

GEMEINDE NEUHAUSEN

2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB

Fassung vom 01.07.2019

Bearbeitung:


SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ als Satzung beschlossen.

Änderungsinhalte

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ betrifft nur den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019). Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Bestandteile der Satzung

A Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019

Anlagen der Satzung

B Begründung in der Fassung vom 01.07.2019

Gesonderte Anlage der Satzung

C Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, Büro Bioplan in der Fassung vom 27.06.2019

Inkrafttreten

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der mit dem Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019 überplanten Teilflächen seine Rechtskraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Neuhausen , den

.....

Oliver Korz

Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Ortsübliche Bekanntmachung d. öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Neuhausen , den

.....

Oliver Korz
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil der 2. Bebauungsplan - Änderung

Siehe Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019

B

Begründung

1 Planerfordernis

Die Baufenster der im nord-westlichen Bereich des „Gewerbegebietes West“ gelegenen Grundstücke Flst. Nrn. 5815, 5816, 5817 und 5818 weisen bei einer Grundstückstiefe von ca. 50,00 m lediglich eine Bautiefe von rund 27,00 m auf. Im Hinblick auf den im Nord-Westen an das Plangebiet angrenzenden Wald wurden bisher die Baugrenzen auf den o.g. Flurstücken unter Berücksichtigung des gesetzlichen Waldabstandes ausgewiesen.

Nachdem am 21.12.2018 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ im vorgenannten, unmittelbar angrenzenden Waldbereich in Kraft getreten ist, kann der Waldabstand für die Baugrenzen auf den Grundstücken Nrn. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 entfallen. Die Eigentümer dieser Parzellen haben deshalb mit Schreiben vom 19.01.2019 den Antrag gestellt, die Baugrenzen – wie auf den künftig angrenzenden Grundstücken im „Gewerbegebiet West II“ – bis auf 3m an die Grundstücksgrenze zu erweitern. Unter Berücksichtigung der in diesem Bereich des Bebauungsplans ausgewiesenen Retentionsfläche ist dies jedoch nicht möglich, da die Fläche nach der Entwässerungsplanung des Baugebietes zwingend vorzuhalten ist. Dennoch wird nun mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans auf den Antrag der Eigentümer reagiert und die Baugrenze entsprechend so weit wie möglich erweitert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Baugrenzen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 5815, 5816, 5817/1 und 5818, Gemarkung Neuhausen nach Maßgabe des Deckblatts in der Fassung vom 01.07.2019 geschaffen werden. Damit einher geht eine Anpassung der Geschoss- sowie Grundflächenzahl für den betroffenen Bereich.

Die Gemeinde hält die 2. Änderung des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für erforderlich. Die Änderung kann im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

2 Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ betrifft nur den zeichnerischen Teil (siehe Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019). Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert.

Die Baugrenze im Teilbereich C auf den Flurstücken Nrn. 5815, 5816, 5817/1 und 5818 wird um 13,0m nach Nord-Westen verschoben, sodass die Baufenster ca. 40,0m tief sind. Um die

Baufenster entsprechend nutzen zu können, wird das Maß der baulichen Nutzung angepasst. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 hochgesetzt und die Geschossflächenzahl auf 1,2. Dies entspricht den Obergrenzen der BauNVO sowie den Festsetzungen der restlichen Teilbereiche.

Mit Inkrafttreten dieser Satzung verliert der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ sowie dessen 1. Änderung hinsichtlich der mit dem Deckblatt in der Fassung vom 01.07.2019 überplanten Teilflächen seine Rechtskraft.

3 Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 13. Mai 2004 als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB).

4 Ökologie und Umwelt

Gemäß § 13 (3) BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe über umweltbezogene Informationen abzusehen. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange wurde eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung durchgeführt. Das Gutachten (Büro Bioplan, 27.06.2019) kommt zu folgendem Ergebnis:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind Brutvogelarten der Siedlungsbereiche: Freibrüter im Gehölzstreifen und Gebäudebrüter. In den angrenzenden Gehölzstreifen wird nicht eingegriffen, da er außerhalb der Baufenster liegt. Eine Veränderung der derzeitigen Gebäude (Umbau, Erweiterung, Abriss) sollte außerhalb der Brutzeit – also in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. – stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude vorher auf Besatzfreiheit zu untersuchen.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich Fledermausarten der Siedlungsbereiche. Der Gehölzstreifen am Rand des Untersuchungsgebietes könnte Fledermäusen als Leitlinie dienen. Quartiere in oder an den Gebäuden sind möglich. Eine Veränderung der derzeitigen Gebäude (Umbau, Erweiterung, Abriss) sollte außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse – also in der Zeit zwischen 20.10. und 28.02. – stattfinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gebäude vorher auf Besatzfreiheit zu untersuchen.

Beurteilung

Unter Beachtung der o.g. Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgelöst.

5 Ver- und Entsorgung

Gemäß Aussage des Büros Kirn Ingenieure, Pforzheim, ist die Ver- und Entsorgung des Gebietes über das bestehende Netz auch im Hinblick auf die Baufenstervergrößerung ausreichend gesichert.



Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Siehe Gutachten in der Fassung vom 27.06.2019

Büro Bioplan, Heidelberg