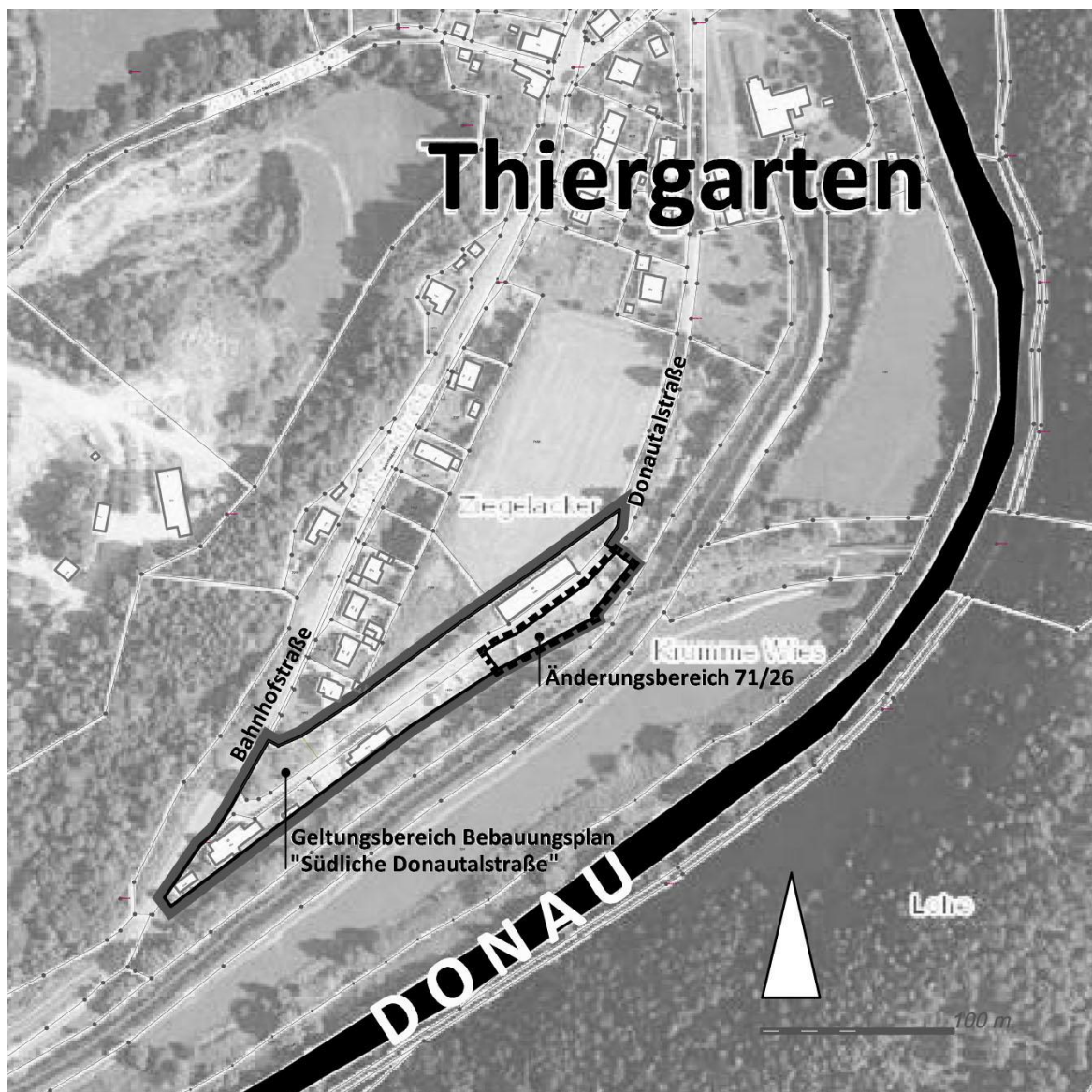


Bebauungsplanänderung „Südliche Donautalstraße“, Gemeinde Beuron, Gemarkung Hausen i.T., Ortsteil Thiergarten

Textteil **ENTWURF 22.01.2019**

- I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
- II. Planungsrechtliche Festsetzungen
- III. Verfahrensdaten



I. Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Bebauungsplanänderung „Südliche Donautalstraße“

1. Grund für die Änderung

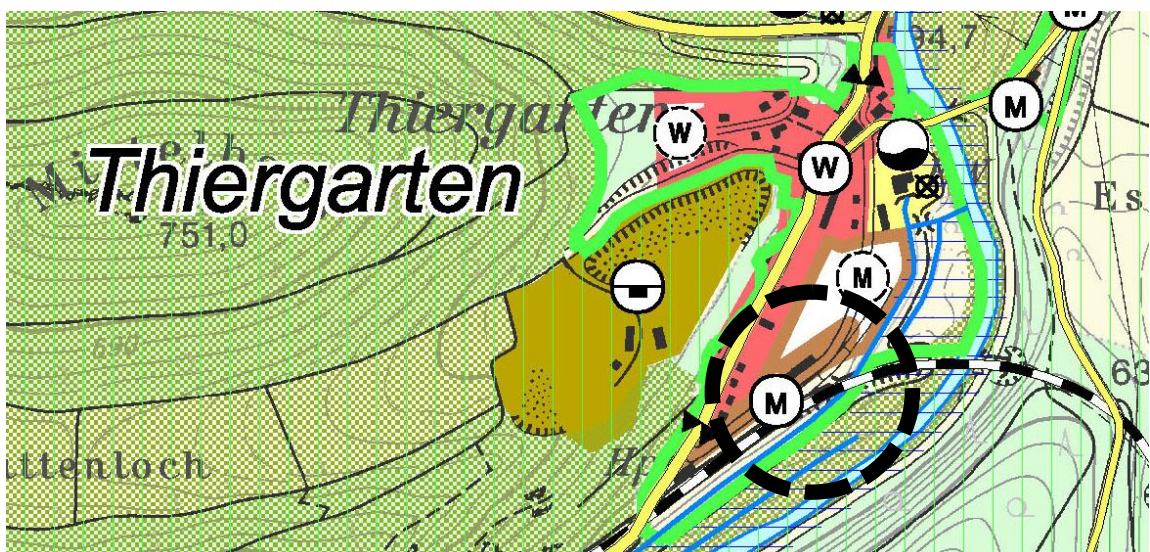
Mit der Bebauungsplanänderung „Südliche Donautalstraße“ im Ortsteil Thiergarten auf der Gemarkung Hausen i.T. der Gemeinde Beuron werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Anlage geschaffen, deren Errichtung zur Funktionslosigkeit und damit Unwirksamkeit der bisherigen zulässigen Art der Nutzung „Dorfgebiet“ führen würde. Zum Charakter und zur Zweckbestimmung eines Dorfgebietes zählen Anlagen der Land- und Forstwirtschaft. Mit der Errichtung eines „sonstigen Gewerbebetriebes“ auf dem einzigen unbebauten Grundstück mit Baurecht innerhalb dieses Bebauungsplans könnte mangels Fläche kein Betrieb der Land- oder Forstwirtschaft mehr errichtet werden. Aus diesem Grund kann - entgegen der nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO generellen Zulässigkeit sonstiger Gewerbebetriebe im Dorfgebiet - das konkret geplante Vorhaben mit Fahrzeug- und Lagerhalle sowie Büro- und Nebenräumen auf Flurstück Nr. 71/26 baurechtlich abgelehnt werden. Es bestehen hier aktuell weder die Planungsabsicht noch ein Bedarf für land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, daher soll der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht der Fläche des Flurstücks Nr. 71/26, Gemarkung Hausen i.T. der Gemeinde Beuron, Ortsteil Thiergarten, die im zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Südliche Donautalstraße“ in der Fassung vom 17.5.2006 enthalten ist. (s. auch Plan mit Luftbild Seite 1)

3. Geltendes Recht und Verfahren

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Sigmaringen ist der Bereich als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.



FNP GVV Sigmaringen, 2005

Der Bebauungsplan wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 BauGB geändert, da Grundzüge der bisherigen Planung sowie der bisherige Zulässigkeitsmaßstab im Wesen beibehalten werden. Die weiteren notwendigen Voraussetzungen (kein Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung; keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebiet; keine Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten) sind erfüllt. Es wird von der Umweltprüfung sowie der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen und die Beteiligung als einmonatige Auslegung durchgeführt.

4. Planungsinhalt

Für das Flurstück Nr. 71/26 wird die bisherige Art der Nutzung vom Dorfgebiet zum Mischgebiet geändert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Südliche Donautalstraße“ in der Fassung vom 17.5.2006 sowie die dazu aufgestellten örtlichen Bauvorschriften bleiben von dieser Änderung unberührt bestehen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Fläche, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden nicht mit erheblichen Wirkungen durch diese Bebauungsplanänderung ausgelöst, da der Zulässigkeitsmaßstab - mit Ausnahme der Zulässigkeit von Geschäfts- und Bürogebäuden anstatt Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe - unverändert bleibt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

Eingriffsregelung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind die Vorschriften für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im entwickelten Innenbereich gemäß § 34 BauGB nicht anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB gelten Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht als Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG.

Diese Bedingungen sind erfüllt. Die 1. Bebauungsplanänderung wird keine wesentlich andere als die bisher zulässige Eingriffsintensität aufweisen. Eine Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Kompensationsmaßnahmen ist im Änderungsverfahren nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Der Planbereich liegt im Naturpark Obere Donau, dessen Verordnung sich nicht auf den Innenbereich bezieht. Andere Schutzgebietskategorien bestehen nicht.

Artenschutz

Weil mit dieser Bebauungsplanänderung keine anderen naturschutzrelevanten Vorhaben als bisher zulässig werden, bleibt eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der konkreten Vorhabenebene durchzuführen.



Bebauungsplan in der Fassung vom 17.5.2006 mit Markierung (gelb) des Änderungsbereiches

II. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB zur 1. Bebauungsplanänderung „Südliche Donautalstraße“

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Mischgebiet – MI gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe.

Mit dem Ziel der Erhaltung der konkreten Zweckbestimmung des kleinen Baugebietes sind abweichend von § 6 BauNVO nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Auch nicht ausnahmsweise sollen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teilen des Gebiets zugelassen werden.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze zulässig, soweit sie der jeweiligen Hauptanlage dienen und nach landesrechtlichen Vorschriften notwendig sind.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind (außer den dazugehörenden Garagen) nicht zugelassen.

III. Verfahrensdaten

zur 1. Bebauungsplanänderung „Südliche Donautalstraße“

30.01.2019

Beschluss des Gemeinderates zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BauGB)

TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

TT.MM.JJJJ

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat

TT.MM.JJJJ

Rechtswirksamkeit der 1. Bebauungsplanänderung durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 BauGB)