

Begründung

zum Bebauungsplan „1. Änderung Im Dörfle,“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan Im Dörfle wurde im Jahr 2005 aufgestellt und am 10.03.2005 als Satzung beschlossen um dem dort ansässigen Gewerbebetrieb dringend benötigte Erweiterungsflächen zu sichern. Das Gebiet wurde im nördlichen Bereich entlang der Straße Im Dörfle als Mischgebiet und im südlichen Bereich in Richtung Außenbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Dort liegen wesentliche Teile des Betriebes. Der Betrieb beabsichtigt aktuell auf einem Teilbereich des ausgewiesenen Gewerbegebiets Wohnraum in Form von 2 Wohnhäusern zur Vermietung an Mitarbeiter zu errichten. Das ist nach geltendem Recht im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. So sind dort unter Anderem ausnahmsweise nur Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter oder Bereitschaftspersonen zulässig. Wohnungen für Mitarbeiter ohne die erwähnten Funktionen sind nicht zulässig. Die Gebietsausweisung soll deshalb zu einem Mischgebiet geändert werden, um das Baurecht für Wohngebäude zu schaffen. Um den Gestaltungsspielraum zu erweitern, soll die Dachneigung zwischen 0° und 45° freigegeben werden.

Die für die Errichtung der Wohngebäude vorgesehene Fläche liegt auf einer Ausbuchtung des Gewerbegebiets die in das schon ausgewiesene Mischgebiet an der Straße Im Dörfle hineinragt. Da der Betrieb sich bei künftigen Erweiterungen aller Voraussicht nach in Richtung Süden oder Osten entwickelt, ist es plausibel, diesen Teil des Gewerbegebiets dem Mischgebiet zuzuschlagen.

2. Beschleunigtes Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung im Innenbereich oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“. Da auch keine zusätzlichen Flächen ausgewiesen werden, sind diese Voraussetzungen erfüllt.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben; Natura 2000 Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen nicht. Im beschleunigten Verfahren sind eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht geplant. Die Festlegungen des Flächennutzungsplanes werden nicht tangiert.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2010 und auch in der aktuellen Fortschreibung als Gewerbebaufläche dargestellt. Änderungen sind hier nicht geplant.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die zulässige Bebauung im Plangebiet ist durch den qualifizierten Bebauungsplan Im Dörfle aus dem Jahr 2005 definiert.

5. Inhalt der Bestandsplanung und geplante Änderungen

Die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes enthält für die zur Änderung geplanten Fläche die Festsetzung Gewerbegebiet. Diese Festsetzung wird in ein Mischgebiet geändert. Die Nutzungsschablone wird vom daneben befindlichen Mischgebiet übernommen. Einzige Änderung ist die Bandbreite möglicher Dachneigungen, die von 0° bis 45° erweitert wird. Die übrigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aus dem Mischgebiet übernommen.

6. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den im zeichnerischen Teil mit gestrichelter Außenbandierung umfassten Planbereich.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine formale Umweltprüfung ist im beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen und wird auch nicht durchgeführt. Am Umfang der Flächennutzung ändert sich nichts. Zusätzliche Flächen werden nicht beansprucht. Die ausgewiesenen Bauflächen sind derzeit ungenutzt. Es befindet sich dort eine Grünfläche.

7.2 Erschließung

Der zur Änderung vorgesehene Planbereich ist voll erschlossen. Änderungen sind weder notwendig, noch geplant.

7.3 Ver.-und Entsorgung

Keine Änderungen.

7.4 bauliche Auswirkungen

Keine.


Ragg
(Bürgermeister)

