

Begründung

zum Bebauungsplan „2 Änderung Hofen“ im Beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

1. Erfordernis der Planung sowie Ziele und Zwecke

Eine ortsansässige Grundbesitzgemeinschaft beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Bauleiterbüros mit Fahrzeughalle für den örtlichen Stromnetzbetreiber, der in Wehingen bereits eine Niederlassung betreibt. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist im Bebauungsplan Hofen teilweise als Erschließungsstraße ausgewiesen, die bislang nicht errichtet wurde. Deshalb ist eine überbaubare Grundstücksfläche am geplanten Standort nicht ausgewiesen; die Anzahl der Geschosse ist auf max. 2 beschränkt und ein Teil des Vorhabens liegt auch außerhalb des Geltungsbereichs. Das geplante Vorhaben ist in Verbindung mit der bestehenden Betriebsstätte eine wichtige Infrastruktureinrichtung für die Gemeinde Wehingen und die Region Heuberg. Es besteht daher ein großes Interesse an der Stärkung und Weiterentwicklung des Standorts. Die genannten Abweichungen von den Planfestsetzungen berühren die Grundzüge der Planung. Um das Vorhaben realisieren zu können, muss deshalb der Bebauungsplan geändert und ergänzt werden.

2. Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist teilweise im Flächennutzungsplan 2010 als Gewerbebaufläche und teilweise als Fläche für den Friedhof ausgewiesen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Grundstücke des Planänderungsbereichs liegen im Innenbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Hofen und teilweise im Geltungsbereich des Ortsbauplanes von 1910. Ein kleiner Teil befindet sich im nicht überplanten Innenbereich.

4. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (beschleunigtes Verfahren)

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch liegen vor. Die zusätzlich überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung deutlich kleiner als 20.000 m². Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) besteht nicht. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht berührt; bei der Planung sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu beachten.

5. Inhalt der Planung

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 5.1 Art der baulichen Nutzung: | Gewerbegebiet mit Einschränkung und teilweise Allgemeines Wohngebiet (keine Änderung). |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung: | Anzahl der Geschosse im Bereich des geplanten Vorhabens: 3. Im restlichen Plangebiet 2 (ohne Änderung). |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen: | werden durch Baugrenzen bestimmt. |

- 5.4 Verkehrsplanung: Die Johann-Sebastian-Bach-Straße wird vollständig und die Richard-Wagner-Straße in Teilen aufgehoben.
- 5.5 Baugestaltung: Es sind keine Änderungen geplant.
- 5.6 Geltungsbereich: Der Geltungsbereich wird geringfügig nach Osten erweitert.

Die bestehenden Textfestsetzungen des Bebauungsplanes Hofen gelten unverändert weiter.

6. Plangebiet

Das Planänderungsgebiet und die Erweiterung ergibt sich aus dem Entwurfsplan vom 20.04.2020 innerhalb der dick gestrichelten Außenbandierung.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Die zusätzlich ausgewiesene Baufläche für das Vorhaben befindet sich teilweise auf einer bestehenden Parkplatzfläche und teilweise in einer Rasenfläche. Der Umfang ist gering. Umweltrelevante Eingriffe durch die Planung finden nicht statt. Anhaltspunkte für artenschutzrechtliche Tatbestände sind nicht plausibel. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch nicht erforderlich.

7.2 Erschließung und Verkehr

Die ursprünglich geplante Johann-Sebastian-Bach-Straße ist auf Grund genehmigter Bauvorhaben nicht mehr realisierbar. Die Erschließung noch nicht bebauter Flächen kann aber über eigene Grundstücke erfolgen. Die Querverbindung zwischen Steinstraße und Reichenbacher Straße durch die Richard-Wagner-Straße ist als durchgängige Verbindung für die Erschließung der anliegenden Grundstücke nicht erforderlich. Die Erschließung über eine Stichstraße bzw. private Flächen hat sich als ausreichend erwiesen. Die beiden Straßen sollen deshalb, wie in der Planung dargestellt vollständig bzw. teilweise aufgehoben werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Ver.- und Entsorgung erfolgen über vorhandene Einrichtungen und eigene Grundstücke.

7.4. Immissionen und Abstand zum Friedhof

Die zusätzlich geplante überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Friedhof. Störungen sind nach der Art des Objekts und dessen Ausrichtung aber nicht zu erwarten.

7.5. städtebauliche Situation

Die Zulassung von 3 Vollgeschossen ist an diesem Standort unbedenklich. In der näheren Umgebung befinden sich Objekte mit ähnlichen Gebäudehöhen.

Wehingen, den 20.04.2020

Reichegger
(Bürgermeister)