1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gänsmatt“ soll geändert werden, um in zwei Teilbereichen die Festsetzungen zur zulässigen Bauweise an die konkrete Nachfragesituation anzupassen. Sowohl bei der Gemeinde wie auch beim Erschließungsträger liegen Nachfragen nach Baugrundstücken vor, bei denen sich die jeweiligen Bauvorhaben in Bezug auf die Bauweise nicht realisieren lassen. Da aufgrund der fortgeschrittenen Realisierung des Baugebietes keine Ausweichflächen mehr zur Verfügung stehen, soll nun die Bauweise angepasst werden.

Der Bebauungsplan „Gänsmatt“ ist 2006 rechtskräftig geworden. Die plangemäße Umlegung und Erschließung sind abgeschlossen, das Gebiet ist mittlerweile weitgehend bebaut bzw. die Grundstücke veräußert. Im Zuge einer 1. Änderung hat die Gemeinde bereits im nordöstlichen Planbereich eine Änderung der Bauweise zugelassen, um ein Bebauungskonzept mit verketteten Einzelhäusern auf sehr kleinen Grundstücken zu ermöglichen.

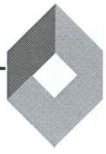
Für zwei Bereiche ergeben sich nun im Zuge des Grundstücksverkaufs Änderungsgründe. Im südwestlichen Planbereich nördlich der Karl-Friedrich-Straße und südlich des Erschließungsweges Flst.Nr. 3488 besteht Interesse an der Bebauung mit drei Einzelhäusern in einem Baufeld, für das der Bebauungsplan eine Hausgruppe vorsieht. Hierzu sollen jeweils zwei Grundstücke zusammengelegt und die überbaubare Fläche westlich und östlich geringfügig erweitert werden.

Auf der östlich angrenzenden Fläche der Grundstücke Flst.Nr. 3428 und 3429 liegt ebenfalls eine Anfrage für die Bebauung mit einem Einzelhaus vor, hier sollen zwei Doppelhausgrundstücke zusammengelegt werden.

Der Anteil der Einzelhäuser, der nach dem Plankonzept von 2006 mit deutlich unter 10 % an der Gesamtbebauung sehr gering veranschlagt war, wird mit dieser Änderung maßvoll erhöht. Die Nachfrage nach Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken hat sich in den letzten Jahren gegenüber Doppel- oder Reihenhausbebauungen stetig verstärkt und diesem Trend soll auf den noch unbebauten Flächen des Plangebietes auch Rechnung getragen werden. Die Änderung liegt insofern im öffentlichen Interesse, als dass die noch verfügbaren Bauplätze zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können.

In einem zweiten Änderungsbereich westlich und östlich der St.Loop-Straße geht es lediglich darum, Doppel- und Reihenhausbebauungen auf den noch verbliebenden Baulücken entsprechend der konkreten Nachfragesituation zuzuordnen. Hierdurch ergibt sich die Notwendigkeit, für das Baufeld östlich der Straße auch eine Hausgruppe zuzulassen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß §13 BauGB zur Anwendung kommen kann.



2 INHALT DER ÄNDERUNG

Für die Grundstücke Flst.Nr. 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3428 und 3429 wird die Bauweise wahlweise als Einzel- oder Doppelhausbauweise ausgewiesen.. Es werden geplante Grundstücksgrenzen für eine Aufteilung der Fläche in drei anstelle bisher sechs Baugrundstücke im zeichnerischen Teil eingetragen. Die überbaubaren Flächen werden geringfügig erweitert anstelle der dort für die Reihenhausbebauung vorher vorgesehenen Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze.

Für die Grundstücke Flst.Nr. 3446, 3447, 3448, 3449, 3450, 3451, 3452 und 3453 wird die Eintragung „Einzel- u. Doppelhausbebauung“ gelöscht, so dass künftig neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen als Bauweise zulässig sind. Ein gliedernder Grünstreifen wird zur Berücksichtigung des Vorhabens aufgehoben, die Gliederung ergibt sich nunmehr durch den im Zuge des Bauprojekts geplanten privaten Zugangsweg zu den Hauseingängen an der Ostseite der Gebäude.

3 ERSCHLIEßUNG

In das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes wird nicht eingegriffen. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Erschließung der Grundstücke.

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

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Bebauungsplanänderung werden lediglich einzelne Festsetzungen der beobachteten Nachfragesituation angepasst.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Diese bestehen weiterhin in der Erschließung und Bebauung des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet.

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.

Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind damit gegeben.

Die Änderungen betreffen lediglich die Höhe baulicher Anlagen, die Bauweise und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten. Weitergehende Aussagen zu möglichen Umweltauswirkungen können daher entfallen.



Die Bebauungsplanänderung hat keinerlei Auswirkungen auf den Überbauungsgrad bzw. die Flächenversiegelung, das Grün- und Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes ist nicht berührt. Die zulässige Grundflächenzahl wird beibehalten. Lediglich ein gliedernder Grünstreifen wird aufgehoben, um die neue Grundstücksgliederung zu ermöglichen. Auf den Grünflächenanteil im Plangebiet bleibt dies jedoch ohne Auswirkung, da die ausgewiesenen Grünstreifen ohnehin Teil der durch die Grundflächenzahl bestimmten Mindestgrünflächen der Baugrundstücke sind und auf diese angerechnet werden.

5 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes "Gänsmatt" in der Fassung der 1. Änderung, in Kraft getreten am 18.03.2010, bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Gänsmatt“ nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen einer 1-monatigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 18.02.2013 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg , den 19. FEB. 2013

Jürgen Multner,
Bürgermeister

GEMEINDE MAULBURG

Wehr, den 18.02.2013
GEO*plan*

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