1 GRÜNDE FÜR DIE ÄNDERUNG

Die Gemeinde Steinen hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Jahnplatz" aufgestellt und damit die Umnutzung des früheren Sportplatzes in ein Wohnbaugebiet eingeleitet. Die Bodenordnung und auch die Erschließung des Gebietes erfolgten unmittelbar anschließend und der überwiegende Teil der Grundstücke ist mittlerweile veräußert bzw. bereits bebaut.

Für die letzten drei noch freien Grundstücke möchte die Gemeinde nun eine Änderung von Planfestsetzungen vornehmen, um konkret vorliegende Bauvorhaben zu ermöglichen. Im Bereich der nördlichen Änderungsfläche hat sich gezeigt, dass die Grundstücke für eine Einzelhausbebauung zu groß sind, bei der südlichen Änderungsfläche besteht das Interesse, anstelle des zulässigen Doppelhauses zwei Einzelhäuser zu errichten.

Insgesamt ergibt sich durch die Änderung im nördlichen Bereich eine leichte Nachverdichtung, während die Änderung im südlichen Änderungsbereich hinsichtlich der städtebaulichen Dichte neutral ist.

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".

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 werden die überbaubaren Flächen auf den Flst.Nr. 373/ und 373/12 (nördlicher Bereich) und Flst.Nr. 373/29 (südlicher Bereich) erweitert und neu angeordnet. Weitere Änderungen ergeben sich im Bereich der zulässigen Bauweise und der Traufhöhen.

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 (außer auf festgesetzten Grünflächen oder mit Einschränkungen im Waldabstandsbereich) angeordnet werden.

Die Änderung umfasst im einzelnen:

Änderungsbereich Süd (Flst.Nr. 373/29): Die überbaubare Fläche wird vergrößert. Eine geplante Grundstücksgrenze wird eingetragen. Zur Erschließung des hinterliegenden Grundstückes wird eine private Erschließungsfläche ausgewiesen. Die Traufhöhe wird auf 4,5 m reduziert und die Bauweise ausschließlich auf das Einzelhaus beschränkt. Die Geschossigkeit bleibt mit II bestehen, durch die neue Traufhöhe ergibt sich jedoch, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Änderungsbereich Nord (Flst.Nr. 373/11 u. 373/12): Die überbaubare Fläche wird vergrößert und die beiden Baufenster zu einem zusammengefasst. Zur Erschließung der hinterliegenden Grundstücke wird eine private Erschließungsfläche ausgewiesen. Für die Ermittlung der Traufhöhe werden Höhenbezugspunkte (HBZ) definiert, da der sonst geltende Bezug zur Erschließungsstraße nach der geplanten Neuaufteilung nicht mehr hinreichend bestimmt ist.
Als Bauweise wird zusätzlich das Doppelhaus zugelassen. Die Firstrichtung wird wahlweise auf Nord-Süd erweitert. Die Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird vergrößert.

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

Ein abwägungsrelevanter Eingriff in Natur und Landschaft liegt nicht vor. Die Änderungsflächen sind planungsrechtlich als Baugrundstücke (WA und MI) ausgewiesen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen werden nicht verändert., daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die Eingriffsintensität, die im Zuge der Planaufstellung fachlich ermittelt und bewertet worden ist.

Eine formelle Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

Die durch die Planänderung zugelassenen Vorhaben unterliegen 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 „Jahnplatz" vom 17.09.2002 bleiben von der Änderung unberührt und gültig.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinen ist das Plangebiet als Wohn- und Mischbaufläche 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 „Jahnplatz" 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 wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 10.03.2005 bis einschließlich 11.04.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen. Der Satzungsbeschluss wurde am 07.06.2005 in öffentlicher Sitzung gefasst.

aufgestellt:

Steinen, den 15. Juni 2005

GEMEINDE STEINEN

KÖNIG
- Bürgermeister-

Wehr, den 07.06.2005
GEO*plan*

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