

Fertigung:.....7
Anlage:.....3
Blatt:.....1-4

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

2. Änderung "Hinter den Zäunen I"

mit örtlichen Bauvorschriften

der Stadt Ettenheim, OT Altdorf

1.0 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Mit der Bebauungsplan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen I" (einschl. dessen 1. Teilerweiterung) von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Im Änderungsbereich sind bislang mehrere Wohngebäude entstanden. Um im weiteren Problemstellungen im Mischgebiet zu vermeiden, stellt es eine konsequente städtebauliche Planung dar, diesen Bereich von Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umzuwidmen. Diese Nutzung befindet sich bereits im Norden, Osten und Westen des Änderungsbereiches.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden. Damit wird die Innenentwicklung gestärkt und einer Bebauung nach außen entgegen gewirkt. Somit wird auch dem im BauGB dargelegten schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Dem Lärmschutz wird weiterhin Rechnung getragen. Zwischen Änderungsbereich und dem sich südlich des Bebauungsplanes anschließenden Gewerbegebiet "Ziegelweg" befindet sich als Übergang weiterhin ein Mischgebiet. Im übrigen hat der sich unmittelbar südlich des Bebauungsplanes befindliche Speditionsbetrieb seine Hauptzufahrt von Südosten von dem Kreuzweg aus.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll auch im Weiteren die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Der Änderungspunkt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter den Zäunen I" (einschl. dessen 1. Teilerweiterung) ist im Weiteren aufgeführt.

2.0 Verfahren

- 2.1 Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

- 2.2 Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Mischgebiet dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Genehmigung der Bebauungsplan-Änderung durch das Landratsamt kann somit erforderlich werden.

- 2.3 Mit Inkrafttreten der Satzung wird der rechtskräftige Bebauungsplan "Hinter den Zäunen I" (einschl. der 1. Teilerweiterung) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änd. "Hinter den Zäunen I" mit örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch diesen ersetzt.

- 2.4 Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Trägeranhörung abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird von der Unterrichtung und Erörterung der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, da sich die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Änderung auf das Planungsgebiet nur unwesentlich auswirkt.

- 2.5 Die Änderungssatzung der Stadt Ettenheim vom 19.12.1996 (mit Aussagen hinsichtlich der notwendigen Zahl der Stellplätze) behält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterhin Gültigkeit.

3.0 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Süden des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Hinter den Zäunen I" und umfasst die Flst.Nrn. 3116, 3119, 3123, 3124, 3127, 3128 sowie eine Teilfläche der Flst.Nr. 3110 (Pfarrer-Weber-Weg).

Der Geltungsbereich ist dem gemeinsamen "Zeichnerischen Teil" zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die 2. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. bei einer Gesamtfläche des Bebauungsplanes von ca. 8,0 ha.

4.0 Aussagen zur Grünordnung

Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB über die des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgehende ist nicht erforderlich, da das Planungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bereits nutzbar war und darüber hinaus mit den Änderungen die Versiegelung (GRZ) von 0,6 auf 0,4 reduziert wird und die Baugrenzen unverändert bleiben.

4.1 Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes im Zusammenhang mit dieser Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich, da die Änderung im Vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

5.0 Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hinter den Zäunen I" (einschl. dessen 1. Teilerweiterung)

5.1 Gemeinsamer Zeichnerischer Teil

- Änderung eines Teilbereiches von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet, d.h. von MI 1 in WA 3 entsprechend der sich östlich bzw. westlich anschließenden Nutzungen. Damit verbunden ist eine Reduzierung der Grundflächenzahl (GRZ) in diesem Bereich von 0,6 auf 0,4.

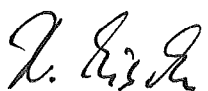
5.2 Schriftliche Festsetzungen, Hinweise

Sowohl die Planungsrechtlichen Festsetzungen als auch die örtlichen Bauvorschriften und die gemeinsamen Hinweise bleiben unverändert. Die Fassung vom Februar 1993 ist nachrichtlich beigelegt.

Freiburg, den 28.11.2005

Ettenheim, den 26. April 2006

PLANUNGSBÜRO FISCHER
GÜNTERSTALSTR. 32
79100 FREIBURG


.....
Planer




.....
Metz, Bürgermeister