ist die Steuerung der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes und die Schaffung von Planungsrecht für die nachfolgende Bebauung. Der Baubauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand, Wiedernutzbarmachung von Flächen und wird somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Östlicher Schurwald sind die Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Bestehendes Planungsrecht

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Nördlich besteht der wirksame Bebauungsplan „Eichhölzle“ (rechtskräftig seit 14.06.1968), südwestlich des Plangebietes der Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ (rechtskräftig seit 02.06.1972), sowie östlich entlang der Bergstraße der Bebauungsplan „Kirchstraße“ (rechtskräftig seit 06.12.1973). Die Bebauungspläne bleiben durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Bergstraße“ unberührt.

4 Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des alten Ortskerns der Gemeinde, nicht unweit der Wallfahrtskirche. Es wird im Norden von der Erschließungsstraße „Im Eichhölzle“, im Westen von der bestehenden Wohnbebauung, im Südwesten vom Fichtenweg und im Osten von der Bergstraße mit angrenzender Wohnbebauung begrenzt.

Das Plangebiet umfasst einen Geltungsbereich von rund 0,5 ha und beinhaltet die Flurstücke 50/3-50/6, 50/8, 50/10-50/12, 51/1 sowie 265/6.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Bestand, der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Neuordnung bestehender Wohnbauflächen und wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Diese werden im gesamten Planungsprozess beachtet und es wird diesen stets ausreichend Rechnung getragen.

6 Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Baugebiet umfasst eine Fläche von rund 0,5 ha und ist bereits zum Großteil mit Einfamilienhäusern und zum Teil ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Scheunen / Schuppen) bebaut. Die Wohngebäude werden hauptsächlich über die östlich verlaufende Bergstraße und die nördlich verlaufende Straße „Am Eichhölzle“ erschlossen.

Über eine 3,50m breite Stichstraße ausgehende von der Bergstraße werden außerdem zwei Einzelhäuser in zweiter Reihe erschlossen. Das Gelände fällt stark ab und liegt im Norden bei rund 396m.ü.NN und im Südwesten im Bereich des Fichtenweges bei rund 384m.ü.NN. Eine Erschließung der Grundstücke über den Fichtenweg erfolgt derzeit nicht. Dieser wird durch eine ca. 4m hohen Böschung als festgesetzte Verkehrsgrünfläche vom Plangebiet getrennt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine bauliche Anlage, die früher als Stall genutzt wurde.

6.2 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzausweisungen.

6.3 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privaten Eigentum.

6.4 Altlasten

Altlasten oder ähnliche Vorbelastungen sind nicht bekannt.

6.5 Denkmale

Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt oder vermutet.

7 **Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt**

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind gem. § 13 a BauGB nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB befreit jedoch nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche beschränkt sich auf die bereits versiegelten und bebauten Bereiche. Lediglich in Richtung Westen wird eine zusätzlich Bebaubarkeit der bereits erschlossenen Grundstücke ermöglicht, was zu einer Nachverdichtung des Wohngebietes führt.

Die Habitataignung des Gebietes ist sehr gering. Vereinzelt Vegetationsflächen sind entlang des Fichtenweges und entlang des westlichen Geltungsbereiches vorhanden. Diese bleiben von der festgesetzten Baubereichen unberührt.

Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Die Planung lässt durch die Festsetzung der Baufenster eine geringfügig höhere Versiegelung in Richtung Osten bzw. bauliche Nutzung als derzeit zu. Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.3 Schutzgut Wasser

Das bereits versiegelte Plangebiet spielt für die Grundwasserneubildung nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt.

Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen, wie hier im Plangebiet vorhanden üben keine Funktionen aus.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsgebietes der Gemeinde Birenbach und ist vollständig von Bebauung umgeben. Das Vorhaben übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes der Gemeinde Birenbach und ist weitgehend mit Einzelhäusern bebaut. Die Nutzung als allgemeines Wohngebiet soll nicht geändert werden.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

7.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet weder bekannt noch von der Planung betroffen.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8 Artenschutz

Durch den Bebauungsplan soll das bereits bebaute Wohngebiet neu geordnet und die zukünftige Bebauung städtebaulich gesteuert werden.

Für die Planung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet ist bereits weitgehend versiegelt und bebaut. Geeignete Habitatstrukturen die von den festgesetzten Baugrenze betroffen sein könnten, sind nicht ersichtlich. Auf den ersten Blick hat der Bebauungsplan keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Lediglich im Bereich des Fichtenweges sind entlang der Böschung vereinzelte Vegetationsstrukturen vorhanden, die eine gewisse Habitateignung haben. Diese Bereiche sind jedoch von der Bebauung ausgeschlossen und bleiben unberührt.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei sämtlichen Baumaßnahmen die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen sind.

Sofern im Rahmen baulicher Maßnahmen Gehölze entnommen werden sollen, ist dies in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./ 29. Februar gestattet.

9 Planungsziele und Planungskonzeption

9.1 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Gebietes erfolgt über die bestehende Bergstraße östlich des Plangebietes, sowie über die Straße „Am Eichhölzle“ nördlich des Plangebietes. Die innenliegenden Bauflächen werden über eine private Stichstraße ausgehend von der Bergstraße erschlossen.

9.2 Planungskonzept

Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend an der angrenzenden Bebauung des Bestandes. Dementsprechend sind Einzel- oder Doppelhäuser aber auch Hausgruppen mit einer beschränkten Anzahl an Wohneinheiten zulässig. Die Bebauung entlang der Bergstraße wird hangparallel zum Gelände bzw. giebelständig zur Bergstraße festgesetzt, um ein harmonisches Straßenbild zu erhalten. Für die sonstigen Baufenster wird entsprechend der umgebenden Bebauung eine wahlweise Gebäuderichtung vorgegeben. Somit sind alle zukünftigen Gebäude nach Süden oder nach Westen orientiert.

Die Gebäudebreite und Gebäudelänge wird beschränkt, damit keine überdimensionierte Bebauung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entsteht. Die festgesetzten Gebäude- und Bezugshöhen orientieren sich ebenfalls am Bestand, an der bestehenden Straßenhöhe und am stark abfallenden Gelände im Plangebiet.

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die zukünftige Nutzung des Baugebietes wird in Anlehnung an den Bestand und die Darstellungen des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dadurch soll der Charakter der Wohnbebauung aufgenommen und im Gebiet erhalten werden.

Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, jedoch dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen, werden hingegen ausgeschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine bauliche Anlage, die früher als Stall genutzt wurde. Die tierhaltende Nutzung wurde jedoch bereits vor mehreren Jahren dauerhaft eingestellt. Nach Auskunft des Grundstückseigentümers und nach Kenntnis der Gemeinde besteht keine Absicht, diese Nutzung künftig wieder aufzunehmen.

Mit der endgültigen Aufgabe der Nutzung ist auch der baurechtliche Bestandsschutz für die frühere Stallnutzung entfallen. Nach der gefestigten Rechtsprechung kann Bestandsschutz nur für bestehende und tatsächlich ausgeübte Nutzungen geltend gemacht werden. Wird eine genehmigte Nutzung dauerhaft aufgegeben und nicht innerhalb eines angemessenen Zeitraums wieder aufgenommen, erlischt der Bestandsschutz.

Vor diesem Hintergrund ist nicht mehr von einer fortbestehenden landwirtschaftlichen Nutzung oder von zukünftigen Nutzungskonflikten auszugehen. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO steht daher im Einklang mit der tatsächlichen Nutzungssituation und den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

Die vorhandene bauliche Anlage kann zukünftig entweder für Wohnzwecke umgenutzt oder zurückgebaut werden. Eine planerische Berücksichtigung der früheren Nutzung ist nicht mehr erforderlich.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festlegung von Baugrenzen und der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Weiterhin wird eine maximale Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die festgesetzte GRZ entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4).

Die Festsetzungen lassen eine zeitgemäße Ausformulierung der Gebäudeform zu, die sich jedoch in der Höhe und Dimension an die städtebauliche Prägung der Umgebung anpasst. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Bebauung in einer verträglichen Dichte auf die bestehende Bebauung abgestimmt wird.

10.3 Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung festgesetzt, so dass vielfältige Bauformen ermöglicht werden. Durch die Beschränkung der Gebäudebreiten und Gebäudelängen ist gewährleistet, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen, die dem derzeitigen Gebietscharakter entgegenstehen.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden. Die Baugrenzen orientieren sich zum Teil an der bestehenden Bebauung, aber insbesondere an dem abfallenden Gelände von Richtung Norden nach Süden.

10.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Nebenanlagen)

Gebäude als Nebenanlagen sind bis maximal 30 m³ umbauten Raum und mit einem Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll insbesondere im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die städtebauliche Ordnung dauerhaft gesichert werden.

10.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptfirstrichtung

Die Hauptfirstrichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen und die vorhandene Topografie angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Firstrichtung überwiegend am vorhandenen Gelände orientieren.

10.7 Stellplätze und Garagen

Eine übermäßige Prägung des Straßenraums durch Garagen und überdachte Stellplätze ist städtebaulich nicht wünschenswert. Überdachte Stellplätze und Garagen sollen daher einen Abstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenfläche haben, um den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Grundstück nicht durch diese Anlagen zu dominieren.

10.8 Pflanzbindungen/Pflanzgebote

Um das Gebiet zu durchgrünen sind im Bebauungsplan Pflanzgebote für Einzelbäume auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Eine Durchgrünung der privaten Gärten trägt zudem positiv zum Mikroklima bei.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung und Dachbegrünung

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen, sowie die definierten Farben und Materialien sollen den Bauherren einen möglichst hohen Gestaltungsspielraum ermöglichen, sich aber gleichzeitig am angrenzenden Gebietscharakter orientieren. Um den Wasserabfluss im Gebiet mit zumutbarem Aufwand zu minimieren und das Gebiet weiter zu durchgrünen wird für die Dachdeckung bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Nebenanlagen eine Dachbegrünung vorgeschrieben.

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

11.2 Dachgauben

Zur Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes und einer homogenen Dachlandschaft, werden für das Plangebiet Dachgauben ab einer Dachneigung von 30° zugelassen. Um die Gebäude nicht zu hoch in Erscheinung treten zu lassen und eine einheitliche Gestaltung der Dächer zu gewährleisten, wird das Ausmaß von Dachaufbauten eingeschränkt. So sind diese auf maximal 60% der Hauptdachlänge beschränkt und mit einem Abstand von mindestens 1,0 m von der Giebelwand und vom oberen Dachanschluss unterhalb des Hauptdachfirstes anzulegen.

11.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Damit der öffentliche Raum möglichst wenig von Einfriedungen und Stützmauern geprägt wird und weitgehend offen in Erscheinung tritt, sind Einfriedungen und Stützmauern in ihrer zulässigen Höhe beschränkt. Es ist zusätzlich ein Mindestabstand zu öffentlichen Straßen (ausgenommen öffentlichen Fußwegen) einzuhalten.

11.4 Stellplätze

Die Verkehrsflächen sollen überwiegend dem fließenden und Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Aus diesem Grund wird gemäß § 74 Abs. 2 LBO von der nach § 37 Abs. 1 LBO vorgegebenen erforderlichen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohneinheit abgewichen und auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erhöht, so dass die Fahrzeuge weitgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18