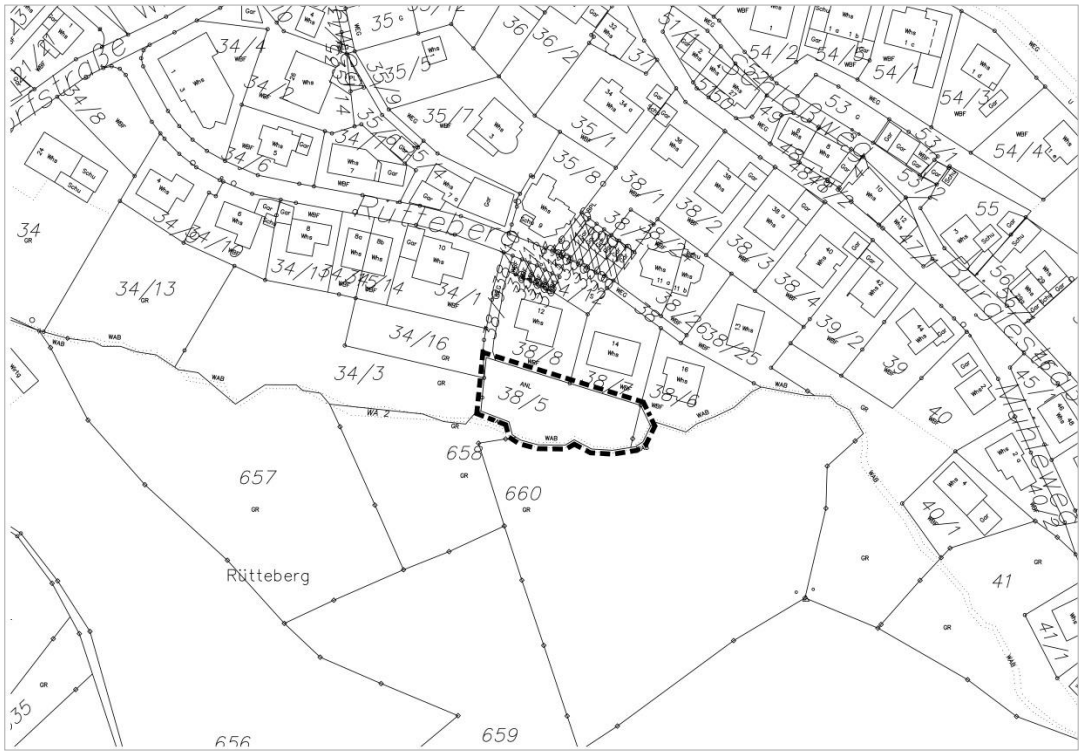
Gemeinde Sölden

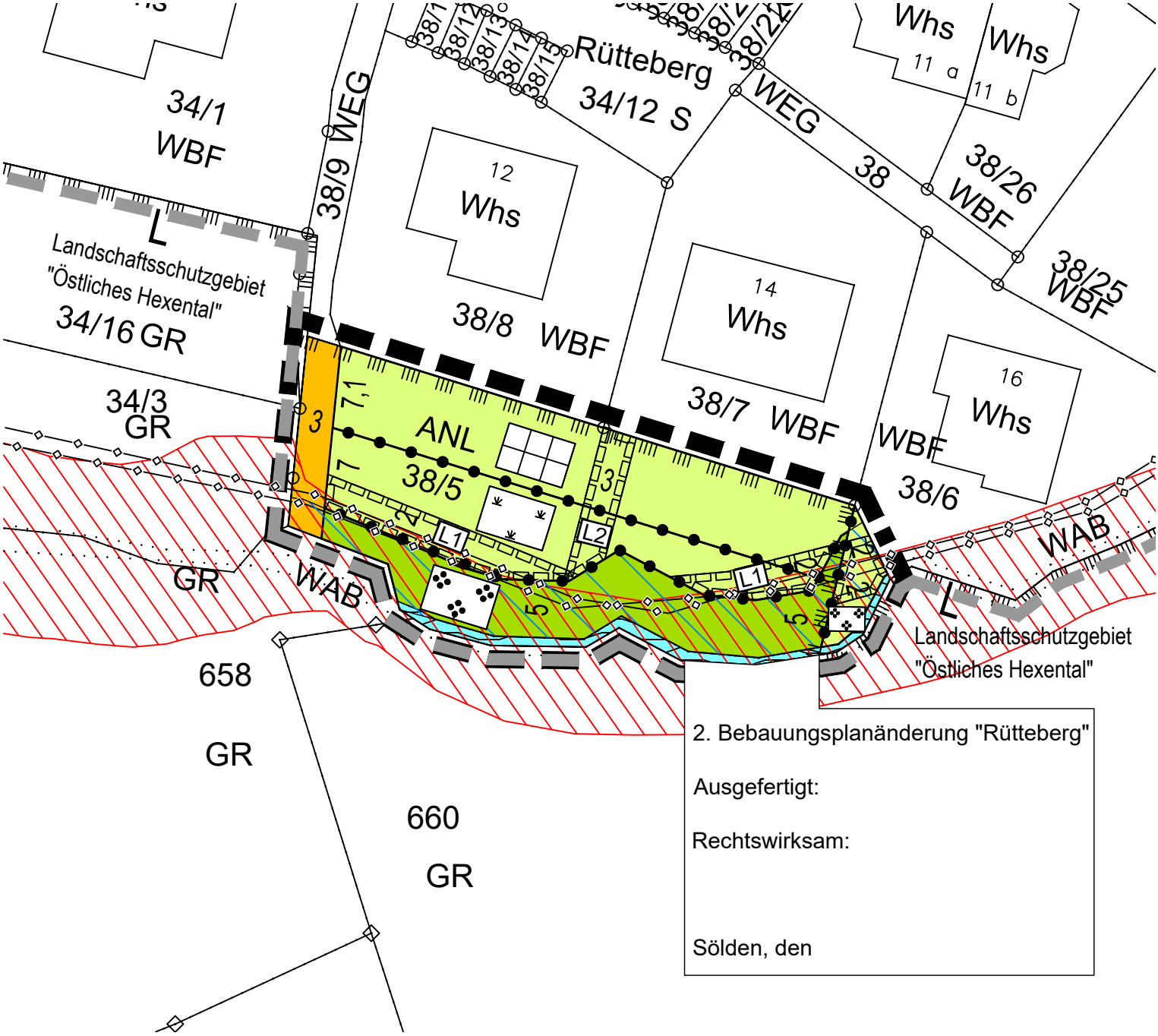
2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“

Satzung
Deckblatt
Bebauungsvorschriften
Begründung

Stand: 23.06.2021
Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



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



2. Bebauungsplanänderung "Rütteberg"

Ausgefertigt:

Rechtswirksam:

Sölden, den

Ergänzung Legende

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- unterirdische Leitung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Private Gärten
  - Zweckbestimmung: Wiese
- Öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Ufergehölz

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Gewässerrandstreifen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rütteberg"
- Gesetzlich geschützte Biotope § 30 BNatSchG

Gemeinde Sölden
2. Änderung Bebaungsplan "Rütteberg"

0 5 10 m 20 m 40 m

Planstand: 23.06.2021
Projekt-Nr: S-20-150
Bearbeiter: Schill / Rein
21-06-23 Deckblatt 500 (21-06-02).dwg

M. 1 / 500
Im A4-Format

N

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

Gemeinde Sölden
Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

S A T Z U N G

der Gemeinde Sölden über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der Gemeinderat der Gemeinde Sölden hat am 23.06.2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil der 2. Änderung des Bebauungsplans (Deckblatt vom 23.06.2021).

§ 2

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der 2. Änderung ist der Bebauungsplan „Rütteberg“ in der Fassung der 1. Änderung (in Kraft getreten am 13.11.2017).

§ 3

Inhalt der Änderung

Nach Maßgabe der Begründung werden

a) der zeichnerische Teil durch ein Deckblatt geändert,
b) für den Deckblattbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Rütteberg" ergänzt und
c) für den Deckblattbereich die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ergänzt.

Alle nicht von der Änderung betroffenen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

§ 4

Bestandteile der Änderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ bestehen aus

a)	dem zeichnerischen Teil (Deckblatt), M 1:500	vom 23.06.2021
a)	und dem textlichen Teil (Planungsrechtliche Festsetzungen)	vom 23.06.2021.

Beigefügt ist die Begründung vom 23.06.2021.

§ 5

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Sölden, den

Bürgermeister
Markus Rees

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der Inhalt der Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sölden übereinstimmen.

Sölden, den

Markus Rees, 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 __.__.____.

Sölden, den

Markus Rees, Bürgermeister

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBI. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen im textlichen Teil werden nur für den Deckblattbereich wie folgt ergänzt.

§ 15 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzte **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“** ist als Garten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig. Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt unzulässig. Ebenso sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 25 % der Fläche der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ unzulässig.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzte **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“** ist als Wiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig.
3. Die in der Planzeichnung festgesetzte **private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“** ist als Ufergehölz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzte **öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“** ist als Ufergehölz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig.

§ 16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte „L1“ und „L2“ sind zugunsten der Gemeinde bzw. des Leitungsträgers mit einem Leitungsrecht zu belasten.
2. Auf der Fläche der in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte „L1“ und „L2“ sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

§ 17 Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die auf den öffentlichen bzw. privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“ bestehenden Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gewässerrandstreifen

Im Gewässerrandstreifen ist gemäß § 38 (4) WHG i.V.m. § 29 (2) und (3) WG nicht zulässig:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

Des Weiteren ist mindestens im Bereich des Gewässerrandstreifens das Auffüllen bzw. die Anhebung des Geländeniveaus untersagt ist.

V. HINWEISE

§ 1 Rainbächle am Rütteberg

Im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Gewässerrandstreifens auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 38/5 und 38/6 befindet sich das bundesrechtlich gemäß § 30 (2) BNatschG geschützte Biotop „Rainbächle am Rütteberg“ (Biotopnummer 180123150528). Es wurde 1997 kartiert und 2017 überarbeitet. Geschützt sind Auwälder sowie natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich Ufervegetation.

Bauliche und sonstige Anlagen im Bereich des nach § 30 (2) BNatschG geschützten Biotops sind unzulässig. Insbesondere ist eine zweckfremde Nutzung innerhalb des abgegrenzten Biotopbereichs z.B. Aufstellen von Spielgeräten, Ställe für Kleintiere, nicht zulässig.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des besonders geschützten Biotops führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG).

§ 2 Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“. Wesentlicher Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung von Natur und Landschaft im östlichen Teil des Hexentals zwischen dem Schönberg mit seinen Ausläufern und dem südlichen Schwarzwaldkamm. Die Landschaft ist besonders durch ihren Wechsel von Waldungen und ausgedehnten Wiesenflächen geprägt, die durch naturnahe Bachläufe mit uferbegleitenden Gehölzen, Obstbaumwiesen und Feldgehölzen vielfältig gegliedert sind.

Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen (§ 26 BNatSchG). Die Schutzgebietsverordnung in der jeweils aktuell geltenden Fassung ist zu beachten.

Sölden, den

Bürgermeister
Markus Rees

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

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Deckblatts sowie der Inhalt der Bebauungsvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Sölden übereinstimmen.

Sölden, den

Markus Rees, 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 __.__.____.

Sölden, den

Markus Rees, Bürgermeister

ANHANG : PFLANZENLISTE

Bäume 1. und 2. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Almus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Süßkirsche z.B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetschge
Pyrus-Sorten	Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Ergänzung - Wildobst

Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes sylvestris	Wilde Johannisbeere
Cornus mas	Kornelkirsche

INHALT

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG 2
2 LAGE DES PLANGEBIETS 3
3 VERFAHREN 4
3.1 Umfang und Form der Änderung 4
3.2 Vereinfachtes Verfahren 4
3.3 Verfahrensdaten 5
4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 5
5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN 6
6 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG 7
6.1 Private Grünflächen 7
6.2 Öffentliche Grünfläche und Gewässerrandstreifen 7
6.3 Baumbestand 8
6.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Leitungsrechte 8
6.5 Geschütztes Biotop und Landschaftsschutzgebiet 8
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 9
8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND KLIMASCHUTZES 10
8.1 Schutzgüter 10
8.2 Klimaschutz 11
9 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN 11
10 BODENORDNUNG 11
11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN 12

1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Rütteberg“ der Gemeinde Sölden wurde am 19.06.1979 als Satzung beschlossen und trat am 04.09.1979 in Kraft. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den damals dringenden Wohnbedarf zu decken. Der Bereich stellt zugleich eines der ersten größeren Neubaugebiete von Sölden dar und ist bereits nahezu vollständig bebaut. Am 27.09.2017 wurde die erste Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Inhaltlich wurden punktuell zwei Grundstücke zusammengefasst, um so eine Bebauung durch ein Doppelhaus bauplanungsrechtlich zuzulassen. Diese erste Änderung trat am 13.11.2017 in Kraft.

Mit der vorliegenden zweiten punktuellen Änderung soll nun der öffentliche und nicht mehr benutzte Kinderspielplatz auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 38/5 und 38/6 als privater Gartenbereich umgewandelt werden. Der Spielplatz ist in einem sehr schlechten Zustand und hat keine Spielgeräte mehr. In der Vergangenheit wurde eine Sanierung aus Sicht der Gemeinde nicht mehr verhältnismäßig in Anbetracht der Nutzung angesehen.

Vor diesem Hintergrund ist nun vorgesehen, die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festzusetzen. Das südlich angrenzende Rheinbächle mit Randbereichen (Gewässerrandstreifen) soll wie bisher als öffentliche Grünfläche (mit der Zweckbestimmung Ufergehölz) festgesetzt werden.

Diese Änderung erfolgt durch eine zeichnerische Neufassung des betroffenen Teilbereichs des Bebauungsplans „Rütteberg“ in Form eines Deckblatts. Damit einhergehend sollen zudem die planungsrechtlichen Festsetzungen im Hinblick auf die Grünflächen ergänzt werden.

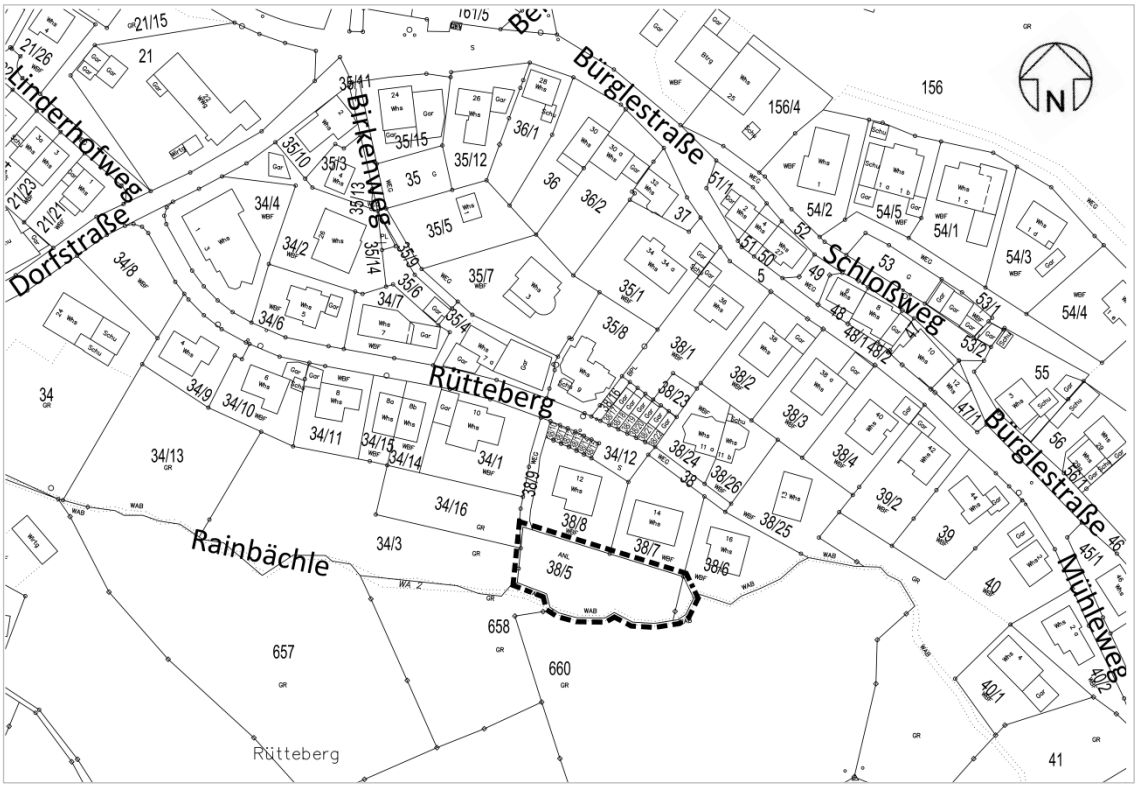
Da die Voraussetzungen erfüllt sind, kann im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Siehe hierzu auch Ziffer 3.1 dieser Begründung.

Im Einzelnen werden mit der vorliegenden Änderung insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Umnutzung eines nicht mehr genutzten bzw. benötigten, öffentlichen Kinderspielplatzes
- Bauplanungsrechtliche Steuerung der Nutzung der privaten Grünflächen
- Sicherung der Ufergehölze und des Gewässerrandstreifens des Rheinbächles
- Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Änderungsbereich
- Beachtung grünordnerischer und wasserschutzrechtlicher Belange

2 LAGE DES PLANGEBIETS

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung umfasst das Grundstück mit der Flst.Nr. 38/5 vollständig und das Grundstück mit der Flst.Nr. 38/6 teilweise. Der Änderungsbereich wird im Norden durch die beiden Baugrundstücke mit den Flst.Nrn. 38/8 und 38/7 sowie im Nordosten durch das Baugrundstück mit der Flst.Nr. 38/6 begrenzt. Im Norden grenzt zusätzlich das Wegegrundstück mit der Flst.Nr. 38/10 an den Geltungsbereich. Im Süden verläuft das Rheinbächle zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs und zum Teil auf dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken mit den Flst.Nrn. 660 und 658. In Richtung Westen grenzt der Änderungsbereich an das Grundstück mit der Flst.Nr. 34/3 und 34/16. Die genaue Abgrenzung ist aus folgendem Lageplan ersichtlich.



Darstellung Änderungsbereich im Kataster (Stand Offenlageentwurf; ohne Maßstab)

3 VERFAHREN

3.1 Umfang und Form der Änderung

Die 2. Bebauungsplanänderung wird inhaltlich und räumlich beschränkt auf eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans „Rütteberg“ im Teilgereich der 2. Änderung (Geltungsbereich). Für diesen Teilbereich wird ein Deckblatt gefertigt, das auf die ursprüngliche Planzeichnung aufgebracht wird und damit die planzeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans überlagert. Darüber hinaus werden die planungsrechtlichen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen bzw. Hinweise im Textteil für den Deckblattbereich ergänzt.

Für das übrige Plangebiet gelten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans unverändert fort.

3.2 Vereinfachtes Verfahren

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB:

> *„Werden durch die **Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt** oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, **kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden**, 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 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“ (§ 13 (1) BauGB) und*
> 3. *keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

Der Deckblattbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Rütteberg“. Die Grundzüge der Planung werden durch die Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche in teilweise private Grünflächen im Änderungsbereich nicht berührt, da durch Ergänzung der textlichen Festsetzungen die Möglichkeiten zur Überbauung der privaten Grünflächen stark beschränkt werden.

Auch die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ im einstufigen Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen erfolgt, kann von

- der förmlichen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und

- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB

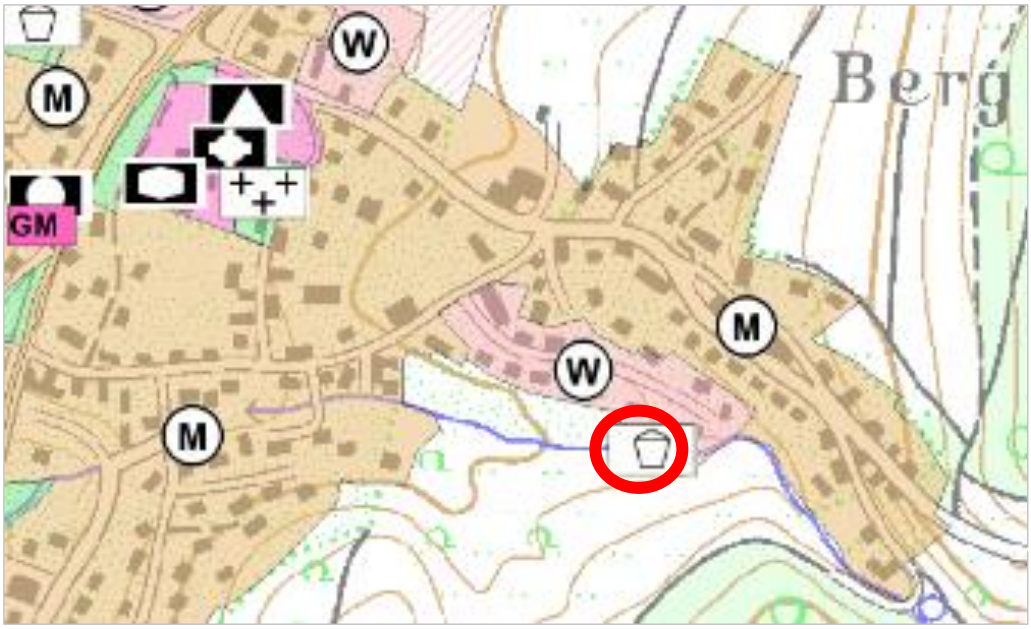
abgesehen werden.

3.3 Verfahrensdaten

03.03.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ gem. § 2 (1) BauGB.
03.03.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
06.04.2021 bis 07.05.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 01.04.2021 mit Frist bis 07.05.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
23.06.2021	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Rütteberg“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental vom 12.06.2008 (Feststellungsbeschluss) als Grünfläche (Kennzeichnung als Spielplatz) dargestellt.



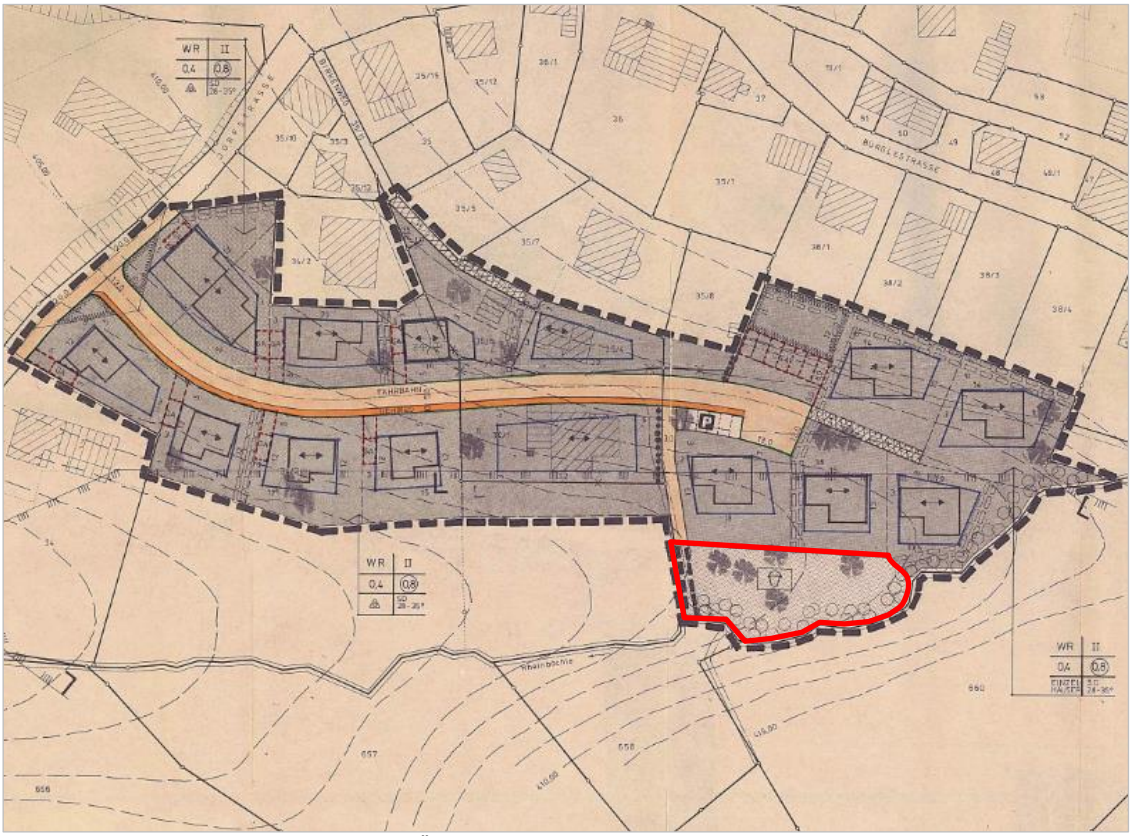
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hexental vom 12.06.2008 (Feststellungsbeschluss) ohne Maßstab

Auch wenn das Symbol des Spielplatzes zukünftig nicht mehr der Nutzung entspricht, bleibt die Darstellung des Änderungsbereichs als Grünfläche auf Ebene des nicht parzellenscharf interpretierbaren Flächennutzungsplans erhalten. Aufgrund dessen und aufgrund der Größe des Änderungsbereichs, ist die Bebauungsplanänderung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) Satz 1 BauGB entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird aus Sicht der Gemeinde Sölden durch die geplante Umnutzung nicht beeinträchtigt.

5 BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN

Vorgesehen ist, den bestehenden Bebauungsplan „Rütteberg“ vom 19.06.1979 (Datum des Satzungsbeschlusses) im Bereich der Grundstücke mit den Flst.Nrn. 38/5 und 38/6 (tw.) zu ändern, um die geplante Umwandlung eines nicht mehr genutzten öffentlichen Kinderspielplatzes in private Gartenbereiche zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird im zeichnerischen Teil der vorliegenden Deckblattänderung dargestellt.



Bestehender BPL „Rütteberg“ von 1979 mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)

Die textlichen Festsetzungen der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung werden nur für den Deckblattbereich ergänzt bzw. geändert. Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht berührt und behalten daher weiter Gültigkeit.

6 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

6.1 Private Grünflächen

Der Deckblattbereich, der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch vollständig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt wurde, wird nun in zwei wesentliche Teilbereiche aufgeteilt.

Der unmittelbar an die beiden Baugrundstücke (Flst.Nrn. 38/8 und 38/7) angrenzende Bereich im Norden wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Gärten“ festgesetzt. D.h., dass nur ein Garten zulässig ist, der anzulegen und zu unterhalten ist. Auf dieser Fläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie mit einer Grundfläche über 25 % der Grünfläche unzulässig. Ebenso sind Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig. Somit sind in diesem Teilbereich lediglich Nebenanlagen wie beispielsweise kleinere Gartenhäuschen zulässig, die der Zweckbestimmung als privater Garten in Art und Umfang nicht zuwiderlaufen.

Südlich an diese Fläche grenzt die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ an. Hier ist hauptsächlich eine Wiese anzulegen und zu unterhalten. Auf dieser Fläche sind sämtliche hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze unzulässig. Demnach können auf dieser Grünfläche lediglich nicht hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wie z.B. Wege errichtet werden.

Ein Teil des Baugrundstücks mit der Flst.Nr. 38/6, der im rechtskräftigen Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt wurde, wird umgewandelt in private Grünfläche. Da dieser Bereich fast vollständig im Gewässerrandstreifen liegt, trägt diese private Grünfläche ebenso wie die öffentliche Grünfläche auf dem Nachbargrundstück die Zweckbestimmung „Ufergehölz“. Hier ist entsprechend Ufergehölz anzulegen und zu unterhalten. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen, Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze sind entsprechend unzulässig.

6.2 Öffentliche Grünfläche und Gewässerrandstreifen

Im Süden des Planbereichs verläuft das Rheinbächle. Der Teil dieses Bachs, welcher innerhalb des Plangebiets liegt, wird entsprechend als Wasserfläche festgesetzt.

Dabei wird der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Die Gewässerrandstreifen umfassen nach § 29 Wassergesetz im baurechtlichen Innenbereich grundsätzlich eine Breite von mindestens 5 m ab Uferböschungs-Oberkante.

Die Fläche des Gewässerrandstreifens dient der gewässerökologischen Verbesserung des Rheinbächles bzw. dem Schutz des offenlandkartierten Biotops und dessen Baumbestand. Zum Erhalt dieses Schutzes werden der Gewässerrandstreifen und das Biotop zeichnerisch und textlich aufgenommen. Darüber hinaus wird der Bereich des Plangebiets, der innerhalb des Gewässerrandstreifens liegt, als öffentliche bzw. private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“ festgesetzt. Dieser Bereich ist als Ufergehölz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ferner wird nachrichtlich übernommen, dass im Gewässerrandstreifen

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pfle-

ge des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder im Wald im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft erfolgt,

- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern

nicht zulässig ist.

6.3 Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich vereinzelte Bäume und Sträucher. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu Pflanzgebot festgesetzten Bäume wurden nur z.T. umgesetzt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird textlich festgesetzt, dass bei Abgang oder Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen ist.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltende Bepflanzung gesicherten Gehölze im Bereich des Rheinbächles werden durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölz“ bzw. durch den Gewässerrandstreifen gesichert.

6.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche und Leitungsrechte

Die Erschließung der öffentlichen Grünfläche ist gewährleistet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan über Geh- und Fahrrechte gesicherte Fläche, wird nun als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Durch das Plangebiet verlaufen unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (Trinkwasser und Abwasser), der Gemeinde Sölden. Um deren Zugänglichkeit im Bereich der privaten Grünflächen zu sichern, wird in einem beidseitigen Abstand von 2 m, ausgehend von der Mitte der Leitungstrasse, ein entsprechendes Leitungsrecht (L1) festgesetzt. Darüber hinaus wird das im rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende, 3 m breite Leitungsrecht, welches von der Wendeanlage der Straße „Rütteberg“ zum Änderungsbereich verläuft, bis zur öffentlichen Grünfläche als weiteres Leitungsrecht (L2) festgesetzt. Zum Schutz sind auf diesen mit Leitungsrechten belegten Flächen, weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

6.5 Geschütztes Biotop und Landschaftsschutzgebiet

Auf den Grundstücken mit den Flst.Nrn. 38/5 und 38/6 befindet sich das bundesrechtlich (§ 30 Abs. 2 BNatSchG) geschützte Biotop "Rainbächle am Rütteberg", kartiert 1997, überarbeitet 2017. Geschützt sind Auwälder sowie natürliche oder naturnahe Bereiche fließender Binnengewässer einschließlich Ufervegetation. Dieses gesetzlich geschützte Biotop wird auf dem Deckblatt dargestellt und textlich als nachrichtliche Übernahme aufgenommen. Bauliche und sonstige Anlagen im Bereich dieses nach § 30 (2) BNatschG geschützten Biotops sind nicht zulässig.

Der Änderungsbereich liegt zudem im Landschaftsschutzgebiet „Östliches Hexental“. Wesentlicher Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung von Natur und Landschaft im östlichen Teil des Hexentals zwischen dem Schönberg mit seinen Ausläufern und dem südlichen Schwarzwaldkamm. Die Landschaft ist besonders durch ihren Wechsel von Waldungen und ausgedehnten Wiesenflächen geprägt, die durch naturnahe Bachläufe mit uferbegleitenden Gehölzen, Obstbaumwiesen und Feldgehölzen vielfältig gegliedert sind. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird die Abgrenzung dieses Landschaftsschutzgebiets im zeichnerischen Teil dargestellt.

In erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Breisgau-Hochschwarzwald, kann im vorliegenden Fall eine Befreiung aus diesem

Schutzgebiet in Aussicht gestellt werden, wenn der notwendige Gewässerrandstreifen von 5,0 m im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird. Dies wird im vorliegenden Fall berücksichtigt. Im Rahmen des Verfahrens ist ein entsprechender Antrag der Gemeinde an die Untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Luftbild mit Änderungsbereich grün dargestelltem Landschaftsschutzgebiet (Quelle: LfU BW)

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Ziel und Zweck der Planung ist es, eine öffentliche Grünfläche, teilweise in eine private Grünfläche umzuwandeln. Dabei wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen gemäß der Zweckbestimmung stark beschränkt und die bestehenden Grünstrukturen wie insbesondere die Ufergehölze im Gewässerrandstreifen des Rheinbächles weitgehend geschützt bzw. gesichert.

Aufgrund dieser geringfügigen Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, sind daher keine daraus resultierenden Folgewirkungen zu erwarten.

In erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Baurechtsbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald kann die Änderung im sogenannten vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (vgl. Kapitel 3.2). Im vereinfachten Verfahren ist grundsätzlich der naturschutzrechtliche Eingriff zu bilanzieren. Eine Bilanzierung ist jedoch nicht erforderlich, da die Grünfläche in ihrer Ausprägung im Wesentlichen erhalten bleibt. Aus gleichem Grund kann zudem auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet werden, da die Biotopstruktur nicht negativ beeinträchtigt wird.

8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES UND KLIMASCHUTZES

8.1 Schutzgüter

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Mensch verschlechtert sich das Naherholungsangebot nicht, da der Kinderspielplatz seit Jahren unbenutzt ist. Für die übrigen Schutzgüter verändert sich die Situation unbeträchtlich, da die privaten Gärten grüngestalterisch anzulegen sind und bauliche Anlagen stark beschränkt sind. Im Einzelnen werden die Schutzgüter wie folgt betrachtet:

Schutzgut Boden/Wasser

Durch die vorliegende Änderung findet gegenüber dem heutigen Zustand bzw. den bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans keine Mehrversiegelung durch Gebäude und Erschließungsflächen statt. Auf den privaten Grünflächen werden vom Umfang her mit öffentlichen Kinderspielplätzen vergleichbare Möglichkeiten zur Versiegelung zugelassen. Damit ist kein zusätzlicher Verlust der einzelnen Bodenfunktionen verbunden.

Der Gewässerrandstreifen des Rheinbächles, der sich im Änderungsbereich befindet, wird bauplanungsrechtlich gesichert. Die wasserrechtlichen Belange werden berücksichtigt. Von einer Verschlechterung des Schutzguts Wasser ist nicht auszugehen.

Schutzgut Pflanzen/Tiere

Der Änderungsbereich im Norden wird bereits heute zum Teil als Gartenfläche genutzt. Die südlich daran angrenzenden Flächen sind Wiesenflächen und sollen entsprechend den Festsetzungen auch Wiesenflächen bleiben. Die südlich daran angrenzenden Bereiche sind geprägt durch Ufergehölze, welche ebenso entsprechend den Festsetzungen als solche gesichert sind. Für abgängige Bäume sind als Ersatz vergleichbare Laubbäume gemäß der Pflanzenliste nachzupflanzen.

Da die bestehende Vegetation im Wesentlichen erhalten bleiben soll und die Ufergehölze am Rheinbächle vielmehr bauplanungsrechtlich gesichert werden, sind keine naturschutzfachliche bzw. artenschutzfachliche relevanten Belange zu erwarten.

Das bundesrechtlich gemäß § 30 (2) BNatSchG geschützte Biotop "Rainbächle am Rütteberg“ befindet sich teilweise innerhalb des Änderungsbereichs. Bauliche und sonstige Anlagen in diesem Bereich sind daher unzulässig.

Der Änderungsbereich liegt fast vollständig im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.15.045 „Östliches Hexental“. Negative Auswirkungen durch die geplante Umnutzung auf dieses Schutzgebiet sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark „Südschwarzwald“. Durch die geplante Umnutzung innerhalb eines Siedlungszusammenhangs und des geringen Umfangs ist eine Beeinträchtigung der Schutzzwecke dieser Gebietskulisse auszuschließen.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Größe des Änderungsbereiches und der Tatsache, dass die Grundstücke innerhalb eines bestehenden Siedlungszusammenhanges liegen, ist nicht von einer Veränderung des Schutzgutes Klima bzw. Luft auszugehen.

Durch die geplante Versiegelung durch untergeordnete Nebenanlagen wie beispielsweise eines Gartenhäuschens sind keine thermischen Belastungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Da das Landschaftsbild aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bereits vorbelastet ist, wird sich dieses durch die geplante Umnutzung in private Gärten nur geringfügig verändern. Für die Erholung werden sich keine negativen Veränderungen ergeben, da der Kinderspielplatz bereits seit Jahren keine Kinderspielgeräte mehr hat und unbenutzt ist.

Schutzgut Mensch

Erhöhte Lärmemissionen durch die Umwandlung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen sind nicht zu erwarten. Vielmehr würde eine wieder Nutzbarmachung des Kinderspielplatzes erhöhte (jedoch als sozialadäquat hinzunehmende) Lärmimmissionen als Folgewirkung nach sich ziehen.

Sach- und Kulturgüter

Sach- und Kulturgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Die Spielgeräte des Kinderspielplatzes wurden bereits vor Jahren abgerissen.

8.2 Klimaschutz

Gem. § 1 a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Sölden misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Umwandlung von öffentlicher Grünfläche teilweise in eine private Grünfläche. Dabei wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der privaten Grünflächen stark beschränkt. Ebenso werden im Sinne des Gewässerschutzes, des Naturschutzes und auch im Sinne des Klimaschutzes die Ufergehölze am südlichen Rand des Änderungsbereichs bauplanungsrechtlich gesichert.

9 VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Gemeinde Sölden entstehen durch die Planänderung lediglich Planungskosten, da die Erschließung im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplans abgewickelt wurde und somit keine weiteren Erschließungskosten durch die vorliegende Planung anfallen.

10 BODENORDNUNG

Im vorliegenden Fall sind keine bodenordnerischen Maßnahmen zwingend erforderlich. Angedacht ist, die privaten Grünflächen des Grundstücks mit der Flst.Nr. 38/5 jeweils den beiden Grundstücken mit den Flst.Nrn. 38/8 und 38/7 zuzuordnen.

11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Private Grünfläche Zweckbestimmung „Private Gärten“	ca. 320 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Wiese“	ca. 250 m²
Private Grünfläche Zweckbestimmung „Ufergehölz“	ca. 30 m²
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Ufergehölz“	ca. 225 m²
Wasserflächen	ca. 35 m²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 50 m²
Summe / Änderungsbereich (Deckblattbereich)	**ca. 910 m²**

Sölden, den

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

Bürgermeister
Markus Rees

Planverfasser