

**BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„STEINSTRASSE“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

1. Allgemeines

1.1 Zielsetzungen

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung im Bereich des Flurstückes 85/1. Bisher war auf diesem Grundstück nur ein Baufenster eingetragen, weshalb das Grundstück nicht im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden genutzt werden konnte.

Durch die Bebauungsplanänderung soll eine ähnliche Verdichtung wie auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken Flurstück Nr. 85/3 und 85/4 erreicht werden und zur Deckung des Bedarfs an Wohn- bzw. Mischbaugrundstücken für die einheimische Bevölkerung beitragen.

Die Fläche dieses unbebauten Grundstücks wird dahingehend aufgeteilt, dass zwei Baufenster festgesetzt werden, wobei der rückwärtige Grundstücksteil durch eine private Zufahrt von Südosten aus erschlossen werden kann. Die Art und Lage der rückwärtigen Erschließung bleibt dem Grundstückseigentümer als private Maßnahme überlassen.

Statt dem bisherigen „Mischgebiet“ soll das „Urbane Gebiet“ festgesetzt werden, da dies besser der bestehenden und geplanten Nutzung entspricht.

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

1.2 Verfahren

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt, da es sich um einen typischen Fall der Innenentwicklung handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind aus den folgenden Gründen gegeben.

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich, der im Übrigen bereits mit einem rechtskräftigem Bebauungsplan überplant wurde. Das Grundstück, auf welchen zwei statt einem Baufenster ausgewiesen werden, ist fast von drei Seiten mit Bebauung umgeben und grenzt an die Erschließungsstraße an der Bahnlinie. Gegenüber der Bahnlinie befindet sich ebenfalls eine lockere Bebauung.

Der Bereich, für den die Bebauungsvorschriften geändert werden (Urbanes Gebiet mit Höhenbeschränkungen und Begrenzung der Geschosshöhe) hat eine Größe von 7.514 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer überbaubaren Fläche 3.006 qm. Dieser Wert liegt hinsichtlich der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung weit unter dem maßgebenden Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Grundflächen von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und mitzuzählen wären, sind nicht vorhanden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Erhebliche Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird auf die Begründung des bestehenden Bebauungsplanes verwiesen. Diese Tabelle ist übertragbar und wird hier daher nicht erneut aufgeführt.

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „STEINSTRASSE“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.03.2018

Seite - 2/5 -

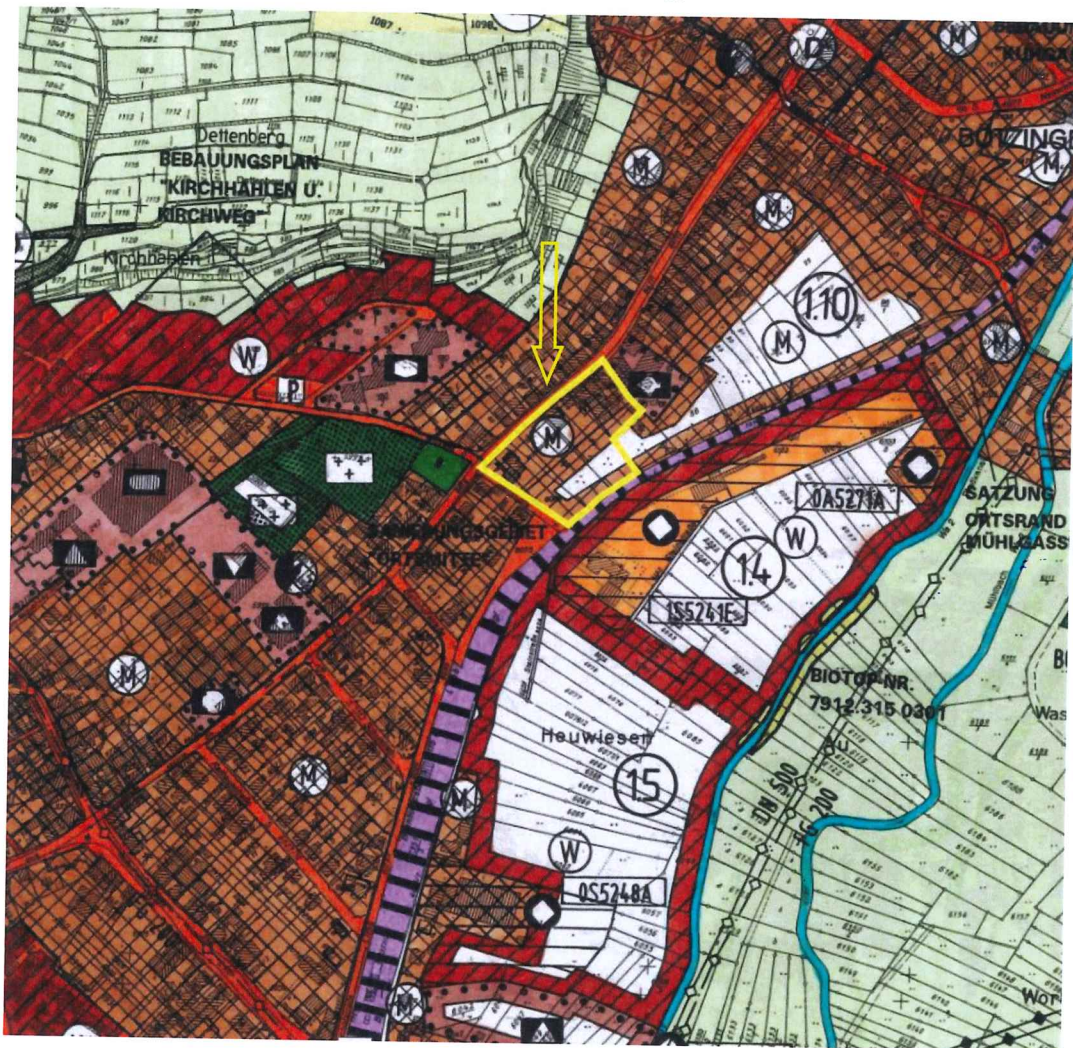
Auf einen Umweltbericht, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine zusammenfassende Erklärung wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Änderungsgebiet vollständig als gemischte Baufläche dargestellt. Die Flächenausweisung im Bebauungsplan als „Urbanes Gebiet“ entspricht der Flächenwidmung im FNP, sodass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Genehmigung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald nicht erforderlich ist.

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kaiserstuhl-Tuniberg, Teilplan Bötzingen:

(Pfeil zeigt auf den Deckblattbereich der Änderung)



1.4 Verfahrensübersicht:

Änderungsbeschluss	08.10.2013
1. Öffentliche Auslegung (§ 13a BauGB) und Bördenbeteiligung (§ 13a BauGB)	28.10. - 29.11.2013
2. Öffentliche Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	30.10. - 01.12.2017
Satzungsbeschluss	20.03.2018

2 Erschließung

2.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließungskonzeption des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Der Geltungsbereich des Deckblattes dieser 1. Änderung befindet sich im "Bereich der Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände" (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Dies bedeutet, dass das Grundstück Flurstück Nr. 85/1 erst bebaut werden darf, wenn die Aufweitung des Weges entlang der Bahnlinie auf 4,75 m Fahrbahnbreite bis Flurstück Nr. 85/4 (vorher 85) hergestellt ist.

Für die rückwärtige Bebauung auf Flurstück Nr. 85/1 ist das eingetragene Gefahr- und Leitungsrecht auf der privaten Verkehrsfläche durch eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit abzusichern.

2.2 Ver- und Entsorgung

Änderungen an der Ver- und Entsorgungskonzeption sind nicht geplant.

3 Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Deckblattbereich

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Geschosszahl.

Bisher war im Bebauungsplan das „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Da die Wohnnutzung jedoch überwiegt, entspricht das „**Urbane Gebiet**“ (MU) nach § 6a BauNVO besser der tatsächlichen und geplanten Nutzung. Eine weitgehend gleiche Aufteilung in gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung wäre in einem Mischgebiet voraussichtlich nicht dauerhaft gegeben.

Bereits vorhanden sind an der Hauptstraße Einzelhandelsgeschäfte, was auch weiterhin zulässig sein soll. Darüber hinaus handelt es sich um einen Bereich im Ortskern, für den eine Nutzungsmischung typisch ist. Diese soll erhalten bleiben, wobei die Anteile der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung jedoch nicht gleichgewichtig sind.

In der unmittelbar östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf befindet sich eine Kirche mit zugehörigen kirchlich genutzten Räumen. Auch diese Nutzung wäre in einem Urbanen Gebiet zulässig. Die Fläche wurde jedoch nicht in den Änderungsbereich einbezogen, da hierfür kein Erfordernis besteht. Die Gemeinbedarfsfläche (Kirche) stellt keinen Nutzungskonflikt zu dem MU dar, da sie dort selbst zulässig wäre.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen nach wie vor zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Besucherlärm ausgeschlossen werden.

Die textlichen Vorschriften zur **Bauweise** bleiben unverändert.

Beim Maß der baulichen Nutzung werden die Bebauungsvorschriften hinsichtlich der zulässigen **Geschosszahl** an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Es erfolgt eine Korrektur der Nutzungsschablonen zum Mischgebiet mittels Deckblatt: „III“ statt „III = II + ID“. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die Gesamtgebäudehöhe, da diese beibehalten wird. Die **Grundflächenzahl** entspricht der ortsüblichen Dichte und wird nicht verändert.

Um jedoch das ortstypische Erscheinungsbild der Gebäude zu erhalten, wie es durch die bisherigen Festsetzungen erreicht wurde (zwei sichtbare Vollgeschosse plus ein mögliches Vollgeschoss im Dachraum), wird zusätzlich zur Begrenzung der Gesamtgebäudehöhe eine **Traufhöhenbeschränkung** auf 6,50 m aufgenommen. Diese benötigt einen unteren Bezugspunkt. Dieser wird durch die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe definiert, die wiederum auf die Straßenoberkante bezogen wird.

Ausnahmen von den Höhenbegrenzungen sollen für Gebäude zulässig sein, die bis zum jeweiligen Satzungsbeschluss rechtmäßig errichtet wurden.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Deckblatt zum zeichnerischen Teil durch Baugrenzen neu geordnet. Analog zu den nordöstlich angrenzenden Grundstücken Nr. 85/3 und 85/4 (ehemals 85) werden zwei Baufenster auf Flurstück Nr. 85/1 vorgesehen.

Das Baufenster an der Hauptstraße (Flurst. Nr. 85/2) wird in der Tiefe von 20 m auf ca. 11-12 m begrenzt.

Ein kleiner Grundstücksstreifen von 2 m Breite wird auf Flurst. Nr. 85/1 als nicht überbaubar festgesetzt, um die Belichtung des Gebäudes auf Flurst. Nr. 6002/4 zu verbessern. Daher werden nur Nutzungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.

3.3 Pflanzgebote

Die Anzahl der bereits bestehenden Pflanzgebote nach § 9 der Bebauungsvorschriften werden für den Deckblattbereich übernommen, die Standorte jedoch der neu vorgesehenen Bebauung angepasst.

3.4 Private Grün- und Pflanzfläche

Zwischen den geplanten neuen Gebäuden auf Flurstück Nr. 85/1 und vorhandenen Gebäuden an der Stein- bzw. Hauptstraße wird ein privater Grün- und Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser dient der Abschirmung der bestehenden Gebäude und dem Schutz vor Beeinträchtigungen der Besonnung. Daher sind bauliche Anlagen hier nicht zulässig.

4 Ausgleichsmaßnahmen

Da die Bebauungsplanänderung keine Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären, sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Der geringfügige Eingriff, der auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten ist (Bodenversiegelung durch das neue Baufenster), gilt nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Übrigen im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Kosten

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen, die durch die 1. Änderung verursacht würden, sind nicht geplant. Daher entstehen der Gemeinde hierdurch keine Kosten.

Bötzingen am Kaiserstuhl, den 20.03.2018



.....
(Schneckenburger, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)