

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -Ziel</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Lage des Plangebiets</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
4.1	Vereinfachtes Verfahren.....	3
4.2	Verfahrensablauf.....	4
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>4</b>
5.1	Gestaltung der Dächer .....	4
5.2	Einfriedigungen .....	5
<b>6</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Kosten</b>	<b>6</b>

## 1 PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Bebauungsplan „Vogelwäldele“ wurde mit den örtlichen Bauvorschriften vom Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein am 09.09.2013 als Satzung beschlossen und durch Bekanntmachung am 22.11.2013 rechtskräftig. Nachdem die letzten großen Baugebiete der Stadt Neuenburg am Rhein, nämlich die Gebiete „Gymnasium/ Freiburger Straße Nord II“ und das Gebiet „Rohrkopf-Nord I – Zentrum“ fast vollständig bebaut sind, ist es mit dem Gebiet „Vogelwäldele“ gelungen, ein attraktives Baugebiet im Süden der Kernstadt von Neuenburg am Rhein zu realisieren, welches dazu beitragen soll die große Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für den Einfamilienhausbau zu decken.

Die Stadt Neuenburg am Rhein ist dank ihrer Attraktivität und hervorragenden Infrastruktur, ihrer Lage und guten Verkehrsanbindung eine beliebte Gemeinde im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald. Entsprechend investiert die Stadt Neuenburg am Rhein in die örtliche Infrastruktur, um die Bevölkerung mit Waren, Dienstleistungen und Arbeitsplätzen zu versorgen.

Das Gebiet befindet sich nun in der Vermarktung, so dass die Stadtverwaltung derzeit eine hohe Anzahl von Anfragen Bauwilliger zu bearbeiten hat. Im Rahmen einer dieser Anfragen wurde der Wunsch geäußert, ein Gebäude mit einem begrünten Pultdach zu versehen, was so im Bebauungsplan, trotz einer Vielzahl zulässiger Dachneigungen und -formen, nicht vorgesehen war. Der Gemeinderat hat sich mit dieser Frage auseinandergesetzt und ist zum Ergebnis gekommen, dass auch für Dächer mit einer Dachneigung bis 12°, als positiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Durchgrünung des Plangebiets ebenso wie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, eine Dachbegrünung zugelassen werden sollte. Hierzu ist die textliche Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan notwendig.

Diese Änderung soll gleichzeitig dazu genutzt werden, den von der Gemeinde erarbeiteten Standard hinsichtlich der Regelungen über Einfriedigungen mit aufzunehmen. Zwar sind die Regelungen prinzipiell bereits im Bebauungsplan „Vogelwäldele“ enthalten, jedoch hat es hier nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Sinne der Deregulierung und Vereinfachung eine Modifikation bezüglich der Höhe der Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ergeben, die nun in die örtlichen Bauvorschriften Eingang finden soll.

Da die Voraussetzungen vorliegen, soll die vorgesehene Änderung im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden (siehe hierzu Ziffer 4 dieser Begründung).

## 2 LAGE DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet „Vogelwäldele“ befindet sich am südlichen Stadtrand der Kernstadt von Neuenburg am Rhein. Im Norden und Nordwesten befindet sich bestehende Wohnbebauung, die vom Vogelwäldeleweg, Geigenbuckweg, Sägeweg und Mozartweg erschlossen wird. Zu allen anderen Seiten schließt sich die freie Landschaft in Form von landwirtschaftlich genutzten Flächen an.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften bezieht sich auf die gesamte Abgrenzung des bestehenden Bebauungsplans „Vogelwäldele“:



### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuenburg am Rhein stellt für den Bereich „Vogelwäldele“ Wohnbaufläche dar. Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine textliche Änderung der örtlichen Bauvorschriften, so dass die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Die Frage des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB bleibt daher unberührt.

### 4 VERFAHREN

#### 4.1 Vereinfachtes Verfahren

Da es sich im vorliegenden Fall um eine isolierte Änderung der örtlichen Bauvorschriften handelt, werden die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ gemäß § 74 Abs. 6 LBO im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert.

Das Baugesetzbuch ermöglicht die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Weitere Voraussetzung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB ist, dass keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet werden. Weiterhin dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes / Natura-2000-Gebiete) genannten Schutzgüter vorliegen.

Die vorliegende Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ betrifft lediglich textliche Änderungen hinsichtlich der erweiterten Zulassung von Dachbegrünungen und hinsichtlich der örtlichen Standards bezüglich der Einfriedigungen, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gegeben sind.

Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt, da kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird. Im näheren Umkreis des Plangebietes befindet sich kein FFH- oder Vogelschutzgebiet, weshalb Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks eines FFH- oder Vogelschutzgebietes nicht erkennbar sind.

Die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ kann daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Dies wird im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.

Ferner wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

#### **4.2 Verfahrensablauf**

24.03.2014	Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.
28.04.2014	Der Gemeinderat der Stadt Neuenburg am Rhein billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
02.06.2014 bis 02.07.2014	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
21.07.2014	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

### **5 INHALTE DER PLANUNG**

Die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldele“ betrifft ausschließlich die örtlichen Bauvorschriften.

#### **5.1 Gestaltung der Dächer**

Im Rahmen einer Anfrage für die Bebauung eines Grundstücks im Baugebiet „Vogelwäldele“ wurde der Wunsch geäußert, ein Gebäude mit einem begrünten Pultdach (DN 12°) zu versehen. Trotz einer Vielzahl zulässiger Dachneigungen und -formen im

Bebauungsplangebiet muss die Festsetzung in Ziffer 2.4.1 der Bauvorschriften vom 22.07.2013, dass Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun oder in schwarz bis anthrazit auszuführen sind, dahingehend interpretiert werden, dass auf geneigten Dächern von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Dachbegrünung nicht zulässig ist. Eine Begrünung war bisher zwingend vorgeschrieben gem. Ziffer 2.4.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bei Dächern unter 8° Dachneigung und gem. Ziffer 2.4.4 für Nebengebäude, Carports und Garagen mit einer Dachneigung unter 8° im gesamten Plangebiet.

Der Gemeinderat hat sich mit dieser Frage auseinandergesetzt und ist zum Ergebnis gekommen, dass auch für Dächer mit einer Dachneigung bis 12° eine Dachbegrünung zugelassen werden sollte. Darin wird ein positiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Durchgrünung des Plangebiets, ebenso wie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser gesehen. Eine extensive Begrünung von steiler geneigten Dächern wäre zwar prinzipiell technisch möglich, ist aber für Neuenburg am Rhein und für Baden-Württemberg als untypisch anzusehen.

Es soll daher in die örtlichen Bauvorschriften mit der Ziffer 2.4.12 eine neue Regelung aufgenommen werden, die besagt, dass bei allen Dächern mit einer Dachneigung zwischen 8° und 12° eine extensive Dachbegrünung zulässig ist.

Damit die Vorschrift zur Gestaltung der Dachfarben nicht im Widerspruch zur gewünschten Dachbegrünung steht, soll Ziffer 2.4.1 der Bauvorschriften so umformuliert werden, dass zwar weiterhin die Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun oder in schwarz bis anthrazit auszuführen sind, dies aber ausdrücklich nicht für die Dachbegrünungen gemäß den (bisherigen) Ziffern 2.4.3, 2.4.4. und (der neuen Ziffer) 2.4.12 gilt.

## **5.2 Einfriedigungen**

Nach mehreren Streitfällen hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedigungen hat sich die Stadt Neuenburg am Rhein Standardregelungen für Einfriedigungen erarbeitet, die sukzessive, d.h. bei Neuaufstellungen oder Änderung von Bebauungsplänen in die örtlichen Bauvorschriften Eingang finden sollen. Generell sind diese Standardregelungen prinzipiell bereits im Bebauungsplan „Vogelwäldle“ enthalten, jedoch hat es hier nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans im Sinne der Deregulierung und Vereinfachung eine Modifikation der Standards bezüglich der Höhe der Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen gegeben.

Im Wesentlichen sollen in den Baugebieten die Höhen und die Gestaltung der Einfriedigungen angrenzend an die öffentlichen Verkehrswege geregelt werden. In den bisherigen Standards bezüglich der Einfriedigungen und eben auch in den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Vogelwäldle“ war aber die Regelung enthalten, dass an den übrigen Grundstücksgrenzen, tote und lebende Einfriedigungen unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Abstände und Regelungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten dürfen.

Da gemäß Nachbarrecht Baden-Württemberg mit toten Einfriedigungen gegenüber sonstigen Grundstücken in der Regel ein Grenzabstand entsprechend der Mehrhöhe einzuhalten ist, die über 1,50 m hinausgeht, sind Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 2,0 m ohnehin sehr unwahrscheinlich. Bereits bei einer Höhe von 2,0 m müssten ja bereits 0,5 m Grenzabstand eingehalten werden, so dass das Grundstück in Größe und Nutzung stark eingeschränkt würde. Ähnlich verhält es sich bei lebenden Einfriedigungen, so dass insgesamt die nachbarrechtsgesetzlichen Regelungen

diesbezüglich für ausreichend angesehen werden und die Ziffer 2.5.3 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Vogelwäldle“ im Sinne einer Deregulierung und Vereinfachung ersatzlos gestrichen werden kann.

## 6 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE IN DER BAULEITPLANUNG

Es sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass durch die beschriebene Änderung der örtlichen Bauvorschriften eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft zu befürchten ist. Ganz im Gegenteil führt die Änderung dazu, dass sich der Anteil an begrünten Dachflächen im Plangebiet erhöhen wird, was sich positiv auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Wasser und Klima/Luft auswirken wird. Auch wenn die Änderung der örtlichen Bauvorschriften aufgrund einer speziellen Anfrage nach Errichtung eines begrünten Pultdaches zustande kam, so wird eine Dachbegrünung allgemein zulässig gemacht, so dass davon auszugehen ist, dass sich die Eingriffssituation im Plangebiet insgesamt verbessern wird.

## 7 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1 a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Zu diesem Thema hat die Stadt Neuenburg am Rhein die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie zur Berücksichtigung energie- und klimaschutzrelevanter Gesichtspunkte u.a. für die Bauleitplanung erstellt, die auch als Vorgabe für die vorliegende Bebauungsplanänderung dient.

Die Erhöhung des Anteils an begrünten Dächern wird die thermische Belastung im Gebiet senken. Zum einen heizen sich begrünte Flächen nicht in gleicher Weise auf wie Dachflächen, die in der Regel dunkle Farben aufweisen, zum anderen kann in begrünten Dachflächen zu einem gewissen Teil Regenwasser gespeichert und über Verdunstung wieder an die Umgebungsluft abgegeben werden, was sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Insgesamt ist daher durch die Bebauungsplanänderung von positiven Auswirkungen auf das Klima auszugehen.

## 8 KOSTEN

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung fallen für die Stadt Neuenburg am Rhein keine Kosten an.



Stadt Neuenburg am Rhein, den 21. Juli 2014

Handwritten signature of Joachim Schuster.

Der Bürgermeister  
Joachim Schuster

**fsp**.stadtplanung

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

Handwritten signature of the author.

Der Planverfasser