BÜRGERMEISTERAMT KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

AUTWV am 26. Januar 2022 -öffentlich- Vorlage 1/2022

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schweizeräcker“, Ortsteil Neuhausen
- Vorberatung und Empfehlungsbeschlussfassung -

I. Sachverhalt

a) Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Neuhausen. Südlich grenzt bestehende Wohnbebauung an, östlich verläuft die „Schulstraße“. Im Norden und Westen öffnet es sich in die freie Landschaft.
Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von ca. 650 m² beinhaltet die Flurstücke 934 und 910 i.T.

b) Anlass der Planung

Für das gemeindeeigene Flurstück 934 im Ortsteil Neuhausen liegt der Gemeinde Königsfeld i.S. derzeit eine konkrete Anfrage zur Schaffung von Baurecht vor. Der Antragsteller möchte nördlich des elterlichen Grundstücks ein Einfamilienhaus mit Garage realisieren. Hierzu trat er mit dem Bauwunsch an die Gemeindeverwaltung Königsfeld i.S. heran.
Aufgrund der Lage im Außenbereich kann nach § 35 BauGB dort aktuell kein Wohnhaus errichtet werden. Eine Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann nicht an ein überplantes Gebiet nach § 30 BauGB angelegt werden. Die Einbeziehung eines Außenbereichsgrundstückes in den Innenbereich muss in diesem Fall durch eine Änderung oder Erweiterung des Bebauungsplanes „Schweizeräcker“ erfolgen (Urteil VGH BW vom 11.11.1993 – 5 S 2352/92).
Da der Gemeinde Königsfeld i.S. derzeit keine weiteren Baugrundstücke im Ortsteil Neuhausen zur Verfügung stehen und auch die Verkaufsbereitschaft von Privatgrundstücken im Innenbereich (z.Bsp. typische Baulückensituationen) nicht gegeben ist, will die Gemeinde das Vorhaben unterstützen.
Über die konkreten Anfragen im Gebiet „Forststraße“ und „Schweizeräcker“ hinaus besteht derzeit in der Gemeinde Königsfeld i.S. für den Ortsteil Neuhausen keine Ausweisung mehr im Flächennutzungsplan um ein größeres, größeres zusammenhängendes Wohngebiet im Außenbereich entwickeln zu können.

II. Bebauungsplanverfahren

Mit Verlängerung des § 13b BauGB hat der Gesetzgeber den Kommunen die Möglichkeit gegeben, Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einzubeziehen und damit Wohnbauflächen im beschleunigten Verfahren kurzfristig zu entwickeln und den Bedarf damit zu decken. Diese Möglichkeit des § 13b BauGB will die Gemeinde daher nutzen, um kleinere Bauvorhaben zu unterstützen und die Nachfrage decken zu können.

a) Aktuelle Nutzung der Fläche und planungsrechtliche Situation

Im Wesentlichen befinden sich innerhalb des Plangebiets aktuell folgende Nutzungen:
- Wohnbauflächen
- öffentliche Grünfläche

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:
- landwirtschaftliche Flächen
- Wohnbauflächen
- öffentliche Verkehrsflächen

b) Ziele und Zweck des Bebauungsplans

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll das Flurstück Nr. 934 an die bestehende südliche Wohnbebauung angeschlossen werden, um dem Antragsteller die Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage zu ermöglichen.

c) Städtebaulicher Entwurf

Vorgesehen ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage nördlich des bestehenden Flurstücks 910. Das Grundstück soll über die östliche „Schulstraße“ erschlossen werden. Aufgrund einer nicht vorhandenen Leitungsinfrastruktur muss der Antragsteller an die Leitungen auf dem angrenzenden elterlichen Grundstück (Flst. Nr. 910) anschließen. Damit ist der Antragsteller für eine ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung selbst verantwortlich.

Um ausreichend Grün- und Freiraumstrukturen zum Außenbereich hin zu sichern, wird ein verhältnismäßig kleines Baufenster ausgewiesen sowie eine überbaubare Fläche von max. 40 % (GRZ 0,4) festgesetzt.

Die Dachformen und Höhe der baulichen Anlage orientieren sich an den Bestandshäusern. So wird sichergestellt, dass sich die Planung städtebaulich in das Gebiet einfügt.

d) Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:
- Sollten Gebäudeabbrucharbeiten notwendig werden (Anbau und Geräteschuppen), sind diese außerhalb der Vogelbrutzeiten und der aktiven Zeit der Fledermäuse durchzuführen, also nicht vom 1.März bis zum 31. Oktober. Sollten diese Zeiten baubedingt nicht eingehalten werden, sind die betreffenden Strukturen vor Beginn derartiger Arbeiten durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten und Fledermäuse zu überprüfen.

- Falls der vorhandene Holzstapel baubedingt entfernt werden muss, sollte dieser

zum Schutz von potenziell vorhandenen Vogelbruten (insbesondere des Hausrotschwanzes) außerhalb des Vogelbrutzeit beräumt werden, also nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September. Sollten baubedingt diese Zeiten nicht eingehalten werden können, ist der Holzstapel unmittelbar vor Beginn der Beräumung durch einen Fachgutachter auf eventuell vorhandene Vogelbruten zu überprüfen.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

e) Verfahrensart

Das Bebauungsplanverfahren wird als Maßnahme der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

E m p f e h l u n g s b e s c h l u s s v o r s c h l a g:

1. Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schweizeräcker – 5. Änderung und Erweiterung“ wird dem Gemeinderat empfohlen nach § 2 Abs.1 BauGB der Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

3. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und textlichen Festsetzungen wird in der Fassung vom 11.01.2022 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

4. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2022 werden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung empfohlen.

5. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Behörden bzw. der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung durchgeführt werden.

Königsfeld, 14. Januar 2022

Gregor Schenk
Ortsbaumeister

Anlagen

1. Abgrenzungsplan mit Geltungsbereich in der Fassung vom 11.01.2022
2. Zeichnerischer Teil Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 11.01.2022
3. Planungsrechtliche Festsetzungen (Entwurf) in der Fassung vom 11.01.2022
4. Örtliche Bauvorschriften (Entwurf) in der Fassung vom 11.01.2022
5. Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf) in der Fassung vom 11.01.2022
6. Artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom 26.10.2021