## 1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Gebiet „Im Feld" besteht bereits seit 1976 ein Bebauungsplan, der neben neuen Bauentwicklungsflächen im Ortsrandbereich auch Grundstücke einschließt, die noch vom Bestand der alten dörflichen und mit landwirtschaftlichen Nutzungen verbunden Bebauungsstruktur geprägt waren. Mit der Bebauungsplanänderung von 1980 wurde für das südwestliche Teilgebiet zwischen Lettenweg und Wiechser Straße ein neuer Bebauungsplan „Im Feld A" aufgestellt, der insbesondere diesen Übergang von gewachsenem Ortskern zur Neubebauung mit Einfamilienhauscharakter umfasst.

In diesem Bereich gehört das Flst.Nr. 2951 zu den noch dörflich geprägten Altstrukturen. Das Grundstück ist bebaut mit einem Wohn- und Ökonomiegebäude und verfügt über große Freiflächen. Der Bebauungsplan stellt den Altbestand dar, zeigt aber für eine Veränderung eine Neuordnung der Fläche auf. Für die Neubebauung werden überbaubare Flächen, Garagen und Zufahrten für eine Bebauung mit drei Einzelhäusern ausgewiesen.

Das Grundstück Flst.Nr. 2951 steht nun zur Veräußerung an. Die frühere Nutzung ist aufgegeben worden, das Gebäude soll abgerissen und die Fläche neu aufgeteilt werden. Von den Erwerbern/künftigen Bauherren wurde der Gemeinde ein Planungskonzept vorgelegt, wonach die Neubebauung mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Doppelhäusern vorgesehen ist. Für das Mehrfamilienhaus wird eine Tiefgarage vorgesehen und für die beiden Doppelhäuser Garagen und Stellplätze.

Das Konzept entspricht zwar im Grundsatz dem Bebauungsplan, bei der Gebäudestellung und –anordnung gibt es jedoch Abweichungen, die eine Änderung erforderlich machen. Zudem ist für das Flst.Nr. 2951 im rechtskräftigen Bebauungsplan – und zwar abweichend von den sonstigen Planbereichen – eine außergewöhnlich niedrige GRZ von 0.15 festgesetzt, was angesichts der Neuaufteilung der Grundstücke nicht mehr ausreichend ist.

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

Die Bebauungsplanänderung liegt im öffentlichen Interesse, weil allgemein die Baulandrealisierung innerhalb der bebauten Ortslage einen Teil der Wohnbaulandnachfrage aufnehmen kann. Mit der Auffüllung von Baulücken wird dazu beigetragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen im Außenbereich abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den aktuellen Zielsetzungen des Modellprojektes des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg "MELAP - Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials".

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## 2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Flächen auf dem Flst.Nr. 2951 erweitert und neu angeordnet. Die für Garagen ausgewiesenen Flächen auf den Grundstücken nördlich des Lettenweges werden ebenfalls entsprechend der vorgelegten Pläne neu angeordnet, für die geplante Tiefgarage wird eine Fläche eingetragen. Die Grundflächenzahl wird von 0.15 auf 0.35, die Geschossflächenzahl entsprechend auf 0.70 erhöht. Generell werden im Änderungsbereich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Die Firstrichtung wird geringfügig gedreht.

Bei den örtlichen Bauvorschriften wird die Festsetzung der maximalen Gebäudetiefe von 10,50 m auf 13,00 geändert und die wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen zusätzlich vorgeschrieben. Die Gaupenvorschriften werden vereinfacht.

## 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

**(§ 1A BAUGB)**

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Das Grundstück ist planungsrechtlich als Baugrundstück ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung war bisher durch die festgesetzte GRZ max. begrenzt, wobei nach der dem Bebauungsplan noch zugrundeliegenden BauNVO die Nebenanlagen und sonstigen befestigten Flächen nicht mitzurechnen gewesen wären. Auch die Erhöhung der maximal überbaubare Grundflächenzahl ergibt daher im Grundsatz keine wesentliche Intensivierung der baulichen Nutzung.

Bei einer maximalen GRZ von 0,35 sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten.

Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

## 4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN / HINWEISE

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Im Feld II A" vom 19.01.1987 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Das Landratsamt Lörrach weist darauf hin, dass allgemein zur Lagerung von Humus folgende Hinweise zu beachten sind :
- Lagerhöhe max. 2,0 m
- bei der Schüttung dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren
- Überschreitet die Lagerdauer einen Monat, sind die Mieten zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Leguminosen)

Die wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen wird vorgeschrieben, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Diese Maßnahme trägt auch zur Reduzierung von Oberflächenwasserabflussspitzen bei, was angesichts der rechnerisch bereits überlasteten Regenwasserkanalisation im Gebiet begründet ist.

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

## 6 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Im Feld II A" 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 wurde in der Zeit vom 17.11.03 bis 09.12.03 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.03.2004 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg, den 23. März 2004

MULTNER
- Bürgermeister-

GEMEINDE 2 MAULBURG

Wehr, den 22.03.2004
**GEO***plan*

Till O. Fleischer
Dipl.-Geogr. / freier Stadtplaner