

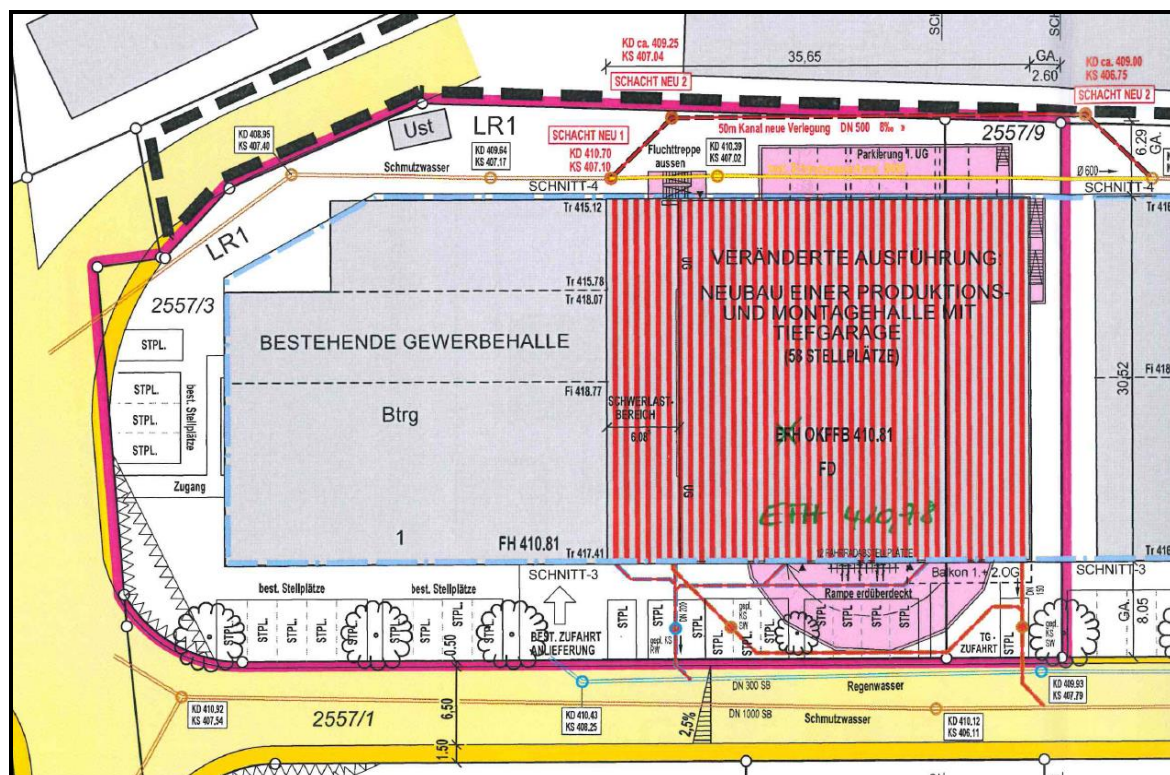


Änderung des Bebauungsplans "Jäcklesäcker - östlicher Teil", Pliezhausen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 2557/3 und 2557/9

BEGRÜNDUNG

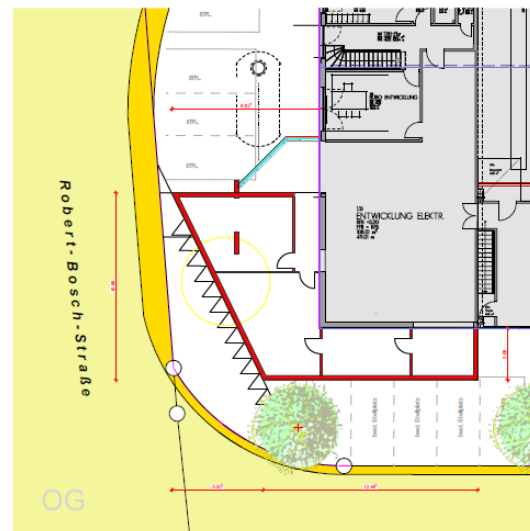
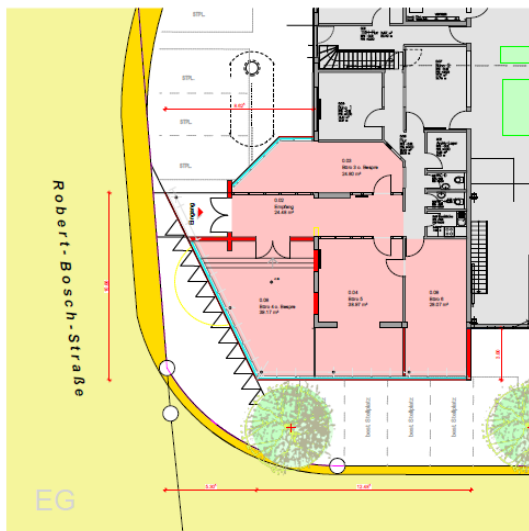
1. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Die Grundstücke Flst. Nrn. 2557/3 und 2557/9, Gemarkung Pliezhausen, die über eine Vereinigungsbaulast verbunden sind und daher bauordnungsrechtlich als ein Grundstück behandelt werden, sind mit der bestehenden Gewerbehalle Carl-Zeiss-Straße 1 bebaut. Derzeit wird vom dort ansässigen Betrieb eine Produktions- und Montagehalle mit Tiefgarage zur Erweiterung der betrieblichen Kapazitäten angebaut. Damit sind die Baumöglichkeiten auf dem Firmengelände nahezu vollständig ausgeschöpft. Das Firmengelände liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jäcklesäcker - östlicher Teil“, der ein Gewerbegebiet festsetzt.



Genehmigungsstand Grundstücke Flst. Nrn. 2557/3 und 2557/9

Nun ergibt sich für den ansässigen Gewerbebetrieb ein weiterer dringender Bedarf an Büroflächen, der nicht mit dem bereits genehmigten Erweiterungsbau gedeckt werden kann. Da die Baumöglichkeiten auf Basis des bestehenden Planungsrechts fast vollständig ausgeschöpft sind und die Büroerweiterung aus betrieblichen Gründen im Bereich des Bestands und der dortigen Büroräume an der nordwestlichen Seite des Bestandsgebäudes erfolgen soll, ist eine moderate Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich.



EG

OG

Planskizze der geplanten Büroerweiterung

Gegen die notwendige Bebauungsplanänderung ist aus städtebaulicher Sicht nichts einzuwenden. Dem Grundstück verbleiben nach wie vor ausreichend Freiflächen, dazuhin wird der straßenverkehrsrechtlich erforderliche Sichtwinkel freigehalten. Im Gewerbegebiet wurden bereits verschiedentlich überbaubare Flächen erweitert, um den Entwicklungsbedürfnissen der dort ansässigen Gewerbebetriebe gerecht zu werden. Ebenfalls erforderlich ist die geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,7 auf 0,8, um die zusätzlich erforderliche Grundfläche generieren zu können. Auch gegen diese Anpassung spricht aus städtebaulicher Sicht nichts.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ausschließlich die beiden Grundstücke Flst. Nrn. 2557/3 und 2557/9 und ist im zeichnerischen Teil vom 28.03.2019 dargestellt.

3. Verfahren nach § 13a BauGB („beschleunigtes Verfahren“)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan darf unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Die beabsichtigte Änderung dient der Erweiterung der Baumöglichkeiten und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert und auf die frühzeitige Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange verzichtet wird.

4. Belange des Artenschutzes

Der Gemeinde liegen keine Angaben über das Vorkommen streng oder besonders geschützter Arten vor. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass durch Abbruch- oder Baumaßnahmen artenschutzrechtliche Belange (§ 44 BNatSchG) betroffen sind. Da die artenschutzrechtlichen Verbote unmittelbar gelten, weist die untere Naturschutzbehörde auf diese Problematik hin. Bei konkreten Bauabsichten sind bei Bedarf rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Rodung von Bäumen / Gehölzen sollte aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vegetationszeit, also im Zeitraum zwischen Oktober und Ende Februar, erfolgen. Grundsätzlich ist bei Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) und § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts entbehrlich. Zwar gelten die artenschutzrechtlichen Vorgaben der Naturschutzgesetze immer und uneingeschränkt, aber eben auch unmittelbar gegenüber jedermann und richten sich nicht zuvorderst an den Planungsträger. Vielfach werden durch die Änderung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB baurechtliche

Zulässigkeitsmaßstäbe nur geringfügig verändert, dies ist bereits in der tatbestandlichen Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens normiert, nämlich das die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt sein dürfen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird durch die Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen oftmals neues Baurecht geschaffen (z.B. durch die Aufhebung von Bauverboten) und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Somit können grundsätzlich durch die mit der Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben auch artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Gleichwohl wird von diesen Baumöglichkeiten in aller Regel nicht unmittelbar sofort, sondern oft erst nach langer Zeit Gebrauch gemacht. Die zeitliche Spanne zwischen Änderung / Schaffung des Planungsrechts und der Realisierung von Bauvorhaben ist im Einzelfall nicht absehbar. Insofern ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch einen Fachplaner zum Zeitpunkt der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nicht zielführend, da die hierdurch gewonnenen Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Realisierung eines Bauvorhabens durchaus bereits wieder überholt sein können.

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss vom TT.MM.JJJJ zugrunde.

Pliezhausen, den

Christof Dold
Bürgermeister