

GEMEINDE WALDBRONN

BEBAUUNGSPLAN " REICHENBACH NORD " für einen Teilbereich des Ortsteils Reichenbach

Änderung durch Aufhebung Schriftlicher Festsetzungen und den Erlass Örtlicher Bauvorschriften

BEGRÜNDUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbronn hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Reichenbach Nord“ durch die Aufhebung schriftlicher Festsetzungen und den Erlass örtlicher Bauvorschriften zu ändern bzw. zu ergänzen.

1. Das Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erstreckt sich über 2 Baugebiete mit einer Gesamtfläche von ca. 19 ha am nördlichen Rand des Ortsteiles Reichenbach. Das Plangebiet umfasst ca. 250 Baugrundstücke. Auf der Nordseite grenzt das Plangebiet A an eine ehemalige Streuobstwiesenlandschaft an, welche aktuell als Baugebiet „Erweiterung Ortszentrum – Rück II“ erschlossen und entwickelt wird.

Auf der Südseite grenzt das Plangebiet A an den alten Ortskern Reichenbach. Das Plangebiet B grenzt im Norden an eine vorhandene Streuobstwiesenlandschaft an, welche im FNP als Erweiterungsfläche die an das fast vollständig bebaute Gebiet Oberheck.

1.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Plangebiet befinden sich vorwiegend Wohngebäude mit einer Wohnung.

1.3 Gegenwärtige Festsetzungen

Die gegenwärtigen baulichen Festsetzungen ergeben sich aus dem Bebauungsplan "Reichenbach Nord" in der Fassung vom 02.10.1997 (als Satzung beschlossen am 22.10.1997) mit seinen Teilplänen A und B.

In diesem Bebauungsplan ist u.a. festgelegt, dass Satteldächer eine einheitliche Dachneigung von 28° aufweisen müssen. Nach den schriftlichen Festsetzungen ist ein Kniestock nicht zulässig.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

In den letzten Jahren haben verschiedene Eigentümer von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet den Wunsch geäußert, zusätzlichen Wohnraum im Dachge-

schoß zu schaffen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass ohne Kniestock und bei einer Dachneigung von 28° nur sehr eingeschränkt Wohnraum geschaffen werden könne. Der Gemeinderat ist deshalb zu der Auffassung gelangt, den Bebauungsplan zu ändern, um die Schaffung von weiterem Wohnraum im Dachgeschoss zusätzlich zu erleichtern.

Dazu soll für das gesamte Plangebiet das Verbot eines Kniestockes aufgehoben werden. Zusätzlich soll bei freistehenden Einzelhäusern eine Dachneigung bis zu 45° zugelassen werden.

Bei Hausgruppen, Reihenhäusern und Doppelhäusern soll die Dachneigung jedoch aus städtebaulichen Gründen einheitlich ausgeführt werden. Hier soll es bei den bisher bereits zugelassenen 28° verbleiben. Es darf jedoch ein Kniestock ausgeführt werden.

3. Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren zur Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans anwenden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Bei der vorliegenden Änderung bestehen weder Anhaltspunkte dafür, dass die Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz auslöst, noch für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Außerdem werden durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften die Grundzüge der Planung nicht berührt. Insbesondere werden die Art und das Maß der baulichen Nutzung hierdurch nicht berührt. Die mit der Planänderung verbundenen Erweiterungsmöglichkeiten sind nur innerhalb der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse möglich. Hierdurch sind trotz der Möglichkeit eines Kniestocks und größerer Dachneigungen die Erweiterungsmöglichkeiten begrenzt.

Aus bauplanungsrechtlichen Gründen ist es nicht möglich, die schriftlichen Festsetzungen des am 22.10.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes einfach zu **ändern**. Die Gestaltungsvorgaben für Dächer können nämlich nur auf Grundlage von § 74 Landesbauordnung als örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Es handelt sich somit nicht um schriftliche Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Baugesetzbuch. Die Wünsche der Bürger werden deshalb verfahrensrechtlich wie folgt umgesetzt:

- Die bisher als schriftliche Festsetzungen bezeichneten Vorgaben für Dächer müssen insgesamt aufgehoben werden.
- Die vom Gemeinderat gewünschten Regelungen zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums werden als örtliche Bauvorschriften neu erlassen. Die bisherigen Festsetzungen zu Werbeanlagen und Einfriedigungen werden übernommen und als örtliche Bauvorschriften neu erlassen.

4. Stadtgestaltung und städtebauliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil mit 2-geschossigen freistehenden Wohngebäuden bebaut. Die Gebäude sind mit Satteldächern ohne Kniestock erstellt. Die Dachneigung beträgt 28°. Durch die Bebauungsplanänderung ist es aus städtebaulicher Sicht gewünscht, die Dachlandschaft aufzulockern und eine Vielfalt von verschiedenen Dachneigungen von 28° bis maximal 45° zuzulassen. Dadurch kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass eine weitere Verdichtung durch Inanspruchnahme von Freiflächen des Baugebiets erfolgt.

Werden in das Dachgeschoss zusätzliche Nutzungseinheiten eingebaut, oder durch den Dachgeschossausbau vorhandene Nutzungseinheiten im Gebäude vergrößert, greift die bauordnungsrechtliche Stellplatzverpflichtung durch die Änderung der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) nicht mehr. Beim Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken beinhaltet die LBO einen Stellplatzverzicht, wenn durch den Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird und die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen. Damit sollen Anreize für den Ausbau des Dachraumes vorhandener Gebäude zur Linderung des Wohnraummangels geschaffen werden.

5. Einfügung in die örtlichen und überörtlichen Planungen

Die Bebauungsplanänderung löst keine Konflikte mit örtlichen (Verkehrskonzept, Leitbild, Agenda 21 u.a.) oder überörtlichen Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) aus.

6. Nachbarschutz

Die Belange der Eigentümer sind gewahrt. Auf Grund der Größe der Grundstücke im Plangebiet wird es durch die Zulassung von Dächern mit größerer Dachneigung zu keiner rechtlich relevanten Verschattung oder Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke und Gebäude kommen.

7. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet verlaufen Mischwasserkanäle, Wasserversorgungsleitungen, Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, Energieversorgungsleitungen, Kabel sowie Gasleitungen. Die Leitungen im öffentlichen Straßenraum werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert. Eine Erweiterung ist durch die Planänderung wohl erforderlich.

8. Abfallrecht

Fallen im Rahmen der Planverwirklichung Bau- oder Abbruchabfälle an, dann ist sicherzustellen, dass eine ordnungsgemäße und schadlose sowie möglichst hochwertige Verwertung der angefallenen Abfälle zu gewährleisten ist. Diese hochwertige Verwertung ist durch Getrennhalten der Abfallfraktionen sicherzustellen, soweit diese getrennt anfallen, jeweils getrennt zu halten, zu lagern, einzusammeln, zu befördern und einer Verwertung zuzuführen (siehe GewAbfV § 8).

9. Auswirkungen des Bebauungsplans

9.1 Soziale Maßnahmen

Durch die Planung werden keine Härtefälle begründet, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

9.2 Ökologische Auswirkungen

Da nur der Baubestand überplant wird, sind negative ökologische Auswirkungen ausgeschlossen. Insbesondere werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

9.3 Artenschutz

Da der vorhandene Gebäudebestand nur Wohngebäude und die zulässigen Nebennutzungen aus den 1970er und Folgejahren beinhaltet und keine wie in den Ortskernbereichen älteren Scheunen vorhanden sind, kann ein Verbotstatbestand i.S. von § 44 BNatSchG voraussichtlich ausgeschlossen werden. Insofern ist es ausreichend im Rahmen eines konkreten Vorhabens zum An-, Um- oder Erweiterungsbau oder bei Abbruch und Neubau von Gebäuden im Baugenehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen, um das Vorkommen geschützter Arten auszuschließen. Diese liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn und seiner Beauftragten.

9.4 Verkehrliche Auswirkungen

Das Baugebiet ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen. Die Straßen sind ausreichend, um den zusätzlichen Verkehr, der eventuell durch den erleichterten Ausbau von Dachgeschossen entstehen kann, aufzunehmen.

10. Realisierungsmaßnahmen

Das Baugebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich des Plangebietes sind nicht erforderlich.

Sämtliche Baumaßnahmen, die durch diese Bebauungsplanänderung zugelassen werden, beziehen sich auf die privaten Grundstücksflächen. Die Planverwirklichung erfolgt somit durch die privaten Grundstückseigentümer.

11. Kosten

Für die Gemeinde werden außer den für die Planänderung entstehenden Personal- und Verfahrenskosten keine weiteren Kosten entstehen. Die Kosten werden auf ca. 5.000 € geschätzt.

12. Planstatistik

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 190.000 qm
Anzahl der Wohngebäude	ca. 250

Fassung vom 02.12.2020

Bestandteil des Satzungsbeschlusses vom 30.06.2021

Waldbronn, den 30.06.2021

Franz Masino
Bürgermeister