Ortsteil Kirchdorf

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Sturmbühl-Abrundung“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 15.10.2021

Vorhabenträger:

Marco Waidel und Isabell Storz

Brigachtal

Bearbeitung Bebauungsplanverfahren:

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 730 50
info@kommunalplan.de

Projekt 2118

INHALTSVERZEICHNIS

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG ... 3

1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Ziel und Zweck der Planung ... 3

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ... 3

3 PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN ... 5

3.1 Flächennutzungsplan ... 5
3.2 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB ... 5
3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ... 5

4 ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN ... 6

4.1 Bestehendes Planungsrecht ... 6
4.2 Umweltbelange ... 6

5 VORHABENBESCHREIBUNG / KONZEPTION DER PLANUNG ... 7

5.1 Städtebau ... 7
5.2 Bauplanung ... 7
5.3 Parkierung ... 7
5.4 Entwässerungskonzept ... 7

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN ... 7

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan ... 7
6.2 Art der Baulichen Nutzung ... 7
6.3 Maß der baulichen Nutzung ... 7
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen ... 8
6.5 Flächen für Garagen und Carports ... 8
6.6 Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft ... 8
6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ... 8
6.8 Dachbegrünung ... 8

7 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ... 8

7.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen ... 8
7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ... 8

8 FLÄCHENBILANZ ... 8

9 BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN ... 9

10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS ... 9

11 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN ... 9

Anlagen:

- Natura 2000-Vorprüfung vom 15.10.2021, Büro Arcus, Bräunlingen
- Vereinfachter Umweltbericht und artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 15.10.2021, Büro Arcus, Bräunlingen

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Die Vorhabenträger beabsichtigen den Bau eines Wohnhauses auf dem Grundstück Flst.-Nr. 298 im Bereich Sturmbühl im Ortsteil Kirchdorf.

Das Grundstück befindet sich baurechtlich betrachtet im nicht überplanten Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Dies hat zur Folge, dass in diesem Bereich kein Bauplanungsrecht vorhanden ist und derzeit eine Bebauung nur für im Außenbereich privilegierte, z.B. landwirtschaftliche Vorhaben möglich wäre. Um die Bebauung mit einem Wohngebäude zu ermöglichen, müssten die bauplanungsrechtlichen Grundlagen von der Gemeinde über eine nochmalige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Sturmbühl“ geschaffen werden.

Bereits im Jahr 1999 wurde eine Bebauungsplanerweiterung im Bereich „Sturmbühl“ durchgeführt, um das Planungsrecht für den Wohnhausbau auf dem Flst.-Nr. 298/1 zu schaffen. Dies erfolgte seinerzeit im Rahmen einer Vereinbarung auf Kosten der Antragsteller und umfasste auch einen größeren Bereich über mehrere bereits bebauten Grundstücke hinweg zur Klarstellung der bauplanungsrechtlichen Situation in diesem Bereich.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist, auf dem ausgewiesenen Areal ein Einfamilien-Wohnhaus mit Garage und Carport zu errichten.

Die Erschließung zur Straße An dem Sturmbühl erfolgt durch eine Zufahrt über das Flst. Nr. 298/1, die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 886 m² große Plangebiet liegt im Ortsteil Kirchdorf am südlichen Siedlungsrand.

Es handelt sich hier um eine bauliche Abrundung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sturmbühl-Erweiterung“ von 1999 mit einer Baufläche hinter dem Wohnhaus An dem Sturmbühl 2.

Lageplan des Plangebietes mit Abgrenzung

Übersichtsplan mit Abgrenzung Plangebiet

Plangebiet aktuell – Blick von Norden

3 Planungsverfahren / Vorgaben

Grundlage ist eine Vorhabenplanung, die dem Bebauungsplan beiliegt.

Am 06.07.2021 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sturmbühl-Abrundung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen ist der Planungsraum als Außenbereich ausgewiesen.

Somit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Brigachtal und dem Fehlen verfügbarer Bauplätze, wird die Möglichkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Außenbereich gem. § 13b BauGB in Anspruch genommen.

Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans nachrichtlich ergänzt.

Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Plangebietes

3.2 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13b BauGB

Zur Schaffung von Planungsrecht für den beantragten Einzelbauplatz im Außenbereich kann ein Verfahren nach § 13b BauGB gewählt werden. Dieser, seit dem 07.05.2021 mit der BauGB-Novelle (Baulandmobilisierungsgesetz) wieder geltende Paragraf ermöglicht ein schnelles Verfahren zur Ausweisung neuen Wohnbaulands für Außenbereichsflächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Dieses Verfahren wird als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB durchgeführt.

Die erforderlichen Voraussetzungen sind gegeben.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Brigachtal und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. a. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der Teilbereich „Zufahrt“ der Planung liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sturmbühl-Erweiterung“.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans „Sturmbühl-Abrundung“ wird dieser Bereich entsprechend angepasst und überplant.

4.2 Umweltbelange

Für das Plangebiet ist die Aufstellung eines Umweltberichts mit Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Zur Beurteilung und Abwägung der Umweltsituation liegt dem Bebauungsplan ein vereinfachter Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung sowie das Formblatt zur Natura 2000-Vorprüfung bei (Anlagen).

Die bisherigen Untersuchungen kommen zu folgenden Einschätzungen:

Der Vorhabens- und Erschließungsplan „Sturmbühl-Abrundung“ weist mit knapp 900m² eine vergleichsweise kleine Eingriffsfläche auf. Das Baugrundstück fügt sich weitgehend in den vorhandenen Ortsrand ein und wird nach Süden durch eine Hecke abgeschirmt. Es ist ein weitgehend energieautarkes Wohnhaus geplant.

Dementsprechend sind die zu betrachtenden Schutzgüter nur gering betroffen. Der Eingriff ist durch wenige Minimierungsmaßnahmen weiter zu verringern.

Aufgrund des Verfahrens nach §13b BauGB ist ein Eingriffsausgleich nicht erforderlich.

Durch die geringe Fläche, der Lage am Ortsrand und die teilweise Vornutzung als Privatgarten sind keine Artenschutzbelange oder Schutzgebiete wesentlich betroffen.

5 Vorhabenbeschreibung / Konzeption der Planung

Der Bebauungsplan „Sturmbühl-Abrundung“ sichert planungsrechtlich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.1 Städtebau

Siehe Vorhabenplanung

5.2 Bauplanung

Siehe Vorhabenplanung

5.3 Parkierung

Siehe Vorhabenplanung

5.4 Entwässerungskonzept

Siehe Vorhabenplanung.

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen und Gestaltungen sind auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags verpflichtende Vorgaben für alle Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes.

6.2 Art der Baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Baugrundstücks geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Planung in Verbindung mit der Vorhabenplanung und berücksichtigen gleichermaßen das nähere Umfeld und die Nutzungsstruktur der angrenzenden Umgebung.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie Bezugshöhen in Meter über Normal Null (NN). Die Daten sind in der Planzeichnung für jeden Gebäudeteil ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern mit Baugrenzen werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen eine verträgliche städtebauliche Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu angrenzenden Gebäuden gewahrt.

6.5 Flächen für Garagen und Carports

Die Flächen für Garagen und Carports werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen auch im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung.

6.6 Flächen und Maßnahmen für Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Beeinträchtigungen, bzw. ergeben sich aus der aktuellen Fachgesetzgebung (Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz) und tragen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in Bezug auf die Schutzgüter bei. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftsgerechte Einbindung des Wohngebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei.

Die Begründung der einzelnen Festsetzungen sind dem beiliegenden vereinfachten Umweltbericht (Anlage) zu entnehmen.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet die gesicherte Erschließung über die Straße An dem Sturmbühl.

6.8 Dachbegrünung

Mit der Begrünung der Garage und des Carports wird ein Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und des ökologischen Ausgleichs geleistet.

7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

7.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Freiflächengestaltung erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Festsetzung sichern die Bodenfunktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Mikroklimas, Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine ansprechende Gestaltung des Ortsbildes.

7.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Störende Blendwirkungen sind durch die Wahl geeigneter Fassaden- und Dachmaterialien zum Schutz der Nachbarschaft und des öffentlichen Verkehrs zu vermeiden.

8 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 886 m² großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Planungsraum insgesamt	**886 m²**	**100,00 %**
Wohnbauflächen	742 m²	83,7 %
Zufahrtsfläche	144 m²	16,3 %

9 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Vorhabenträger.

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu gewährleisten, werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Regelungen getroffen, die die künftigen Vorhabenträger verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die Schaffung eines Bauplatzes zur Ansiedlung einer jungen Familie ermöglicht.

Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

11 Bebauungsplanverfahren

Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		06.07.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses und frühz. Offenlage		02.09.2021
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	10.09.2021 27.09.2021
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		09.11.2021
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		18.11.2021
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	26.11.2021 30.12.2021
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		…
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung		…

Aufgestellt: Tuttlingen, 15.10.2021

kommunalPLAN GmbH