

Gemeinde Krauchenwies

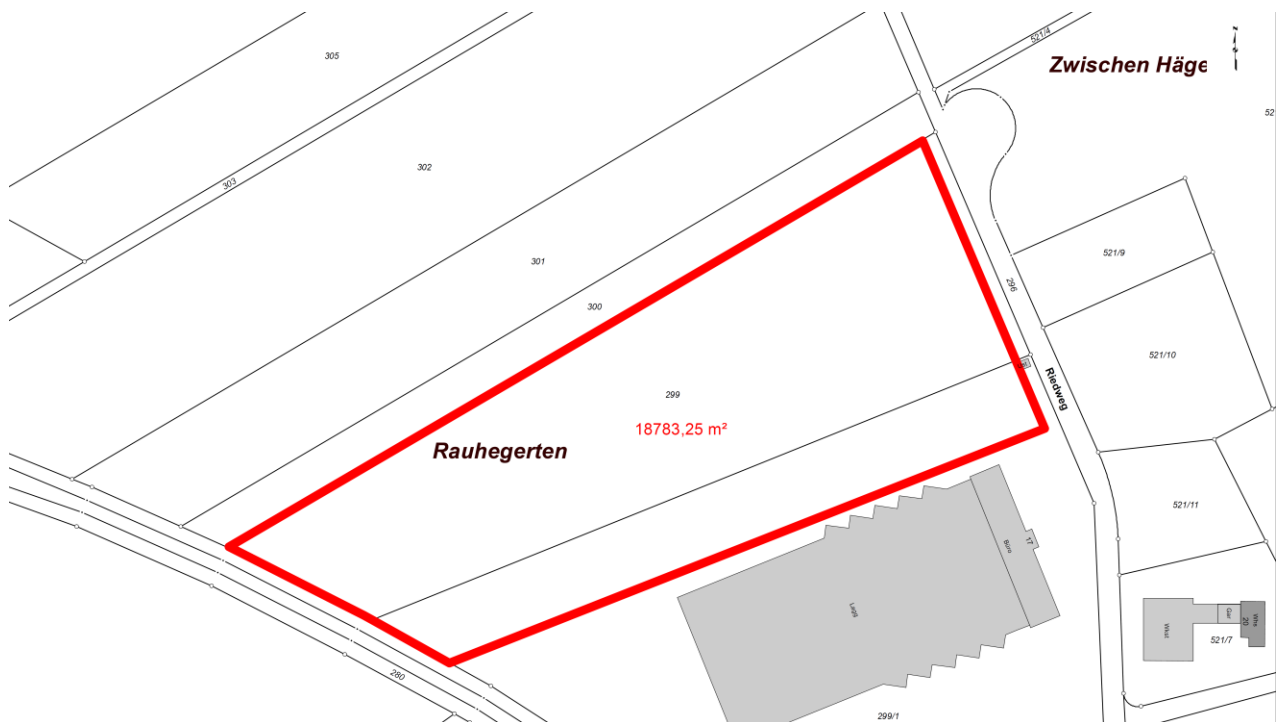
Gemarkung Hausen a.A.

Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet Rauhegerten“

Begründung nach § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Plangebiet

In Hausen a.A. besteht dringendes Planungsinteresse auf Flurstück Nr. 299 und Flurstück Nr. 299/1 (teilweise) im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhegerten“. Die Fa. Kunzelmann benötigt dringend weitere Büro- und Lagerflächen und schafft damit weitere Arbeitsplätze. Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rauhegerten“ muss im Hinblick auf die Baufenster geändert werden, da bei der Planaufstellung nicht absehbar war, dass beide o.a. Flurstücke von der Firma Kunzelmann benötigt werden.



2. Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes, Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB,

Zu den wichtigsten Zielen der Gemeinde gehört die Förderung der Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaftsbetriebe. Die Gemeinde muss Rahmenbedingungen hierfür schaffen, Verlässlichkeit durch brauchbare Rechtsicherheit herstellen und Hindernisse beseitigen. Anreize, positive Regulierung und fördernde Verhandlungen sollen Investitionsentscheidungen unterstützen und indirekt Arbeitsplätze erhalten und schaffen. Zweck und Ziel der Planung ist die rechtlichen Rahmenbedingungen für das Erweiterungsanliegen im Plangebiet herzustellen.

Nach dem Kommentar zum BauGB von Jäde/Dirnberger/Weiss (Boorbergverlag, 5. Auflage, Stuttgart, 2007, Seite 244, Rd. 3) kommt die Bebauungsplanung nach §13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung, für das Plangebiet in Betracht.

Der Gemeinderat hat deshalb in der Sitzung vom 09.05.2023 beschlossen, das Plangebiet durch den Bebauungsplan in Krauchenwies nach § 13a BauGB zu ändern und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

3. Bebauungsplan und Flächennutzungsplanung

Für Krauchenwies gilt der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen vom 01. Juli 2005. Darin ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die vorliegende Planung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Die Planung steht dem FNP nicht entgegen, sie konkretisiert die planungsrechtlichen Festsetzungen des FNP.

4. Abwägung

Nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB soll u. a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Planung dient genau den genannten Aspekten. Das Verfahren unterstützt es auf einer Fläche, die für eine solche Entwicklung entsprechend dem FNP vorgesehen ist.

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Gesamtfläche des Plangebiets liegt lt. Ziffer 1. bei ca. 19.000 qm. Sie liegt damit unterhalb der Grenze des § 13a Abs. 1 S.2 BauGB. Entsprechend § 13a Abs. 1, S. 3 BauGB wird für das Plangebiet weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt. Ohne Festsetzung einer zulässigen Grundfläche oder der Größe der Grundfläche ist die Fläche maßgeblich, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird. In Anbetracht der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ist mit einer letztendlich weit geringfügigeren versiegelten Fläche zu rechnen. Eine zusätzliche Versiegelung ist nicht vorgesehen.

Obwohl keine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 S. 2 BauGB möglich.

6. Ausschlussgründe, Artenschutz

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB schließt das beschleunigte Verfahren aus, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (FFH, Vogelschutz) bestehen.

Im Hinblick auf die § 44 BNatSchG sind weder wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten noch wild lebende Tiere der streng geschützten Arten noch wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verzeichnen.

Nach eingehender Prüfung kann festgestellt werden, dass keine Ausschlussgründe vorliegen, da mit keinerlei erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes zu rechnen ist.

7. Vorschriften des vereinfachten Verfahrens

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2, S. 1 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 2 S. 1, Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.

8. Eingriffsregelung

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB suspendiert Bebauungspläne der Innentwicklung nach Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (bis 20000 m² Grundfläche) durch Fiktion der Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB von der Anwendung der Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB.

9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

(1) Art der baulichen Nutzung

Dem Plangebiet wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Festsetzung „GE“ (Gewerbegebiet, § 8 BauNVO) im planungsrechtlichen Sinn zugeordnet. Dies entspricht auch der Art der bestehenden Bebauung in diesem Gebiet und den Festsetzungen des FNP.

Um den Bestand der Nutzung zu gewährleisten, werden die Nutzungen für kirchliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (1) BauNVO und Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(2) Maß der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- Grundflächenzahl § 19 BauNVO
Es gilt die in den Planzeichnungen eingetragene Grundflächenzahl als Höchstwert.
- Baugrenzen § 23 BauNVO
Siehe Planeintrag.
- Firsthöhe §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO
Es gilt die in der Nutzungsschablone eingetragene Firsthöhe im m als Höchstwert über NN.

Der Einhaltung der Festsetzungen stehen weder rechtliche noch tatsächliche Gründe entgegen.

10. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung (LBO)

Eine örtliche Bauvorschriftensatzung wird nicht erlassen.