

1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Brühl“ soll geändert werden, um für den noch unbebauten inneren Planbereich eine der Bedarfssituation besser angepasste Bebauungsmöglichkeit zu erreichen. Die Bedarfssituation ergibt sich hierbei insbesondere aus dem laufenden Umlegungsverfahren, den unzureichenden Erschließungsvoraussetzungen einzelner Baugrundstücke, dem zu berücksichtigenden Fortbestand einer Reitplatznutzung sowie einer kleinteiligeren Grundstücksaufteilung in Teilbereichen.

Der Bebauungsplan wurde 1995 bis 1998 aufgestellt und umfasst auf einer Fläche von insgesamt 6,95 ha zu knapp 60 % Bestandsflächen der innerörtlichen Bebauung einschließlich vorhandener Sportanlagen. Als eigentliche bauliche Entwicklung wurde eine ca. 1,0 ha große Wohnbaufläche als WA ausgewiesen. Die Fläche ist bisher als innerörtliche, überwiegend noch landwirtschaftlich als Grünland und Pferdekoppel genutzte Fläche anzusprechen. Die Nutzung im östlichen Teil erfolgt durch die noch aktive landwirtschaftliche Hofstelle auf Flst.Nr. 35/1/2. Im östlichen Teil erfolgt die Nutzung in Form von privaten Hausgärten, teilweise ist hier bereits eine Bebauung „in zweiter Reihe“, erschlossen durch die Höllsteiner Straße, entstanden.

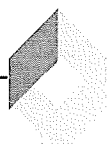
Für diese bauliche Entwicklungsfläche wird gegenwärtig ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Im Zuge der Umlegung hat sich gezeigt, dass die beabsichtigte Zuteilung in Teilbereichen eine geänderte Aufteilung der Baugrundstücke und überbaubaren Flächen erforderlich macht.

In anderen Teilbereichen, (z.B. Flst.Nr. 1209) ist nach dem Bebauungsplan keine geordnete öffentlich-rechtlich gesicherte Erschließung gegeben. Bei den beiden Eckgrundstücken Höllsteiner Straße/geplante Erschließungsstraße sind nach dem Bebauungsplan große Eckgebäude vorgegeben, die unter den gegenwärtigen Nachfragebedingungen nicht realisierbar sind.

Schließlich hat einer der Hauptbeteiligten im Umlegungsverfahren, der Inhaber der landwirtschaftlichen Hofstelle Flst.Nr. 35/1 und 23, auf die für den Fortbestand des Betriebes erforderliche Beibehaltung eines Pferdeauslaufplatzes hingewiesen. In diesem Bereich wird eine Flächenanpassung und entsprechende Ausweisung erforderlich.

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, die geplanten Grundstücksgrenzen und die Erschließungsflächen auf den Flst.Nr. 1215, 1220, 1219/2, 35/2 und 1213/ neu angeordnet.

Generell werden im Änderungsbereich Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Der seitliche Abstand von Gaupen zum Dachrand wird verringert. Mit diesen Änderungen soll eine verbesserte Nutzung der Dachräume sowie eine größere Flexibilität bei der Planrealisierung erreicht werden.

Ausweisung einer Fläche für Pferdeauslauf

Entsprechend der bereits vorhandenen Anlage wird im Bebauungsplan eine Fläche für einen Pferdeauslaufplatz ausgewiesen. Der Platz und seine Nutzung werden der landwirtschaftlichen Hofstelle „Leberhof“ auf Flst.Nr. 35/1 zugeordnet. Der Leberhof betreibt eine Pferdehaltung mit insgesamt etwa 12 Pferden, wobei es sich dabei größtenteils um Pensionspferde handelt, die auf dem Hof im Stall in Einzelboxen gehalten werden.

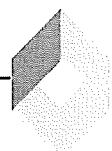
Im Rahmen einer Vorabklärung mit dem Amt für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur und dem Landratsamt Lörrach/Umweltschutz wurde die Nutzung des Pferdeauslaufplatzes in unmittelbarer Nähe zur geplanten Wohnnutzung unter folgenden Voraussetzungen für verträglich gehalten:

- Nutzungszeiten: bei Regen/Frost max. 6 h/Tag, sonst max. 3 h/Tag
- max. vier Pferde gleichzeitig auf dem Platz
- nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) keine Nutzung, außer in seltenen begründeten Ausnahmefällen
- mindestens zweimal wöchentlich Entfernung des Pferdekots von der Auslaufläche und vom Zugangsweg
- Schutz der vorhandenen Bäume vor Beschädigung durch Pferde
- Einfriedung des Platzes durch dichte Bepflanzung
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens

Der Hofbetreiber hat sich zur Einhaltung dieser Regeln bereiterklärt und verpflichtet. Die Fläche sowie die Festsetzungen zur ihrer Nutzung werden nach § 9 (1) Nr. 9 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die künftigen Bewohner werden auf die Nutzung mit den damit verbundenen Auswirkungen und Beeinträchtigungen, auch durch das Bringen und Holen der Pferde, ausdrücklich hingewiesen.

MD-Ausweisung auf einer Teilfläche

Der Hofbetreiber (Leberhof) hat im Zuge der Anhörung darauf hingewiesen, dass er das neuzubildende Eckgrundstück an der Höllesteiner Strasse/geplante Erschließungsstraße, welches ihm nach der Umlegungsvereinbarung zugeteilt werden soll, bis auf weiteres im Zusammenhang mit der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle weiter nutzen möchte.



Die Fläche werde also vorerst nicht neu bebaut, sondern als Wiese und Lagerfläche (Abstellen von Futter, Fahrzeugen etc.) genutzt. Dies sei Grundlage für den Weiterbetrieb der Hofstelle.

Eine WA-Ausweisung für ein Grundstück, welches tatsächlich auf absehbare Zeit im Nutzungszusammenhang mit der Hofstelle stehen wird, könnte in der Tat zu Einschränkungen dieser vorgesehenen (und bereits bestehenden) Nutzung führen. Zumal der vorhandene Bestandsschutz nur einen Teil (alte Grenze) der neu zu bildenden Grundstücksfläche deckt. Um Rechtssicherheit für die geplante Nutzung zu erreichen, wird für diese Fläche ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§ 1A BAUGB)

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst. Der von der Änderung betroffene Bereich ist planungsrechtlich bereits als Bau- und Erschließungsfläche ausgewiesen. Die tatsächliche Nutzung war bisher durch die festgesetzten maximal überbaubaren Grundflächen begrenzt. Auch die Umstellung auf eine maximal überbaubare Grundflächenzahl ergibt im Grundsatz keine wesentliche Intensivierung der baulichen Nutzung.

Bei einer maximalen GRZ von 0,4 sind mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche freizuhalten.

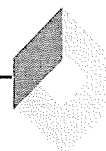
Bestandteil des Bebauungsplanes ist bereits ein integrierter Grünordnungsplan auf der Basis einer einfachen Konfliktanalyse, die daraus ermittelten Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Da weder auf der Eingriffs- noch auf der Ausgleichsseite in die Grundzüge der Planung eingegriffen wird, ist eine formelle Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für die Planänderung daher nicht erforderlich.

4 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND VORSCHRIFTEN / HINWEISE

Die sonstigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplanes „Brühl“ in der am 26.11.1998 in Kraft getretenen Fassung bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

Darüber hinaus sind zur Lagerung von Humus folgende Hinweise zu beachten:

- 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)



5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Bebauungsplan gliedert sich in einen qualifizierten und einen nicht qualifizierten Teil mit nur einfachen Festsetzungen. Die örtlichen Bauvorschriften gelten jedoch offenbar in beiden Teilgebieten. Die gewachsenen baulichen Strukturen im „einfachen“ Teilgebiet sind sehr vielfältig, was normalerweise der Grund ist, in solchen Bestandsgebieten auf umfassende Planfestsetzungen zu verzichten.

Die örtlichen Bauvorschriften, die inhaltlich typisch für die Steuerung eines Neubaugebietes gestaltet sind, sind für das heterogen zusammengesetzte Bestandsgebiet entlang der Neuen Straße und Höllsteiner Straße kaum umsetzbar. Aufgrund des ohnehin geltenden Bestandschutzes sind sie auch weitgehend funktionslos. Ihre Durchsetzbarkeit bei Veränderungen steht darüber hinaus in Frage.

Beispielsweise ist nicht ersichtlich, warum in einem zusammenhängenden bebauten Innerortsbereich für die eine Straßenseite örtliche Bauvorschriften gelten sollen und für die andere nicht. Eine Beurteilung von Baugesuchen nach § 34 BauGB im Einzelfall, in die das gesamte bauliche Umfeld als Maßstab einbezogen wird, erscheint hier zweckmäßig und ausreichend.

Besondere städtebauliche Merkmale, die beispielsweise im Sinne des Ortsbildschutzes Grundlage für eine örtliche Satzung wären, sind in diesem Bereich nicht erkennbar.

6 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

7 VERFAHREN

Durch die Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge des Bebauungsplanes „Brühl“ nicht berührt. Die Änderung wurde daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Den betroffenen Bürgern und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer Offenlage vom 07.11.2003 bis 08.12.2003 gegeben. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 15.12.2003 gefasst.

aufgestellt:

Maulburg, den 16.12.2003



MULTNER
- Bürgermeister-



Wehr, den 15.12.2003
GEOplan



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

