

Begründung

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung.....	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Wasserschutzgebiet.....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	3
1.5	Raumordnung und Regionalplanung.....	4
1.6	Bestehende Rechtsverhältnisse.....	4
1.7	Bebauungsplanverfahren	5
2	INHALT DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
2.5	Bauweise.....	7
3	INHALT DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3.1	Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung.....	7
4	ERSCHLIEßUNG	8
5	UMWELTBELANGE	8
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	9
7	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	9

Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Vörstetten ist eine attraktive Gemeinde und verzeichnet aufgrund der räumlichen Nähe zum Oberzentrum Freiburg sowie der gleichzeitig guten naturnahen Lage eine hohe Nachfrage nach Wohnraum.

Zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen wurde der Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren“ aufgestellt. Öffentlich bekannt gemacht wurde der Bebauungsplan am 14.01.2021, nach Abschluss der Baulandumlegung wurden die Erschließungsanlagen errichtet. Derzeit werden die bebaubaren Grundstücke in den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen aufgesiedelt.

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“, welcher als Grundlage für den Ursprungsbebauungsplan erarbeitet wurde, sieht eine aufgelockerte Baustruktur mit Einzelhäusern sowie mit vier Doppelhäusern vor (siehe unten). Explizit festgesetzt wurden diese Hausformen jedoch nicht, wenngleich die Anordnung der Baufenster sowie der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ die Errichtung von Doppelhäusern analog zum städtebaulichen Entwurf vorsieht.

Die Errichtung von Einzelhäusern anstelle von Doppelhäusern wäre im jetzigen Änderungsbereich des Bebauungsplans nur dann möglich gewesen, wenn zwei aneinander angrenzende Doppelhausgrundstücke vom selben Eigentümer erworben und bebaut würden. Dies ist nach nun erfolgter Grundstücksvermarktung nicht der Fall. Aus Gründen der Rechtssicherheit sowie Klarstellung bei der Anwendung des Bebauungsplans in der Praxis soll durch diese Bebauungsplanänderung daher die Ausführung der Gebäude als Doppelhäuser analog dem städtebaulichen Entwurf sichergestellt werden.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die jeweils aneinander angrenzenden Doppelhaushälften die gleiche Dachform, Dachneigung und Firstrichtung aufweisen müssen. Hier soll nun ein etwas größerer Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Dachneigung zugelassen werden. Die Angleichung von Dachform und Firstrichtung soll aus städtebaulichen Gründen nach wie vor bestehen bleiben.



Damaliger städtebaulicher Entwurf Schupfholz/Gehren (fsp Stadtplanung) mit Darstellung des Änderungsbereichs, ohne Maßstab

Begründung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 3.164 m² große Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ befindet sich im Ortsteil Schupfholz innerhalb der Gemeinde Vörstetten. Es grenzt im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich, westlich sowie östlich des Änderungsgebiets befinden sich Wohngebiete, welche nach und nach bebaut werden oder in den letzten Monaten bereits bebaut wurden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.



Darstellung des Plangebiets, ohne Maßstab

1.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzgebietszone III B des Wasserschutzgebiets „Mauracherberg – Teninger Allmend“ mit Rechtsverordnung vom 05.05.2022. Die entsprechenden Regelungen sind zu beachten.

1.4 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Denzlingen – Vörstetten – Reute aus dem Jahr 2006 stellte für den betroffenen Bereich Flächen für Landwirtschaft dar. Da ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der zu ändernde Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren“ erstreckt sich insgesamt über einen größeren Geltungsbereich. Das damalige Verfahren nach § 13b BauGB hat keine Änderung des FNPs im Parallelverfahren, sondern lediglich eine Berichtigung, erfordert. Die festgesetzte Art der

Begründung

baulichen Nutzung im Gesamtplan „Schupfholz/Gehren“ umfasst ein Allgemeines Wohngebiet. Im Verfahren zur ersten Änderung wird die festgesetzte Art baulicher Nutzung nicht geändert. Die Berichtigung des FNPs wurde im Vorfeld zum Satzungsbeschluss dieses Verfahrens durchgeführt.



Ausschnitt aus dem berichtigten Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute mit schematischer Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ (rot gestrichelt), ohne Maßstab

1.5 Raumordnung und Regionalplanung

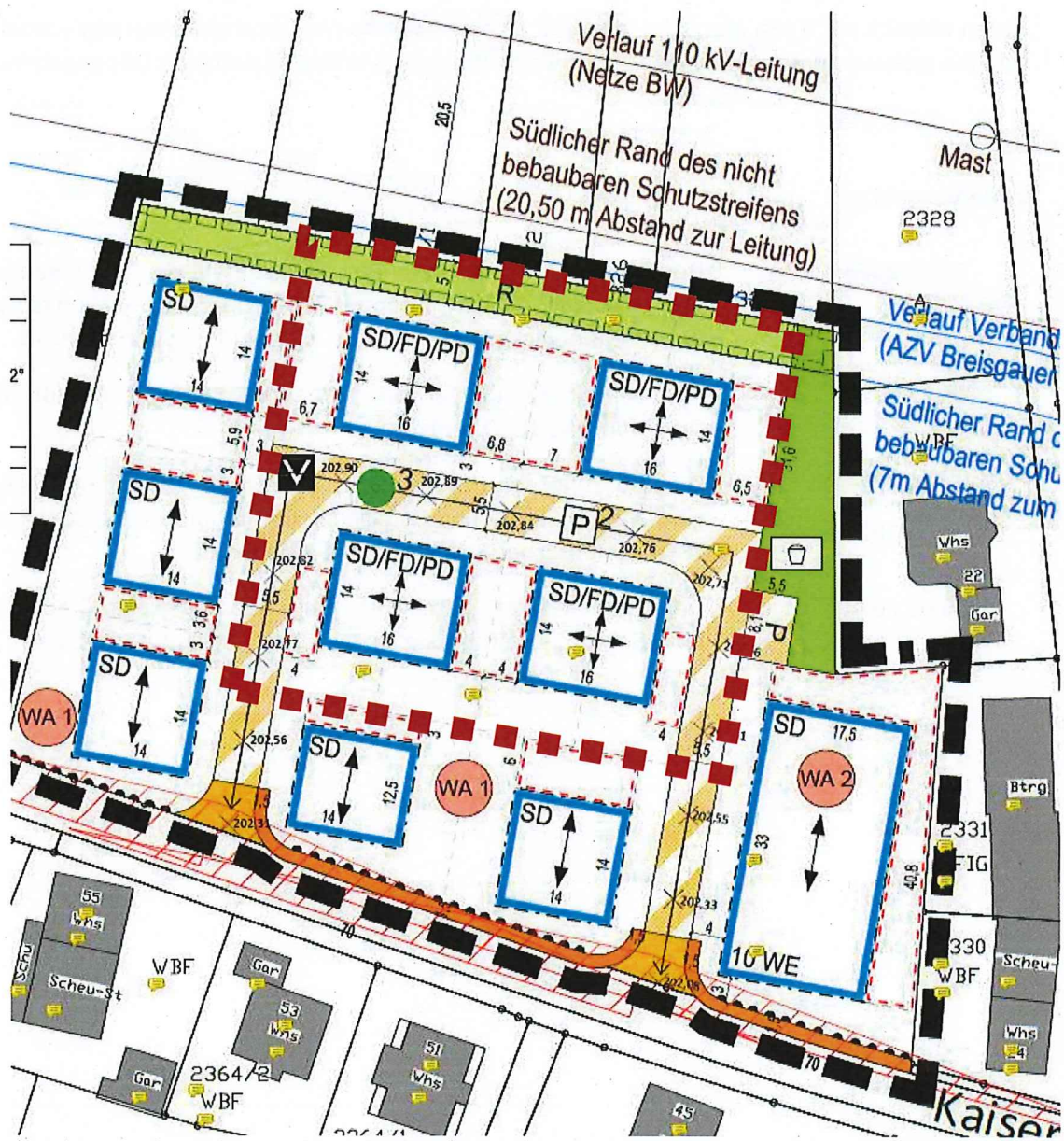
Konflikte mit Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind nicht vorhanden.

1.6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet gilt der zu ändernde Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren“ mit Rechtskraft vom 14.01.2021. Der zeichnerische Teil ist nachfolgend abgebildet.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA1) nach § 4 BauNVO bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise. Weitere Festsetzungen zur Bauweise, d.h. zur Zulässigkeit von Einzel- und/oder Doppelhäusern, wurden im WA1 nicht getroffen. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Die maximale Traufhöhe liegt bei 6,50 m. Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 45 Grad sowie Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 12 Grad möglich.

Begründung



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren“ vom 14.01.2021 mit schematischer Darstellung des Plangebiets der 1. Änderung (rot gestrichelt), ohne Maßstab

1.7 Bebauungsplanverfahren

Das Bebauungsplanänderungsverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Baugebiet liegt zwar am Rande einer Ortslage, ist teilweise aber bereits bebaut. Inzwischen stehen die drei Wohngebäude am westlichen Plangebietsrand sowie ein Gebäude östlich davon. Der Änderungsbereich ist aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse daher dem Siedlungsbereich zugehörig und es ist keine Unterbrechung des Siedlungsbereichs erkennbar. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche somit um eine Innenentwicklungsfläche, sodass die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Es kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall, da das Änderungsgebiet mit ca. 3.164 m² deutlich kleiner

Begründung

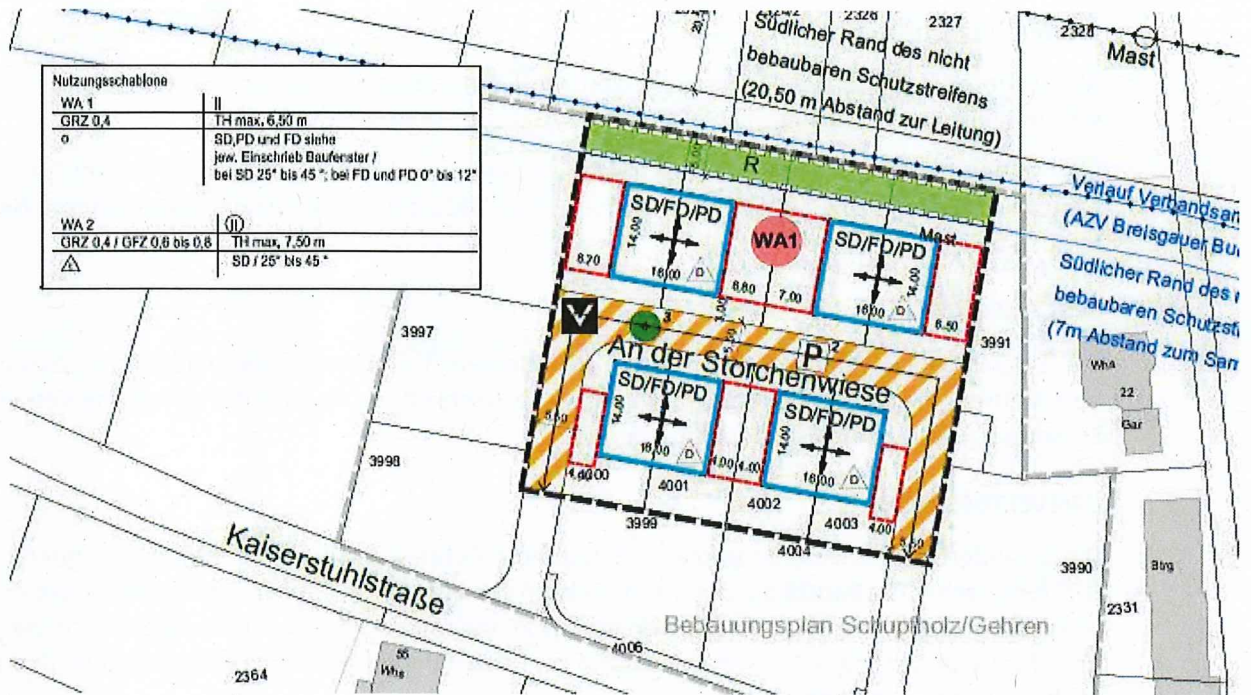
ist. Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich. Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind ebenfalls gegeben.

Verfahrensablauf:

13.11.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren – 1. Änderung“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13a BauGB.
13.11.2023	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
24.11.2023 bis 05.01.2024	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
26.02.2024	Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Schupfholz/Gehren – 1. Änderung“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

Begründung

2 INHALT DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



Zeichnerischer Teil zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“, ohne Maßstab

Im Sinne einer vereinfachten Zuordenbarkeit ist die nachfolgende Nummerierung auf die Bebauungsvorschriften des Ursprungsplans angepasst.

2.5 Bauweise

Durch die Eintragung in der Planzeichnung sowie durch die Klarstellung in den Vorschriften wird sichergestellt, dass im Änderungsgebiet lediglich Doppelhäuser realisiert werden können. Dies entspricht dem städtebaulichen Entwurf, welcher als Grundlage für den Ursprungsbebauungsplan erarbeitet wurde.

Weitere Festsetzungen

Alle weiteren zeichnerischen Darstellungen zur 1. Änderung wurden ohne Änderung der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan „Schupfholz/Gehren“ übernommen.

Ebenso gelten alle planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ in der Fassung vom 21.12.2020 mit Rechtskraft vom 14.01.2021 mit Ausnahme der vorgenannten Neufassung fort.

3 INHALT DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

3.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Um etwas mehr Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung von Doppelhaushälften zuzulassen, kann die Dachneigung in dem in der Nutzungsschablone der Planzeichnung vorgegebenen Rahmen frei gewählt werden. Aufgrund der Lage des Änderungsgebiets zurückversetzt zur Kaiserstuhlstraße wird dies für städtebaulich vertretbar gehalten. An der Vorgabe, dass die Dachform und Firstrichtung von aneinander angrenzenden Doppelhaushälften anzugleichen sind, wird

Begründung

festgehalten, sodass eine weitestgehend einheitliche Dachgestaltung dieses Haustyps nach wie vor sichergestellt ist.

Weitere Vorschriften

Alle weiteren zeichnerischen Darstellungen zur 1. Änderung wurden ohne Änderung der Vorschriften aus dem Ursprungsplan „Schupfholz/Gehren“ übernommen.

Ebenso gelten alle örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ in der Fassung vom 21.12.2020 mit Rechtskraft vom 14.01.2021 mit Ausnahme der vorgenannten Neufassung fort.

4 ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung des Plangebiets wurde im Rahmen der Erschließungsmaßnahme „Schupfholz/Gehren“ hergestellt. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets ist somit gesichert.

5 UMWELTBELANGE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Schupfholz/Gehren“ wird als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Es kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Der Geltungsbereich dieses Verfahrens umfasst ca. 3.164 m². Davon sind ca. 594 m² Verkehrsfläche. Die zugelassene Grundfläche beträgt ca. 896 m².

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/Vogelschutzgebiete) sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet und den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Biotop nach § 32 NatSchG ausgewiesen.

Durch die Bebauungsplanänderung findet keine umwelt- und artenschutzrelevante Veränderung statt, da sich keine Änderungen bei der Grundflächenzahl und somit der rechtlich möglichen Versiegelung ergeben. Die überbaubare Fläche wird ebenfalls nicht verändert. Die zum ursprünglichen Bebauungsplan formulierten Artenschutzmaßnahmen sind weiterhin zu beachten.

Der Vollständigkeit halber werden die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter im Folgenden thematisiert.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Wesentlichen eine Klarstellung der ohnehin bisher bereits geltenden Regelungen. Die überbaubare Fläche sowie die Grundflächenzahl von 0,4 bleiben unverändert. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch die Änderung nicht gegeben.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben aus dem Ursprungsplan bleiben bestehen und sind zwingend zu beachten.

Schutzgut Mensch

Ein negativer Einfluss auf gesunde Wohnverhältnisse und darüber hinaus auf die Lebensqualität im Sinne der Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden und Fläche

An der rechtlich möglichen Flächenversiegelung gibt es keine Änderungen, da die Grundflächenzahl (GRZ) unverändert bleibt. Daher sind auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Begründung

Schutzgut Wasser

Die Änderungen des Bebauungsplans haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Grundflächenzahl wird nicht verändert.

Schutzgut Klima und Luft

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht gegeben.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild/Erholung

Negative Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild und die Erholungsfunktion sind keine zu erwarten, da die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe nicht verändert werden. Auch die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestehen nahezu identisch weiterhin fort.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Änderung nicht betroffen.

Fazit

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen im Vergleich zum Ist-Zustand zu erwarten.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 3.164 m². Davon sind ca. 2.276 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Verkehrsfläche ist ca. 594 m² groß und die private Grünfläche beträgt ca. 294 m².

7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Vörstetten, 27.02.2024


Lars Brügger, Bürgermeister



