

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG**

Der Bebauungsplan „Am Hitzenhof“ wurde am 30.05.2016 durch den Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach als Satzung beschlossen und trat am 09.06.2016 in Kraft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das vornehmliche Ziel verfolgt, zusätzliches Bauland zu entwickeln, um den inneren Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung langfristig decken zu können. Zudem sollte im Plangebiet Baurecht für eine generationengerechte Wohnanlage für ältere Menschen geschaffen werden.

Der städtebauliche Entwurf und der daraus resultierende Bebauungsplan „Am Hitzenhof“ sehen im überwiegenden Teil des Baugebiets Einzel- und Doppelhäuser vor. Hinzu kommt das im Nordosten gelegene Generationenwohnen, das sich als Geschosswohnungsbau darstellt.

Für den Änderungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Buchenbach die Grundstücke Flst. Nrn. 734 und 735 vereinigen und dem Bau von sozialem bzw. preisgünstigem Wohnungsbau zuführen. Um für diesen Zweck eine optimale, aber dennoch gebietsverträgliche Ausnutzung und Dichte zu erreichen, soll der Änderungsbereich analog dem gegenüberliegenden Bereich für die generationengerechte Wohnanlage entwickelt und der Nutzungszone WA2 zugeordnet werden.

Das Baufenster wird unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen und lediglich das Maß der baulichen Nutzung erhöht. Hierunter fallen die Geschossflächenzahl (0,8 auf 1,2), die Zahl der Vollgeschosse (II auf III) sowie die Trauf- und Firsthöhen (6,5 m auf 9,5 m bzw. 11,5 m auf 14,5 m). Zudem werden die Bauweise (ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offene Bauweise) und der Stellplatzschlüssel (2 ST/WE auf 1 ST/WE) angepasst sowie die Anzahl der Wohneinheiten freigestellt.

Da die Voraussetzungen erfüllt und die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1 „Vereinfachtes Verfahren“ dieser Begründung.

## 2 LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das Bebauungsplangebiet „Am Hitzenhof“ liegt am östlichen Ortsrand der Gemeinde Buchenbach auf Gemarkung Buchenbach und wird von Norden von der L128 (Hauptstraße) erschlossen.

Der maßgebliche Änderungsbereich mit dem geplanten sozialen Wohnungsbau wird im Norden durch die L128 (Hauptstraße), im Osten durch die Straße „Am Hitzenhof“ und im Süden und Westen durch die umliegenden, noch nicht bebauten Wohnbaugrundstücke begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung (Deckblatt) zu entnehmen.

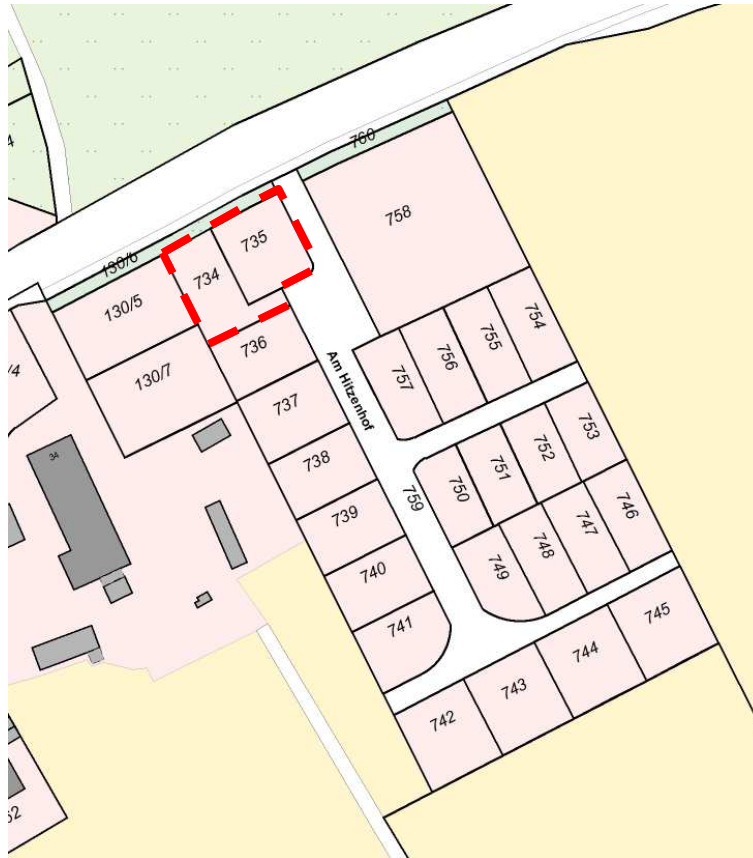


Bestehender Bebauungsplan „Am Hitzenhof“ mit dem Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Die nicht von der Änderung betroffenen zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die nicht betroffenen örtlichen Bauvorschriften betehen weiterhin für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hitzenhof“ in der Fassung vom 09.06.2016 (Datum der Rechtskraft) fort.

Zum Zeitpunkt der Offenlage lag noch kein aktuelles digitales Kataster vor, in dem das Ursprungsgrundstück mit der Flst. Nr. 130/6 gemäß Bebauungsplan „Am Hitzenhof“ geteilt ist. Die aktuelle Plangrundlage aus der die Grundstücke (Flst. Nrn. 734 und 735) für den Änderungsbereich ersichtlich sind, wird zum Satzungsbeschluss nachgereicht und in die

Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet. Zum Zwecke der Klarstellung wird jedoch der unten eingefügte GIS-Ausschnitt in die Begründung aufgenommen.



Katasterausschnitt aus BürgerGIS Breisgau-Hochschwarzwald (ohne Maßstab)

### **3 VERFAHREN**

#### **3.1 Vereinfachtes Verfahren**

Zur Durchführung von Änderungen und Ergänzungen von Bauleitplänen steht die Anwendung des § 13 BauGB zur Verfügung, soweit diese die Grundzüge der Planung nicht berühren. Außerdem darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden. Für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB) darf es zudem keine Anhaltspunkte geben.

Bei vereinfachten Verfahren kann zum einen von der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB abgesehen und zum anderen auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

Der Änderungsbereich liegt im bestehenden Bebauungsplangebiet „Am Hitzenhof“ und ist in diesem als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hitzenhof“ soll der betroffene Bereich der Nutzungszone WA2 zugeordnet werden. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Durch die nur geringfügige Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden auch die anderen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB erfüllt. Es werden keine Vor-

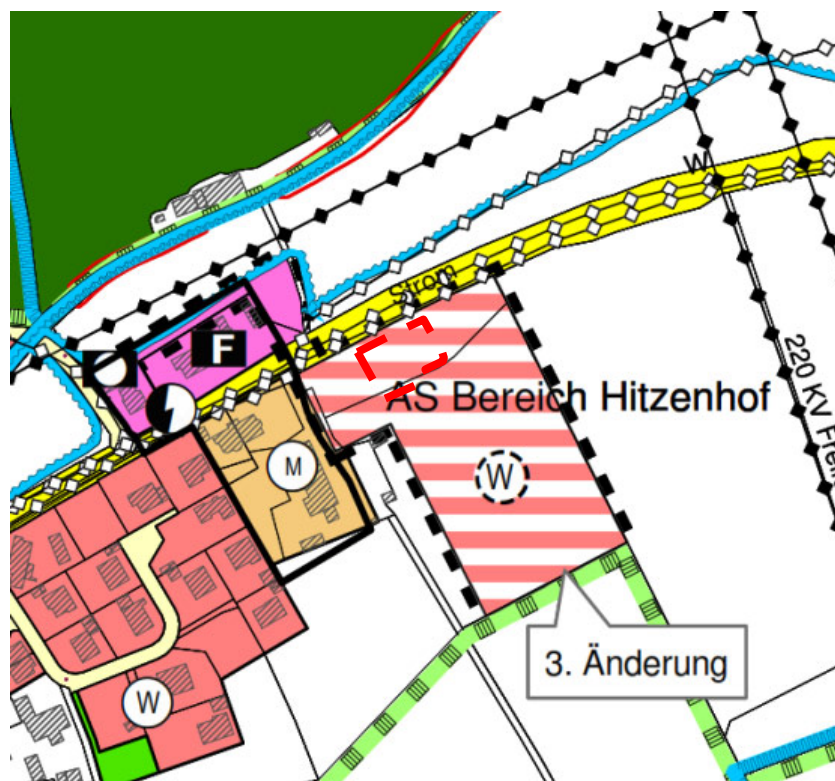
haben mit Pflicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet sowie keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Da der Nutzungszweck des Änderungsbereiches mit dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bestehen bleibt, sind auch keine weiteren Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich.

### 3.2 Verfahrensablauf

- 08.05.2017 Aufstellungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung „Am Hitzenhof“ durch den Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach.
- 04.12.2017 Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach billigt die geplante Änderung und beschließt die Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.
- \_\_\_\_ - Durchführung der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- \_\_\_\_
- \_\_\_\_ Der Gemeinderat der Gemeinde Buchenbach behandelt die eingegangenen Anregungen aus der Offenlage und beschließt die 1. Bebauungsplanänderung „Am Hitzenhof“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Gemeinden Kirchzarten, Buchenbach, Stegen und Oberried haben sich zum Gemeindeverwaltungsverband Dreisamtal (GVV Dreisamtal) zusammengeschlossen. Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Dreisamtal als Wohnbaufläche (W) dargestellt (siehe folgender Planausschnitt). Somit ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des § 8 Abs. 3 BauBG entwickelt.



*Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan mit dem Änderungsbereich (ohne Maßstab)*

## **5 INHALTE DER PLANÄNDERUNG**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Der Ursprungsplan „Am Hitzenhof“ setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Die im Plangebiet festgesetzten Nutzungszonen WA1 und WA2 unterscheiden sich nicht in der Art der baulichen Nutzung, sodass die Nutzung durch sozialen bzw. preisgünstigen Wohnungsbau für den Änderungsbereich in dieser Gebietszuweisung zulässig ist.

Die Nutzungszonen WA1 und WA2 unterteilen das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise, wobei in WA2 eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke möglich ist.

Um für den geplanten sozialen bzw. preisgünstigen Wohnungsbau eine adäquate Ausnutzung mit einer höheren Anzahl an bezahlbaren Wohnungen – auch im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und somit Realisierbarkeit für den Bauträger – zu erzielen, soll der Änderungsbereich dem Allgemeinen Wohngebiet WA2 zugeordnet werden.

Um durch die 1. Bebauungsplanänderung keinen weiteren Verbrauch von Grund und Boden zu generieren und somit umwelt- und flächenschonend zu handeln, wird die verbesserte Ausnutzbarkeit allein über die Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ), der Vollgeschosse (III) sowie der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) gesteuert. Die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grundflächenzahl (GRZ) werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird demnach von 0,8 auf 1,2 erhöht, was auch der Erhöhung der Vollgeschosse von II auf III geschuldet ist.

Die Traufhöhe wird von 6,5 m auf 9,5 m und die Firsthöhe von 11,5 m auf 14,5 m angehoben und die für die Höhenbemessung der Traufe und des Firsts maßgebliche Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 457,6 m.ü.NN auf 456,0 m.ü.NN reduziert. Auf Grund der Aufstockung wird hiermit auf die erforderlich werdende höhenmäßige Einpassung in das Plangebiet sowie auf die Verträglichkeit mit den umliegenden Grundstücken reagiert. Das geplante Gebäude würde bei Beibehaltung der bisherigen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zu 1,4 m über das östlich angrenzende geplante Generationenhaus und weit über die südlich und westlich angrenzenden, kleinteiligeren Einzelhäuser (mit nur zwei zulässigen Vollgeschossen) herausragen. Über die neue Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) kann hier also eine Vermittlung der entlang der L128 gelegenen Gebäude erreicht werden, sodass höhenmäßig keine Nachteile entstehen.

Analog zur Nutzungszone WA2 wird die bisherige Bauweise von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern im WA1 in die offene Bauweise (o) geändert. Diese Bauweise lässt die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses bzw. Geschosswohnungsbaus erst zu. Im gleichen Zug muss hier die Deckelung der Wohneinheiten aufgehoben werden, da die im WA1 zulässigen 1 bzw. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaus bzw. Einzelhaus ebenfalls nicht geeignet für die Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses sind. In WA2 ist die Anzahl der Wohneinheiten freigestellt, sodass auch hier keine anderweitige Anpassung der textlichen Festsetzungen notwendig ist.

Durch die genannten Änderungen werden keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet und damit die städtebauliche Zielsetzung für diesen Quartiersbereich insgesamt gewahrt.



## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Auf Grund der Nutzung des Änderungsbereichs durch sozialen bzw. preisgünstigen Wohnungsbau wird der Stellplatzschlüssel entgegen der Ursprungsplanung verringert.

Da davon auszugehen ist, dass bei dieser speziellen Wohnform ein geringerer Stellplatzbedarf ausreicht, gelten die allgemeinen Vorschriften nach § 37 (1) LBO, wonach für jede Wohnung ein geeigneter Kfz-Stellplatz herzustellen ist.

## **6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG**

### **6.1 Schutzgüter**

Gemäß § 13 (3) BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Hitzenhof“ ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **7 VERKEHRSSERSCHLIESSUNG**

Durch die Änderung sind keine weiteren verkehrlichen Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert.

## **9 FOLGEWIRKUNGEN**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des bestehenden Bebauungsplans sind keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

## **10 BODENORDNUNG**

Durch die 1. Bebauungsplanänderung werden keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

## **11 KOSTEN**

Durch die 1. Bebauungsplanänderung entstehen der Gemeinde Buchenbach keine zusätzlichen, öffentlichen Erschließungskosten.

## **12 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Fläche des räumlichen Änderungsbereiches	834 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche WA2	834 m <sup>2</sup>

Gemeinde Buchenbach, den

Harald Reinhard  
Bürgermeister

Der Planverfasser