Begründung

zur 1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes im Stadtteil Yach, nordöstlicher Bereich, der Stadt Elzach

Der seit 03.03.1999 rechtskräftige einfache Bebauungsplan im Stadtteil Yach, nordöstlicher Bereich, soll geringfügig geändert werden.
Das Grundstück Flst.Nr. 155/1, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen ist, wird zur Wohnbaufläche umgewandelt. Bereits bei der Erarbeitung des einfachen Bebauungsplanes im Jahr 1990 war das Grundstück Flst.Nr. 155/1 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Herausnahme dieser Fläche als Wohnbaufläche aus dem Bebauungsplan erfolgte auf Antrag des Grundstückseigentümers. Aus diesem Grunde wurde dieses Grundstück dann als private Grünfläche ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurde für das Grundstück Flst.Nr. 155/1 ein Bauantrag eingereicht, welcher vom Landratsamt, Bauordnungsamt, wegen der fehlenden rechtlichen Voraussetzungen negativ beschieden wurde. Gleichzeitig stellte das Bauordnungsamt eine positive Entscheidung in Aussicht, wenn die Stadt Elzach die Änderung des Bebauungsplanes beschließen würde.

Für den Stadtteil Yach liegt ein örtliches Entwicklungskonzept, erstellt in den Jahren 1990/91, vor, welches die Freihaltung vorhandener Baulücken an der Kreisstraße vorsieht um die Blickbeziehung zu markanten Höfen zu ermöglichen. Nachdem zwischenzeitlich von diesem Entwicklungskonzept durch Schließung der Baulücken z.T. abgewichen wurde, lassen sich die im Jahr 1990 formulierte Planziele nicht mehr voll umsetzen. Durch die geplante Bebauung des Flst.Nr. 155/1 wird die Blickbeziehung zum hinterliegenden Hofgut (Stabhalterhof) zum Teil eingeschränkt. Eine Blickbeziehung besteht jedoch immer noch zwischen der geplanten offenen Bauweise.

Der Ortschaftsrat von Yach sowie der Gemeinderat der Stadt Elzach haben beschlossen, das Grundstücke Flst.Nr. 155/1 durch Änderung des einfachen Bebauungsplanes als Wohnbaufläche auszuweisen. Nachdem auf dem Grundstück Flst.Nr. 155/9 eine Bebauung zugelassen wurde, kann die nachträgliche Umwandlung des Grundstücks Flst.Nr. 155/1 von privater Grünfläche in Wohnbaufläche kaum mehr versagt werden, da die Einbeziehung dieser Fläche als Wohnbaufläche bereits im Verlauf der früheren Bebauungsplanverfahren beabsichtigt war.

. . .

Die Umwandlung der privaten Grünfläche in eine Wohnbaufläche stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff dar, der auszugleichen ist. Durch die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung und Freiflächengestaltung auf Privatflächen im rechtskräftigen einfachen Bebauungsplan Yach, nordöstlicher Bereich, welche noch Gültigkeit auch für den Änderungsbereich besitzen, ist der Eingriff ausgeglichen.

Elzach, den 27. Mai 2003

Planverfasser:

Gemeindeverwaltungsverband
Elzach
-Bauabteilung-

Dipl.Ing.(FH) S. Fritz

Stadt Elzach

STADT ELZACH

M. Heitz, Bürgermeister