

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes "Im Ries - Obere Erbgasse" , Stadtteil Fessenbach nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 3202 und 3203.

2. Derzeitige Situation im Planbereich

Die beiden Grundstücke liegen an der Straße "Im Ries". Auf beiden Grundstücken befinden sich im nördlichen Teil Wohnhäuser, die von der Straße "Im Ries" erschlossen werden. Die Wohnhäuser grenzen direkt aneinander. Der Eigentümer des Flst.Nr. 3203 kann das bestehende Wohnhaus aufgrund eines bestehenden Wohnrechtes auf Lebenszeit derzeit selbst nicht nutzen.

Richtung Süden steigt das Gelände stark an und ist von der Grundstücksmittle bis zur an das Flst.Nr. 3203 angrenzenden Straße "Im Laulesgarten" abgeflacht. Der südliche Teil der Flst.Nr. 3202 und 3203 bildet vom Straßenende "Im Laulesgarten" aus betrachtet, mit dem Wendekreis als Anschluss eine baulückenartige grüne Brachfläche.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauungsplanänderung dient der Deckung eines vorhandenen (Flst.Nr. 3203) bzw. künftigen Wohnbedarfs (Flst.Nr. 3202). Eine Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 3202 und 3203 würde einen harmonischen Abschluss der Sackgasse bringen. Mit einer Erschließung des Flst.Nr. 3203 von Süden werden ein Zerschneiden des Grünbereiches verhindert, Gartenflächen maximiert und die Versiegelung minimiert. Das Flst.Nr. 3202 soll im Einvernehmen mit dem Eigentümer von Norden erschlossen werden. Die Eintragung eines Geh-,Fahr- und Leitungsrechtes zu Lasten des Grundstückes Flst.Nr. 3203 erübrigt sich dadurch. Anbauten an den Bestand auf den Grundstücken kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht, da sie das Bild der Straße "Im Ries" mit den bestehenden alten und prägenden Bäumen zu stark beeinflussen könnten.

4. Änderung der Festsetzungen

a. Zeichnerischer Teil

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird durch Deckblatt geändert.

b. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen, die bisher für die westlich des Grundstücks Flst.Nr. 3203 entlang der Straße "Im Laulesgarten" gelegenen Grundstücke galten, werden analog für den südlichen Teil des Grundstücks Flst.Nr. 3203 übernommen.

Die Festsetzungen für den nördlichen Teil der Grundstücke Flst.Nr. 3202 und 3203 gelten unverändert und finden auch auf das neue Baufenster im südlichen Teil des Flst.Nr. 3202 Anwendung.

c. Firstrichtung

Die Firstrichtung im südlichen Bereich des Grundstücks Flst.Nr. 3203 verläuft von Nord nach Süd, im Bereich des Flst.Nr. 3202 von Südost nach Nordwest.

d. Bebauungsvorschriften

Eine Änderung der Bebauungsvorschriften ist nicht erforderlich.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Über Vermeidung bzw. Ausgleich von Eingriffen, die aufgrund von Änderungen der Bauleitpläne zu erwarten sind, ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

a. Vermeidung

Durch die zusätzliche Bebauung der Grundstücke Flst.Nr. 3202 und 3203 sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Bodenversiegelung im Bereich der Gebäudeflächen
- Änderung der Bodenstruktur durch Verdichtung, Auffüllung und Bodenaushub
- Verlust der Vegetation

Die Möglichkeiten zur Verringerung der Eingriffsintensität wurden bei der Planung berücksichtigt. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße ist das Planungsziel nur in der dargestellten Form zu verwirklichen.

b. Ausgleich

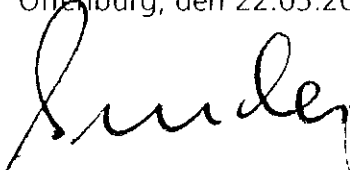
Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung zu erwarten sind, gehen nicht wesentlich über die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft hinaus, die bereits vor der Bebauungsplanänderung (Ausweisung als MD - Dorfgebiet bzw. WA - Allgemeines Wohngebiet) zulässig waren.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich in diesem Fall nicht erforderlich.

6. Erschließungskosten

Die Heranziehung zu Erschließungskosten ist nicht möglich, da das Erschließungsgebiet bereits seit Jahren abgerechnet ist.

Offenburg, den 22.05.2000



Dr. Bruder
Oberbürgermeister

