

## Sitzungsvorlage zur Gemeinderat - Sitzung am 17.06.2021

Vorlage 2021/320 - öffentlich:

### ***Bebauungsplan "Gehren - vor Hägin, 1. Änderung"***

***01. Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans und einer Satzung über örtliche Bauvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 74 LBO***

***02. Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden***

***03. Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB***

### **Sachverhalt:**

#### **I. Planerfordernis**

Im Stadtteil Büßlingen wurde im Jahr 1969 der Bebauungsplan „Gehren - vor Hägin“ aufgestellt um der damaligen Nachfrage an Baumöglichkeiten nachzukommen. Es handelte sich um eine private Erschließungsmaßnahme, die den Rahmen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auf sehr großen Grundstücken schaffte.

Im Jahr 1968 galt das Bundesbaugesetz als Grundlage für den Bebauungsplan. Die geltenden Regelungen der Landesbauordnung zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Regeln zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke, sind mit denen zum Zeitpunkt der Erstellung des alten Bebauungsplans nicht übertragbar.

Die einzelnen Baugrundstücke sind zu meist über 1.000 m<sup>2</sup> groß und haben deshalb großes Nachverdichtungspotential. Zum Teil wurden die Gebäude schon erweitert und Grundstücke geteilt.

Auf dem Grundstück Flst. Nr. 2120/14 mit einer Größe von ca. 1.133 m<sup>2</sup> möchte die zweite Generation der Eigentümer ein zusätzliches Wohngebäude erstellen, um ihrem gewachsenen Bedarf an Wohnraum nachzukommen und zudem Mehrgenerationenwohnen zu verwirklichen. Für das Vorhaben wurde bei der Genehmigungsbehörde eine Bauvoranfrage gestellt, die jedoch mangels Aussicht auf Erfolg von den Bauwilligen zurückgezogen wurde. Um nun diese Bebauung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

Da dieser Bebauungsplan in keiner Weise den aktuellen rechtlichen Grundlagen entspricht und außerdem eine zeitgemäße und ressourcenschonende Bebauung nicht zulässt, muss dieser im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 2120/14 geändert und der bestehende Bebauungsplan im gleichen Bereich ersetzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wurden die Festsetzungen auf die aktuellen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) angepasst. Die

grundlegenden Änderungen beschränken sich jedoch ausschließlich auf die Festsetzungen, die einer zeitgemäßen Bebauung im Wege stehen.

## II. Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Büßlingen an der Straße „Vor Hägin“ und ist über die Bergstraße an die Schaffhauser Straße (Landesstraße 188) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Gelände liegt im Gewann „Berg“, dessen Name bereits darauf schließen lässt, dass das Gelände sehr bewegt ist. Der Höhenunterschied auf dem Grundstück Nr. Flst. Nr. 2120/14 beträgt ca. 6 Meter auf einer Länge von ca. 48 Metern.

Die umgebenden Gebäude sind an das hängige Gelände angepasst, I bis II geschossig mit flach geneigten Dächern. Durch Umbauten und Erweiterungen sind auch höhere Gebäude oder Gebäude mit steileren Dachneigungen entstanden.

Das Plangebiet umfasst ausschließlich das Grundstück Flst. Nr. 2120/14 mit ca. 1.133 m<sup>2</sup>.

Der genaue Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen.

## III. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Stadt Tengen 2030 ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

## IV. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehren – vor Hägin“ vom 15.09.1969 werden durch die folgenden Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans „Gehren – vor Hägin, 1. Änderung“ geändert bzw. ergänzt. Im Übrigen gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gehren – vor Hägin“.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie „**Reines Wohngebiet – WR**“ muss nicht geändert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung war im bestehenden Bebauungsplan für den Planungsbereich durch die Geschossflächenzahl GFZ 0,25 und die Zahl der Vollgeschosse – II-, sowie tal- und bergseitige „Dachschwellerhöhen“ festgesetzt.

Diese Festsetzung wird durch eine **Grundflächenzahl – GRZ- von 0,3, zwei Vollgeschossen** und der **maximalen Wandhöhe** ersetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet, da die Kubatur über GRZ und Geschossigkeit die zukünftige Bebauung ausreichend bestimmt ist. Mit der GRZ 0,3 ist eine moderate Nachverdichtung möglich, ohne die Umgebung zu beeinträchtigen.

Durch die Begrenzung mit einer maximalen Wandhöhe wird erreicht, dass Erweiterungen die Umgebungsbebauung in der Höhe nicht überschreiten.

### **Bauweise und überbaubare Fläche**

Die Bauweise – **offene Bauweise** - muss nicht verändert werden. Bei dieser ist mit den Hauptgebäuden ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen waren im bestehenden Bebauungsplan durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Insbesondere die Baulinien, auf denen zwingend gebaut werden muss, konnten im bestehenden Bebauungsplan nicht durchgehend eingehalten werden.

Die bisherige überbaubare Fläche wird nun ausschließlich durch **Baugrenzen** bestimmt, die an die bestehenden Baugrenzen, bzw. Baulinien anschließen. An den Grenzen nach Südwesten und Südosten muss die überbaubare Fläche erweitert werden. Zur Grenze zum Grundstück Nr. 2120/13 verläuft die Baugrenze mit dem Mindestabstand von 2,50 m nach Landesbauordnung, zur Grenze zum Grundstück Nr. 2120/2 beträgt der Abstand ca. 13,60 m. Zur Grenze zum Grundstück Flst. Nr. 2124/2 wird die bestehende südliche Flucht mit einer kleinen Erweiterung aufgenommen.

In dieser erweiterten **überbaubaren Fläche** ist der Bau eines kleineren Wohngebäudes möglich.

### **Garagen und Nebenanlagen**

**Garagen** und **Carports** sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, ebenso offene Stellplätze.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Garagen und Carports von der Straßenkante mindestens 5,50 m zurückgesetzt werden, um ausreichende Aufstellfläche für rückwärts ausfahrende PKW zu gewährleisten.

**Nebenanlagen**, die der Umgebung entsprechen wie z.B. Gartenschuppen, sind ebenfalls außerhalb des Baufensters zulässig.

Diese Festsetzung entspricht auch dem bestehenden Bebauungsplan.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

An der Grenze muss ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des südlichen Grundstücksteils dauerhaft eingeräumt werden, um die Erschließung des zweiten Gebäudes dauerhaft zu sichern, wenn das Grundstück nicht entsprechend geteilt wird.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für das Grundstück wurde eine Begehung durchgeführt, um das Vorhandensein von geschützten Arten zu überprüfen. Es wurden keine Hinweise gefunden, die darauf schließen lassen, dass geschützte Arten vorhanden sind. Es wurden jedoch

Maßnahmen formuliert, die ausschließen sollen, dass Verstöße gegen das Naturschutzgesetz (Tötungsverbot) vorkommen könnten. Diese Maßnahmen werden als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen und mit Hinweisen ergänzt.

## **II. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB und Hinweise**

1. Bodenfunde/Archäologische Funde (Ausführung siehe Anlage)
2. Anpflanzungen von Bäumen (Ausführung siehe Anlage)
3. Artenschutz (Ausführung siehe Anlage)

## **III. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

In den bestehenden Bebauungsvorschriften ist die zulässige Dachneigung von 22 bis 27° festgesetzt. Eine Dachform ist nicht genannt, sondern lediglich die Art und Farbe der Deckung. Die Planzeichnung und die Festsetzung einer Firstrichtung lassen jedoch darauf schließen, dass Satteldächer gebaut werden sollen.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden nun dahingehend erweitert, dass zukünftig neben geneigten Dächern als Satteldach, Zeltdach, Walmdach mit der gleichen Dachneigungsspanne wie im bestehenden Bebauungsplan auch begrünte Flachdächer möglich sind. Flachdächer ermöglichen zeitgemäßes und wirtschaftliches Bauen, den optimalen Einsatz von Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung und können zudem durch Begrünung zum Klimaschutz, schonenden Umgang mit Boden und Entwässerung (Pufferung von Niederschlag) beitragen.

Aus Gründen des Wasserschutzes wurde eine Verpflichtung zum Einbau von Zisternen oder alternativ Versickerungsmulden aufgenommen.

## **V. Verfahren**

### **Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht aus folgenden Gründen keine nachteiligen Umweltauswirkungen:

- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
- ausschließlich Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten.
- Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründen,

für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist.

Dies trifft für die Bebauungsplanänderung zu, das Verfahren kann folglich nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

#### **Anlagen:**

- Entwurf des Bebauungsplans „Gehren – vor Hägin, 1. Änderung“  
(Entwurf des Bebauungsplans vom 27.05.2021)

01. Deckblatt
02. Satzung
03. Rechtsplan
04. Planungsrechtliche Festsetzungen
05. Örtliche Bauvorschriften
06. Begründung
07. Anlage 1 betr. Artenschutz
08. Abgrenzungslageplan

--die Punkte 01. bis 08. sind zusammen in einer Anlage angeführt--

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Gehren – vor Hägin, 1. Änderung“ für den im Abgrenzungslageplan vom 27.05.2021 dargestellten Bereich aufzustellen. Das Verfahren wird nach §13a BauGB durchgeführt.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 74 LBO die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gehren – vor Hägin, 1. Änderung“ im gleichen Bereich aufzustellen.
3. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gehren – vor Hägin, 1. Änderung“ werden gebilligt.
4. Der Gemeinderat beschließt auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der Planoffenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Tengen, den 04.06.2021