

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	4
2	INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	6
3	UMWELTBELANGE	7
4	BODENORDNUNG	7
5	KOSTEN	7
6	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Osterbach-Kretzenbach“ aus dem Jahr 1968 wurde ein Einfamilienhausgebiet mit Grundstücksgrößen von überwiegend 6 - 9 ar aufgesiedelt. Das letzte unbebaute Grundstück mit der Flurstücksnummer 11206 hat eine Größe von 11 ar (1113 m²) und soll zeitnah bebaut werden. Im Sinne des Flächensparens sollen im gesamten Gebiet neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein.

Die Regelungen des Bebauungsplans sind hinsichtlich der Bauweise nicht eindeutig und sollen aus Gründen der Rechtssicherheit zur Klarstellung ergänzt werden. Die Änderung soll auf eine ergänzende Festsetzung zur Bauweise beschränkt werden. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Jahr 1961 fehlerfrei ist oder im Falle einer Aufhebung eine Genehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen wäre. Eine komplette Neufassung des Bebauungsplans ist weder erwünscht noch erforderlich. Die Festsetzungen wie die Dichteziffern GRZ 0,4, eingeschossige Bauweise (Z=1) und die vorgegebene Dachneigung können unverändert bleiben.

Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Auf dieser Gesetzesgrundlage ergeben sich wesentliche Vorteile für das Planaufstellungsverfahren. Die Bebauungsplanaufstellung bzw. Änderung kann im einstufigen Verfahren ohne Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung erfolgen.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

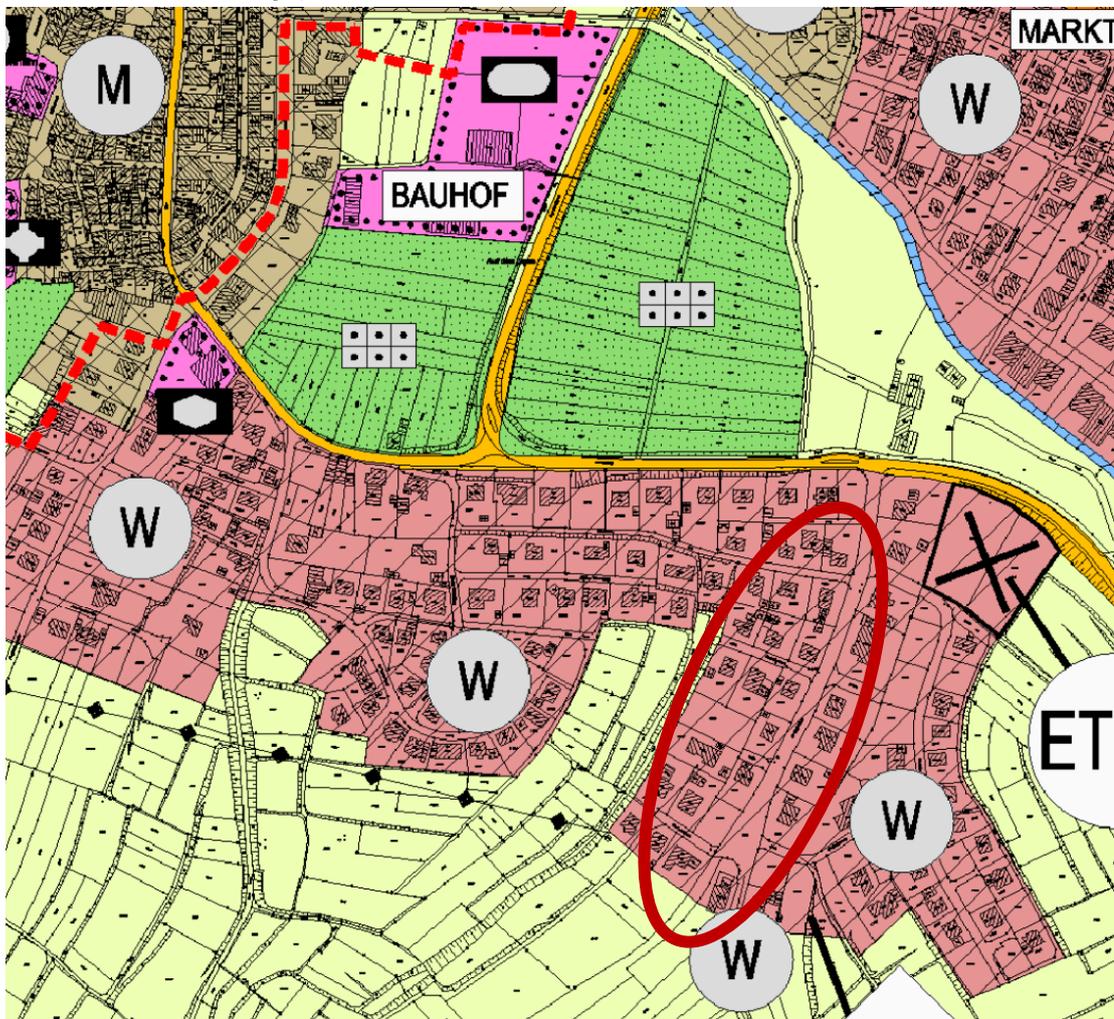


Relevantes Grundstück <0,5 ha (rote Markierung)
Geltungsbereich = gesamter Bebauungsplan (weiße Markierung)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand der Stadt Ettenheim in unmittelbarer Nähe zur Altstadt. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Im Osterbach“, die im Norden auf die Kreisstraße K5346 „Mühlenweg“ mündet. Südlich und westlich des Wohngebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Geltungsbereich der Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Osterbach – Kretzenbach und umfasst ca. 2,75 ha.

1.3 Flächennutzungsplan

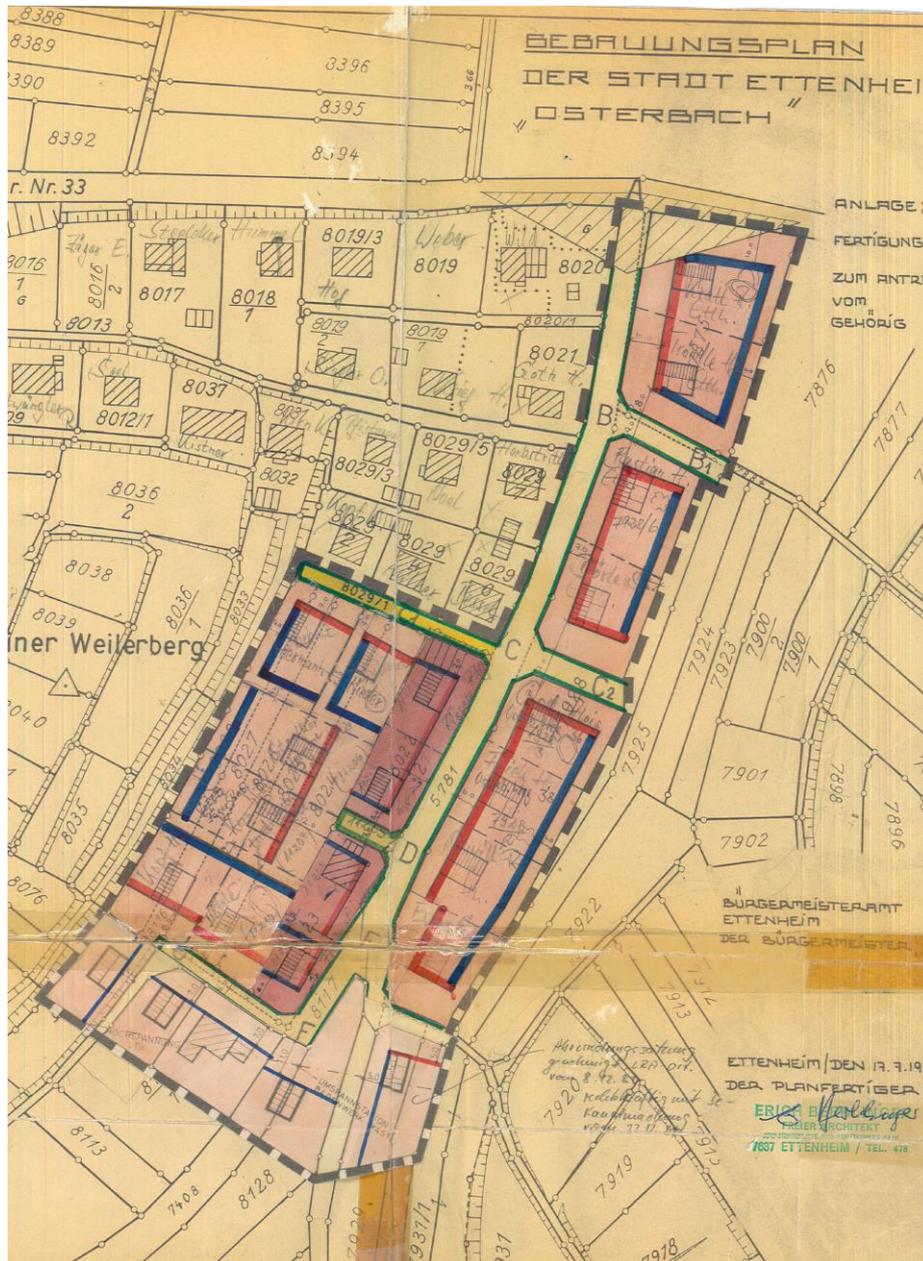
Der wirksame Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim (Ettenheim, Kappel-Grafenhausen, Mahlberg, Ringsheim, Rust) von 2014 stellt für die betroffenen Flächen bereits eine Wohnbaufläche dar. Die Art der baulichen Nutzung bleibt mit der 4. Änderung des Bebauungsplans unverändert. Der Bebauungsplan, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, ist aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.



Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Ettenheim von 2014 (ohne Maßstab)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der bestehende Bebauungsplan „Osterbach-Kretzenbach“ ist am 23.06.1969 in Kraft getreten. Die 1. Änderung fand in den Jahren 1972/1973 statt. Die 2. Änderung wurde 1977 durchgeführt. Zudem wurde im Jahr 1981 eine Abrundungssatzung beschlossen. Die 3. Änderung erfolgte im Jahr 2013.



Bebauungsplan „Osterbach – Kretzenbach“ in der Fassung 1969 (ohne Maßstab)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet die Änderung einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanänderung dient insbesondere der Mobilisierung einer zentral gelegenen und gut erschlossenen Baulücke.

Die Bebauungsplanänderung nimmt keine Änderung an der bestehenden Dichteziffer GRZ 0,4 vor. Die überbaubare Grundfläche des bestehenden Bebauungsplans (Gelungsbereich ca. 2,75 ha) liegt bei GRZ 0,4 weiterhin deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet Wohnnutzungen zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch in der Umgebung sind keine Nutzungen angesiedelt, von denen im Zusammenhang mit der Planung ein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten ist.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die Frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die Zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die Belange von Natur und Umwelt sind im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe und auch keine weiteren Untersuchungsbedarfe begründet.

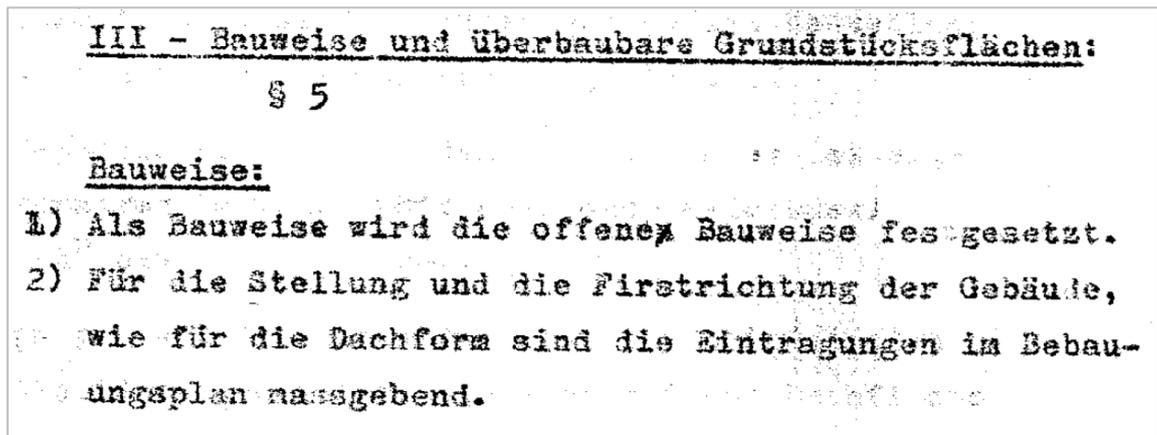
Verfahrensablauf

24.10.2022	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Osterbach - Kretzenbach“ gem. § 2 (1) BauGB
	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Osterbach - Kretzenbach“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
_____ bis _____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 4. Änderung des „Osterbach - Kretzenbach“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

2 INHALTE DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Die Regelungen des Bebauungsplans sind hinsichtlich der Bauweise nicht eindeutig und sollen aus Gründen der Rechtssicherheit klargestellt werden. Zwar werden im Festsetzungskatalog Doppelhäuser und Hausgruppen nicht ausdrücklich ausgeschlossen, demgegenüber wird aber in der Begründung zum Bebauungsplan ausschließlich eine Einzelhausbebauung genannt. Insofern kommt der Wille des Plangebers bislang nicht eindeutig zum Ausdruck. Die Festsetzungen zur Bauweise sollen deshalb zur Klarstellung geändert werden.

Gegenstand der 4. Änderung sind daher ausschließlich die Festsetzungen zu Bauweise, die sich im Abschnitt III unter § 5 des bestehenden Textteils befinden:



Auszug aus dem Textteil des bestehenden Bebauungsplans

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen im gesamten Gebiet neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sein. Damit wird auch klargestellt, dass auf einem Grundstück mehrere Hauseinheiten möglich sind. Dies erscheint sinnvoll, da es sich teilweise um sehr große Bauplätze handelt, bei denen die zulässige Grundfläche effizienter und damit flächensparend und zeitgemäß genutzt werden kann. Deshalb wird die planungsrechtliche Festsetzung im Abschnitt „III - Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche“ wie folgt geändert:

§ 5 Bauweise, Nr. 1) wird ergänzt durch:

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Die Festsetzung zur Bauweise lautet dann:

§ 5 Bauweise

- 1) Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.
- 2) Für die Stellung und die Firstrichtung der Gebäude, wie für die Dachform sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend

Das Maß der baulichen Nutzung, die eingeschossige Bauweise (Z=1) und die vorgegebene Dachneigung bleiben dabei unverändert. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Versiegelungen oder größere Bauvolumen ermöglicht. Die Änderung führt allenfalls dazu, dass durch mehrere Einzelhäuser, Doppel- oder Reihenhäuser zusätzliche Wohneinheiten durch Eigenheime geschaffen werden können. Hierbei wird aber berücksichtigt, dass bereits durch Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern mit Miet- oder Eigentumswohnungen zusätzliche Wohneinheiten im Gebiet zulässig sind. Das heißt, dass durch die Änderung auch kein erhöhter Verkehr oder Stellplatzbedarf ausgelöst wird.

3 UMWELTBELANGE

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine neuen oder zusätzliche Eingriffe begründet. Negative Auswirkungen auf geschützte Arten sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind bereits zulässig. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen ergänzend zu den Einzelhäusern wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen, da bereits Versiegelungen in gleichem Maße zulässig sind. Die Dichteziffer GRZ 0,4 wird durch die Änderung nicht erhöht.

Durch die Änderung sind auch keine Beeinträchtigungen der sonstigen Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen ergänzend zu den Einzelhäusern zur Mobilisierung einer Baulücke führen und eine positive Auswirkung auf den Flächenverbrauch im Außenbereich haben.

4 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

5 KOSTEN

Die Kosten werden vom planungsbegünstigten Antragsteller getragen.

6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Die städtebaulichen Kennziffern bleiben unverändert bestehen.

Ettenheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bruno Metz
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Ettenheim übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Ettenheim, den

Ettenheim, den

Bruno Metz
Bürgermeister

Bruno Metz
Bürgermeister