



GEMEINDE ALTLUßHEIM



EINFACHER BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ALTREUT 3“

Zusammenfassende Erklärung

Projekt 820 / Stand: August 2019

INHALT

1	Verfahrensablauf	1
2	Ziele des Bebauungsplanes.....	2
3	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
4	Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
5	Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten	3

1 VERFAHRENSABLAUF

1. Aufstellungs-/Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am	08.11.2016
Bekanntmachung im Amtsblatt am	17.11.2016

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Zeitraum der Auslegung vom	24.11.2017
bis	29.12.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§4 Abs.1 BauGB)

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom	21.11.2017
und Aufforderung der Stellungnahme bis	22.12.2017

4. Offenlegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum der Auslegung vom	17.05.2019
bis	18.06.2019

5. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Betroffene

Unterrichtung der Behörden und Betroffenen mit Schreiben vom	16.05.2019
und Aufforderung der Stellungnahme bis	21.06.2019

6. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beschluss des Rates am	30.07.2019
------------------------	------------

2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund der Klage eines Einzelhandelsbetriebes wurde der Bebauungsplan „Altret 3“ vom Verwaltungsgericht Karlsruhe (10 K 347/15) überprüft. Dabei wurde durch das Gericht festgestellt, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Kontingentierung und Beschreibung der zulässigen Einzelhandelsflächen fehlerhafte Festsetzungen trifft. Dies wiederum berührt die Grundzüge der Planung, so dass der gesamte Bebauungsplan durch das Urteil des Verwaltungsgerichtes für unwirksam erklärt wurde. Auch der darauf aufbauende Bebauungsplan „Altret 3 -1.Änderung“ wurde für unwirksam erklärt.

Die Gemeinde ist jedoch der Auffassung, dass die durch den Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele zumindest für den gewerblich geprägten Teil des Baugebietes grundsätzlich weiterhin umgesetzt werden sollen. Eine planungs- und baurechtliche Entwicklung auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeitsbeurteilung nach dem Einfügegebot) reicht allerdings nicht aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu erreichen. Deshalb hat die Ortsgemeinde Altlußheim die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Altret 3“ beschlossen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung verfolgt die Ortsgemeinde die zentralen planerischen Zielsetzungen, den bestehenden Gewerbestandort durch verbindliche Regelungen zur Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich – insbesondere im Hinblick auf Einzelhandel und Vergnügungstätten – planungsrechtlich zu steuern sowie bereits in Teilplänen durchgeführte Änderungen in einen neuen Gesamtplan zu überführen.

3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei dem Bauleitplanverfahren handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, d.h. die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dieser Tatbestand trifft für den einfachen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altret 3“ zu.

Der vorliegende Bebauungsplan trifft lediglich Aussagen über die Art der baulichen Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich demnach nach der Eigenart der näheren Umgebung wodurch sich der ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Im Rahmen dieses Verfahrens wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das nach § 34 BauGB bereits zulässige Maß hinausgehen, werden aufgrund fehlender Festsetzungen planerisch nicht vorbereitet. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen bereits erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen aus den bestehenden Gewerbebetrieben. Da innerhalb des Gebietes nur noch vereinzelte, kleine Freiflächen vorzufinden sind, ist eine unverträgliche Zunahme von Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen aus dem Planbereich heraus auf die Umgebung nicht zu erwarten. Durch die Realisierung des Plans wird sich die Umweltsituation wenn überhaupt nur unwesentlich verändern. Eingriffe in Natur und Landschaft können ebenfalls nur in einem geringen Umfang stattfinden.

Der angestrebten Sicherung des Gewerbegebietes stehen daher keine erheblichen Umweltbelange entgegen

Das Plangebiet ist derzeit fast vollständig bebaut und wird gewerblich genutzt. Ökologisch relevante Biotopstrukturen, die besonders als Lebensraum für artenschutzrelevante Tiere geeignet wären, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso gibt es keine Hinweise auf das Vorkommen relevanter Arten. Durch den Bebauungsplan ändert sich die planungsrechtliche Situation im Vergleich zum bislang

angewendeten Plan nicht. Somit sind Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und Konflikte mit dem Artenschutzrecht gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ersichtlich.

Im Falle einer baulichen Veränderung im Plangebiet und Hinweisen zum Vorkommen artenschutzrelevanter Tierarten sind ggf. konkrete Maßnahmen zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen und zu überwachen.

4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden von 9 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Fünf Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte, Anregungen oder Hinweise. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die Stellungnahmen der Deutschen Telekom GmbH, des Wasserrechtsamtes, der Netze BW und des Baurechtsamtes enthielten Hinweise, welche redaktionell unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt wurden oder erst die Ebene der Realisierungsplanung betreffen.

Durch die Stellungnahme der Stadtverwaltung Hockenheim, die einwendete, dass die Regionalplanung und die Raumordnungsbehörde nicht im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden, sowie das Abgrenzungsgebiet der Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Altret 3" kleiner ist als der mit der aktuell geltenden Veränderungssperre überlagerte Bereich, ergab sich auf Wunsch der Stadtverwaltung ein erneuter Abstimmungstermin. Aus diesem resultierte, dass der Bebauungsplan planrechtlich nicht zu beanstanden ist. Folglich ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplan.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden von 8 Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht. Drei Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Sachverhalte, Anregungen oder Hinweise. Seitens der Bürger gab es keine Stellungnahmen.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

Die Stellungnahmen der Netze BW, des Wasserrechtsamtes und der Unteren Naturschutzbehörde enthielten Hinweise, welche redaktionell unter den Hinweisen sowie in der Begründung ergänzt wurden oder erst die Ebene der Realisierungsplanung betreffen.

5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Flächen im Plangebiet sind durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe nahezu vollständig bebaut bzw. versiegelt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Altret 3“ wird lediglich die Art der baulichen Nutzung differenziert und die Zulässigkeitsmaßstäbe festgesetzt. Dementsprechend handelt es sich um eine Bestandssicherung und –überplanung wodurch keine Standortalternativen in Betracht kommen.