

TEIL B

Begründung

1. Änderung Bebauungsplan „Abrundung Wolfsbaum“, Gemarkung Göbrichen

Inhalt:

1.	Planerfordernis	Seite 2
2.	Bisheriger Bebauungsplan	Seite 2
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	Seite 2
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	Seite 2/3
5.	Plankonzept	Seite 3
6.	Grünordnung und Artenschutz	Seite 3
7.	Verkehrerschließung	Seite 3
8.	Ver- und Entsorgung	Seite 3
9.	Bodenordnung	Seite 4
10.	Kosten	Seite 4

1. Planerfordernis

Im Hinblick auf die Innenentwicklung und die Stärkung des Wohnens in der Ortsmitte ist eine Bebauung der Flst. Nr. 173 und 174 entlang der Eisinger Straße geplant.

Das Flst. Nr. 173 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, das Flst. Nr. 174 innerhalb der Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Abrundung Wolfsbaum“ vom 12.04.2007. Dieser setzt im betreffenden Bereich eine private Grünfläche ohne Pflanzgebot fest.

Für eine Bebauung entlang der Eisinger Straße ist nach Maßgabe des Landratsamtes Enzkreis eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das Flst. Nr. 174 soll daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrundung Wolfsbaum“ herausgenommen werden. Hiernach beurteilt sich eine Bebauung des Flst. Nr. 174 nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

2. Bisheriger Bebauungsplan

Das betreffende Flurstück Nr. 174 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Abrundung Wolfsbaum“ und ist dort als private Grünfläche ohne Pflanzgebot ausgewiesen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) von 01.06.2016 ist das Flst. Nr. 174 als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine geplante Maßnahme in der Ortslage im Sinne der Innenentwicklung zugunsten einer verbesserten Wohnnutzung im Bereich der Eisinger Straße.

Mit der o.g. Flächengröße des Änderungsbereiches von insgesamt 306 m² wird die Größenbegrenzung von 20.000 qm der (überbaubaren) Grundfläche gemäß § 13a (1) BauGB in jedem Fall eingehalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Demnach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen werden.

Weiterhin unterliegen Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB keiner förmlichen Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts ist nicht erforderlich.

5. Plankonzept

Die Bebauungsplanänderung - Deckblatt vom 18.06.2018 - sieht die Herausnahme der Flst. Nr. 174 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Abrundung Wolfsbaum“ vor.

Weitere Änderungen des Planentwurfes bzw. der Bauplanungs- und Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind keine vorgesehen.

6. Grünordnung und Artenschutz

Das Flst. Nr. 174 hat eine Größe von 306 m² und wird bisher als private Grünfläche genutzt.

Auch nach einer Änderung des Bebauungsplanes „Abrundung Wolfsbaum“ und einer Beurteilung nach § 34 BauGB kann nicht das gesamte Grundstück überbaut werden. Es ist von einer überbaubaren Fläche von ca. 100 m² auszugehen.

Im Zuge einer aktuellen Begehung waren keine Hinweise auf geschützten Artenbestand erkennbar.

7. Verkehrserschließung

Das Flst. Nr. 174 wird auch künftig über die Eisinger Straße erschlossen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an die vorhandenen Netze erfolgen. Zusätzliche Erschließungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

9. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

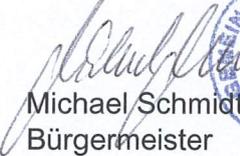
10. Kosten

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung erfordert gegenüber der Ursprungsplanung keine weiteren Baukosten.

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Neulingen, den 28.02.2019


Michael Schmidt
Bürgermeister

