

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Kirchhalde-Dorfmat II“ soll geändert werden, um für eine noch unbebaute Fläche durch eine Teilung des Grundstückes eine zusätzliche Baumöglichkeit zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Kirchhalde-Dorfmat II“ ist 1991 rechtskräftig geworden. Die plan-gemäße Umlegung und Erschließung sind abgeschlossen, das Gebiet ist mit Ausnahme weniger Baulücken bebaut.

Das Grundstück Flst.Nr. 2919 ist im Eigentum der Gemeinde Maulburg. Im Zuge der Aufstellung des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gänsmat“ im Jahr 2006 wurde auf diesem Grundstück entlang des Floßkanals ein öffentlicher Fußweg gebaut. Ein Grundstück für diese öffentliche Nutzung wurde entsprechend abgetrennt. Damit ist die Nutzung des ausgewiesenen Baufensters bereits nicht mehr plangemäß möglich, eine Anpassung im Bebauungsplan ist bisher unterblieben.

Das verbleibende Baugrundstück hat noch eine Größe von 1.072 m², dies ist nach heutigen Maßstäben für eine Bebauung mit einem Einzelhaus zu groß. Auch für eine – nach dem Bebauungsplan zulässige – Doppelhausbebauung hat sich bis jetzt kein Interessent gefunden, vermutlich weil auch dafür die Fläche zu groß und der Zuschnitt ungünstig ist.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde zwei Interessenten gefunden, die nach einer Teilung des Grundstückes jeweils ein Einzelhaus erstellen möchten. Die dadurch entstehenden zwei Einzelhausgrundstücke haben eine angemessene Größe und es würde eine höhere bauliche Nutzung im Sinne einer Nachverdichtung erreicht.

Für die Bebauung mit zwei Einzelhäusern ist die festgesetzte überbaubare Fläche jedoch nicht ausreichend, so dass eine Aufweitung und damit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann das innerörtliche Potential im Bereich „Kirchhalde-Dorfmat“ durch Nachverdichtung genutzt und somit die Innenentwicklung gefördert werden.

Die Änderung wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB durchgeführt.



2 INHALT DER ÄNDERUNG

Für das Grundstück Flst.Nr. 2919 wird die überbaubare Fläche erweitert. Es wird eine geplante Grundstücksgrenze für die Aufteilung der Fläche in zwei Baugrundstücke im zeichnerischen Teil eingetragen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird von bisher 0.2 auf 0.4 erhöht. Die Firstrichtung wird wahlweise in Nord-Süd oder West-Ost Richtung festgesetzt.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die angestrebte dichtere Bebauung zu schaffen, sind weitere Änderungen einzelner Festsetzungen erforderlich. So wird für den Änderungsbereich die festgesetzte Mindestbreite für Baugrundstücke sowie festgesetzte besondere Grenz- und Gebäudeabstände aufgehoben. Auch eine örtliche Bauvorschrift über die Grundrissform der Gebäude wird aufgehoben. Da die Änderungsfläche allseits an öffentliche Verkehrs- oder Wegegrundstücke bzw. an die landwirtschaftlichen Außenbereichsflächen angrenzt, sind keine Auswirkungen etwa auf eine angrenzende Wohnbebauung gegeben.

Auf dem abgetrennten öffentlichen Grundstück 2919/1 wird der bestehende öffentliche Wartungsweg entlang des Floßkanals mit der Uferbegleitgrünfläche im Bebauungsplan eingetragen.

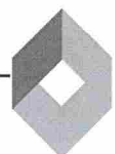
3 ERSCHLIEßUNG

In das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke. Die vorhandenen Erschließungsanlagen erlauben auch die vorgesehene Teilung mit dann künftig zwei Grundstückszufahrten. Die leitungsgebundene Erschließung ist ebenfalls gesichert.

Das Landratsamt Lörrach (FB Umwelt, Abwasserbeseitigung) weist darauf hin, dass das Niederschlagswasser von Neubauten gem. § 55 WHG (2) ortsnahe versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Bei unbeschichteten Kupferblech-, Zinkblech- oder Titanzinkblechdächern ist dann eine geeignete Vorbehandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Zusätzlich bedarf es der Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt. Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig und Keller sind deshalb mittels geeigneter Maßnahmen gegen Feuchtigkeit zu schützen.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE (§ 1 (6) NR. 7 BAUGB)

Die Bebauungsplanänderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen zur Einstufung des Verfahrens nach § 13 a BauGB liegen vor, weil mit der Änderung eine Nachverdichtung im Änderungsbereich vorgenommen wird.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

Die übrigen Voraussetzungen wie Lage im Innenbereich, Größe etc. sind ebenfalls eingehalten.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfallen die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Nachweis der naturschutzrechtlichen Kompensation. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

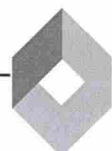
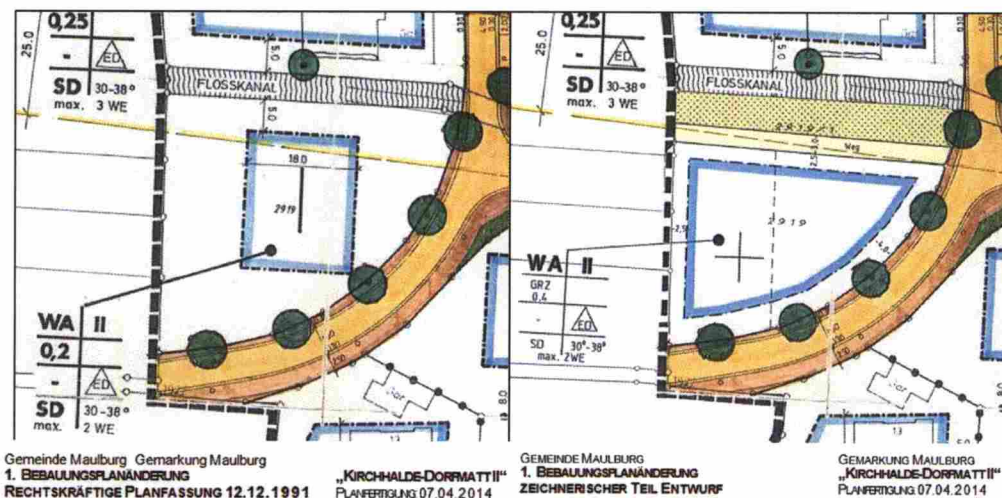
Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) BauGB wird deutlich unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind damit gegeben.

Da für den Änderungsbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind bei der Berücksichtigung der Umweltbelange nicht die im Gelände tatsächlich vorhandene Situation zu berücksichtigen, sondern die baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Mit der Bebauungsplanänderung wird die überbaubare Fläche und damit die maximale Versiegelung nahezu verdoppelt, indem die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,4 erhöht und zusätzlich eine Wirtschaftswegfläche ausgewiesen wird. Diese Änderung ist im Interesse der gewünschten Nachverdichtung erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für Bäume entlang der Erschließungsstraße bleiben erhalten. Im nördlichen Änderungsbereich wird der bereits bestehende Wartungsweg und der Uferlandstreifen auch im Bebauungsplan ausgewiesen.

Abb. 1: Gegenüberstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit der vorgesehenen Bebauungsplanänderung



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

4.1 SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

33.41 Mähwiese mittlerer Standorte

Das Baufenster erstreckt sich über eine Mähwiese mittlerer Standorte mit lokalen Moosvorkommen. Die Vegetation der Grünlandflächen wird vor allem durch Hochgräser wie *Alopecurus pratensis* (Wiesen- Fuchsschwanz), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras), *Galium verum* (Echtes Labkraut), *Holcus lanatus* (Wolliges Honiggras) sowie die typischen Begleitkräuter *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel), *Geranium pratense* (Wiesen- Storchschnabel), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Ranunculus acris* (Scharfer Hahnenfuß), *Ranunculus ficaria* (Scharbockskraut), *Rumex acetosa* (Wiesen- Sauerampfer), *Taraxacum officinale* (Gewöhnlicher Löwenzahn), *Veronica chamaedris* (Gaman- der- Ehrenpreis) und den Leguminosen *Melilotus albus* (Weißer Steinklee), *Trifolium pratense* (Wiesen- Klee) und *T. repens* (Weißklee) geprägt.

Abb. 2: Wiese mittlerer Standorte



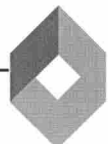
Schutzstatus: keiner
Bewertung: Lebensraum mit mittlerer Bedeutung

In den westlich angrenzenden Wiesenflächen sind vereinzelte Streuobstbäume und ein Totholzbaum vorhanden. In den Übergangsbereichen zum benachbarten Floßkanal kommen vermehrt Arten einer typischen Ufervegetation wie *Bistorta officinalis* (Schlangen- Knöterich), *Epilobium angustifolium* (Schmalblättriges Weidenröschen), *Filipendula ulmaria* (Echtes Mädesüß), *Lythrum salicaria* (Gewöhnlicher Blutweiderich), *Phleum pratense* (Wiesen- Lieschgras) und *Phragmites australis* (Gewöhnlicher Schilf) vor.

45.10 Einzelbaum

Im südlichen Bereich von Flst.Nr. 2919 befindet sich außerhalb des Baufensters ein älterer Apfelbaum mit etwa 15% Totholzanteil.

Abb.3: Einzelbaum



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

Der Einzelbaum besitzt eine mittlere bis hohe Habitatfunktion.

Schutzstatus: *keiner*

Bewertung: *Lebensraum mit mittlerer bis hoher Bedeutung*

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich die zulässige Flächenversiegelung auf dem Baugrundstück Flst.Nr. 2919 mit einer Gesamtflächengröße von 1.470 m² durch die Erhöhung der GRZ von 0,2 auf 0,4 sowie durch die Festsetzung eines Wirtschaftsweges mit ca. 140 m² von 440 m² auf 780 m² um 340 m².

Parallel zum Floßkanal wird ein 5m breiter Gewässerrandstreifen mit etwa 270 m² festgesetzt. Die GRZ von 0,4 bezieht sich somit auf eine reduzierte Nettobaufläche von 1.065 m², so dass eine maximale Flächenversiegelung durch Gebäude und Nebenflächen von 640 m² zulässig wird. Hinzu kommt die Ausweisung des Wirtschaftsweges mit ca. 140 m². Insgesamt ergibt sich somit durch die neue Planung eine zulässige Gesamtflächenversiegelung von ca. 780 m².

Die bisher bereits eingetragenen Pflanzgebote für die Straßenbäume bleiben unverändert erhalten.

Gegenüber der Bestandssituation im Gelände bleibt festzustellen, dass der in der Planänderung vorgesehene Wirtschaftsweg bereits vorhanden ist, sich hier somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ergeben.



Abb.4: Luftbildauszug

Ansonsten sollte zur Vermeidung und Minimierung zusätzlich zur bereits erfolgten Ausweisung des Gewässerrandstreifens die Erhaltung des vorhandenen Apfelbaumes geprüft werden. Auf eine baurechtlich verbindliche Festsetzung einer Pflanzbindung wird hier verzichtet, da diese auch bislang nicht im Bebauungsplan vorgesehen war. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen stehen auf dem Baugrundstück nicht zu Verfügung.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

Insgesamt ist somit gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die Erhöhung der zusätzlichen Flächenversiegelung um ca. 340 m² mit dem dadurch bedingten Verlust von bislang geplanten Gartenflächen zu erwarten. Eine vollständige Kompensation dieser Eingriffe ist nicht erforderlich.

4.2 SCHUTZGUT BODEN

Zur Berücksichtigung der Einzelfunktionen für das Schutzgut Boden sind gemäß dem Bodenschutzgesetz zu untersuchen:

- Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen
- Funktion als Standort für die natürliche Vegetation oder Kulturpflanzen
- Funktion als Filter- und Puffer für Schadstoffe
- Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf

Die nachfolgenden Angaben wurden weitgehend dem Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schopfheim, Hausen, Maulburg entnommen.

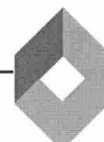
Geologisch ist das gesamte Untersuchungsgebiet den eiszeitlichen Talfüllungen und Schwemmfächern der Wiese zuzuordnen. Die quartären Auffüllungen bestehen aus Schotter, Kiesen und Sanden des erodierten Grundgebirges, die während der letzten Eiszeit im Bereich des Wiesentals abgelagert wurden. Typisch für die quartären Talfüllungen sind Braunerden und Auenbraunerden aus kiesig – schluffig lehmigem Sand sowie sandigem Lehm über sandigem Kies und kiesigem Sand. Die Aueböden sind in der Regel tiefgründig. Da im Untersuchungsgebiet keine Stauhazonten erkennbar sind, ist hier nicht mit Vorkommen von Auengley- oder Anmoorgleyböden zu rechnen.

Für die Funktionserfüllung hinsichtlich der Bodenfruchtbarkeit, der Filter- und Puffereigenschaften der Böden gegenüber Schadstoffen sowie ihrer Funktion im Wasserkreislauf kommt den Böden aufgrund der anstehenden kiesigen bis lehmigen Böden eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Abb. 4: Übersicht der Bodenfunktionen

Bodenfunktionen nach "Bodenschutz 23" (LUBW 2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: sehr hoch (4.0)	Wald: sehr hoch (4.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: mittel (2.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.67	Wald: 2.67

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhöht sich zulässige Flächenversiegelung um ca. 340 m². Durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen erhalten kleinflächige aber hohe Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

Die zulässige Gesamtflächenversiegelung beläuft sich auf insgesamt ca. 780 m². Hiervon entfallen ca. 640 m² auf das ausgewiesene Baufenster und ca. 140 m² auf den bereits hergestellten Wirtschaftsweg. Die Zuwegung erfolgt über die Rottlerstraße. Ein Bürgersteig ist bereits vorhanden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe wird im Bebauungsplan hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten;
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens sowie Rekultivierung und Tiefenlockerung von verdichteten Böden im Baufeld;
- getrennte Lagerung des humosen Oberbodens und rekultivierungsfähigem Unterboden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden insgesamt werden 340 m² Boden zusätzlich versiegelt. Eine vollständige Kompensation der zusätzlichen Eingriffe ist nicht erforderlich

4.3 SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer

Als Oberflächengewässer quert der Floßkanal das Plangebiet. Im Zuge von Hochwasserschutzmaßnahmen wurde in den letzten Jahren der Floßkanal im oberstromigen Siedlungsbereich von Maulburg mit erheblichem finanziellem Aufwand und unter Berücksichtigung der ökologischen Aspekte ausgebaut.

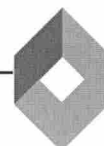
Der Uferbereich innerhalb des Plangebietes ist im Vergleich zum westlich gelegenen Gewässerrand eher spärlich mit der beschriebenen Ufervegetation bewachsen. Das Flussbett des Floßkanals erscheint durch größere Steinblöcke sehr strukturreich, besitzt aber wenig Sand-, Kies- und Schlickanteile am Grund.

Hinsichtlich der Hochwasserschutzfunktion ist dem Floßkanal eine hohe Bedeutung und Empfindlichkeit zuzuordnen, da nur bei einem ungehinderten Abfluss der Wassermengen im Plangebiet Überschwemmungen in den oberstromigen Siedlungsbereichen vermieden werden können. Der schadfreie Abfluss von Hochwasserereignissen ist unbedingt zu gewährleisten bzw. zu verbessern.

Insgesamt wird dem Gewässer eine allgemeine Bedeutung im Wasserhaushalt zugeordnet. Der Floßkanal ist durch das Bauvorhaben auf Flst.Nr. 2919 nicht direkt betroffen. Schadstoffemissionen sind zu vermeiden.

Durch die Ausweisung der Grünflächen entlang Floßkanals können die gesetzlich geforderten Gewässerschutzstreifen von mindestens 5,0 m innerhalb von Siedlungsflächen eingehalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe sind derzeit nicht möglich. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.



Schutzgut Grundwasser

Für das Plangebiet liegen keine detaillierten Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Verhältnisse vor. Konkrete Angaben hinsichtlich des Grundwasserflurabstandes konnten auch dem Landschaftsplan nicht entnommen werden.

Hinsichtlich der Grundwasserneubildung ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Im Bereich der ebenen Talauflage versickern die anfallenden Niederschläge weitgehend in den Bodenkörper. Die Grundwassermächtigkeit ist als hoch einzustufen. Im gesamten Talbereich des Wiesentals ist mit bedeutenden Grundwasservorkommen zu rechnen.

Trinkwasserschutzgebiete sind im Planbereich nicht ausgewiesen. Direkt nördlich grenzt jedoch die Schutzzone III der Quelle von Steinen/ Höllstein an.

Vorbelastungen der Grundwasserqualität sind vermutlich nur in untergeordnetem Umfang vorhanden, da eine großflächige und intensive Landwirtschaft mit Dünger- und Pestizideinträgen im Vorhabenbereich weitgehend fehlt.

Insgesamt ist das Gebiet als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Grundwasserhaushalt einzustufen.

Die Grundwasserneubildung wird durch die Erhöhung der zulässigen Flächenversiegelung gegenüber des bestehenden Bebauungsplanes um insgesamt 340 m² geringfügig verringert. Eingriffe in grundwasserführende Schichten durch Gründungsbauwerke, Keller und Kanalbauarbeiten sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind durch die geplante Nutzung als Wohngebiet ebenfalls nicht zu erwarten, sofern die entsprechenden Vorschriften (z.B. für Heizöltanks) eingehalten werden.

Um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollte die Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen begrenzt werden und die Stellplatzflächen und Zufahrten der Grundstücke mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Besondere Vorsicht ist während der Bauphase beim Umgang mit wassergefährdenden Treib- und Schmierstoffen geboten. Dies betrifft sowohl die erforderlichen Tiefbauten (Kellergeschosse, Kanalisation, Wasser usw.) als auch die Arbeiten im Bereich des Fließgewässers.

4.4 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das vordere Wiesental gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 - 1000 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des vorderen Wiesentals. Infolge der Tieflage in direkter Nachbarschaft zur Rheinniederung ist das Gebiet mit häufigen Nebeln im Herbst und im Winter stark inversionsgefährdet.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

Gemäß den Angaben im Klimaatlas ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen. Die durchschnittliche Anzahl der Tage mit Wärmebelastung ist bei ca. 20 – 24 Tagen im Jahr relativ hoch.

Im Plangebiet selbst sind als lokal- und kleinklimatisch wirksame Vegetationsstrukturen die gesamte bestehende Grünlandfläche sowie die vorhandenen Baumbestände zu nennen. Das Plangebiet ist als Bereich von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft einzustufen.

Von einer ausgeprägten Frisch- und Kaltluftleitbahn ist im Bereich des Wiesentals auszugehen. Kalt- und Frischluft fließt von den Hanglagen der umgebenden Berge ab, sammelt sich in den Tallagen und fließt dann entlang der Talaue in Richtung Rheintal weiter. Das Plangebiet liegt jedoch am westlichen Ortsrand von Maulburg, so dass hinsichtlich des Berg- und Talwindsystems im Wiesental keine zusätzlichen Behinderungen zu erwarten sind.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Bebauungsplanänderung zusätzlich 340 m² Grünlandfläche versiegelt. Diese Beeinträchtigungen bleiben jedoch weitgehend auf die überbauten und versiegelten Bereiche selbst beschränkt und sind aufgrund der geringen Flächengröße nur als gering zu bewerten. Erhebliche Auswirkungen auf die benachbarten Siedlungsbereiche sind hierdurch nicht zu erwarten.

In Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umsetzbar.

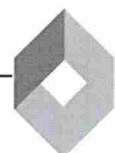
4.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD / ERHOLUNG

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Maulburg. Geprägt wird das Gebiet vor allem durch die ausgedehnten Grünlandflächen sowie die vorhandenen Obstbäume. Der Floßkanal tritt hingegen nur untergeordnet in Erscheinung.

Eine Erholungsnutzung erfolgt derzeit vermutlich nur hinsichtlich der Naherholung für die angrenzenden Wohngebiete. Ausgewiesene Wander- oder Radwanderwege fehlen. Insgesamt kann der Geltungsbereich somit als Gebiet von allgemeiner Bedeutung hinsichtlich der Erholungseignung und des Landschaftsbildes eingestuft werden.

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan werden durch die Bebauungsplanänderung das Flst.Nr. 2919 in zwei Teilstücke separiert und mit zwei Gebäuden und Nebenflächen bebaut. Die Änderung weist auch einen Wirtschaftsweg, welcher parallel zum Floßkanal verläuft, aus. Des Weiteren wurde ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite festgesetzt.

Der festgesetzte Wirtschaftsweg wurde bereits umgesetzt und dient der Naherholung der Ortsansässigen entlang des aufgewerteten Floßkanals. Die Bebauung mit zwei kleineren Einzelgebäuden statt bisher mit einem größeren Einzelhaus wird sich im Hinblick auf das Landschaftsbild nicht negativ auswirken. Trotz der verdichteten Bebauung ist eine ausreichende Durchgrünung des Baugrundstücks gewährleistet. Die geplanten Baumpflanzungen im Straßenraum bleiben unverändert erhalten.



1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KIRCHHALDE-DORFMATT II“

FLST.NR. 2919

GEMEINDE MAULBURG

ERGÄNZUNGSBEGRÜNDUNG VOM 07.07.2014

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Kirchhalde-Dorfmat II", in Kraft getreten am 12.12.1991, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Gebiet „Kirchhalde-Dorfmat II“ einschließlich des Änderungsbereiches ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

7 VERFAHREN

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine zusätzliche Baumöglichkeit durch Nachverdichtung geschaffen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann deshalb als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

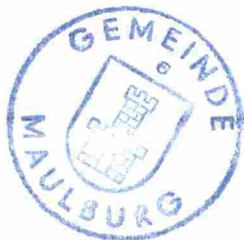
Der Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kirchhalde-Dorfmat II“ wurde am 07.04.2014 gefasst. Der Entwurf wurde in der Gemeinderatssitzung am 07.04.2014 gebilligt. Die 1-monatige Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.05.2014 bis einschließlich 04.06.2014 durchgeführt. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.07.2014 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg, den 08. JULI 2014



Jürgen Multner,
Bürgermeister



Wehr, den. 07.07.2014

GEOplan



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

Verfasser Umweltbeitrag:
Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz,
Landschaftsplaner

