Gemeinde Kürnbach

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„ALTES SCHULHAUS – 1. ÄNDERUNG“

Entwurf vom 30.09.2025

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
3 Beschreibung der Maßnahme
4 Gutachten
5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
6 Auswirkungen des Bebauungsplans

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Altes Schulhaus - 1. Änderung“ liegt im Ortskern von Kürnbach, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altes Schulhaus“ (in Kraft getreten am 12.01.2023). Er umfasst einen Teil des Flurstückes 199. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für den Änderungsbereich ein Baufenster an der Leiterstraße und im rückwertigen Grundstücksbereich zwei große Baufenster festgesetzt.

In den letzten Jahren konnte das Konzept aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt werden. Zwischenzeitlich hat der Investor das städtebauliche Konzept überarbeitet. Diese sieht nun statt der zwei Mehrfamilienhäuser im rückwertigen Bereich nur noch einen Baukörper vor. Nach den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist der Bau dieses Mehrfamilienhauses nicht möglich, da das geplante Gebäude zum Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Auch die geplante Gebäudehöhe überschreitet die festgesetzte maximale Trauf- und Gebäudehöhe.

Grundsätzliches Ziel der 1. Änderung ist es, unter Berücksichtigung des ursprünglichen städtebaulichen Konzeptes, eine Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen und Wohnraum zu schaffen.

Festsetzungsinhalte der 1. Änderung ist die Umsetzung des geplanten Mehrfamilienhauses. Im Zuge der 1. Änderungen werden somit lediglich Festsetzungen hinsichtlich der überbaubare Grundstücksfläche, der maximale Trauf- und Firsthöhen, der Höhenlage sowie der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen getroffen. Die weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Altes Schulhaus", in Kraft getreten am 12.01.2023 sind von dieser Änderung nicht berührt und gelten weiterhin.

Die Gemeinde Kürnbach hat daher am …… beschlossen, den Bebauungsplan „Altes Schulhaus - 1.Änderung“ aufzustellen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,18 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die durch den Bebauungsplan „Altes Schulhaus - 1. Änderung“ verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Eine bislang ungenutzte Fläche soll im Rahmen der Änderung nachverdichtet werden.

Das Verfahren nach § 13a BauGB kann auch zur Änderung bestehender Bebauungspläne angewandt werden, sofern die Änderung, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. Verbesserung der Erschließung) dient.

Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,18 ha. Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem Schwellenwert von 20 000 m², der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht.

Gemäß § 50 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden. Auch liegt das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht im Umfeld von sogenannten „Störfallbetrieben“. Auch werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) erkannt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die vorstehenden Voraussetzungen erfüllt werden, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gleichermaßen muss im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vollzogen werden.

3 Beschreibung der Maßnahme

In den letzten Jahren konnte aus wirtschaftlichen Gründen die städtebauliche Konzeption die dem Bebauungsplan „Altes Schulhaus“ zu Grunde liegt, nicht umgesetzt werden. Aufgrund dessen wurde das Konzept durch den Architekten Herr Hansulrich Benz und den Eigentümer überarbeitet.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Leiterstraße. Lediglich im rückwertigen Bereich soll auf das südwestliche Mehrfamilienhaus verzichtet werden. Das verbleibende Gebäude soll nach Südwesten verschoben werden und um ein weiteres Geschoss ergänzt werden. Die Dachform und Dachneigung werden nicht geändert, so dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt. Die Größe des neuen Baufensters orientiert sich an den bestehenden überbaubaren Grundstücksflächen im rechtswirksamen Bebauungsplan „Altes Schulhaus“.

Der rechtswirksame Bebauungsplan „Altes Schulhaus“ bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, wird allerdings durch Festsetzungen im zeichnerischen Teil ergänzt und geändert.

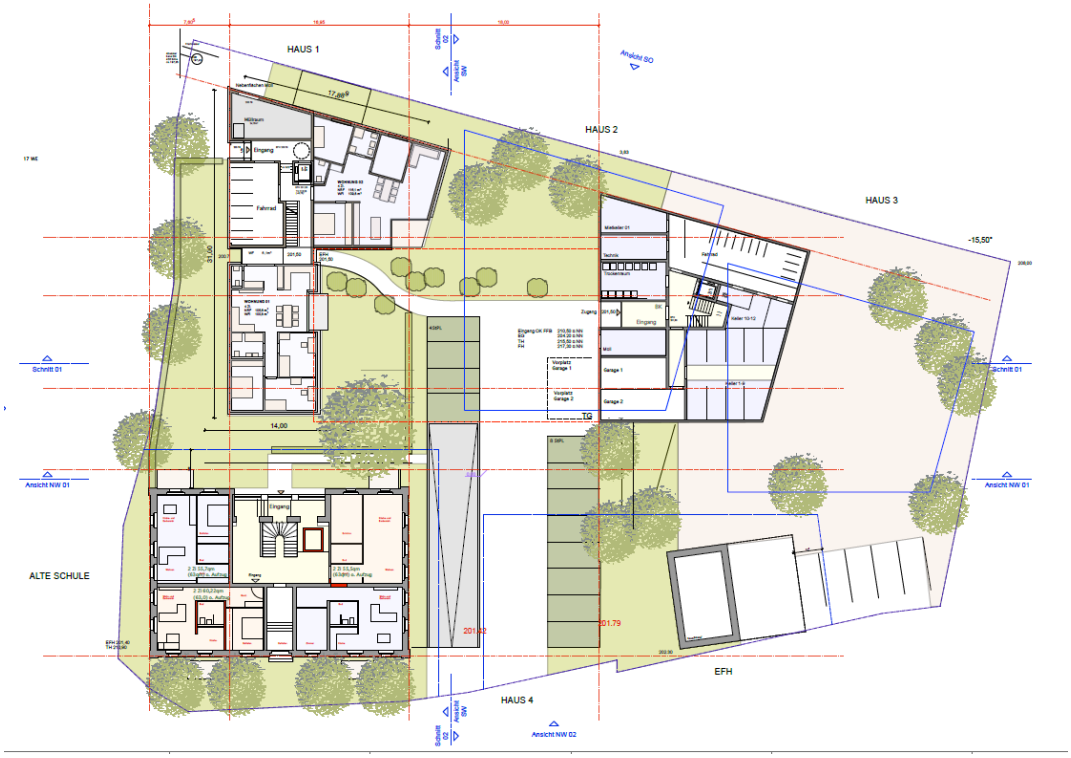

Abbildung 1: Bebauungskonzept, Architekten Herr Hansulrich Benz, 08.08.2025

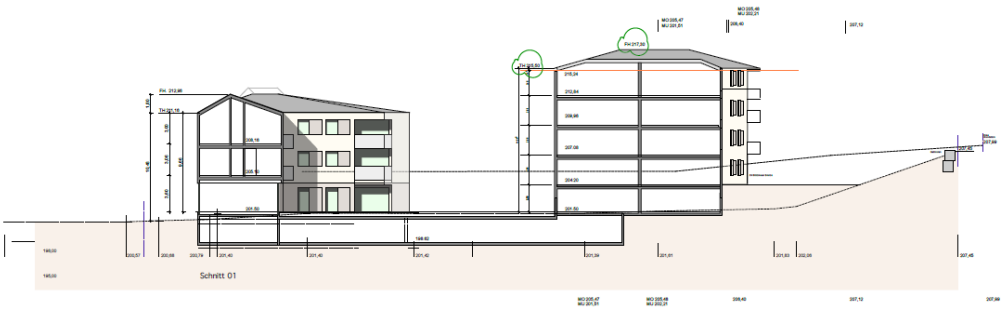

Abbildung 2: Schnitt Nord-West, Architekten Herr Hansulrich Benz, 08.08.2025

Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich um die Neuordnung eines Innenbereiches. Die Fläche wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, die überbaubare Grundstücksfläche wird gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan lediglich in ihrer Lage verändert und verkleinert sowie die maximale Traufhöhe um 2,0 m und die Firsthöhe um 1,5 m erhöht. Es wird keine neue Bebauungsmöglichkeit geschaffen.

Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und daher der Bebauung im Außenbereich vorzuziehen. Der Flächenbedarf wird somit eingeschränkt und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Es sind keine Schutzgebiete, wie FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat), Vogel-, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen oder eines Wasserschutzgebiets.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft werden durch die geringe Größe der Nachverdichtung und der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr als bisher belastet. Zudem bleiben durch die Nachverdichtung Flächen außerhalb des Ortsgefügtes, der so genannte Außenbereich, unangetastet. Das Siedlungs- und Landschaftsbild wird aufgrund der Größe und der Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes nicht geändert.

4 Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Altes Schulhaus“ wurde geprüft, ob die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden schutzbedürftigen Nutzungen verträglich sind. Für den Änderungsbereich haben sich zwischenzeitlich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die erneute Untersuchungen notwendig machen.

Nachfolgend sind die jeweiligen Untersuchungsergebnisse der für den Änderungsbereich relevanten Gutachten aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten / Untersuchungen aufgeführten Nummerierungen, Anlagenverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Untersuchung selbst.)

4.1 Artenschutz

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen: „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Artenschutzrechtliche Vorprüfung“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, Dezember 2020.

(S.1)

„Zusammenfassung

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach in der Leiterstraße 1 und 3 in der Gemeinde Kürnbach im Landkreis Karlsruhe, ist ein Abriss bestehender Gebäude der Musikakademie und ein anschließender Neubau von drei Gebäudekomplexen geplant. Im Zuge dessen erfolgte eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Berücksichtigung der Naturschutzbelange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Das Schulhaus steht unter Denkmalschutz und bleibt bestehen.

Für die Vorprüfung wurde eine Geländebegehung durchgeführt und das Untersuchungsgebiet (B-Plangebiet) gezielt nach geeigneten Habitatstrukturen für relevante Artengruppen abgesucht.

Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten erfolgt eine Abschichtung des prüfrelevanten Artenspektrums.

Um eine gesicherte Verbotsprüfung im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG durchführen zu können, ist eine vertiefende Erfassung von Fledermäusen im Vorhabengebiet und den angrenzenden Kontaktlebensräumen erforderlich. Dieses

Vorgehen ermöglicht verbindliche Aussagen zur Gegenständlichkeit und ggf. erforderlichen Bewältigung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Für die im B-Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten sind die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.3) mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dabei sind die Zeiten für die Entnahme von Gehölzen und den Abbruch von Gebäuden unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeit auf Oktober bis Februar zu beschränken.

Eine nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotsrelevante Betroffenheit weiterer Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie kann vorhabenbezogen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

4.2 Fledermausuntersuchung

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Fledermausuntersuchung wird verwiesen: „Fledermausuntersuchung im Zuge des Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 30.04.2021 mit der Ergänzung „Bauvorhaben Konversion Musikakademie Kürnbach, Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung von verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG“, GÖG Gruppe für ökologische Gutachten, Stuttgart, 05.05.2021.

(S.4)

„4 Fazit

Aufgrund der erlangten Erkenntnisse kann die Bedeutung des alten Schulhauses als Winterquartier für Zwergfledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Durch die anhaltend frostig-kalten Temperaturen bei Nacht, gepaart mit milden Tagen kann man das Verlassen des Winterquartieres sowie sich formierender Sommergemeinschaften nicht verlässlich zeitlich voneinander trennen. Für den Winterquartierverdacht spricht, dass die Tiere lediglich während des Ausfluges detektiert werden konnten und im Laufe der Nächte sowie zur morgendlichen Einflugzeit keine Rufaufnahmen entstanden sind. Daher liegt die Vermutung nahe, dass nach dem Verlassen des Quartieres am alten Schulgebäude zu einem anderen Quartier gewechselt wurde.

Unter Berücksichtigung dieser gewonnenen Erkenntnisse kann eine Beeinträchtigung winterschlafender Tiere im unmittelbar angrenzenden Gebäude zum Abrissvorhaben nicht ausgeschlossen werden.

Es wird daher empfohlen unter Einbeziehung der zuständigen Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.“

4.3 Geräuschimmissionsprognose zum Lärm einer Tiefgarageneinfahrt

Auf die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte Geräuschimmissionsprognose wird verwiesen: Geräuschimmissionsprognose zum Lärm einer Tiefgarageneinfahrt zum Bauvorhaben „Konversion Musikakademie Kürnbach“ zu einer Wohnanlage auf dem Gelände der ehemaligen Musikakademie in 75057 Kürnbach“, TÜV Süd Industrie Service GmbH, Dipl.-Ing. m. Eimers, Filderstadt, 07.12.2021.

(S.12 ff)

„8. Zusammenfassung

„[…] Bei der Untersuchung sind, laut Auftraggeber, die Betriebsgeräusche durch die Nutzung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgaragenzufahrt, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Abwägung möglicher Lärmbelastungen, für die direkt angrenzenden Nachbarschaft zu ermitteln und zu bewerten.

[…] Durch das Bauvorhaben der Wohnanlage mit geplanter Tiefgarage werden laut Angaben des Auftraggebers 32 Stellplätze in 2 Ebenen einer Tiefgarage geschaffen.

[…] Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für den Tageszeitraum mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Tageszeitraum eingehalten bzw. um mindestens 3 dB(A) unterschritten wird.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für nachts im Mittel mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum (mittlere Einwirkung über 8 Stunden) eingehalten wird.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel für die lauteste Stunde der Nacht mit den hier zulässigen Immissionsrichtwerten zeigt, dass der jeweilige Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum (lauteste Stunde der Nacht) im Mischgebiet eingehalten wird, aber im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 6 dB(A) überschritten wird.

Bei der Abwägung der Bewertung von Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen ist (siehe Parkplatzlärmstudie Kapitel 10.2.3) grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagerscheinungen gehören und das Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Würden sich die kritischen Aufpunkte IO 2 und IO 8 ebenfalls in einem Mischgebiet befinden, würde die hier rechnerisch ermittelte Überschreitung in der lautesten Nachtstunde nur 1 dB(A) betragen.

Für die Abwägung sollte ebenfalls berücksichtigt werden, dass die Lärmbelastungen in gewisser Hinsicht z.T. als Eigenbelastung zu werten ist und in ihrer Auswirkung dem Lärm auf öffentlichen Straßen (Verkehrslärm) vergleichbar ist.

Für weitere Details siehe auch Kapitel 10.2.3 Parkplätze in Wohnanlagen in der o.g. Parkplatzlärmstudie. Hierzu insbesondere der Verweis auf den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94. Darin wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel nicht berücksichtigt werden. […]“

5 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die geplante Bebauung umzusetzen. Durch die Festsetzung als „Einzelbaufenster“ wird gewährleistet, dass die städtebaulich gewünschte Ordnung im Gebiet eingehalten wird. Die Größe der überbaubare Grundstücksfläche lässt einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes zu.

Trauf- und Firsthöhen

Die Erhöhung der maximale Traufhöhe um 2,0 m und der Firsthöhe um 1,5 m ermöglicht ein zusätzliches Geschoss. Durch diese Erhöhung können die gewünschten Dichtewerte im Plangebiet erreicht werden und trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Die Dachform und Dachneigung werden nicht geändert, so dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt.

Geplante Geländehöhen

Das Plangebiet steigt stark nach Süden an. Die geplante Erschließung ist von der Höhenlage der angrenzenden Straße und von der im Süden und Osten angrenzenden Topografie geprägt. Um den Höhenunterschied im Plangebiet auszugleichen und nutzbarer Frei- und Erschließungsbereiche zu schaffen, sind Aufschüttungen im südlichen Plangebiet notwendig. Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich demnach an diesen Anforderungen und nicht an der vorhandenen Topographie. Durch die Festsetzung der künftigen Geländeoberfläche soll die geplante Höhenentwicklung dargelegt und festgesetzt werden. Diese ist in Abhängigkeit von der Höhenlage der Gebäude zu sehen. Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Festsetzung der BZH gesichert. Die Bemessung der Abstandsflächen beziehen sich auf das künftige Gelände.

Die Höhenlage ist im Bereich des Baufenster festgesetzt. Aufgrund der Änderung der Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksfläche, mussten in diesem Zuge auch die Höhenlage der geplanten, künftigen Geländeoberfläche angepasst werden. Durch die Änderungen werden keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke gesehen.

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen.

Die Fläche für Tiefgaragen wurde an die in ihrer Lage und Größe veränderten überbaubaren Grundstücksflächen angepasst. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und an den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Eine Bodenordnung ist nicht notwendig. Die Kosten der Bebauungsplanänderung werden vom Eigentümer getragen.

Kürnbach, den

……
Moritz Baumann, Bürgermeister