

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

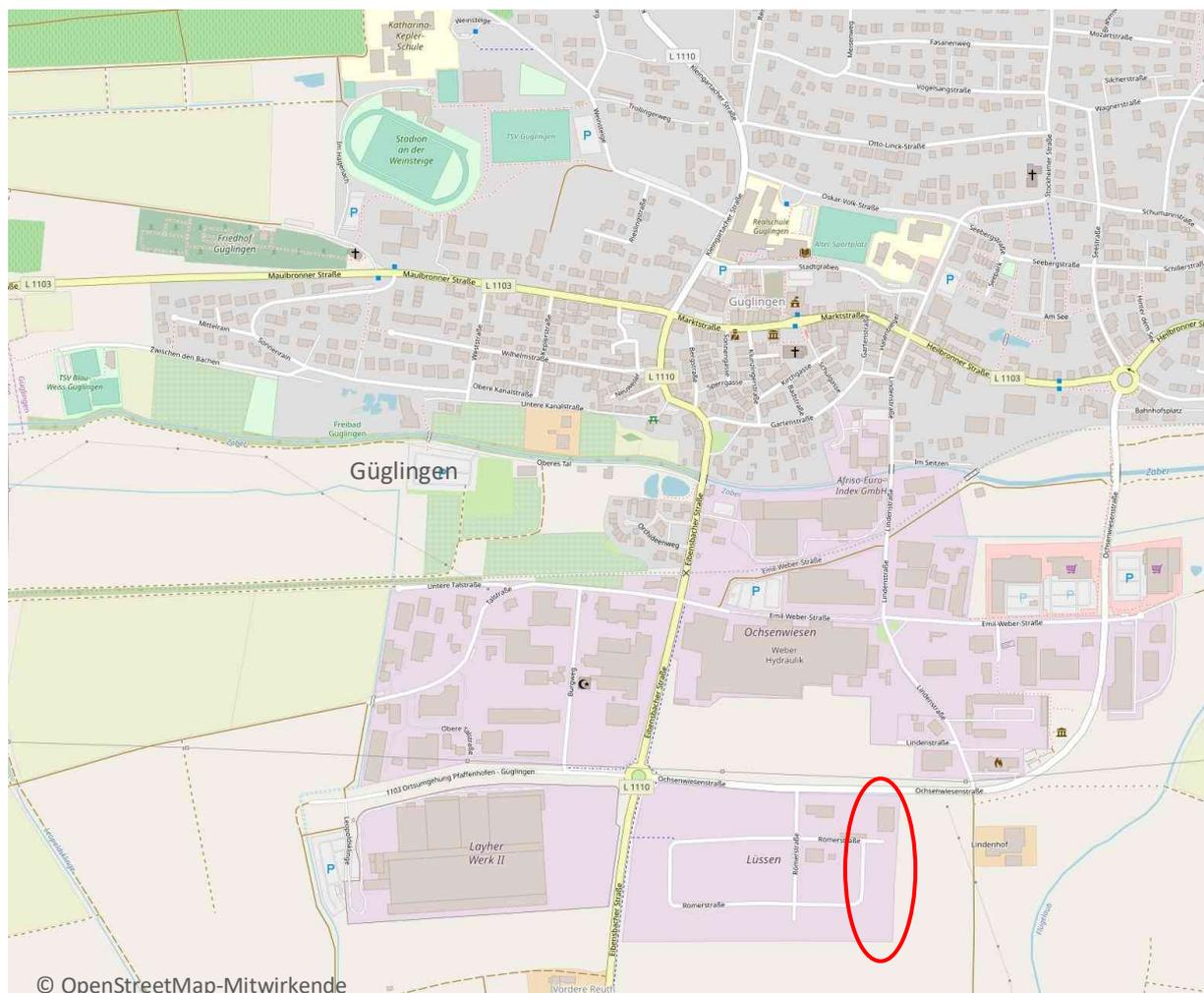
Gewerbegebiet Lüssen, 2. Änderung

Begründung

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Güglingen und umfasst den östlichen Rand des Gewerbegebiets Lüssen. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 5584, 5585 und Teile der Flurstücke Nrn. 5590 (Römerstraße) und 5591.



2. Erfordernis der Planaufstellung/Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der für das Gewerbegebiet „Lüssen“ geltende Bebauungsplan wurde im Jahr 2020 geändert. Die Änderung trat am 08.05.2020 in Kraft.

Anlass für die damalige Änderung waren die Erweiterungswünsche eines ansässigen Gewerbebetriebs. Um ein zusammenhängendes Betriebsgelände zu schaffen wurde die Verlängerung der Römerstraße vom Norden in den Süden verlegt und die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend angepasst.

Zwischenzeitlich ist jedoch ein kompletter Umzug des Gewerbebetriebs an einen anderen Standort geplant. Die Erweiterung am Standort Güglingen wurde nicht umgesetzt.

Darum soll innerhalb des Plangebiets der ursprünglichen Stand des am 30.04.2015 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lüssen“ wieder hergestellt werden.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lüssen, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 08.05.2020 überplant. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet und öffentliche Verkehrsflächen fest.

4. Verfahren nach § 13a BauGB / Auswirkungen der Bauleitplanung

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich um eine „Maßnahme der Innenentwicklung“, die innerhalb eines rechtskräftig überplanten Bereichs liegt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die Änderungen des Bebauungsplans beschränken sich auf das voll erschlossene Bauland im Gewerbegebiet Lüssen. Baufeldfreimachungen wie bspw. Rodungen oder Gebäudeabbrüche sind nicht erforderlich. Eine eventuelle nachteilige Betroffenheit von geschützten Arten ist daher nicht anzunehmen. D.h. mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechts ist nicht zu rechnen.

aufgestellt:

Untergruppenbach, den 16.11.2021

Käser Ingenieure
Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung

Anlage: Heimische Gehölze (Landratsamt Heilbronn)