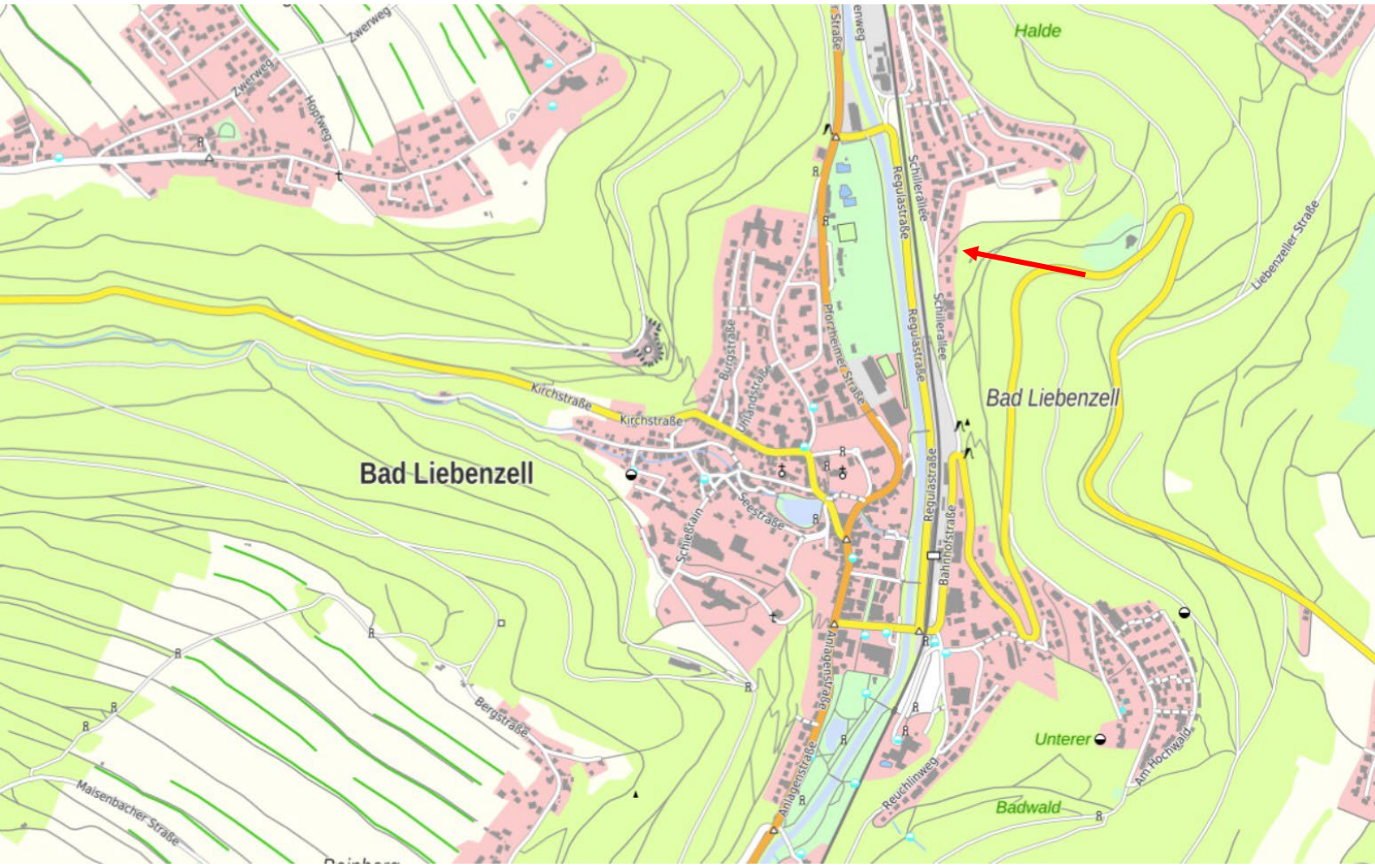
Bad Liebenzell



Quelle:www.geoportal-bw.de

Festlegungssatzung „Monakamer Berg“ in Bad Liebenzell

Begründung

Entwurf

Stand: November 2023

Bearbeitung: *plan*art4

Festlegungssatzung „Monakamer Berg“ in Bad Liebenzell
Stand: Entwurf

Verfahrensdurchführung: Stadt Bad Liebenzell
Kurhausdamm 1

75378 Bad Liebenzell

Bearbeitung: ***plan***art4 - Büro für Stadtentwicklung und Freiraumplanung
Senftleben & Apolinarski GbR

Shakespearestraße 5
04107 Leipzig

Tel: +49 (0)341-9609080

Mobil +49 (0)163-6016630

Dipl.-Ing. Ines Senftleben; Freie Architektin für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Detlef Apolinarski; Freier Landschaftsarchitekt

www.planart4.de

Leipzig, 15.11.2023

Inhalt

Rechtsgrundlagen **4**

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung **5**

2 Rechtsgrundlagen und Planverfahren **5**

2.1 Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB 5
2.2 Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB 6
2.3 Umweltprüfung 7

3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes **7**

3.1 Lage in der Stadt 7
3.2 Geltungsbereich 7
3.3 Vorhandene Nutzungen 8
3.4 Erschließung 8

4 Planungsbindungen **9**

5 Städtebauliches Konzept **9**

6 Satzungsinhalte **10**

6.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben 10
6.2 Hinweise zum Naturschutz 11

Anlagen

Anlage Potenzialabschätzung Artenschutz, Juli 2022

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch – BauGB -

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Am Monakamer Berg in Bad Liebenzell soll im Bereich angrenzend an die Bebauung Schillerallee und Emil-Schmidt-Straße das mit einem einfachen Wohnhaus aus den 40er Jahren bebaute Grundstück Monakamer Weg 3 (ehemals Schillerallee 22a), Flurstücks-Nr. 773 der Gemarkung Bad Liebenzell in den Innenbereich einbezogen werden. Das Grundstück ist nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Calw dem Außenbereich zugeordnet. Für das Grundstück besteht damit kein Baurecht. Der Planungsbereich befindet sich im privatem Eigentum. Der Eigentümer plant, die bestehende Wohnbebauung aus den 40er Jahren durch einen Ersatzneubau zu ersetzen.

Das Vorhaben liegt im öffentlichen Interesse, da es sich um die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum handelt. Die Bereitstellung von Wohnraum zu angemessenen Preisen ist ein wichtiger Bestandteil der sozialen Infrastruktur und trägt zur Sicherung des sozialen Friedens und der sozialen Gerechtigkeit bei. Das vorhandene Gebäude wurde bereits zum Wohnen genutzt und ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar. Die Einbeziehung des o.g. Grundstücks in den Innenbereich schafft die Voraussetzungen, um dort den vorhandenen Wohnraum zu durch einen vom Eigentümer selbstgenutzten bezahlbaren Ersatzneubau zu verbessern.

Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in die Festlegungssatzung ist nicht vorgesehen, da sich zum einen zusätzliche Erschließungsaufwendungen ergeben und zum anderen, die für eine weitere Bebauung notwendigen Grundstücksflächen nicht im Flächennutzungsplan erfasst sind. Zudem ginge der Kostenvorteil durch zusätzliche Erschließungsaufwendungen verloren.

Planungsziele:

Mit dem Erlass einer Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Fortführung der bisherigen Wohnnutzung, mit einer räumlichen und maßvollen Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils geschaffen werden.

Das neue Vorhaben im Bereich der neuen Abgrenzung soll sich an der bestehenden städtebaulichen Struktur orientieren, weshalb nur die notwendigsten planungsrechtlichen Festsetzungen für den unmittelbaren Geltungsbereich getroffen werden sollen.

2 Rechtsgrundlagen und Planverfahren

2.1 Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich gem. § 34 und § 35 BauGB

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben unterscheidet das Baugesetzbuch (BauGB) zwischen

- den Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes § 30 BauGB,
- den Vorhaben „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ (dem sogenannten „Innenbereich“) gem. § 34 BauGB
- sowie den Vorhaben im „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist gegenüber dem Innenbereich deutlich eingeschränkter. Während im Innenbereich bauliche Anlagen zulässig sind, sofern sie den Einfügungsgrundsatz erfüllen, sind im Außenbereich lediglich die sogenannten „privilegierten Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB sowie im Einzelfall die „sonstigen Vorhaben“ nach § 35 Abs. 2 BauGB realisierbar.

Die Errichtung eines Wohnhauses ist somit nur im Innenbereich und unter Einhaltung des Einfügungsgrundsatzes zulässig. Danach muss sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein. Weiterhin sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (§ 34 Abs. 1 BauGB).

2.2 Städtebauliche Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB

Die Abgrenzung zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich einer Gemeinde ist nicht allgemein verbindlich geregelt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplans geben nur einen Anhaltspunkt dafür, wie die Abgrenzung erfolgen soll. Maßgeblich für die Beurteilung eines Vorhabens sind allein die tatsächlichen Verhältnisse.

Das BauGB bietet im allgemeinen Städtebaurecht mit den städtebaulichen Satzungen nach § 34 BauGB - den sog. „Innenbereichssatzungen" - ein zusätzliches Instrumentarium zur verbindlichen Abgrenzung von Innenbereich und Außenbereich. Das Baugesetzbuch – BauGB regelt im § 34 die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und bietet dafür verschiedene Satzungs-Varianten an.

Für das Verfahren soll eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als Festlegungssatzung aufgestellt werden. Danach kann die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Voraussetzung nach § 34 Absatz 5 BauGB dafür ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder 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.

Die materiellen Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB für die Aufstellung einer Festlegungssatzung sind im Bereich Monakamer Berg gegeben. Die geplante Bebauung ist vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, da ein vorhandenes Gebäude, was nur ersetzt werden soll, eine Wohnbebauung keiner Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Schutzgebiete wie Natura2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) im näheren Umfeld vorhanden sind.

Der Bereich ist durch die angrenzende Bebauung bereits baulich geprägt, so dass ein problemloses Einfügen der künftigen Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung durch das Vorhandensein eines unmittelbar angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils gegeben ist.

2.3 Umweltprüfung

Die Fläche ist vollständig im FNP als geplante Baufläche enthalten ist, ein Ausgleich wird nicht erforderlich. Die Festlegungssatzung wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden im Rahmen einer Habitat Potentialanalyse am 05.05.2022 eingeschätzt (siehe Anlage der Begründung). Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten sind und das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht konfliktfrei durchgeführt werden kann.

3 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

3.1 Lage in der Stadt

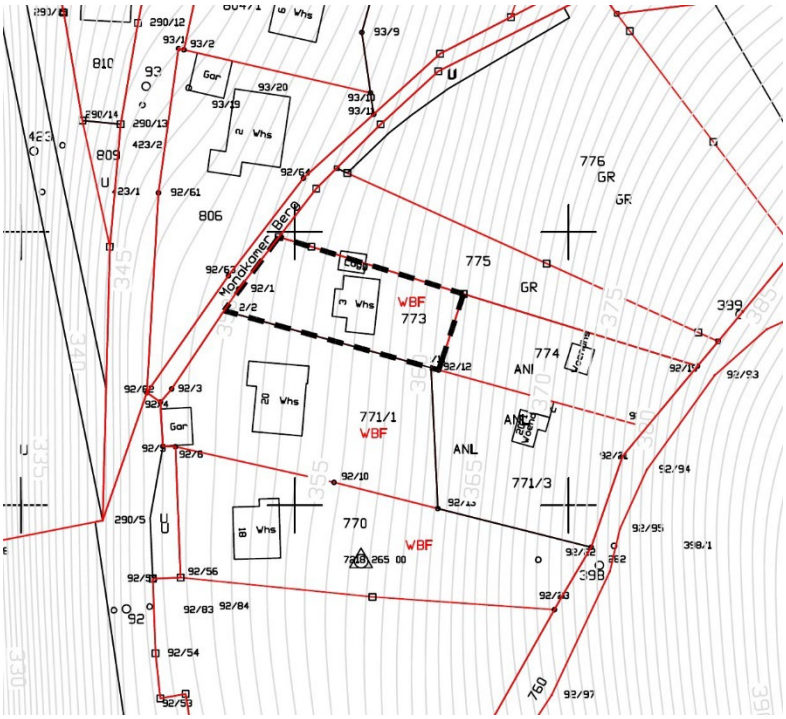
Die Stadt Bad Liebenzell gehört zum Landkreis Calw und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 20 km südlich des Oberzentrums Pforzheim im Nagoldtal.

Das Plangebiet befindet sich im weiteren Zustrom der Heilquellen von Bad Liebenzell.

Der ca. 580 m² große mit einem einfachen Wohnhaus bebaute Bereich der Festlegungssatzung „Monakamer Berg 3“ befindet östlich des Nagoldtals am östlichen Ortsrand des Wohngebietes Olgahain von Bad Liebenzell.

3.2 Geltungsbereich

Abb. 3: Geltungsbereich und Topografie



Das Planbereich der Satzung liegt in steiler Hanglage mit West-Nordwest-Exponierung. Die unmittelbare Abgrenzung erfolgt:

- Im Norden durch das unbebaute Grundstück, Flurstücks-Nr. 775,
- Im Westen durch den öffentlichen Weg „Monakamer Berg“, Flurstücks-Nr. 777,
- Im Süden durch das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Schillerallee 20, Flurstücks-Nr. 777/1
- Im Osten durch das unbebaute Flurstück-Nr. 774

Quelle: Die Plangrundlage der Satzung bildet ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landkreises Calw.

Der Geltungsbereich der Festlegungssatzung bezieht sich das Flurstück der Gemarkung Liebenzell Flurstücks-Nr.773. Das Plangebiet weist eine Größe von weniger als 0,1 ha auf.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich in Privateigentum.

Das Grundstück befindet sich wie alle anderen angrenzenden bebauten Grundstücke in einer Hanglage mit einer Westausrichtung und weist einem Höhenunterschied von ca. 12 m bezogen auf die Grundstückstiefe auf.

3.3 Vorhandene Nutzungen

Abb. 1: Blick zum Osthang Schillerallee

Das Flurstück-Nr. 773 ist bereits bebaut mit einem einfachen Wohngebäude, welches zunächst als Ferienhaus und später als Wohnhaus zum dauerhaften Wohnen genutzt wurde.

Das Grundstück befindet sich in Hanglage und ist Osten von Freiflächen (Grünflächen) mit dichtem Baumbestand und Hecken zur freien Landschaft geprägt. Es handelt es sich derzeit noch nicht um Wald. Allerdings weist dieser Bereich eine voranschreitende Sukzession auf. Sollte sich daraus Wald entwickeln, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Waldabstand nach Waldgesetz von 30 m für den Geltungsbereich der Satzung ggf. auch unterschritten werden kann.

Die Zuwegung erfolgt über den befestigten Weg „Monakamer Berg“. Der Aufstieg zum Haus erfolgt über eine Treppenanlage. Die baulichen Anlagen sind sanierungsbedürftig. Das Gebäude soll deshalb ersetzt werden.

3.4 Erschließung

Abb. 2: Einmündung Monakamer Berg in die Schillerallee

Verkehrsseitig erschlossen wird das Plangebiet im Süden über die Schillerallee, welche mit Anschluss an die Bahnhofstraße zum Bad Liebenzeller Zentrum führt. Von da an bestehen die direkten Anbindungen an die B 463 in Richtung Pforzheim und Calw. Die Grundstückserschließung erfolgt über den öffentlichen Weg Monakamer Berg. Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes ist gesichert, da das Grundstück bereits seit Jahren als Wohngrundstück genutzt wird. Die Zuwegung des Weges Monakamer Berg wird auch zur Erschließung des Nachbargrundstücks Schillerallee 20 genutzt.

4 Planungsbindungen

Bad Liebenzell liegt im seit 2003 nach Naturschutzgesetz rechtlich verordneten Großschutzgebiet Naturpark „Schwarzwald“.

Im seit dem 15.12.2005 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell - Unterreichenbach ist der Teil des Satzungsgebietes als vorhandene Wohnbaufläche dargestellt.

Abb. 3: Auszug Biotopkartierung Naturpark „Schwarzwald“

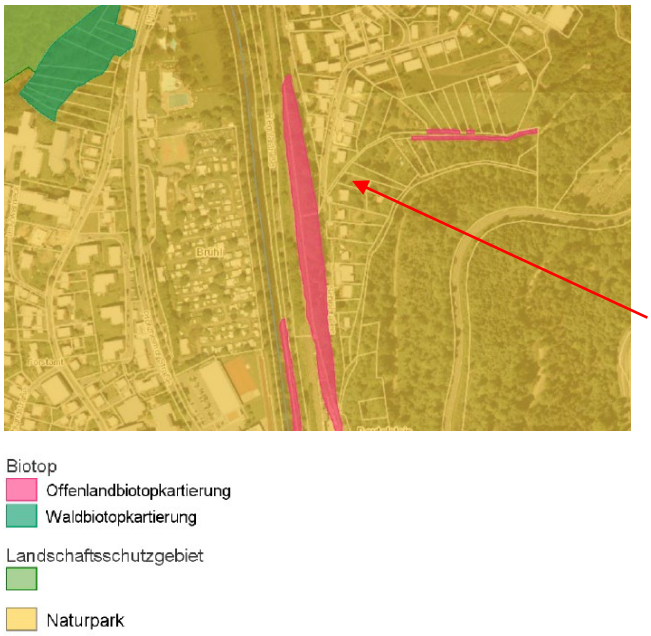
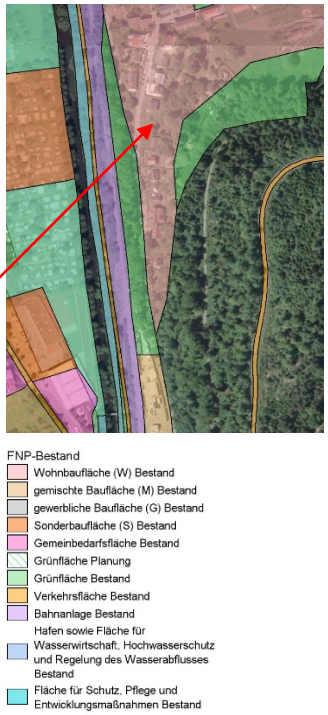


Abb.4: Auszug FNP Bad Liebenzell



Plangebiet

5 Städtebauliches Konzept

Die Bebauung des Grundstückes soll im Sinne eines Ersatzneubaus analog zur bereits bestehenden Bebauung erfolgen. Geplant ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 80 m² zzgl. Terrasse. Das Dach soll als Satteldach ausgebildet werden. Der vorhandene Treppenaufgang soll entsprechend Absprache mit dem Kreisbrandmeister der Feuerwehr vom 28.12.2022 vom Eigentümer instandgesetzt werden und eine Breite von mindestens 1,50 m erhalten. Die Zugänglichkeit des Grundstücks durch die Feuerwehr wird mit Instandsetzung und Verbeiterung der Treppe gesichert. Ebenso kann die Löschwasserbereitstellung von 400 Liter pro Minute über zwei Stunden am Hydranten in der Schillerallee abgesichert werden.

Die Erschließung des Grundstückes ist durch die bestehenden Anschlüsse an die Versorgung (Trinkwasser und Strom) sowie Entsorgung über einen Abwasserleitung in das anliegende Schmutzswassernetz der Schillerallee gegeben.

Ein dem Grundstück direkt zugeordneter Stellplatz ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht realisierbar und vom Eigentümer gem. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) § 37 Abs. 6 i.V.m. Abs. 7 Nr. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, Garagen, entsprechend abzulösen. Nach den „Bestimmungen über die Ablösung von Stellplätzen“ der Stadt Bad Liebenzell vom 18. Juni

1991 in der Fassung der Änderung durch die Euro-Anpassungs-Satzung vom 13. November 2001, 14. Ergänzung Septmeber 2014 ist ein Ablösebtrag nach § 2 Abs. 1 Nr. 1.3 an die Stadt Bad Liebenzell mit Realisierung des Bauvorhabens zu entrichten.

Gemäß Potentialabschätzung Artenschutz zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange vom Büro „Werkgruppe Grün“, Bad Liebenzell, Herrn Dipl. Biologe Jonas Scheck sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens Hinweise zum Artenschutz zu beachten. Diese betreffen eine zeitliche Begrenzung von Maßnahmen auf dem Grundstück im Rahmen der Baufreimachung zur Umsetzung der Baumaßnahme. Maßnahmen wie die Rodung von Gehölzen oder der Abbbruch von Gebäuden dürfen nur außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Auf das Beschädigungsverbot von wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten und von Standorten der besonders geschützten Pflanzenarten wird hingewiesen.

6 Satzungsinhalte

6.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben

Mit dem Erlass der Festlegungssatzung bezieht die Gemeinde eine einzelne Außenbereichsfläche in den Zusammenhang bebauter Ortsteile ein. Maßgeblich dafür sind

- Der in § 1 der Satzung definierter Geltungsbereich, welcher in den Innenbereich einbezogen wird,
- sowie die Festsetzung des § 2, nach welchem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB richtet.

Ziel dieser Festsetzung ist eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB.

Im Gegensatz zu einem Bebauungsplan, der einen "überplanten Innenbereich" nach § 30 Abs. 1 und 2 BauGB definiert, werden in einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB in der Regel keine Festsetzungen zur Bebaubarkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Stattdessen erfolgt lediglich eine inhaltliche Auskunft darüber, welche Bereiche der Satzung künftig dem Innenbereich zuzuordnen sind. Obwohl gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB die Möglichkeit besteht, einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen, wurde davon kein Gebrauch gemacht, um den Satzungsinhalt zu vereinfachen. Die Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Einbeziehungssatzung "Monakamer Berg" erfolgt daher gemäß § 34 BauGB.

Die Festlegungssatzung "Monakamer Berg" kennzeichnet das einbezogene Flurstück Nr. 773 verbindlich als Innenbereichsgrundstück und klärt somit die Situation. Die Einbeziehung ist städtebaulich vertretbar, da der Siedlungskörper am nordöstlichen Ortsrand von Bad Liebenzell durch die parzellenscharfe Abgrenzung im Bereich des Monakamer Bergs abschließend definiert wird.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs nach Inkrafttreten dieser Satzung ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

Für die Eigentümer der ausgewiesenen Baugrundstücke besteht keine Pflicht zur Umsetzung.

6.2 Hinweise zum Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise gegeben:

- **Rodung von Gehölzen**

  Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum Oktober bis Februar zulässig.

- **Bauzeitenregelung Gebäudeabbruch**

  Die Gebäude sind prinzipiell für Nischenbrüter als Fortpflanzungsstätte geeignet. Der Abbruch ist daher im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen. Im Zeitraum März bis September ist vor Abbruch eine Kontrolle auf Vogelbruten durchzuführen

- **Zugriffsverbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

  Nach §44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ist es verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten (Tötungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Des Weiteren ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören (Störungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu zerstören oder zu beschädigen

  (Beschädigungsverbot, §44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Das Beschädigungsverbot gilt auch für die Standorte der besonders geschützten Pflanzenarten. Insgesamt gilt, dass sich der Erhaltungszustand der jeweiligen lokalen Population nicht verschlechtern darf.

Stand 15.11.2023