

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Bestehende Bebauungspläne	3
1.4	Flächennutzungsplan	3
1.5	Planungsverfahren	4
2	INHALT DER ÄNDERUNG	5
2.1	Städtebau.....	5
2.2	Ver- und Entsorgung	6
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.5	Stellung baulicher Anlagen.....	7
3.6	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen	7
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
3.8	Pflanzmaßnahmen	8
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	8
4.1	Dächer	8
4.2	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	8
4.3	Einfriedungen und Mauern	8
4.4	Außenantennen.....	9
4.5	Stellplatzverpflichtung	9
5	UMWELTPRÜFUNG.....	9
6	BODENORDNUNG.....	9
7	KOSTEN.....	9
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

In der Gemeinde Grafenhausen besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere durch ortsansässige junge Familien. Um einer Abwanderungstendenz und einer Entleerung des ländlichen Raumes entgegenzuwirken, ist die Gemeinde bemüht, in allen Ortsteilen, so auch in Brünlisbach, ein bedarfsgerechtes – wenn auch moderates – Baulandangebot bereitzuhalten.

Der Bebauungsplan „Ebnet“ aus dem Jahr 1989 schaffte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die östliche Siedlungserweiterung im Ortsteil Brünlisbach der Gemeinde Grafenhausen. Das Gebiet hat sich gut entwickelt und ist mittlerweile weitestgehend mit Einfamilienhäusern aufgesiedelt, während das Sondergebiet für ein Hotel am Ortsrand (Teile des Flurstückes 156) und die Gemeinbedarfsfläche (Flurstück 2767) unbebaut blieben. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland möchte die Gemeinde das ungenutzte Potenzial mobilisieren und zur Vervollständigung des Wohngebiets auch hier Wohnnutzungen zulassen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sinnvolle Ausnutzung bestehender Infrastruktur
- Mobilisierung von Bauland
- Schaffung und Sicherung von Wohnbauflächen zur Deckung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbebauung
- Schutz wertvoller Strukturen sowie Schaffung eines angemessenen Übergangs am Ortsrand von Brünlisbach.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



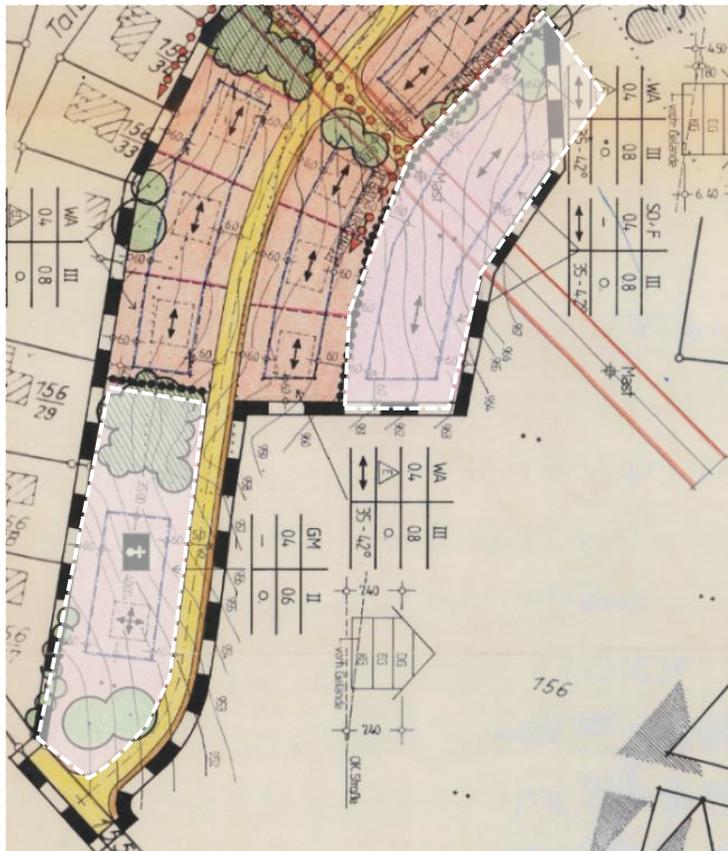
Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (Teilbereich 1 und Teilbereich 2), Quelle: Google Maps 2020

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,58 ha und befindet sich in Brünlisbach in Grafenhausen. Der Bebauungsplan „Änderung Ebnet“ besteht aus zwei Teilgebieten entlang des Fürstabt-Gerbert-Wegs. Der Teilbereich 1 wird im Norden und Westen durch Wohnbebauung begrenzt und schließt im Osten und Süden jeweils an bestehende Straßen an. Der Teilbereich 2 schließt an den vorgesehenen Stich des Fürstabt-Gerbert-Wegs an. Im Westen wird das Baugebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Süden, Osten und Norden schließt es an die freie Landschaft an und bildet somit den neuen Ortsrand.

1.3 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Ebnet“ aus dem Jahr 1989 wurde bereits im Jahr 1993 geändert. Der Bebauungsplan „Änderung Ebnet“ überlagert den bestehenden Bebauungsplan „Ebnet“ in seiner zuletzt gültigen Fassung. Das Sondergebiet sowie die Gemeinbedarfsfläche sind noch unbebaut.

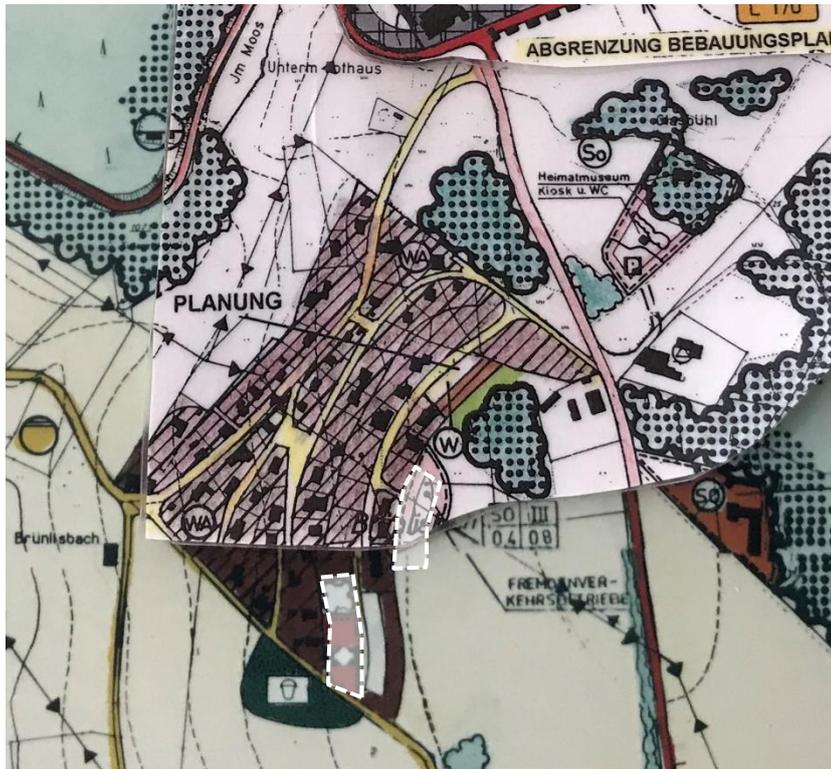
Im Bebauungsplan Ebnet aus dem Jahr 1989 bzw. der Änderung von 1993 wird die Überlagerung nach der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Änderung Ebnet“ in den beiden Teilbereichen durch jeweils ein weißes Deckblatt kenntlich gemacht.



Überlagerung des BPLs Ebnet (ohne Maßstab)

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Oberes Schlüchtal stellt im räumlichen Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche (Teilbereich 1) und eine Sonderbaufäche (Teilbereich 2) dar. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden diese Baufelder dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet, damit entsprechend der benachbarten Gebiete Wohnhäuser realisiert werden können.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten GVV Oberes Schlüchtal mit schematischer Darstellung des Plangebietes (weiße Markierung)

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen einer 10. Flächennutzungsplanänderung punktuell geändert.

1.5 Planungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung bzw. Neuaufstellung erfolgt nach einer Verfahrensumstellung nicht weiter im 13a-Verfahren, sondern im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Mit der Verfahrensänderung wird der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom Juni 2020 entsprochen, wonach Bebauungspläne im Bereich unbebauter Ortsrandlagen nicht weiter im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden können.

Damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, wurde ein Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung nachgezogen. Die nachträgliche Einleitung der Flächennutzungsplanänderung hat zu einer Verzögerung im Bebauungsplanverfahren geführt. Die punktuelle Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im Parallelverfahren zum Abschluss gebracht.

Verfahrensablauf

09.07.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Änderung Ebnet“ gem. § 2 (1) BauGB Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Änderung Ebnet“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
27.07.2020 bis 28.08.2020	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 22.07.2020 mit Frist bis 28.08.2020	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
12.11.2020	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage, billigt den Planentwurf und beschließt eine 2. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen
14.12.2020 - 18.01.2021	Durchführung der 2. Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Anschreiben vom 01.12.2020 bis 18.01.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
10.03.2022	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan „Änderung Ebnet“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

2.1 Städtebau

Der Teilbereich 1 ist im Osten durch den Fürstabt-Gerbert-Weg erschlossen. Vorgesehen sind für diesen Bereich insgesamt vier Baugrundstücke, wobei sich in diesem Fall die Grün- bzw. Gartenflächen nach Westen orientieren.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Teilbereich 2 eine Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße des Fürstabt-Gerbert-Wegs und eine Wendemöglichkeit vor, die zumindest ein Vor- und Zurückstoßen (mehrzügiges Wenden) von Kleinfahrzeugen ermöglicht. Die Stichstraße wurde im Zuge der Gesamterschließung einschließlich Kanal hergestellt und für die Erschließung des ursprünglich vorgesehenen Hotels mit 6,8 m Breite ausreichend dimensioniert. Mit der nun geplanten Verlängerung hat sie eine Länge von insgesamt ca. 35 m und eine durchschnittliche Längsneigung von 13%. Das Gefälle variiert im Verlauf der Straße und liegt mit 12-15% in einem ortstypischen und

hinnehmbaren Bereich. Die Stichstraße ist großzügig dimensioniert und bietet über die Erschließung der drei Bauplätze hinaus Spielräume für eine zukünftige Siedlungsentwicklung am Ortsrand. Eine spätere Durchbindung zur Erschließung eines Neubaugebiets ist möglich, wodurch eine Wendeanlage an dieser Stelle obsolet wäre. Damit bietet die geplante Erschließung auch in Zukunft die Möglichkeit einer Weiterführung der Siedlungsentwicklung. Die Mülltonnen aus dem Teilbereich 2 können am Abholtag an den Fürstabt-Gerbert-Weg hinuntergebracht und dort aufgestellt werden. Der Straßenraum des Fürstabt-Gerbert-Wegs bietet auch bei einer vorübergehenden Einschränkung durch Mülltonnen noch ausreichend Platz für eine sichere Verkehrsabwicklung. Die Erschließungssituation ist insgesamt zumutbar und ortstypisch.

Anstelle des ehemals vorgesehenen Hotels lassen sich am Ortsrand bis zu drei Einfamilienhäuser realisieren. Eine Grundstücksteilung des südlichen Baufensters zugunsten einer kleinteiligen Bebauung ist möglich. Die Erschließung des südlichen Bauplatzes kann dann über einen langen Zufahrtsweg am westlichen Grundstücksrand erfolgen. Die Parzellierung wird im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt. Die Zufahrt sollte im Falle einer kleinteiligen Parzellierung dem südlichen Bauplatz zugeordnet werden.

2.2 Ver- und Entsorgung

Es handelt sich um ein bereits erschlossenes Baugebiet. Die Ver- und Entsorgung erfolgt unverändert über das bestehende Netz.

Das anfallende Niederschlagswasser soll nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Aufgrund der Hanglage wird zum Schutz der seitig angrenzenden Baugrundstücke im vorliegenden Fall jedoch von einer Versickerung abgesehen. Das Regenwasser ist zur Entlastung der Kanalisation und der Vorflut auf dem Baugrundstück in Retentionsmulden oder Zisternen zurückzuhalten. Das Wasser soll gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Die Einzelheiten wie das Retentionsvolumen und der Drosselwert sind im Entwässerungsgesuch zu klären. Zusätzliche Abflüsse werden durch die vorliegende Planung nicht begründet, da die Flächen auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans „Ebnet“ bereits bebaubar waren. Insofern waren die Abflussmengen auch bereits im bestehenden Trennsystem berücksichtigt worden.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung und in Anlehnung an die benachbarten Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen dient der Vermeidung störender bzw. flächenintensiver Nutzungen, der Vermeidung von Besucherverkehr und somit der Stärkung der Wohnnutzung als angestrebter Hauptnutzung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen (FH) bestimmt.

Für die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet die in § 17 BauNVO dargestellte Obergrenze für die Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies ermöglicht einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, gleichzeitig ist eine aufgelockerte Siedlungsstruktur mit qualitativ vollen Freiräumen möglich. Zudem entspricht die Grundflächenzahl dem Bebauungsplan „Ebnet“ und somit der umliegenden Charakteristik.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z=II) ermöglicht eine Bebauung, die der Umgebung entspricht und einer unerwartet hohen Bebauung entgegenwirkt. Die Höhenfestsetzung trägt dazu bei, dass sich die Gebäude gut in die Nachbarschaft einfügen und das Ortsbild durch einen moderaten Ortsrand abrunden (Baugebiet). Dabei werden die Höhen vorhandener Höhenfestsetzungen aufgegriffen und als Maßstab für die zukünftige Bebauung definiert. Die Firsthöhe wurde entsprechend dem Höhenprofil des Geländes festgesetzt (siehe Planzeichnung, Firsthöhe in m ü. NHN). Dies entspricht einer Firsthöhe von ca. 11 m.

3.3 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung sichern und die ländlich geprägte Umgebungsbebauung zu berücksichtigen, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen - sog. Baufenstern - bestimmt. Hierdurch werden im Wesentlichen die Lage und die städtebauliche Struktur der Hauptgebäude definiert. Die Baufenster bieten dabei einen gewissen Spielraum zur architektonischen Gebäudegestaltung.

3.5 Stellung baulicher Anlagen

In beiden Wohngebieten soll durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt werden, dass die Gebäude giebelständig zum Fürstabt-Gerbert-Weg angeordnet werden und sich damit an dem Bebauungsplan „Ebnet“ von 1989 orientieren und sich somit an den Bestand anlehnen. Die Ausnahme bildet das südliche Grundstück im Teilbereich 2, dort sind sowohl giebelständige, als auch traufständige Gebäude zulässig. Dies lässt sich mit dem Grundstückszuschnitt und der Ausrichtung nach Süden begründen. Aufgrund der abgerückten Lage am Ortsrand ist dies aus städtebaulicher Sicht verträglich.

3.6 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einem Bruttorauminhalt von 25 m³ sind nur im Baufenster zugelassen, um die Gartenbereiche als Freiflächen zu sichern und die hochbaulichen Anlagen auf einen Standort zu konzentrieren.

Um eine effiziente, bedarfsgerechte Grundstücksorganisation zu erzielen, sind Kfz-Stellplätze im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Somit konzentriert sich die Unterbringung der Autos zur Erschließungsstraße hin. In den rückwärtigen Bereichen entstehen zusammenhängende Gartenflächen, die das Plangebiet als wirksame Freiflächen gliedern und durchgrünen.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um eine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu verhindern. Diese Regelung greift auch bei Ziegeleindeckungen und Gründächern in Verbindung mit Kantblechen und derartigen Bauteilen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten etc. wird im Plangebiet die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. LED-Leuchten).

3.8 Pflanzmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen dienen insbesondere der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets und schaffen einen angemessenen Übergang in die freie Landschaft, insbesondere im Teilbereich 2.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen dienen einer gestalterischen Einbindung des Gebiets in den ländlich geprägten dörflichen Kontext. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt.

4.1 Dächer

Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen (Satteldächer, Walmdächer) entsprechen der ortstypischen Bauweise, von der zur Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes nicht abgewichen werden soll. In dieses Bild sollen sich Garagen und Carports ebenfalls integrieren bzw. ist die Dachform den Hauptgebäuden anzupassen. Flache bzw. flachgeneigte Dächer bei Garagen und Carport sind aus gestalterischen sowie ökologischen und klimatischen Gründen nur in Verbindung mit einer Dachbegrünung zulässig.

Auch die Dachoberfläche und Farbe hat einen wesentlichen Einfluss auf das Einfügen in das ländliche Ortsbild. Daher werden Farbe und Material der Eindeckung eingeschränkt.

Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik, Solarthermie) sind nur am Gebäude (Dachflächen) zulässig, um den Umfang der störenden Aufständereien zur Schrägstellung zu minimieren. Zugleich wird sichergestellt, dass sie auf geeigneten Standorten bezüglich der Neigung und der Verschattung konzentriert platziert und die Gartenbereiche von unerwünschten Anlagen freigehalten werden. Dabei sind nur reflektionsarme und somit bleifreie Materialien zulässig.

4.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzung, dass unbebaute Flächen als Grünflächen zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des Freiraums der Baugebiete und unterstreicht den Wohngebietscharakter. Schottergärten sind zur Sicherung eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes sowie aus ökologischen Gründen ausgeschlossen. Auf den Grundstücken müssen Standorte für Abfallbehälter mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz versehen werden. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung der Baugebiete und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

4.3 Einfriedungen und Mauern

Um unerwünschte Ausprägungen von Einfriedungen zu vermeiden, wurden dementsprechend Festsetzungen getroffen. Einerseits wurden ortsuntypische Materialien ausgeschlossen, andererseits wurde festgelegt, dass Einfriedungen aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes in der Höhe auf maximal 0,8 m begrenzt sind und nur aus Zäunen oder Hecken zulässig sind. Zudem muss ein Abstand von der Straßen- oder Gehwegkante von mindestens 0,5 m eingehalten werden, damit unerwünschte Einschränkungen der Verkehrsfläche vermieden werden. Zur Minimierung der Verletzungsgefahr sind Holzzäune nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig. Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind zum Schutz des Ortsbildes und aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

4.4 Außenantennen

Zum Schutz des Orts - und Landschaftsbild sind Außenantennen und/oder Parabolanlagen ausschließlich auf einen Standort am Gebäude zu konzentrieren.

4.5 Stellplatzverpflichtung

Die Stellplatzverpflichtung wird für große Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Damit wird dem hohen Motorisierungsgrad im ländlichen Raum Rechnung getragen. Ein unerwünschter Parkdruck im öffentlichen Raum soll vermieden werden. Halbe Stellplatzzahlen sind nach oben aufzurunden.

5 UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung einzubeziehen und gem. § 2 a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie mit den geeigneten Minimierungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen wird als Bestandteil des Bebauungsplans den Unterlagen beigelegt. Außerdem wurden auch artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt und dem Bebauungsplan bzw. dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Der Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Prüfung wurden durch das Landschaftsbüro Kunz GaLaPlan aus Todtnauberg erstellt.

6 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

7 KOSTEN

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von der Gemeinde Grafenhausen getragen.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.546 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.	267 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	5.813 m²

Grafenhausen, den 10.03.2022

Christian Behringer
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Seite 10 von 10

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Grafenhausen, den

Christian Behringer
Bürgermeister