

**Gemeinde Vörsstetten
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“
mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Begründung

07.10.2024

Fassung: Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlage 3
Fassung 6

Gemeinde Vörstetten **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Heimstraße 8“ mit örtlichen Bauvorschriften**

Begründung

1 Planung

1.1 Anlass der Planung

Im Ortskern der Gemeinde Vörstetten liegt das bisher gewerblich genutzte Baugrundstück Heimstraße 8. Das Grundstück ist umgeben von Wohnbebauung und teilweise von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben mit Wohnen. Der bestehende Gewerbebetrieb einer Heizungsbaufirma soll in das Gewerbegebiet von Vörstetten umgesiedelt werden. Der Eigentümer des Grundstückes möchte dieses mit einem Mehrfamilienhaus bebauen. Die Gemeinde Vörstetten befürwortet dieses Bauvorhaben im Ortskern. Durch diese Maßnahme werden im Ortskern insgesamt acht neue Wohnungen geschaffen, für die in Vörstetten ein größerer Bedarf besteht.

Die Vorteile für diese Planung sind die zentrale Lage im Ortskern, die bereits vorhandene komplette Erschließung des Grundstückes über zwei Zufahrten und die angrenzende Wohnbebauung, in die sich die geplante Nutzung optimal einfügt.

1.2 Planungsziele des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger / Bauherr beabsichtigt die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im Ortskern von Vörstetten

- Bereitstellung von dringend erforderlichen und bezahlbaren Wohnungen
- Einfügung des geplanten Gebäudes in den Bestand durch Berücksichtigung der Gebäudestruktur, der Höhenentwicklung des Gebäude und der Gebäudegestaltung
- Übernahme der bestehenden nordwestlichen Grundstückszufahrt von der Kirchstraße
- Südwestorientierung des Gebäude mit Anlage einer Vorgartenzone zwischen geplantem Gebäude und der Heimstraße – Übernahme vorhandener Vorgartengestaltungen auf den Nachbargrundstücken, dadurch optische Aufweitung des Straßenraumes, welcher bisher durch die grenzständige Altbebauung sehr eingeengt war
- nachhaltige Bauweise, begrüntes Dach mit Photovoltaikanlagen (Flachdachbereich)
- geplantes Mansarddach zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses und gleichzeitig Berücksichtigung der bestehenden Dachformen mit Ziegeleindeckungen
- ökologische Aufwertung des fast komplett versiegelten Grundstückes
- Berücksichtigung und Umsetzung der politischen und gesetzlichen Vorgaben „Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Innenbereichsgrundstücken, flächensparende Wohnbebauung durch Geschosswohnbau“

1.3 Bedarf an Wohnungen

Auch in der Gemeinde Vörstetten besteht aufgrund der Randlage zu Freiburg eine hohe Nachfrage an Wohnungen und Wohngebäuden. Vörstetten liegt nach dem Regionalplan in der Randzone des Verdichtungsraumes Freiburg.

1.4 Vorteil des Planungsgebietes

Das Baugrundstück liegt im historischen Ortskern von Vörsstetten. Es ist bereits durch seine bisherige gewerbliche Nutzung voll erschlossen. Das Grundstück ist durch seine fast komplette Versiegelung und bisherige gewerbliche Nutzung sowie fehlender Vegetation ökologisch nicht wertvoll. Die gewerbliche Nutzung (Handwerksbetrieb) kann aus dem, durch Wohnen geprägten Innenbereich in das Gewerbegebiet ausgesiedelt werden. Das Grundstück eignet sich optimal für Wohnen. Der Ortskern mit seiner Infrastruktur ist fußläufig auf kurzem Weg erreichbar. Die Planung stellt eine eindeutige Verbesserung für die einzelnen Schutzgüter dar, besonders für das Schutzgut Mensch (Wohnen statt Gewerbe). Siehe auch Anlage „Untersuchung der Schutzgüter“.

2 Bebauungsplan

2.1 Bebauungsplanverfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heimstraße 8“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB: „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.“

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Gewerbebetrieb im Ortskern ausgesiedelt und auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus (Geschosswohnbau) errichtet (nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB: ... Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ...)

Das Bebauungsplan-Änderungsverfahren kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht und ohne die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

2.2 Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des § 13a BauGB

(1) § 13a Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Mit diesem Tatbestandsmerkmal beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den räumlichen Anwendungsbereich der Vorschrift. Überplant werden dürfen danach Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Innenbereich/Ortskern der Gemeinde Vörsstetten.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück nach § 1 Abs. 2 BauNVO als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück ist bebaut und wird gewerblich genutzt. Durch die geplante Nutzungsänderung wird die Baufläche nicht vergrößert.

Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die geplante Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen stellt eine Verbesserung bezüglich Immissionen dar (keine gewerblicher gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück und kein gewerblicher Verkehr durch Nutzfahrzeuge).

In der beigelegten Anlage „Untersuchung der Schutzgüter“ wird nachgewiesen, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung gibt. Die geplante Wohnnutzung mit einer Teilentsiegelung des Grundstückes und Anlage von Grünflächen stellt für alle Schutzgüter eine Verbesserung dar.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde der Umfang der erforderlichen Artenschutzrechtlichen Untersuchung abgestimmt. Die Artenschutzrechtliche Untersuchung Zum Bebauungsplan ist als Anlage beigelegt. Bei der Übernahme der vorgegebenen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen als planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise werden die Belange des Artenschutzes berücksichtigt und eine Beeinträchtigung des Artenschutzes ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden erfüllt.

(2) §13a Abs. 2 BauGB

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 werden bei dem Verfahren angewandt (keine Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB). Die Beteiligungen der Öffentlichkeit erfolgt im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen der Beteiligungen wird darauf hingewiesen, dass keine Umweltprüfung erfolgt.

(3) §13a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung wird mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt wird und die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Auslegung der Planunterlagen im Rathaus erfolgt.

2.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Heimstraße 8“ wird als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gemäß § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt.

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers ist Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Festsetzungen im Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sind auf das vorliegende Bauvorhaben abgestimmt, im Gegensatz zu einem „Angebotsbebauungsplan“, welcher auf keine speziellen Bauvorhaben abgestimmt ist.

2.4 Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser dient zur Sicherung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger auf dem Grundstück Flst.Nr. 54 in Vörsstetten ein Mehrfamilienhaus nebst Stellplätzen und Außenanlagen zu errichten (Vorbemerkung des Durchführungsvertrages).

Im Durchführungsvertrag sind insbesondere geregelt:

1. **Gegenstand des Vertrages**
Gegenstand des Vertrages ist die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen, die Übernahme aller Planungskosten, auch für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz und die Einhaltung der vereinbarten Fristen für die Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (der Satzung).
2. **Bestandteile des Vertrages**
Die Bestandteile des Vertrages sind der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Heimstraße 8“ und das Baugesuch.
3. **Beschreibung des Vorhabens**
Das Vorhaben betrifft die Errichtung eines Wohngebäudes. Maßgebend sind die Bestandteile des Vertrages.
4. **Durchführungsverpflichtung**
Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens gemäß des Durchführungsvertrages und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb eines festgesetzten Zeitraumes den Bauantrag zu stellen und das Vorhaben bezugsfertig herzustellen. Weiterhin ist die Gemeinde berechtigt, bei einer festgesetzten Frist vom Vertrag zurückzutreten.
5. **Herstellung der Erschließungsanlagen**
Da das Grundstück bereits voll erschlossen ist, sind keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die zum Anschluss des Grundstücks an die Wasserversorgung sowie den Abwasserkanal erforderlichen Haus- und Grundstücksanschlüsse entsprechend den ortsüblichen Vorhaben der Gemeinde herzustellen bzw. zu ändern, sofern nicht die bestehenden Anschlüsse genutzt werden.
6. **Ausgleichsmaßnahmen**
Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.
7. **Kostentragung**
Die Kosten des Vertrags und seiner Durchführung werden vom Vorhabenträger übernommen.
8. **Rechtsnachfolge und Veräußerung des Grundstücks**
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

9. **Anspruchs- und Haftungsausschluss, Rechtsmittelverzicht**
Im Vertrag sind auch Rechtsnachfolge, Rechtsmittelverzicht, Anspruch- und Haftungsausschluss geregelt.
10. **Vertragsänderungen, Unwirksamkeit und Vertragsbestimmungen**
Im Vertrag sind auch Vertragsänderungen, Unwirksamkeit und Vertragsbestimmungen geregelt.
11. **Wirksamwerden**
Der Vertrag wird wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft tritt oder eine Baugenehmigung für das Vorhaben erteilt wurde.

2.5 Erschließungsvertrag

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen wird zwischen der Gemeinde Vörstetten und dem Vorhabenträger ein Erschließungsvertrag abgeschlossen. Der Erschließungsvertrag regelt die Erstellung der Verkehrsanlagen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen. Im vorliegenden Fall ist kein Ausbau der Erschließungsstraßen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße erforderlich.

2.6 Vorhabenplan

Der Vorhabenplan beinhaltet folgende Pläne:

- Lageplan
- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Grundriss Untergeschoss
- Südostansicht
- Südwestansicht
- Nordwestansicht
- Nordostansicht
- Ansichten
- Querschnitt.

2.7 Verfahrensablauf

17.06.2024	Gemeinderat:	Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften nach § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB Beschluss zur Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
04.07.2024	Verwaltung:	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 BauGB und der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
12.07.2024 bis 16.08.2024		Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB
12.07.2024 bis 16.08.2024		Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen nach § 4 Abs. 2 BauGB

- 07.10.2024 Gemeinderat: Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschlüsse über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften nach § 10 Abs. 1 BauGB
- 25.10.2024 Verwaltung: Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse nach § 10 Abs. 3 BauGB – Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

2.8 Belange des Umweltschutzes

Bei der Bebauungsplanung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und insbesondere des Artenschutzes nach § 1 Abs. & Nr. 7 BauGB untersucht und berücksichtigt.

2.8.1 Schutzgüter

Gemäß Vorgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die einzelnen Schutzgüter (Arten, Biotope, Gewässer, Boden und Grundwasser, Klima, Landschaftsbild, archäologische Schutzgüter und Mensch) untersucht. Nach der vorliegenden Untersuchung des Artenschutzes und der Umweltbelange kann nachgewiesen werden, dass es keine „nicht überwindbaren Eingriffe und nicht ausgleichbaren Eingriffe“ innerhalb des Planungsgebietes gibt.

Näheres hierzu siehe beigefügte artenschutzrechtliche Untersuchung und beigefügte Untersuchung der Schutzgüter.

2.8.2 Ausgleichsmaßnahmen

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden die „Eingriffe in das Schutzgut Arten/Tiere“ ermittelt und die vorgegebenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel als planungsrechtliche Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Näheres hierzu siehe beigefügte „Artenschutzfachliche Einschätzung – Baubegleitung“ des Büros für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind bezogen auf die Schutzgüter Biotope/Vegetation und Boden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass das Bauvorhaben auf einem bereits baulich genutzten Grundstück mit einem Versiegelungsgrad von mindestens 90 % und ohne Vegetation stattfindet. Die restliche nicht versiegelte Fläche von maximal 10 % der Grundstücksfläche ist schon durch die bisherige Nutzung und Befahrung verdichtet. Durch die neue Planung wird das Grundstück in Teilbereichen entsiegelt und die baulich und erschließungsmäßig nicht genutzten Teilflächen des Grundstückes werden als Grünflächen angelegt. Somit findet eine ökologische Aufwertung des Grundstückes statt.

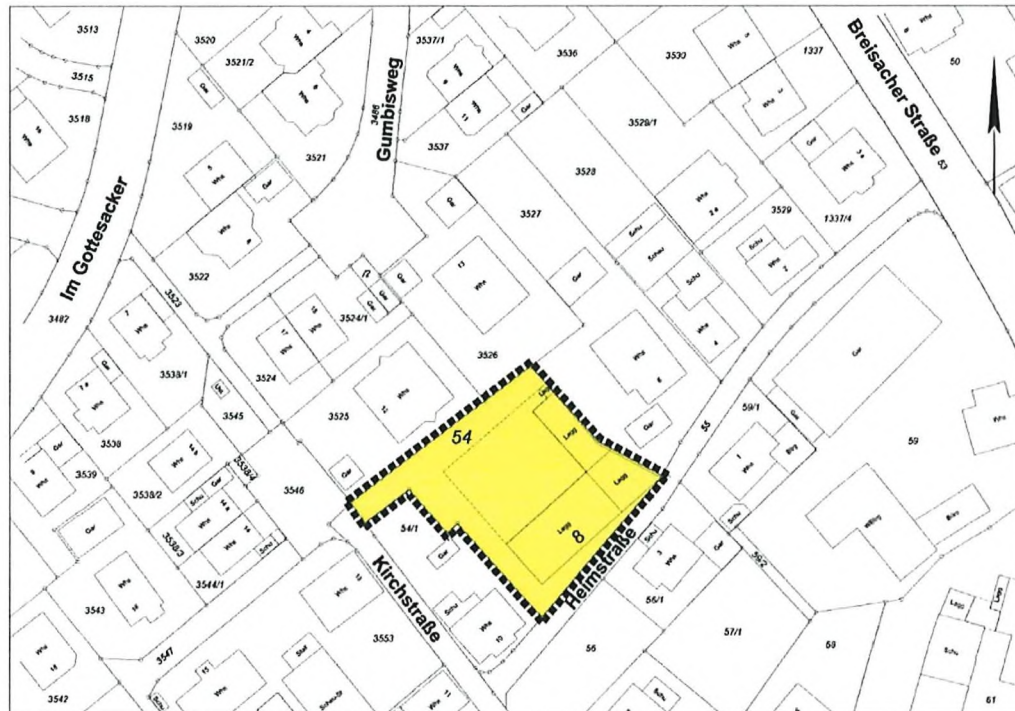
3. Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „Heimstraße 8“ liegt im Ortskern von Vörsstetten. Das Grundstück ist von Nordosten über die Breisacher Straße und von Südwesten über die Kirchstraße erschlossen.

Bisher fand auf dem Grundstück eine rein gewerbliche Nutzung statt. Nordwestlich grenzt allgemeines Wohngebiet (Lage im Bebauungsplan „Gottesacker“), ansonsten überwiegend Wohnen mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das Grundstück ist weitgehend eben und zu mindestens ca. 90 % versiegelt.



Übersichtsplan Lage im Ortskern (ohne Maßstab)

Daten- und Kartendienst der LUBW

LU:W

Hintergrundkarte Kein Layer selektiert



(C) LUBW, LGL

Maßstab 1:750

20 m

Umwelt-Daten und -Karten Online

(C) Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

Impressum | Datenschutz

Luftbild LUBW mit Geltungsbereich

Grundstücksansichten



Heimstraße 8: Ansicht von Nordost



Heimstraße 8: Ansicht von Südwest



Heimstraße 8: Zufahrt von der Heimstraße



Heimstraße 8: Zufahrt von der Kirchstraße



Heimstraße 8: Hofbereich



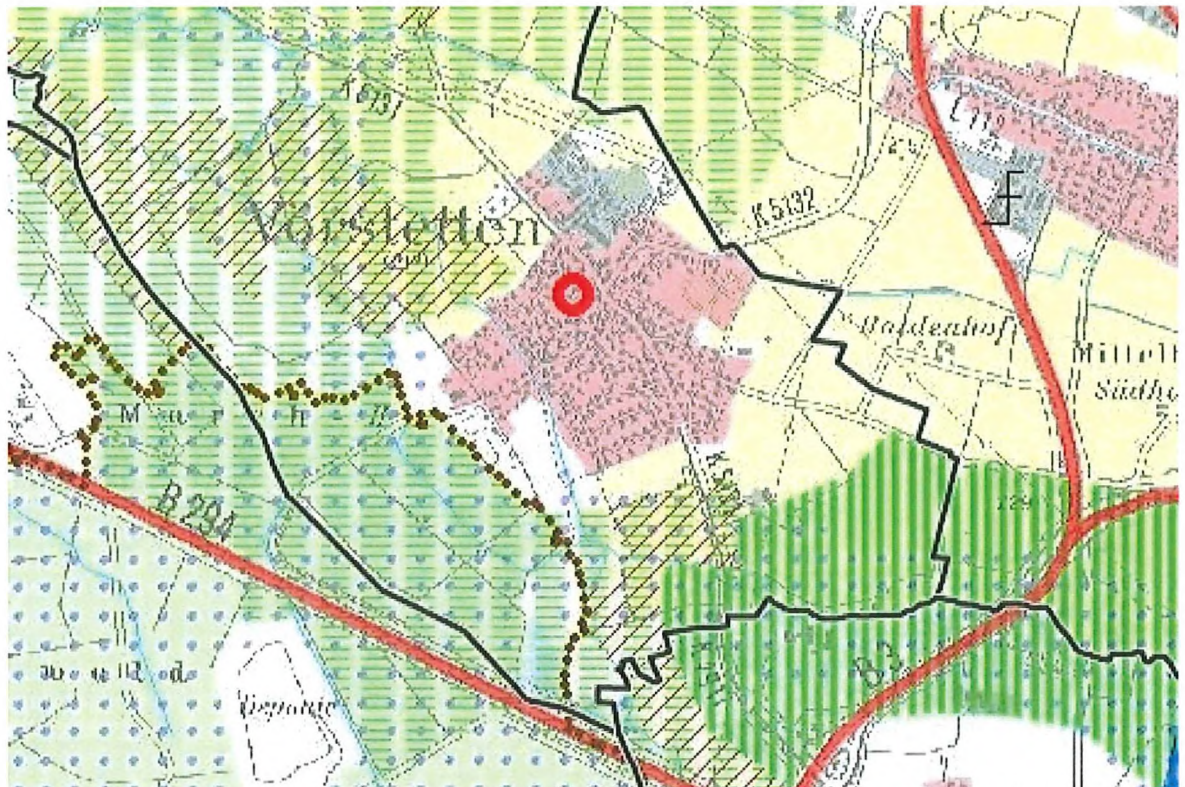
Heimstraße 8: überdachter Hofbereich

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

4.1.1 Planteil

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein i.d.F. des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2016 ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Südlicher Oberrhein mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4.1.2 Aussagen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung

Nach dem Regionalplan liegt die Gemeinde Vörsletten in der Randzone des Verdichtungsraumes Freiburg und zwischen den beiden Entwicklungsachsen Freiburg – Offenburg und Freiburg – Breisach.

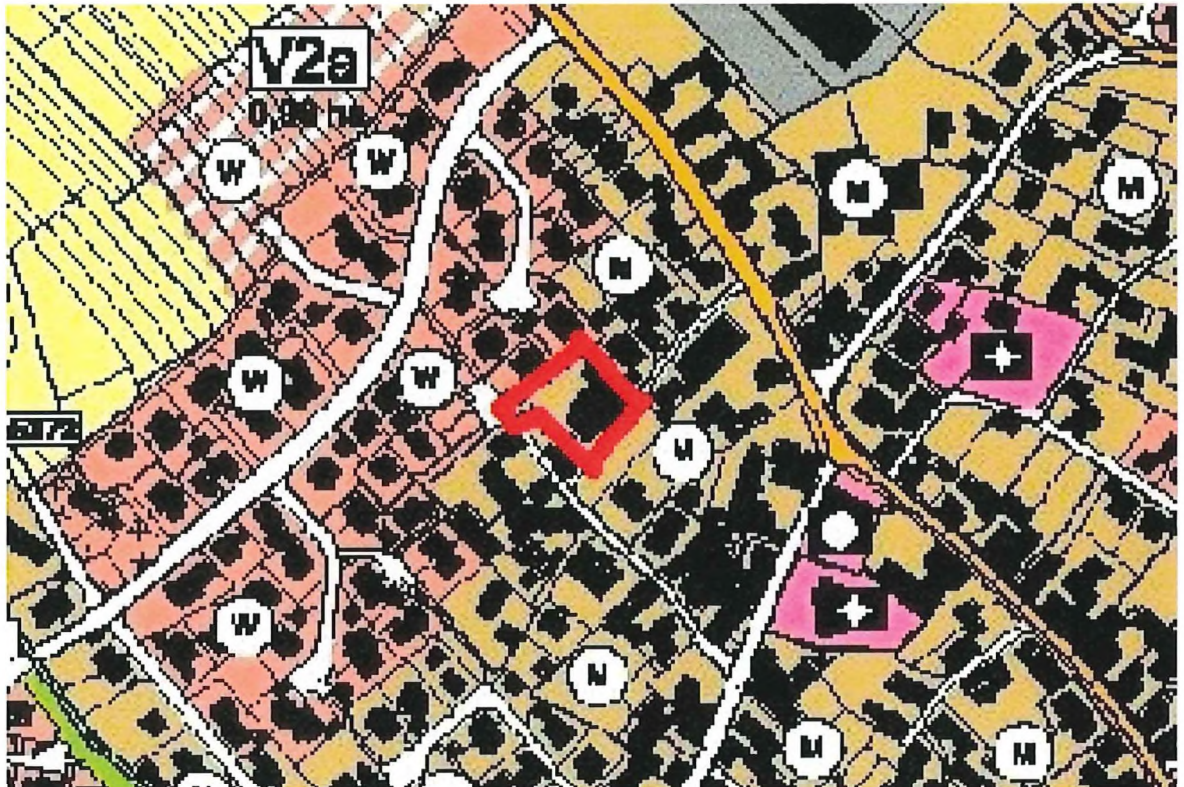
In OZ 2.1.2 des Erläuterungsberichtes des Regionalplanes wird die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg wie folgt beschrieben:

- (1) N Der Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg sind im Landesentwicklungsplan folgende Städte und Gemeinde zugeordnet: Bad Krozingen, Bahlingen am Kaiserstuhl, Breisach am Rhein, Ebringen, Eichstetten am Kaiserstuhl, Gottenheim, Hartheim am Rhein, Herbolzheim, Heuweiler, Ihringen, Kenzingen, Malterdingen, Merdingen, Pfaffenweiler, Reute, Schallstadt, Sölden, Staufen im Breisgau, Teningen, Vörsletten und Wittnau.
- (2) G Die Randzone um den Verdichtungsraum Freiburg soll so entwickelt werden, dass eine Zersiedlung der Landschaft und Beeinträchtigung der Wohn- und Umweltqualität vermeiden, Freiräume und Freiraumfunktionen gesichert, Entlastungsaufgaben für den Verdichtungsraum Freiburg wahrgenommen und Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum vermittelt werden.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörsletten-Reute 2020 ist das Planungsgebiet als gemischte Fläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Weitere Aussagen zum Planungsgebiet beinhaltet der Flächennutzungsplan nicht. Nordwestlich an das Planungsgebiet grenzt im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO an.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst und durch ein Deckblatt ergänzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes

4.3 Natura 2000

Weder innerhalb noch in nächster Umgebung des Planungsgebietes befinden nach der aktuellen Kartierung der LUBW weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete.

4.4 Biotope und Naturdenkmale

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Biotope und Naturdenkmale“ befinden sich innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Biotope und kein Biotopverbund.

4.5 Hochwasserschutz und Überflutungsbereiche

4.5.1 Überflutungsbereiche

Nach der aktuellen Kartierung der LUBW „Überflutungsbereiche“ sind innerhalb des Planungsgebietes sowie in direkter Nachbarschaft keine Überflutungsbereiche dargestellt, somit auch keine HQ₁₀₀-Flächen.

4.5.2 Starkregenereignisse

Seitens des Landratsamtes Fachbereich Umweltschutz kann keine Aussage zu Starkregenereignissen getroffen werden. Die Untersuchung der Starkregenereignisse ist Aufgabe der Kommunen.

Für die Gemeinde Vörsstetten wurden noch keine Starkregenereigniskarten erstellt. Auf der Homepage der Gemeinde Vörsstetten wird aber schon auf Starkregenereignisse hingewiesen und entsprechende Schutzmaßnahmen empfohlen. Hierzu und zum Link wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 Fachplanungen

5.1 Artenschutzrechtliche Untersuchung

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle Büro eine „Artenschutzfachliche Einschätzung – Baubegleitung“ des Planungsgebietes erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die in der Artenschutzrechtlichen Einschätzung vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse und Vögel wurden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Siehe auch beigefügte Artenschutzrechtlichen Einschätzung

5.2 Bodengutachten und Altlasten

5.2.1 Bodengutachten

Vom Büro BfUE GEOTECHNIK & UMWELTSCHUTZ wurde für das Grundstück Heimstraße 8 eine Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Über sechs Kleinbohrungen bis in einer Tiefe von 6,00 m unter Geländeoberkante erfolgten Bohrungen und deren Auswertung. Zum Ergebnis der Bodenuntersuchung siehe OZ 6.11.13 der Begründung und zum Ergebnis der Grundwasseruntersuchung siehe OZ 6.11.1 der Begründung.

Die in der Untersuchung vorgebrachten Hinweise wurden in den Bebauungsplan als Hinweise unter OZ 3 der Bauordnungsvorschriften aufgenommen.

5.2.2 Altlasten

Seitens des Landratsamtes Fachbereich Umweltschutz wird darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück auf eine Altlasten-, Altlastenverdachtsfläche und entsorgungsrelevante Fläche gemäß des Bodenschutz- und Altlastenkatasters, Stand Dezember 2015, befindet. Daher ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück nicht möglich. Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Höhenaufnahmen

Für den Bebauungsplan und die Hochbauplanung erfolgte eine Höhenaufnahme des Planungsgebietes, der angrenzenden Bebauung und Straßen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 bis 13a BauNVO)

Das Planungsgebiet wird gemäß der beabsichtigten Nutzung des Vorhabenträgers als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Neben Wohngebäuden nach § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sind auch Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Dienstleistungsbetriebe als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Diese Nutzungen sind für den innerörtlichen und fußläufig gut erreichbaren Standort sehr geeignet, mit der Wohnnutzung vereinbar und werden daher zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)

Ziel der Planung ist auch eine flächensparende und Bebauung mit einer Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet unter Beachtung der angrenzenden Bebauung.

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die geplanten Gebäude abgestimmt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzungen einer maximal zulässigen Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss), Traufhöhe und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe. Die Höhenfestsetzungen erfolgen über maximal zulässige NN-Höhen (Höhen über Normal Null). Alle Höhenfestsetzungen sind auf das Bauvorhaben abgestimmt.

6.2.1.1 Maximale Sockelhöhe

Die maximal zulässige Sockelhöhe von 214,25 m ü.NN ist so festgesetzt, dass bei der Teilunterkellerung des Gebäudes die Unterkante Bodenplatte über dem aktuell ermittelten mittleren Hochwasserstand MHW von 210,65 m ü.NN liegt.

6.2.1.2 Maximale Traufhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 221,25 und wird gemessen am Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut.

6.2.1.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 224,00 m und wird gemessen an der Oberkante des Mansarddaches.

Eine Überschreitung dieser Höhe bis zu 1,00 m ist durch Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Ebenso ist eine Überschreitung durch Kamine zulässig.

6.2.1.4 Maximale Höhen für Garagen, grenzständige Nebenanlagen und Grundstücksmauern

Für die geplanten grenzständigen Garagen, Nebenanlagen und Grundstücksmauern werden keine maximal zulässigen Höhen festgesetzt. Die maximal zulässigen Höhen ergeben sich aus der Landesbauordnung und des Nachbarschaftsrechts.

6.2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird abgestimmt auf das Bauvorhaben, die Grundstücksgröße und mit 0,4, dem Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Auf dem Grundstück sind die nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch vorgesehen. Daher erhöht sich die überbaubare Grundfläche. Eine Einhaltung der Obergrenze der Grundflächenzahl bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche GRZ 0,4 zzgl. 60 % Überschreitung (GRZ max. 0,6) ist nicht möglich. Daher wird eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO zugelassen. Die Obergrenze der GRZ wird mit 0,8 festgesetzt, dem maximal zulässigen Wert nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Dadurch können die erforderlichen und nachzuweisenden Stellplätze errichtet werden und auf dem Grundstück können sieben neue und wichtige Wohnungen im Ortskern entstehen. Bei der Festsetzung, die Stellplätze, Zufahrten und Wege mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen, kann der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück eingeschränkt werden. Die Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion werden verringert und somit die Voraussetzung einer Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO eingehalten.

6.2.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit dem Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO von 1,2 festgesetzt. Dadurch kann das oberste/dritte Vollgeschoss (Geschoss mit Mansarddach) bestmöglich für Wohnungen genutzt werden.

6.2.4 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Im Planungsgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Nach der Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe liegt das dritte Vollgeschoss im Dachraum. Diese Einschränkung ist erforderlich, um die Erscheinungsweise einer „Zweigeschossigkeit“ im Ortskern zu sichern.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Gemäß dem Bauvorhaben wird diese auf „nur Einzelhaus“ beschränkt. Dies entspricht auch weitgehend der umgebenden Bebauung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird durch Baugrenzen festgesetzt und ist auf das Bauvorhaben abgestimmt.

6.5 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Eine Stellung der baulichen Anlage (Festsetzung der Hauptfischrichtung) entfällt bei der Planung eines Mansarddaches.

6.6 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Planungsgebiet nur eingeschränkt zulässig. Dadurch kann die Errichtung überdimensionaler Nebengebäude werden. Hierzu gehören eine Größenvorgabe von max. 40 m³ und nur eine ausnahmsweise Zulassung im vorderen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Besonders die wichtigen und einsehbaren Vorgartenbereiche werden so von störenden Nebenanlagen freigehalten.

6.7 Flächen für Garagen, Stellplätze u. Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Zeichnerischen Teil sind die Flächen für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten gemäß dem Vorhabenplan festgesetzt. Alternativen hierzu sind nicht zulässig.

Ziel ist eine geordnete Stellplatzregelung im rückwärtigen Bereich. Die Zufahrt der rückwärtigen Stellplätze und Garagen erfolgt ausschließlich über die bestehende Grundstückszufahrt von der Kirchstraße aus. Eine Zufahrt von der Heimstraße aus ist ausgeschlossen. Im nordöstlichen Bereich des Grundstückes, zur Grenze des Grundstückes Heimstraße, sind zwei direkt anfahrbare Stellplätze zulässig, falls diese erforderlich sein sollte. Ansonsten ist der gesamte Bereich zwischen geplantem Gebäude und der Heimstraße von parkenden Fahrzeugen freizuhalten (Teil des städtebaulichen Konzeptes).

6.8 Maximale Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Planungsgebiet wird die maximal zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf insgesamt acht eingeschränkt. Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen im Gebäude ist auf das Bauvorhaben abgestimmt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für diese Wohnungen erfolgt auf dem Grundstück.

6.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Grundstück ist über die angrenzende Heimstraße und Kirchstraße voll erschlossen. Die beiden Erschließungsstraßen weisen eine ausreichende Breite für das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Neubebauung auf. Straßenausbaumaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst daher keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Nach Mitteilung des Landratsamtes Straßenverkehr weisen beide Erschließungsstraßen eine ausreichende Breite für das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Neubebauung auf.

6.10 Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Das bereits baulich genutzte Grundstück ist über die Heimstraße an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

6.11 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.11.1 Grundwasser

In der Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung des Büros BfUE GEOTECHNIK & UMWELTSCHUTZ ist das Ergebnis der Grundwasseruntersuchung in OZ 3.3 beschrieben:

„Der Grundwasserspiegel wurde in 3,80 m Tiefe erbohrt. Der Bemessungswasserspiegel des Grundwassers ist nach dem amtlichen Grundwassergleichenplan bei NN +212,30 m anzusetzen (HHW +0,50 m). Der MHW liegt bei NN +210,65 m. Es liegt eine geringe Durchlässigkeit vor; der Durchlässigkeitsbeiwert beträgt in der unteren Schluffschicht ca. $k_f = 3 \cdot 10^{-6}$ m/s.“

Der MHW mit NN +210,65 m liegt nach der Höhenaufnahme im Durchschnitt ca. 3,00 m unter der bestehenden Geländeoberfläche.

Die Gründungssohle des geplanten Wohngebäudes liegt nach OZ 4 der Baugrunduntersuchung – Gründungsbeurteilung auf NN + 210,79 m und somit über dem zu beachtetem MHW von NN +210,65 m.

Siehe auch beigelegte Baugrunduntersuchung

6.11.2 Regenrückhaltung

Auf den einzelnen Grundstücken muss das anfallende Regenwasser über Rückhalteinrichtungen zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet werden.

Eine weitere Regenrückhaltung erfolgt über den begrünten Flachdachbereich des obersten Geschosses mit Mansarddach.

Wie bereits in OZ 5.2.2 (Altlasten) beschrieben, ist eine Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ausgeschlossen.

6.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.12.1 Artenschutz

Die Artenschutzfachliche Potentialabschätzung/Prüfung des Büros für Landschaftsplanung Dipl. Forstw. H.-J. Zurmühle hat ergeben, dass für Fledermäuse und Vögel Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich sind. Diese werden als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für Fledermäuse sind Kunstquartiere spaltenbewohnende und höhlenbewohnende Fledermäuse zu errichten.

Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen sind entsprechende Zeiträume für Abrissarbeiten vorgegeben.

Zum Schutz von Vögeln gibt es für Arbeiten an Dach und Fassade ebenfalls Zeitvorgaben, die zu berücksichtigen sind.

6.12.2 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege

Zur Grundwasseranreicherung und zur Regenrückhaltung sind die Stellplätze, Zufahrten und Wege auf dem Grundstück mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen.

6.12.3 Grundwasser- und Bodenschutz

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen werden nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungen im Planungsgebiet ausgeschlossen.

Nach OZ 3.1 (Boden) der beigefügten Baugrunduntersuchung wurden auf dem bisher gewerblich genutzten Grundstück keine Bodenkontaminationen oder sonstige Verunreinigungen festgestellt.

6.13 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.13.1 Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan ist zur Begrünung des Grundstückes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

7 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Die örtlichen Bauvorschriften sind auf das geplante Bauvorhaben abgestimmt.

7.1 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

7.1.1 Dachformen

Bei dem Bauvorhaben soll auch das Dachgeschoss/oberste Geschoss optimal genutzt werden. Die Errichtung eines Flachdaches im Ortskern mit einem vorherrschenden Satteldach wird jedoch aus gestalterischen Gründen abgelehnt. Daher wird das Gebäude mit einem Mansarddach mit Flachdachanteil errichtet. Der Flachdachanteil, welcher aus Fußgängerperspektive nicht sichtbar ist, wird als Gründach angelegt.

7.1.2 Dachneigung

Die Dachneigung für das Mansarddach wird mit maximal 75° festgesetzt. Dadurch entsteht im Dachgeschoss eine gut nutzbare Wohnfläche.

7.1.3 Dachaufbauten

Technische Dachaufbauten sind zulässig. Sie müssen sich höhenmäßig auf dem Dach einfügen. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Dachaufbaute überschritten werden.

Für die Errichtung von Dachaufbauten, Gauben, Widerkehren, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte werden aus Gründen der Gestaltung und des Erscheinungsbildes Gestaltungsvorschriften erlassen.

7.1.4 Dacheindeckung

Bei der Erscheinungsweise spielt auch das Material und die Farbe der Dacheindeckung eine wichtige Rolle. Daher sind nur nicht glänzende Ziegel in den Farben rot bis braun und anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Photovoltaikanlagen und Absorberanlagen.

Der Flachdachanteil des Hauptgebäudes ist zu begrünen.

7.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem Flachdach zu errichten, entweder als Gründach oder mit einer Photovoltaikanlage.

7.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung von Werbeanlagen im Wohngebiet wird aus Gründen des Erscheinungsbildes in Größe und Gestaltung eingeschränkt.

7.4 Gestaltung der unbebauten Freiflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

7.4.1 Freiflächen

Die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke sind aus Gestaltungs- und ökologischen Gründen als Grün- oder Gartenflächen anzulegen. Stein- und Schottergärten sind ausgeschlossen.

7.4.2 Standflächen für Müllbehälter

Standflächen für Müllbehälter sind aus Gestaltungsgründen einzuhausen.

7.4.3 Einfriedungen

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird auf maximal 0,80 m über Oberkante Straßenrand festgesetzt. Damit wird die Einsehbarkeit beim Ausfahren vom Grundstück in den Straßenraum gewährleistet und die Gefährdung, insbesondere von Kleinkindern auf der Wohnstraße, minimiert. Die Höhe geschossener Einfriedungen (Grundstücksmauer) wird auf maximal 0,50 m über Oberkante Straßenrand beschränkt.

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind zulässig. Die maximale Höhe dieser Einfriedungen (z.B. Grundstücksmauer) ist abhängig vom Abstand zur Grundstücksgrenze und ist geregelt in Absatz 4 des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG).

7.5 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Das Baugrundstück ist straßenseitig auf das Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Aus Gründen der Grundstücksgestaltung beinhalten die örtlichen Bauvorschriften noch weitere Regelungen.

7.6 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Aus Gestaltungsgründen ist für das Gebäude nur eine Freiantenne zulässig.

7.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen werden, wie in allen Baugebieten, ausgeschlossen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt nur noch unterirdisch.

7.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung ist nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO ein erhöhter Stellplatznachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohnung vorgeschrieben.

Bereits in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Vörsstetten, in Kraft getreten am 30.01.1997 werden für einen Großteil des Gemeindegebietes 1,5 Stellplätzen je Wohnung vorgeschrieben. Hierzu gehört auch nach § 2 a) der Stellplatzsatzung alle überbaubaren

Grundstücke nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsbereich ohne Bebauungsplan). In diesem Bereich liegt auch das Grundstück Heimstraße 8.

Ein erhöhter Stellplatznachweis ist erforderlich, weil pro Wohnung durchschnittlich mehr als ein Fahrzeug vorhanden ist und in der Heimstraße sowie im fast gesamten Ortskern fast keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum bestehen.

7.9 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Regenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 3 LBO)

Die Anlagen müssen nach den allgemeinen anerkannten und Regeln der Technik hergestellt, unterhalten und betrieben werden. Dadurch wird sichergestellt, dass keine veralteten Regelungen berücksichtigt werden.

8 Hinweise

In den Bebauungsplan werden Hinweise zum Grundwasser, zu Altlasten, zur Geologie, zur Abfallwirtschaft, zu Pflanzmaßnahmen und zum Artenschutz aufgenommen.

9 Städtebauliche Daten

9.1 Flächenbilanz Planung

Größe des Planungsgebietes / allgemeines Wohngebiet ca. 1.194 m²

9.2 Gebäude, Wohnungen, Einwohner

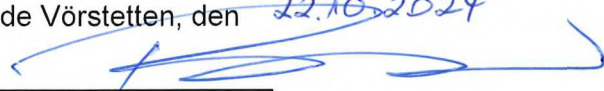
1 Einzelhaus mit 8 Wohnungen = 8 Wohnungen

2 Einwohner je Wohnung = 16 Einwohner

10 Kosten

Im Durchführungsvertrag ist vereinbart, dass der Vorhabenträger alle durch die Planung anfallenden Kosten übernehmen wird.

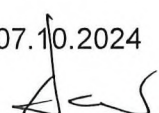
Gemeinde Vörsstetten, den 22.10.2024


Lars Brügner, Bürgermeister



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Vörsstetten,
Freier Stadtplaner Dipl. Ing. Michael Dorer, Hermann-Herder-Straße 4, 79104 Freiburg
Tel. 0761/2021592, dorer-stadtplaner@t-online.de

den, 07.10.2024


Freier Stadtplaner Michael Dorer