



Bebauungsplan "Runz II – 3. Änderung" **Ortsteil Urloffen**

Begründung

1 Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Auf dem Änderungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Runz II 2. Änderung Mischgebiet (Nutzungsschablone II und III) ausgewiesen. Die Grundstücke Flst.Nr. 8163, 8164, 8172, 8173, 8175 wurden von Fa. Leitwerk, Appenweier, erworben.

Lediglich Flst.Nr. 8171 ist in anderweitigem Besitz.

82% der Fläche sind im Besitz des gleichen Eigentümers, Fa. Leitwerk, die diese Grundstücke ähnlich nutzen möchte. Eine Nutzungsdurchmischung, wie sie in einem MI-Gebiet erforderlich ist, wäre nicht gegeben.

Mit der Baurechtsbehörde wurde abgestimmt, mit einem Verfahren nach § 13a BauGB den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass aus der Mischgebietsfläche eine eingeschränkte Gewerbegebietsfläche GE(E) wird. Die Einschränkung des Gewerbegebietes soll darin bestehen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

2 Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung soll erreicht werden, dass die Grundstücke mit der gleichen Nutzung belegt werden können. Die offene Bauweise wird wie bisher beibehalten, jedoch sind Gebäudelängen > 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

Die Grundflächenzahl soll zur besseren Ausnutzung von Bauflächen von 0,3 auf 0,6 angehoben werden. Bei zweigeschossiger Bauweise soll die Geschossflächenzahl von 0,6 auf 1,2 erhöht werden.

Gleichzeitig werden noch redaktionelle Änderungen im zeichnerischen Teil vorgenommen:

- Die in der derzeitigen Fassung dargestellte 20 KV-Leitung wurde im Zuge der Erschließung abgebaut.
- Die inzwischen vergebenen Straßennamen wurden übernommen.
- In der Beethovenstraße Abschnitt C-E-F-G wurden bei der Erschließung durch Anpassung der Grundstücksbreiten statt 9 nun 10 Grundstücke eingeteilt.
- Die im BP dargestellten alten Flurstücksgrenzen aus der Zeit vor Ausweisung des Baugebietes werden nicht mehr dargestellt.

3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2017 gefasst. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da die zusätzliche Grundfläche 5.965 qm < 20.000 qm beträgt. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan "Runz II - 2. Änderung" wird durch den Bebauungsplan "Runz II - 3. Änderung" verdrängt.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich Bebauungsplan "Runz II - 3. Änderung" wird auf der Grundlage des Bebauungsplanes "Runz II - 2. Änderung" vom 15.09.2014 erstellt.

5 Übergeordnete Planung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als MI ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dies ist in einem Verfahren nach § 13a BauGB jedoch nicht relevant. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

6 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan "Runz II – 2. Änderung" zu entnehmen.

7 Aussagen zur Erschließung

Der Planbereich ist in verkehrlicher Hinsicht erschlossen. Da die Grundstücke und die Erschließungsstraße A2-A3 Flst.Nr. 963/3, 8163, 8164, 8172, 8173, 8175 dem gleichen Eigentümer gehören, besteht keine Notwendigkeit eine öffentliche Erschließungsstraße zu erstellen. Um eine dauerhafte Erschließung der Flst. 8163 und 8164 sicher zu stellen, wird das Flst. 963/3 als private Erschließungsanlage ausgewiesen.

8 Bodenordnung

Da alle Grundstücke im Planbereich entsprechend dem Bebauungsplan bereits im Liegenschaftskataster eingetragen sind, ist eine förmliche Umlegung nicht erforderlich.

9 Umweltverträglichkeitsprüfung

Es wird keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da das Baugebiet nicht von den Kriterien der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung erfasst wird.

10 Änderungspunkte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Runz II - 2. Änderung"

- 10.1 Das Mischgebiet Nutzungsschablone II und III wird einheitlich als eingeschränktes Gewerbegebiet GE(E) festgelegt. Zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zulässig sind.
Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- 10.2 Die Stichstraße A2-A3, Flst.Nr. 963/3, wird als private Erschließungsfläche ausgewiesen.
- 10.3 Die Baugrenzen parallel der privaten Erschließungsfläche A1-A2 entfallen. Von der Straße „Im Ettenbach“ wird eine private Zufahrt ausgewiesen.

11 Rechtscharakter

Diese Begründung wird der Satzung beigefügt, ohne Bestandteil derselben zu sein.

Gemeinde Appenweier

Architekturbüro Brudy
Hindenburgplatz 4
77767 Appenweier

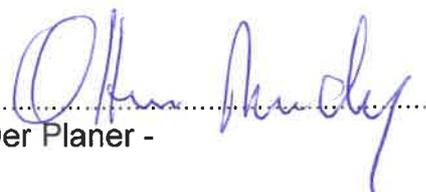
Freier Architekt
Brudy

Appenweier, den 16.03.2018

Appenweier, den 16.03.2018


Manuel Tabor
Bürgermeister




- Der Planer -