

Gründe für die Änderung

Der Bebauungsplan „Gänsmatt“ soll geändert werden, um für den noch unbebauten für Reihenhäuser vorgesehenen Planbereich eingangs der St. Loup Straße eine der Bedarfssituation besser angepasste Bebauungsmöglichkeit zu schaffen.

Die im Plangebiet befindliche Fläche wurde nach Aufstellung des Bebauungsplanes 2008 plangemäß umgelegt. Die Erschließung des Gebietes wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die sich im Änderungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Im Rahmen der Vermarktung der Grundstücke hat sich eine andere Bedarfsituation ergeben. Die Tendenz zeichnet sich immer mehr in Richtung Einzelhausbebauung ab. Architekt Hohler hat in diesem Zusammenhang ein Konzept entwickelt, das auf kleinem Raum Einzelhausbebauungen ermöglicht, welches auch Grundlage für die Bebauungsplanänderung ist.

Ein bedarfsgerechtes, wirtschaftliches und der tatsächlichen Nachfrage anzupassendes Gestaltungskonzept wäre nur mit einigen Abweichungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan umsetzbar.

Die notwendigen Abweichungen betreffen im Wesentlichen die zeichnerischen Festsetzungen und hier insbesondere die Aufteilung der überbaubaren Flächen. Weitere Detailänderungen ergeben sich in der Folge im Bereich von Pflanzbindungen/-geboten und Leitungsrechten (1 Grundstück). Fehlende Abstandsflächen im östlichen Bereich der Grundstücke werden durch Baulastübernahmen der benachbarten Grundstücke geregelt.

Insgesamt berühren die beabsichtigten Änderungen jedoch nicht die Grundzüge der Planung, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeits-Voraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Inhalt der Änderung

Mit der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken Flst.Nr. 3454, 3455, 3456, 3457, 3458, 3459, 3460 und 3461 neu angeordnet. Die Neuordnung der Grundstücke bewirkt die Möglichkeit der Bebauung der Grundstücke mit einem Einzelhaus anstatt bisher mit zwei Reihenhausgruppen mit 3 und 4 Häusern.

Berücksichtigung der gesetzlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung (§ 1 a BauGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Die Grundstücke sind planungsrechtlich als Baugrundstück ausgewiesen. Eine intensivere Nutzung entsteht durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Eine formelle Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Sonstige Festsetzungen und Vorschriften

Sie sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Gänsmatt“ vom 07.04.2006 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim- Maulburg – Hausen – Hasel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Da die Gebietsart nicht geändert wird, ist weiterhin davon auszugehen, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

Verfahren

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gänsmatt“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird abgesehen.

Aufgestellt:

Maulburg, den 05.02.2010



Multner
- Bürgermeister -



M. Hohler Architekt / S. Fluri, Bauamt