

**BEGRÜNDUNG**

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Bestehender Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ .....	4
1.5	Planungsverfahren.....	5
<b>2</b>	<b>INHALTE DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>6</b>
2.1	Umweltbeitrag.....	8
2.2	Artenschutz.....	8
<b>3</b>	<b>ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN.....</b>	<b>9</b>

## BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 10

### 1 ALLGEMEINES

#### 1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ der Gemeinde Gottenheim wurde am 19.01.2007 rechtskräftig und ermöglichte eine Siedlungserweiterung nach Westen. Ein Großteil des Baugebiets ist inzwischen aufgesiedelt, wobei rund 20% der Baugrundstücke nach wie vor durch die Eigentümer freigehalten werden (sog. „Enkelgrundstücke“), obwohl die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland in der Gemeinde nach wie vor hoch ist. Die Gemeinde hat nun die Chance, zwei bestehende Grundstücke im Baugebiet zu mobilisieren, indem eine bestehende Grünfläche dem Bauland zugeordnet wird. Die Grünfläche dient bislang als Eingrünung eines bestehenden Parkstreifens und hat ansonsten keine wichtige Funktion innerhalb des Siedlungsbereichs. Mit der Herausnahme der Grünfläche können kurzfristig zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen werden.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich, indem die Planzeichnung zeichnerisch angepasst wird. Der Bebauungsplan wurde seit seiner Rechtskraft insgesamt bereits zweimal geändert, weshalb es sich hierbei um die 3. Änderung des Bebauungsplans handelt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker-Berg“ werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich durch die Aktivierung von Flächen im Innenbereich
- Sicherung einer zeitgemäßen, flächensparenden und gestalterisch qualitätsvollen Bebauung
- Nutzung der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur

Die 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Die Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Änderungsbereich befindet sich im Westen der Gemeinde Gottenheim und umfasst einen kleinen Teil des im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 5680, 7291, 7300 und 7301.

Der Planbereich wird im Osten und Westen durch Erschließungswege (Keltenweg und Bergstraße), im Süden durch einen bestehenden Parkierungsstreifen und im Norden durch angrenzende Wohngrundstücke begrenzt.

Der Planbereich ist im folgenden Luftbildausschnitt schematisch dargestellt. Insgesamt wird eine Fläche von ca. 1.045 m<sup>2</sup> überplant.

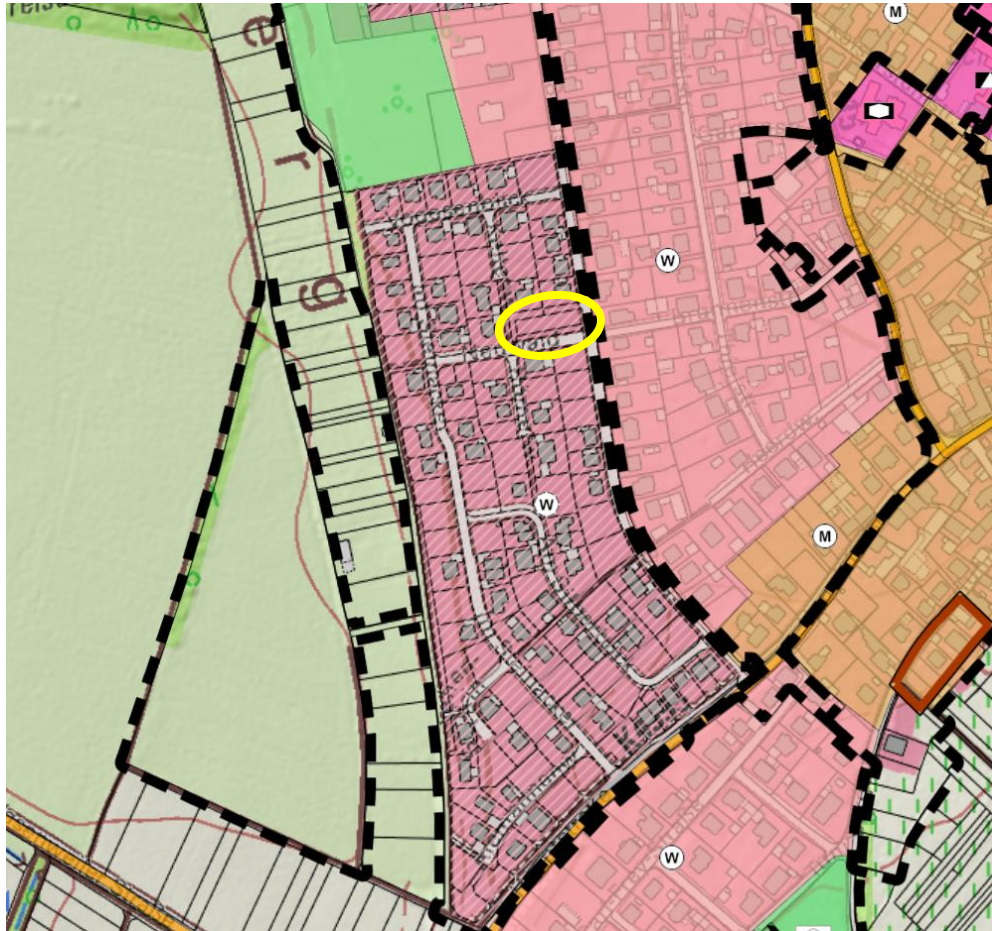


## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 10

### 1.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg ist der Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kaiserstuhl-Tuniberg

### 1.4 Bestehender Bebauungsplan „Steinacker-Berg“

Der Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ wurde im Jahr 2007 rechtskräftig. Seit des Inkrafttretens wurde der Bebauungsplan zweimal geändert. Die 1. Änderung (Rechtskraft vom 31.07.2009) umfasste die Anpassung der zulässigen Dachgestaltung sowie die Umwandlung der im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radwege in befahrbare Wohnwege. Mit der 2. Änderung (Rechtskraft vom 28.07.2010) wurden textliche Änderungen der örtlichen Bauvorschriften (u.a. Dachgestaltung, Einfriedungen), textliche Änderungen bei den planungsrechtlichen Festsetzungen (u.a. Erdgeschossfußbodenhöhe, Bebauungstiefe) sowie eine zeichnerische Anpassung von Baugrenzen auf den Flurstücken 7228 und 7229 im Südwesten des Bebauungsplans und dem Flurstück 7263 im zentralen Bereich des Bebauungsplans angepasst.

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 10



Planzeichnung zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ in der Fassung der 2. Änderung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, diesen im Bereich der betreffenden Flurstücke zeichnerisch anzupassen, indem die private Grünfläche aus dem Bebauungsplan entfernt und die Baufenster vergrößert werden.

Die nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit und werden für den Deckblattbereich der 3. Änderung übernommen.

### 1.5 Planungsverfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker-Berg“ dient der besseren Ausnutzung eines Baugrundstücks im Innenbereich (Baulücke), sodass das Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann.

Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren können erfüllt werden, so liegt die überbaubare Grundfläche mit lediglich circa 400 m<sup>2</sup> deutlich unter dem im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Ferner wurde geprüft, ob bei der Planung die sogenannte Kumulationsregel greift. Danach sind zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im vorliegenden Fall liegen keine zusätzlichen Bebauungspläne oder Bebauungsplanänderungen in der weiteren Umgebung vor, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung stehen.

Durch die Änderung werden auch keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Bebauungsplanänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgelöst werden.

## BEGRÜNDUNG

Seite 6 von 10

Somit kann die Bebauungsplanänderung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Dabei bedarf es keiner frühzeitigen Beteiligung, keiner zusammenfassenden Erklärung, keiner Umweltprüfung und keines Umweltberichtes, wodurch Kosten und Zeit eingespart werden können.

### Verfahrensablauf:

25.04.2024	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker-Berg“.
26.09.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
20.11.2024 bis 20.12.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 18.11.2024 mit Frist bis 20.12.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
— · — · —	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplans „Steinacker-Berg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## 2 INHALTE DER ÄNDERUNG

Die Bebauungsplanänderung hat zum Ziel, auf zwei Grundstücken die Baugrenzen zu vergrößern sowie eine Grünfläche aus der Planung herauszunehmen, sodass zwei weitere Bauplätze entstehen. Hierzu hat die Gemeinde im Vorfeld der Änderung eine Konzeptskizze erstellen lassen, um die mögliche bauliche Nutzung sowie die bestmögliche Erschließung zu überprüfen. In der nachfolgenden Abbildung ist das favorisierte Konzept abgebildet. Das Konzept sieht eine verdichtete Bebauung mit Doppelhäusern vor, wobei der Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ermöglichen wird.

**BEGRÜNDUNG**



Städtebaulicher Entwurf (fsp Stadtplanung)

Zur Ermöglichung des vorgesehenen Konzepts muss der Bebauungsplan zeichnerisch durch ein Deckblatt angepasst werden. Nachfolgend werden die Inhalte der erforderlichen zeichnerischen Änderung im Einzelnen erläutert.

Zur Vergrößerung des Baugebiets muss die auf den Flurstücksnummern 5680, 7291 und 7301 verortete private Grünfläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden. Die Fläche wird zukünftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit einer baulichen Nutzung zugänglich gemacht. Neben der Ausweisung des Baugebiets auf der Fläche ist auch die Erweiterung der nördlich bereits bestehenden Baugrenzen nach Süden erforderlich.

Nach der 1. und der 2. Bebauungsplanänderung gelten für das gesamte WA folgende Dachformen und Dachneigungsvorschriften: *„Zulässig sind bei den Hauptgebäuden nur Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit den im zeichnerischen Teil angegebenen Dachneigungen. Pultdächer sind zulässig mit Dachneigungen von 15° - 45°.“*

In der nachfolgenden Abbildung ist ein Ausschnitt aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ in der Fassung der 2. Änderung im direkten Vergleich mit dem Deckblatt der 3. Bebauungsplanänderung dargestellt.

Das Deckblatt wird nach Abschluss des Bebauungsplanänderungsverfahrens mit einer Kennzeichnung (Fahne) auf den Bebauungsplan aufgebracht.

## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 10



Ausschnitt aus dem BPL „Steinacker-Berg“  
(Stand: 2. BPL-Änderung)



Deckblatt 3. BPL-Änderung „Steinacker-Berg“  
(Stand: Offenlage)

Textliche Änderungen sind nicht erforderlich. Für die erweiterten Baugrenzen können die rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinacker-Berg“ in der Fassung der 2. Änderung angewendet werden.

### 2.1 Umweltbeitrag

Gemäß § 13a (2) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen werden. Ferner gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7b BauGB). Die Einwirkungen auf die Schutzgüter werden daher nachfolgend beschrieben. Der entsprechende Umweltbeitrag wurde durch das Büro Ralf Wermuth aus Eschbach erarbeitet und liegt der Bebauungsplanänderung bei.

### 2.2 Artenschutz

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde durch das Büro Ralf Wermuth aus Eschbach eine artenschutzrechtliche durchgeführt. Dadurch, dass die Fläche bislang im Wesentlichen als Grünfläche genutzt wurde, konnte eine Relevanz der Fläche für Vögel, Fledermäuse und Reptilien nicht ohne Prüfung ausgeschlossen werden. Die Potentialabschätzung liegt der Bebauungsplanänderung bei. Nachfolgend werden die zentralen Ergebnisse zusammengefasst. Die Details sind dem Gutachten selbst zu entnehmen.

Die Untersuchung stellt fest, dass die Fläche naturschutzfachlich überwiegend als geringwertigen Siedlungsraum eingeordnet werden kann, da es schon heute auf allen Seiten von Bebauung umgeben ist und sich keinerlei hochwertigen Biotopstrukturen



## BEGRÜNDUNG

Seite 9 von 10

auf der Fläche entwickelt haben.

Es konnten insgesamt keine Betroffenheiten festgestellt werden, die der Überplanung der Fläche entgegenstehe.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für Vögel, wird in der Untersuchung auf die Einhaltung der allgemeinen zeitlichen Beschränkungen (01.10. – 28./29.02) bei Gehölzrodungen und beim Abriss von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der Vogelbrutzeit, also von Anfang Oktober bis Ende Februar, hingewiesen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind Gehölze ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar zu entfernen (01.11. - 28./29.02.). Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. - 30.09.) erfolgen.

Außerdem empfiehlt der Gutachter eine fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden, was durch den Bebauungsplan „Steinacker-Berg“ bereits gesichert wird.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Änderung des Bebauungsplans keine negativen Folgen für das Schutzgut Tiere hat.

### 3 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine Änderungen bei der Erschließung oder der Ver- und Entsorgung erforderlich. Der Änderungsbereich ist verkehrlichen sowie in Hinblick auf die Ver- und Entsorgung vollständig erschlossen.

### 4 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 5 KOSTEN

Die Kosten des Bebauungsplanänderungsverfahrens sind im Haushalt der Gemeinde Gottenheim vorgesehen.

### 6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs (Deckblatt)

ca. 1.045 m<sup>2</sup>

Gottenheim, den

Christian Riesterer  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

**BEGRÜNDUNG**

---

Seite 10 von 10

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Gottenheim übereinstimmen.

Gottenheim, den

Christian Riesterer  
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 \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_.

Gottenheim, den

Christian Riesterer  
Bürgermeister