

3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BLOSTWEG II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 01.08.2005

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Für das Gebiet „Blostweg II“ besteht bereits seit 1984 ein Bebauungsplan, der 1997 geändert und grundlegend neu überarbeitet worden ist. Im Wege dieser Änderung wurde einerseits eine maßvoll erhöhte bauliche Dichte (Reihenhäuser) zugelassen und andererseits das Erschließungs- und Planungskonzept insgesamt vereinfacht. Der Plan wurde zeichnerisch und schriftlich neu aufgestellt und am 03.07.1997 in Kraft gesetzt.

Das Grundstück Flst.Nr. 963/1 ist lediglich mit einem älteren Wohnhaus an der Emil-Kuttler-Straße bebaut, der hinterliegende Teil dieses etwa 1.350 m² großen Grundstückes ist bisher unbebaut. Diese Nutzung war zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits Bestand und ist vermutlich mit Rücksicht auf die damaligen Eigentümer planerisch nicht verändert worden. Festgesetzt ist lediglich eine überbaubare Fläche im vorderen, der Straße zugewandten Teil des Grundstückes. Ansonsten ist das Grundstück Teil des Allgemeinen Wohngebietes mit den für diese Gebietsart im Plan geltenden qualifizierten Festsetzungen.

Nach einem Eigentumsübergang ist nun der Gemeinde Interesse angezeigt worden an einer baulichen Nutzung auch des hinterliegenden Grundstücksteiles. Es lag ursprünglich ein Baukonzept zur Aufteilung der neu zu bebauenden Fläche in insgesamt drei Grundstücke vor. Nach Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat wurde das Konzept auf zwei Grundstücke reduziert. Nunmehr sollen entweder zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus zusätzlich errichtet werden, das bestehende alte Wohnhaus bleibt erhalten. Das hinterliegende Grundstück wird über eine private Zufahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Wohngebäude begrenzt.

Damit wird auch der letzte Teil dieser ursprünglichen innerörtlichen Grünfläche einer Bebauung zugeführt, die in Art und Maß dem übrigen Bebauungsplangebiet entspricht.

Mit der Zulassung der Bebauung wird die Innenentwicklung gefördert, was den allgemeinen Zielsetzungen einer derzeit auch auf Landkreisebene im Rahmen des Agenda-Prozesses aktuell geführten Diskussion um eine „nachhaltige Flächennutzung“ entspricht. In die gleiche Richtung zielen die Bemühungen des Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“, in dem unter anderem auch Städte- und Gemeindetag vertreten sind.

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 Zielsetzungen des Modellprojektes des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg "MELAP - Eindämmung des Landschaftsverbrauches durch Aktivierung des innerörtlichen Potentials".



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BLOSTWEG II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 01.08.2005

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden. Insgesamt berühren die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

2 INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Änderung wird die überbaubare Fläche auf dem Flst.Nr. 963/1 erweitert. Für die Erschließung des hinterliegenden Grundstückes wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Private Grundstückszufahrt“ festgesetzt. Die Firstrichtung wird in Ost-West-Richtung festgesetzt, dies entspricht auch den Gebäudestellungen im Umfeld. Die Traufhöhe wird auf maximal 4,5 m festgelegt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrenzung auf 4,0 m hat sich bereits mehrfach als nicht praxisgerecht herausgestellt, insbesondere in Verbindung mit der bestehenden Geschossregelung, wonach das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf. Es sind deshalb bei zurückliegenden Baugesuchen bereits verschiedentlich Befreiungen auf ca. 4,50 m erteilt worden. Diese Entwicklung soll bei der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden. Die Änderung der Traufhöhe gilt im gesamten Plangebiet. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude wird auf 2 begrenzt. Aufgrund einer Anregung des nördlichen Grundstücksnachbarn wird entlang der geplanten Zufahrt eine private Grünfläche für eine Sichtschutzbepflanzung ausgewiesen.

Die konkrete Bauplanung wird zeichnerisch in gestrichelten Linien unterlegt. Dies dient lediglich der Veranschaulichung und Erklärung, ist jedoch keine verbindliche Festsetzung. Insbesondere Garagen, Carports oder Stellplätze können – wie im übrigen Gebiet auch – auf der gesamten Grundstücksfläche angeordnet werden.

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 (WA) ausgewiesen. Nach der geltenden Grundflächenzahl wären derzeit bereits rd. 600 m² (45% aus 1.345m²) baulich nutzbar. Das betroffene Grundstück ist ringsum von bebauten bzw. bebaubaren Grundstücken oder Straßenflächen umgeben.

Nach der geplanten Aufteilung und Bebauung wird für Gebäude, Stellplätze und Erschließungszufahrt eine Fläche von etwa 470 m² in Anspruch genommen (incl. bestehendem Gebäude). Das heißt, auch wenn noch einzelne Terrassenflächen oder Hauszugänge hinzukommen, ergibt sich keine wesentliche Erhöhung der baulichen Nutzung gegenüber dem bereits zulässigen Umfang. Bei einer maximalen GRZ von 0,30 sind mindestens 55 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten.

Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „BLOSTWEG II“

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 01.08.2005

Das durch die Planänderung zugelassene Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN / HINWEISE

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Blostweg II“ vom 21.04.1997 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Die wasserdurchlässige Befestigung von PKW-Stellplätzen ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgeschrieben, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Diese Maßnahme trägt auch zur Reduzierung von Oberflächenwasserabflussspitzen bei.

5 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.

6 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Blostweg II“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der Öffentlichkeit und den von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

aufgestellt:

Maulburg, den 01. Aug. 2005



MULTNER
- Bürgermeister-

Wehr, den 01.08.2005
GEOplan



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

