Gemeinde
Ubstadt-Weiher

Landkreis
Karlsruhe

Begründung

zur 12. Änderung des Bebauungsplanes "Ortserweiterung Süd" im Ortsteil Stettfeld im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

1. **Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planänderung:**
   Die Grundstücke Flst. 4618 und 4619 in der Paul-Dopf-Straße sowie Flst. 3389 in der Peter-Weibel-Straße, sind jeweils mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut; das Grundstück Flst. 4617 ist noch unbebaut. Der Bebauungsplan "Ortserweiterung Süd" sieht in diesem Bereich lediglich eine maximal eingeschossige Bauweise vor. Diese Bestimmung ist sehr einengend und entspricht nicht mehr dem Standard neuerer Bebauungspläne. Aus städtebaulicher Sicht besteht hier Handlungsbedarf, wobei der Gemeinderat hier eine punktuelle Lösung für den vorliegenden Fall bevorzugt, um in einem zügigen Änderungsverfahren die Bedürfnisse von Bauwilligen nach dringendem Wohnbedarf zu decken.
   Im konkreten Fall ist eine Aufstockung zur Schaffung weiteren Wohnraumes geplant, welches aufgrund der bestehenden Vorschriften nicht möglich ist. Aus diesem Grund soll die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 2 erhöht werden. Mit der Erhöhung der Geschossflächenzahl auf 0,8 ist eine Anpassung an die übrigen Bestimmungen für zweigeschossige Bauweise in diesem Bebauungsplangebiet vorgesehen.
   Auf dem Grundstück Flst. 3389 steht ein älterer Schuppen, der bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1969 bestand, jedoch wurde die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) außerhalb dieses Schuppens verlegt. Längerfristig ist hier angedacht, diesen Schuppen umzubauen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Aus diesem Grunde und insbesondere um dem Grundgedanken der Innenverdichtung Rechnung zu tragen, ist hier vorgesehen, die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) geringfügig zu erweitern.

   Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser auf den Grundstücken Flst. 4617, 4618, 4619 und 3389 ermöglicht werden. Dadurch wird auch dem Grundgedanken des § 1a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

   Der Änderungsbereich stellt sich im Verhältnis zum Gesamtbereich des Bebauungsplanes als unwesentlich dar. Aus diesem Grunde sollte hier das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. **Inhalt der Planänderung:**
   (vergl. § 2 der Satzung)

3. **Vorbereitende Bauleitplanung bzw. Bezug zum bestehenden Bebauungsplan:**
   Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bezieht sich auf den am 24.11.1969 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan "Ortserweiterung Süd" in der Fassung vom 16.10.1969. Der Änderungsbereich ist in Form einer Deckblattzeichnung des zeichnerischen Teils vom 22.07.2008 im Maßstab 1:500 dargestellt. Dieser größere Maßstab wurde gewählt aus Gründen der Planklarheit und Planleserlichkeit.

4. **Räumlicher Geltungsbereich:**
   Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ortserweiterung Süd" ändert sich nicht.

5. **Umweltverträglichkeit:**
   Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b. Eingriffe in Natur und Landschaft finden über das im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereitende Maß hinaus nicht statt.

6. **Auswirkungen der Planänderung:**
   Der Gemeinderat ist bei der vorgesehenen Bebauungsplanänderung wie unter Ziffer 1 geschildert, auch in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde der Auffassung, dass die Grundzüge der Planung, insbesondere auch nachbarliche Belange nicht nachteilig berührt werden, so dass hier das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden kann.
   Zur Bebauungsplanänderung wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Ubstadt-Weiher, den 22.07.2008

Helmut Kritzer, Bürgermeister

Gemeinde 12 UBSTADT-WEIHER

ru-Satz-Orts