

Gegenstand der Änderung ist:
Bebauungsplan (Planteil M.1:1000)
im Bereich der bestehenden Sonderbaufläche und angrenzenden privaten
Grünflächen (als Deckblattänderung)

Dr. Vogelpohl

GEMEINDE BAD BELLINGEN
LANDKREIS LÖRRACH

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

"Hof Ettenbühl"

1. Rechtsgrundlagen

1. §§ 1 - 4 und 8 - 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)) m.W.v. 29.07.2017 -- BauGB
2. §§ 1 - 23 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057) m.W.v.13.05.2017 --BauNVO
3. §§ 1 - 3 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05. 2017 (BGBl. I S.1057) -- PlanzV
4. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07. 2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S.221) m.W.v.30.06.2018 -- GemO

2. Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist:

Bebauungsplan (Planteil M.1:1000)

im Bereich der bestehenden Sonderbaufläche und den angrenzenden privaten Grünflächen (als Deckblattänderung)

3. Inhalt der Änderung

- Geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen in den ein- und zweigeschossigen Bereichen
- Festsetzung eines zusätzlichen Bereiches als Sonderbaufläche für Mobile-Homes und Carport Maschinen/Gerätehalle
- Kennzeichnung eines Bereiches für max. 7 Wohnmobile auf dem bestehenden Parkplatz
- Festsetzung eines Baufensters in der angrenzenden Grünfläche für den dauerhaften Bestand von vorhandenem Ausstellungszelt/Gewächshaus

4. Begründung zur Änderung

In zwei Jahrzehnten hat sich das Landhaus Ettenbühl zu einem bedeutsamen Publikumsmagnet der Gemeinde Bad Bellingen entwickelt.

Heute ist Ettenbühl ein 5 Hektar großer Landschaftsgarten in englischem Stil mit zwanzig Themengärten und über tausend Rosensorten.

Bestandteil dieser Gartenanlage sind:

Die Rosen- und Staudengärtnerei,

der Laden für das Gärtnern,

das Restaurant mit Gartenterrasse,

Übernachtungsmöglichkeiten (Bed and Breakfast),

Gelegenheiten für Feste&Events,

die English Gardening School mit Gartenführungen, Kursen und Veranstaltungen über das ganze Jahr.

Das im Bebauungsplan „Hof Ettenbühl“ als Sonderbaufläche planungsrechtlich festgesetzte Nutzungskonzept hat sich grundsätzlich als tragfähig erwiesen – die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Gleichwohl soll mit der vorliegenden Deckblattänderung dem in den letzten 20 Jahren etwas geänderten Bedarf Rechnung getragen werden.

Anlass für die Bebauungsplan-Änderung ist die Notwendigkeit, insbesondere zur Ergänzung der Baulichkeiten (Laden und Hallenanbau) die bauordnungsrechtlichen Bedingungen etwas zu erweitern und die Übernachtungsmöglichkeiten zu diversifizieren, um sich neuen Anforderungen anpassen zu können.

Im Einzelnen betrifft dies

- den Laden im eingeschossigen nordwestlichen Bereich, wo für eine Ladenerweiterung das Baufenster um 150 m² erweitert werden muss
- den zweigeschossigen südwestlichen Bereich, wo zur Errichtung von Wirtschaftsräumen für die vorhandene Gastronomie das Baufenster bis zur Halle um ca. 170 m² erweitert wird
- Außerdem waren die bestehende Baulichkeiten in der Grünfläche im östlichen Anschluss daran (Ausstellungszelt; Gewächshaus) mit einer Baugrenze (ca. 670 m²) zu versehen
- eine neue Baufläche von ca. 1.420 m² nördlich der vorhandenen Halle, wo Mobile-Homes und Carports für Maschinen (Gebäudehöhe max 6 m) untergebracht werden sollen.

In diesem Zusammenhang wird die Sonderbaufläche um rund 1.250 m² vergrößert.

Für die in östlicher Nachbarschaft verlaufende Ferngas-Doppelleitung wurde nach Angabe des Betreibers ein 15-m-Schutzstreifen übernommen, der nicht überbaut werden darf.

Im nördlichen Bereich des bestehenden Parkplatzes werden bis zu 7 Wohnmobil-Stellplätze zugelassen.

Auf die besonderen Bestimmungen bei der Realisierung von mehr als drei Wohnmobil-Stellplätzen (Campingplatzverordnung) wird hingewiesen.

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes (Rosenzucht und Schulbetrieb) wird unverändert beibehalten, weshalb sich die Änderungen als Deckblattänderung auf den zeichnerischen Teil beschränken.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unterliegen durch den Bebauungsplan keiner Einschränkung und sind grundsätzlich zulässig. (z.B. Kinderspielplätze, Gartenlauben, Pavillons, mobile Schlafkabinen-sleeperpoo).

In Ergänzung der Begründung zum Gesamtplan sei nochmals darauf hingewiesen,

- dass sich die Anlage in der Wasserschutzzone III des Quellschutzgebietes „QSG 010H Bad Bellingen:Markus-Therme (I), Leodegardquelle(II) und Therme(III) befindet und deshalb besondere technische Anforderungen bei der Abwasserbeseitigung zu erfüllen sind.
- Das Schmutzwasser von Hof Ettenbühl ist an die Ortskanalisation Hertingen angeschlossen. Die geplanten Erweiterungen sind an das jeweilige Leitungssystem anzuschließen. Der Entwässerungsantrag ist bei der Gemeinde zu stellen und durch die Gemeinde im Rahmen der Grundstücksentwässerung zu genehmigen.
- Grundsätzlich sind die Gebäude vor Flutung bei Starkregenereignissen zu sichern.
- Bei Bauvorhaben anfallender Aushub ist im Plangebiet wiederzuverwenden.

Bei der Planänderung handelt es sich um eine moderate Ergänzung der seit 16 Jahren rechtskräftigen Festsetzungen unter Beibehaltung der ursprünglichen Zweckbestimmung und nicht um eine touristische Erweiterung, die bezüglich Ver- und Entsorgung, straßenseitiger Erschließung oder Löschwassersituation wesentliche Veränderungen nach sich zieht.

Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Planänderung ist nicht zu erwarten.

Die Planänderung ist zur Zukunftssicherung des Betriebes städtebaulich erforderlich und wird von der Gemeinde unterstützt.

Die detaillierten Bedingungen (z.B. Stellplatznachweis, Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst, Löschwassersituation) werden im konkreten Bauantrag jeweils nachgewiesen.

Eine zeitnahe Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist vorgesehen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs.2 und 3 Satz 1 entsprechend
- gelten Eingriffe, die auf Grund der Planänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 aufgestellt werden soll
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

5. Umweltbelange

Vorbemerkungen

Anlass der Bebauungsplanänderung sind kleine Erweiterungen an den bestehenden Gebäuden bzw. Baufenstern sowie insbesondere die nachträgliche Festsetzung bzw. Erweiterung des bestehenden Baufensters Nordost als Sonderbaufläche für Mobile-Homes, Carport und/oder Maschinen-/Gerätehalle im Norden sowie der Fläche des bestehenden Festzelts im Osten. Zudem soll im Außengelände ein Kinderspielplatz in der Grünfläche im Nordosten dargestellt werden und die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Pavillons, Gartenlauben und mobile Schlafkabinen) klargestellt werden. Alle Änderungen dienen der Erweiterung des Landgasthausbetriebs sowie der dazugehörigen Gärtnerei und im weiteren Sinne der touristischen Nutzung der Parkanlagen.

Planvorhaben/ Eingriffe

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hof Ettenbühl“. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Hof Ettenbühl“ durch den neuen Bebauungsplan „Hof Ettenbühl - 1. Änderung“ überlagert. Die Änderungen betreffen nur das Flurstück 2992.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Im alten Bebauungsplan sind die Baufenster insgesamt mit ca. 0,43 ha festgesetzt.

Die weiterhin durch Nebenanlagen, Verkehrsflächen usw. versiegelbaren Bereiche beliefen sich bisher auf ca. 0,87 ha. Als private Grünflächen sind derzeit ca. 1,6 ha ausgewiesen. Über die Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufenster Nordwest lediglich um eine kleine Fläche mit ca. 0,02 ha erweitert. Betroffen sind bisher durch Nebenanlagen bereits überbaubaren Flächen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hof Ettenbühl“. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan „Hof Ettenbühl“ durch den neuen Bebauungsplan „Hof Ettenbühl - 1. Änderung“ überlagert. Die Änderungen betreffen nur das Flurstück 2992.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha. Im alten Bebauungsplan sind die Baufenster insgesamt mit ca. 0,43 ha festgesetzt.

Die weiterhin durch Nebenanlagen, Verkehrsflächen usw. versiegelbaren Bereiche beliefen sich bisher auf ca. 0,87 ha. Als private Grünflächen sind derzeit ca. 1,6 ha ausgewiesen. Über die Änderung des Bebauungsplanes wird das Baufenster Nordwest lediglich um eine kleine Fläche mit ca. 0,02 ha erweitert. Betroffen sind bisher durch Nebenanlagen bereits überbaubaren Flächen.

Das Baufenster Südwest wird nicht verändert. Das Baufenster Ost wird nach Norden deutlich vergrößert, um hier Baumöglichkeiten für Mobile-Homes und Gewächshäuser zu schaffen. Des Weiteren erfolgt eine Erweiterung des Baufensers im südöstlichen Bereich, für das hier vorhandene Zelt und weitere Nebenanlagen. Die Erweiterung des Baufensers umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha. Betroffen sind hier ca. 0,03 ha bereits für Nebenanlagen versiegelbare Flächen sowie ca. 0,19 ha bisherige Grünfläche.

Somit ergibt sich gegenüber dem Rechtskräftigen Bebauungsplan die Neuausweisung von Baufenstern auf einer Fläche von ca. 0,19 ha, in bisher als Private Grünflächen ausgewiesenen Bereichen.

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine weiteren grünordnerischen Festsetzungen zu entnehmen. In der graphischen Darstellung sind zwar bereichsweise Einzelbäume usw. gekennzeichnet, eine Festsetzung von Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen erfolgte jedoch nicht.

Ergebnis

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Verlust des bisher als Grünfläche festgelegten Bereichs durch die Erweiterung der Baufenster, insb. des Baufensers Nordost, von etwa 0,19 ha.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kommt es nur zur geringfügigen Änderung der Nutzung in den betroffenen Bereichen. Eingriffe in den Gehölz- und Baumbestand oder ein Abbruch von Gebäuden sind nicht vorgesehen.

Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken. Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Da die baulichen Anlagen im Gelände bereits weitgehend bestehen, sind gegenüber dem tatsächlichen Bestand im Gelände keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch oder Fläche zu erwarten.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt die Reduzierung von bisher ausgewiesenen Grünflächen durch die Erweiterung des Baufensers Nordost für die Bereiche der Mobil-Homes, Carport, Festzelt usw. Damit gehen geringe Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter einher.

Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden geringen Eingriffe ist aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Ergebnis Artenschutz

Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebiets sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die Änderung des Bebauungsplans „Hof Ettenbühl“ eine Betroffenheit der Artengruppen der Reptilien, Fledermäuse und Vögel.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass bei Einhaltung von artspezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 – 3 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen nach dem geltenden Naturschutzrecht:

Reptilien

- In Bereichen und Strukturen, die ggf. als Überwinterungshabitate für Reptilien dienen, dürfen während der Wintermonate keine Erdarbeiten etc. stattfinden.
- Größere Erdarbeiten dürfen je nach Witterung erst mit Beginn der Aktivität der Reptilien ab Mitte/Ende März erfolgen.
- Anschließend Vergrämung mittels Folienauslegung bzw. Überdeckung durch Rindenmulch.
- Die Vergrämung erfolgt frei und ungerichtet in die Umgebung. Eine Errichtung von Schutzzäunen und Leitkorridoren ist nicht nötig, insofern direkt anschließend an die Vergrämung die Eingriffe erfolgen.
- Die Rückwanderung der Tiere in den Gefahrenbereich der Baustelle muss durch das Aufstellen von Schutzzäunen vermieden werden.

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Vorhandene künstliche Nisthilfen müssen ebenfalls zu den oben genannten Zeiten aus den Eingriffsbereichen entfernt und in störungsfreien Bereichen wieder angebracht werden.
- Bei der Rodung von Gehölzen bzw. der Entfernung von Gebäudestrukturen ist auf eventuelle Bruthöhlen für den Haussperling zu achten. Nachweislich genutzte Höhlen müssen im Verhältnis 1:1 ersetzt werden.

Fledermäuse

- Falls Bäume wider Erwarten gefällt oder Gebäude abgebrochen oder saniert werden müssen, sollten diese Maßnahmen grundsätzlich falls möglich in den Wintermonaten stattfinden.
- Falls dies nicht möglich ist, müssen die konkret zu beseitigenden Bäume oder die für einen Umbau oder Anbau vorgesehenen Gebäudestrukturen kurz vor den Eingriffen gesondert begutachtet werden. Falls sich hier konkrete Hinweise auf besondere Quartierstrukturen oder eine Quartiernutzung für Fledermäuse ergeben (z.B. Baumhöhlen, Einflugmöglichkeiten in einen Dachstuhl, spezielle Fassaden-

oder Spaltenstrukturen etc.) muss der Gutachter die weiterhin erforderlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie ggf. auch von Ausgleichsmaßnahmen festlegen.

- Falls Bäume aus bestehenden Linearstrukturen entnommen werden, darf die entstehende Lücke nicht größer als 20 Meter werden bzw. es müssen kompensierende Ersatzpflanzungen erfolgen.
- Beleuchtungen neu eingerichteter Wohn- oder Übernachtungseinheiten sollten fledermausgerecht erfolgen, d.h. bei Verwendung von entsprechend geeigneten Lichtquellen ist auf eine flächige Ausleuchtung der Plätze und Wege zu verzichten.
- Ausleuchtungen bisher nicht beleuchteter Bereiche sollten vermieden werden. Auch eine Ausleuchtung eventueller Flugrouten entlang des Mühlenbachs, entlang der nördlichen Birkenreihe sowie entlang der Mammutbaum-Allee muss vermieden werden.

siehe auch:

separaten Begründungsteil des Büros Kunz GaLaPlan, Todtnau

- Artenschutzrechtliche Prüfung -
- Umweltbelange nach § 13a BauGB -

6. Bestandteile des geänderten Bebauungsplanes

Planteil M. 1:1000 mit Textteil	vom 08.12.2003
in der 1. Änderungsfassung (Deckblatt)	vom <28.09.2019>
(beschleunigte Änderung nach § 13a BauGB)	
Beigefügt sind:	
Begründung	vom 08.12.2003
mit Begründung zur 1. Änderung	vom <28.09.2019>

Bad Bellingen, den
Der Bürgermeister

Dr. Vogelpohl

GEMEINDE BAD BELLINGEN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOF ETTENBÜHL"

(nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

gem. § 2 Abs.1 BauGB

Der Gemeinderat hat am die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Bürgermeister

Dr. Vogelpohl

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

gem. § 3 Abs.2 BauGB

Gemeinderatsbeschluss vom

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat für die Dauer eines Monats vom bis (jeweils einschließlich) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister

Dr. Vogelpohl

SATZUNGSBESCHLUSS

gem. § 10 Abs.1 BauGB

Gemeinderatsbeschluss vom

Der Bürgermeister

Dr. Vogelpohl

RECHTSKRAFT

gem. § 10 Abs.3 BauGB

durch Bekanntmachung vom

Der Bürgermeister

Dr. Vogelpohl

BAD BELLINGEN, DEN

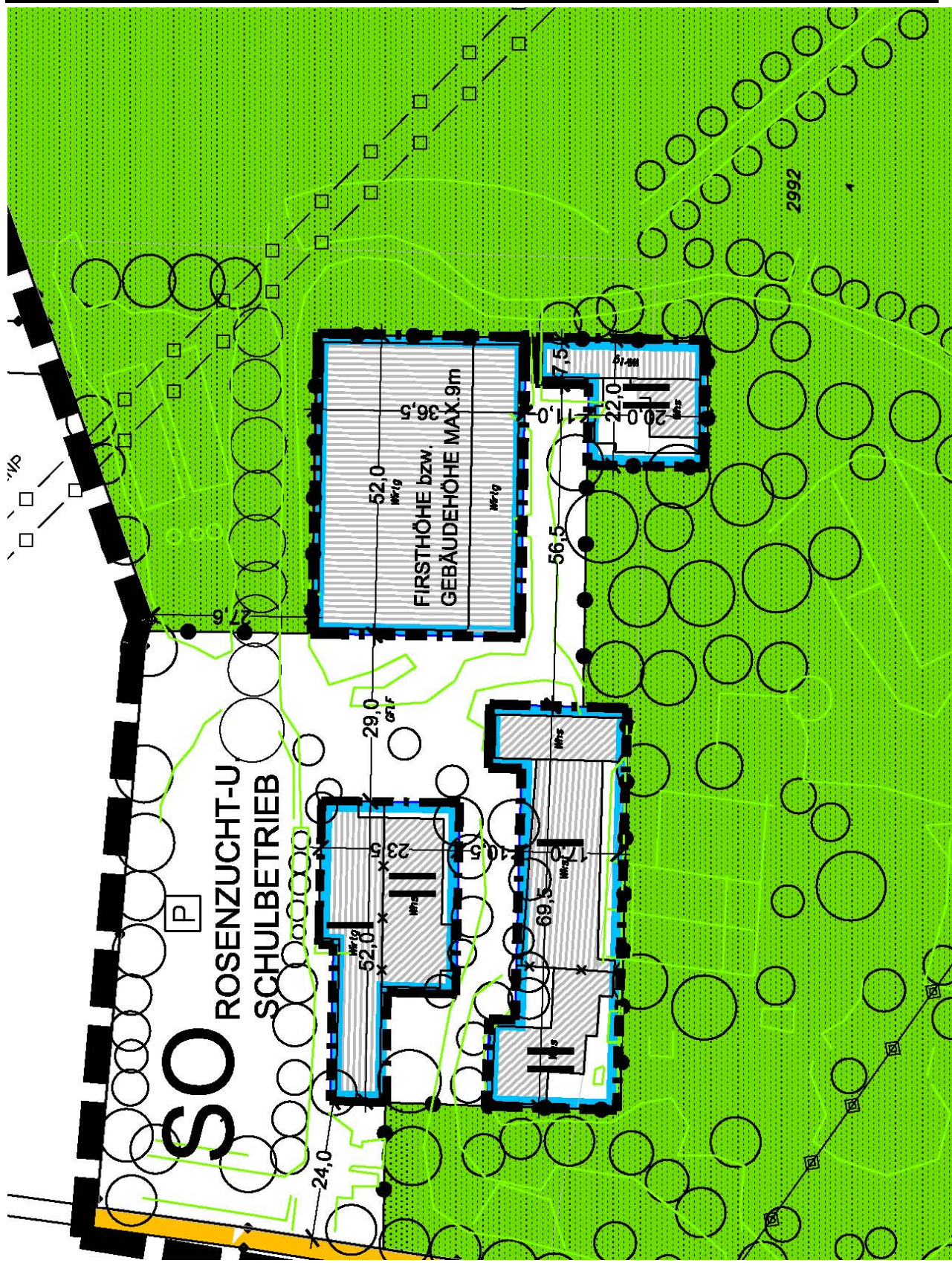
DER BÜRGERMEISTER

LÖRRACH, DEN<28.09.2019>

ENTWURF UND PLANFERTIGUNG

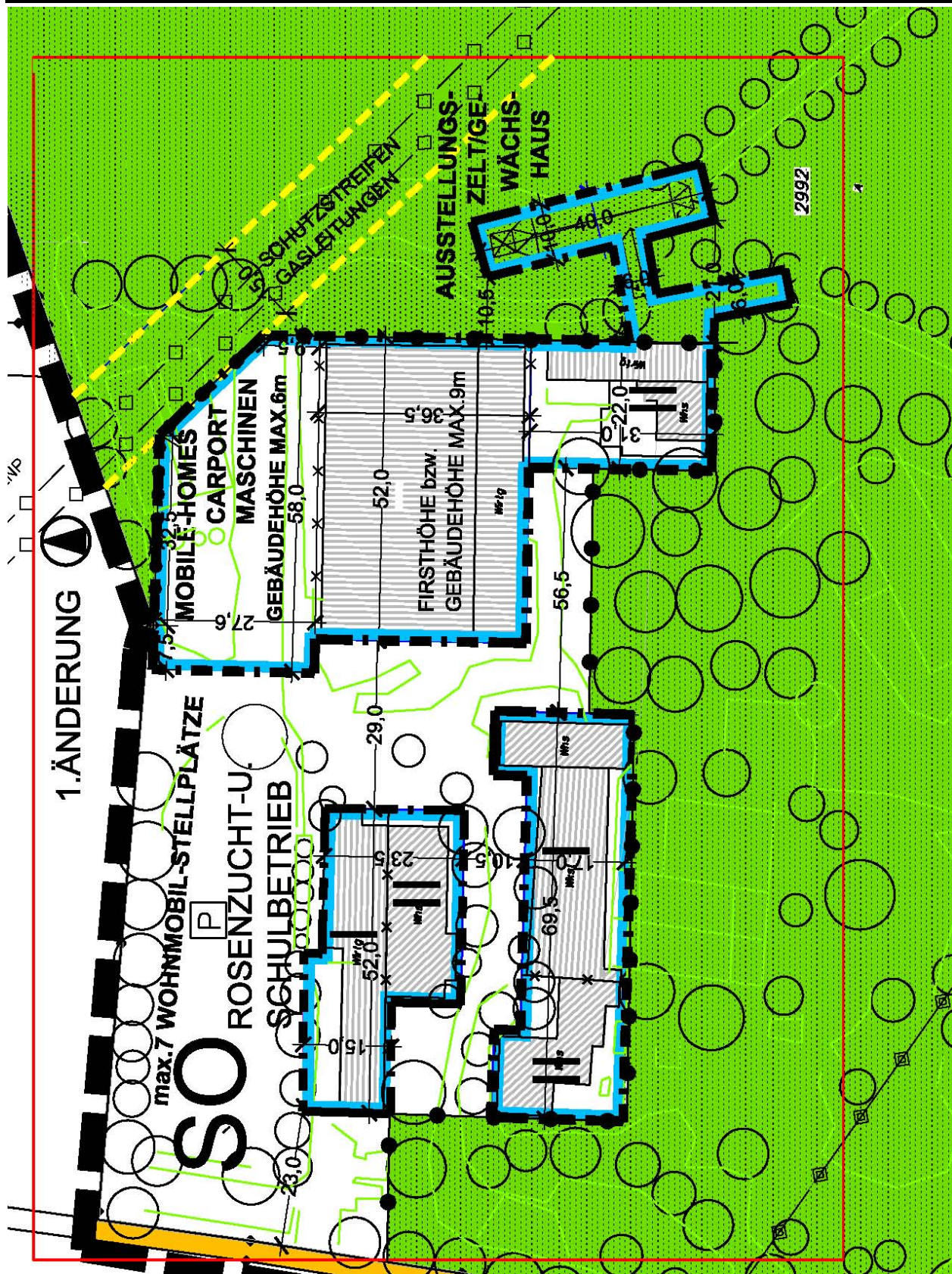
Dr. Vogelpohl

BfB BÜRO FÜR
 BAULEITPLANUNG
 UND STÄDTEBAU
 DIPL.-ING.
 TILMANN LIEWER
 FREIER ARCHITEKT
 STADTPLANER SRL
 TEL. 07621 - 89590
 TÜLLINGEN, SODG.4
 79539 LÖRRACH



AUSSCHNITT Planteil M.1:1000 vom 08.12.2003

ALT



AUSSCHNITT Planteil M.1:1000
Änderungsentwurf vom <28.09.2019>

NEU