

BEGRÜNDUNG

INHALT

1.	Anlass der Planung	2
2.	Derzeitige Situation / Plangebiet	2
3.	Bebauungsplanverfahren	3
4.	Grundzüge des Konzepts	5
5.	Belange der Landwirtschaft	5
6.	Inhalt des Bebauungsplans	5
6.1	Art der Nutzung	
6.2	Maß der Nutzung	
6.3	Grünordnung	
6.4	Artenschutz	
6.5	Erschließung	
6.6	Versorgung und Entsorgung	
6.6	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	
6.6	Finanzierung	

BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planungsänderung und Erweiterung

Seitens eines privaten Bauherrn besteht Interesse an der Errichtung eines Wohnhauses auf dem Flurstück 394, Gemarkung St. Georgen.

Hierfür soll der Bebauungsplan „Vogelloch“ um die Grundstücke Flst. 394, 394/1 und 394/2 erweitert werden.

Alle drei Grundstücke liegen im Randbereich des Bebauungsplans „Vogelloch“ und unterliegen keinen bauleitplanerischen Vorgaben.

Flst. 394 wird bisher bereits als Gartengrundstück mit bestehendem Gartenhaus genutzt.

Nach dem Flächennutzungsplan 2000 gehört Flst. 394 zu den Flächen für die Landwirtschaft. Die nebenliegenden Grundstücke Flst. 394/1 und 394/2 gehören bereits zur Wohnbaufläche.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private Erschließungsstraße.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zufahrt/des Zugangs, zu Lasten des Grundstücks Flst. Nr. 395 bis zur öffentlichen Straße, erfolgt durch die Baulast Blatt- Nr. 135.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Rebholz in 78073 Bad Dürkheim beauftragt.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durch das Büro faktorgrün gefertigt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

2. Derzeitige Situation / Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung St. Georgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flst. 394, 394/1, 394/2 und 395) umfasst eine Fläche von ca. 3.275 m².

Er wird begrenzt:

im Norden: durch Flst.-Nr. 398, landwirtschaftliche Nutzfläche mit Biotopfläche

im Westen: durch Flst.-Nr. 393, landwirtschaftliche Nutzfläche mit Biotopfläche

im Süden: durch Flst.-Nr.:386/17, 386/30, 386/31, 386/32, 286/33

im Osten: durch Flst.-Nr.: 308/1

BEGRÜNDUNG

Das Planungsgebiet senkt sich von Süd nach Nord ab.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Verfahren nach § 13b BauGB

Das Bebauungsplanverfahren ist durch die Inhalte und Abläufe des Baugesetzbuches vorgegeben. Mit der BauGB-Novelle 2021 wurde der § 13b BauGB wiedereingeführt. Er regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1.200 m² deutlich unterschritten.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung „Vogelloch“ aufgestellt werden, liegen nicht vor. Anwendbar ist § 13b BauGB zudem nur bei Bebauungsplänen für geplante Wohnnutzungen, die an bebaute Ortsteile anschließen. Die Voraussetzungen treffen für die vorliegende Planung zu.

Die exakte und differenzierte Berechnung der Grundflächen ist unter 6.9 nachgewiesen.

Im vorliegenden Planungsverfahren wird das beschleunigte Verfahren ausgewählt, um auf einem bestehenden Gartengrundstück Wohnnutzung schaffen zu können. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Die vorliegende Planung nach § 13b BauGB beinhaltet ausschließlich Wohnnutzungen. UVP-pflichtige Vorhaben liegen daher nicht vor.

Das beschleunigte Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Solche Natura 2000 Bereiche sind in der näheren Umgebung des zu überplanenden Grundstücks nicht vorhanden. Dementsprechend ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und einer Eingriffs-Ausgleichs-

BEGRÜNDUNG

Bilanzierung abgesehen werden. Dennoch sind artenschutzrechtliche Belang nach §§ 37-55 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese werden im Zusammenhang mit der speziellen

artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargelegt.

3.2 Verfahren nach § 13a BauGB

Für den Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 394/1 und 394/2 ist § 13b BauGB nicht anwendbar, da es sich nicht um eine Fläche handelt die „sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt“. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, für die jedoch noch kein Bebauungsplan aufgestellt wurde.

Insofern handelt es sich bei der Einbeziehung dieser beiden Grundstücke um eine Maßnahme der Innenentwicklung, für die das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Die Anwendungsvoraussetzung wurden bereits geprüft, die maßgebliche zulässige Grundfläche liegt bei § 13a BauGB mit 20.000 m² deutlich über der ohnehin für den Gesamtgeltungsbereich eingehaltenen Grenze von 10.000 m² für § 13a und § 13b BauGB, welche sich bezüglich des Verfahrens beide auf § 13a BauGB beziehen.

3.3 Verfahrensablauf und Offenlage

Nach dem Änderungs- und Offenlagebeschluss am 29. September 2021 durch den Gemeinderat wurde die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und die Anhörung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 13.10.2021 bis 16.11.2021 durchgeführt.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden abgewogen und – soweit notwendig – in den endgültigen Satzungsentwurf eingearbeitet.

Das Verfahren umfasst folgende Schritte:

1. Beschluss zur Änderung und Erweiterung durch den Gemeinderat am 29.09.2021
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.10. bis 16.11.2021
3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.10. bis 16.11.2021
4. Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage und Satzungsbeschluss für die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Vogelloch“ mit den örtlichen Bauvorschriften am 26.01.2022

BEGRÜNDUNG

4. Grundzüge des Konzepts

Die Regelung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Fläche, auf der die Wohnbebauung errichtet werden kann (= Fläche innerhalb der Baugrenze). Zudem gibt es die Festsetzung einer Grundflächenzahl.

Die Baugrenze sichert ausreichend Abstand zu den angrenzenden Biotop-Flächen. Die Erschließung erfolgt durch einen privaten Weg, ein Wegerecht für den Eigentümer von Flst.-Nr. 394 ist schriftlich vorhanden, weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

5. Belange der Landwirtschaft

Die Fläche von Flst. 394 ist im derzeitigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Jedoch wird das Grundstück Flst. 394 bereits als private Gartenanlage mit Gartenhaus genutzt. Flst. 394/1 und Flst. 394/2 sind bereits bebaut. Das angrenzende Biotop wird von der Planung nicht berührt.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der Nutzung

Der Geltungsbereich (Flst. 394, Flst. 394/2 und Flst. 394/1) wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

6.2 Maß der Nutzung

Es werden Baufenster festgelegt innerhalb derer die Bebauung stattfinden muss. Nebenanlagen, wie Garagen dürfen außerhalb der Baugrenze errichtet werden, jedoch nicht im Bereich der privaten Grünanlage.

6.3 Grünordnung

Bäume und Sträucher dürfen entsprechend §39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden.

BEGRÜNDUNG

6.4 Artenschutz

Entsprechend der Ergebnisse der Relevanzprüfung kann ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

6.5 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über einen privaten Weg. Der Planungsbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Baugebiet wird südlich durch einen bestehenden Weg erschlossen. Flst.-Nr. 395 wird nicht vom Schneepflug geräumt, dies muss durch die Eigentümer erfolgen.

6.6 Versorgung und Entsorgung

Der Planbereich erfordert keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Grundstückanschlüsse für Flst. 394 müssen hergestellt werden, die Kosten hierfür übernimmt der Eigentümer. Die Mülltonnen sind bei der Leerung an die Einmündung zur Bühlstraße abzustellen. Das Müllfahrzeug fährt nicht in den privaten Weg hinein, da hier keine Wendemöglichkeit besteht.

6.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf eigener Fläche und ist gemäß den Beschreibungen der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sowie der Bebauungsplan-Begründung zu erbringen (siehe Pflanzliste in den Bauvorschriften).

6.8 Finanzierung

Die Finanzierung der Grundstücksanschlüsse für Flst. 394 übernimmt der Eigentümer des Flst. 394.

6.9 Städtebauliche Daten

	Fläche m ²	Prozent %
Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	ca. 3.273,00 m ²	100
Davon:		
Private Straße	ca. 256,00 m ²	7,82
Private Grünfläche	ca. 393,00 m ²	12,01
Reines Wohngebiet	ca. 2.624,00 m ²	80,17

BEGRÜNDUNG

Berechnung zulässige Grundstücksfläche: $3.018 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4 = 1.200 \text{ m}^2$

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen im Übereinstimmen.

St. Georgen, den _._._._._

Michael Rieger
Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt St. Georgen vom _._._._._ und die Stelle, bei der die 11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Vogelloch“ eingesehen werden kann, wurde am _._._._._ auf der Homepage der Stadt St. Georgen öffentlich bekannt gemacht.

Die 11. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans „Vogelloch“ ist somit seit dem _._._._._ rechtsverbindlich.

St. Georgen, den _._._._._

Michael Rieger
Bürgermeister

Stadt St.Georgen im Schwarzwald
11. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans
und der örtlichen Bauvorschrift "Vogelloch"

Satzungsbeschluss
gem. § 10. Abs. 1 i.V.m. §§ 13a und 13b BauGB

Stand: 26.01.2022

BEGRÜNDUNG
