

GEMEINDE ÖTIGHEIM

Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt 1. Änderung

Fassung vom 27.06.2017

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gsa-karlsruhe.de
www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Aufstellungsbeschluss	gemäß § 2 (1) BauGB	am	15.11.2016
Einholung der Stellungnahmen	gemäß § 4 (2) BauGB	vom	03.04.2017
		bis	08.05.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	am	06.04.2017
Öffentliche Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	vom	18.04.2017
		bis	18.05.2017
Behandlung der eingegangenen Anregungen	gemäß § 1 (7) BauGB	am	27.06.2017
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	27.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gemäß § 10 (3) BauGB	am	06.07.2017

Satzung

über den Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“- Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, 1. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.15 (BGBl. S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen – hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.06.2017 den Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“- Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, 1. Änderung als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 27.06.2017 maßgebend.

Änderungsinhalte

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“- Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, betrifft den zeichnerischen Teil A (als Deckblatt) und die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziff. 1.7.2, Teil B:

A Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wird durch das Deckblatt in der Fassung vom 28.03.2017 geändert. Die Änderungsinhalten beinhalten die Erweiterung der Baufläche entlang der B3.

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziff. 1.7.2 Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

- Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang der Kreisstraße K 3718 sowie entlang eines südlichen Abschnittes der Bundesstraße B3, ist eine Baumreihe bestehend aus Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Flächen außerhalb der Baumstandorte sind mit einer Einsaat aus gebietsheimischen Magerwiesen (vgl. Pflanzliste) mittlerer Standorte zu begrünen und extensiv zu pflegen (1x Mahd mit Abtransport / Jahr). ~~Die Flächen unter den Bäumen sind durch die Einsaat von gebietsheimischem Glatthaferwiesensaatgut (Herkunftsgebiet 06) zu begrünen und sind extensiv zu pflegen (1-2 x Mahd / Jahr).~~
- ~~Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang des nordwestlichen Randes des Geltungsbereiches ist gemäß Pflanzliste eine mind. 3-reihige Hecke, be-~~

~~stehend aus einer Reihe aus Bäumen 2. und 3. Ordnung sowie Großsträuchern im Zentrum (Anteil der Bäume 2. Ordnung mind. 50% und Pflanzabstand in der Reihe max. 7m) und je eine Reihe Sträucher an den Rändern anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe max. 1,5m).~~

- Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang eines östlichen Abschnittes der Bundesstraße B3 ist eine mind. 5-reihige Hecke, bestehend aus einer Reihe aus Bäumen 1., 2. und 3. Ordnung sowie Großsträuchern im Zentrum (Anteil der Bäume 1. und 2. Ordnung mind. 50% und Pflanzabstand in der Reihe max. 7m) und je zwei Reihen Sträuchern an den Rändern anzupflanzen (Pflanzabstand in der Reihe max. 1,5m). Die verbleibenden Freiflächen sind durch die Einsaat von gebietsheimischen Glatthaferwiesensaatgut zu begrünen und extensiv zu pflegen (1-2 x Mahd/Jahr).
- Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung“ sind die Randbereiche der Abwasserbehandlungsanlagen gemäß Pflanzlisten mit Strauchgruppen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Die erforderlichen Unterhaltungswege sind als Schotterrasenwege anzulegen. Böschungen und Schotterrasenwege sind durch die Einsaat von Landschaftsrasen zu begrünen und zu pflegen (1-2 x Mahd / Jahr).

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen und Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“- Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, rechtskräftig seit dem 17.09.2015.

Bestandteile der Änderungssatzung

A	Zeichnerischer Teil (Deckblatt)	in der Fassung vom 27.06.2017
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 27.06.2017

Beigefügte Anlagen zur Änderungssatzung

Begründung	in der Fassung vom 27.06.2017
------------	-------------------------------

Inkrafttreten

Die Satzung des Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“- Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, 1. Änderung, tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 1. Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Ötigheim, am 03.07.2017


.....
Frank Kiefer, Bürgermeister



Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
des Änderungsbebauungsplans

gemäß § 10 (3) BauGB am 06.07.2017

Begründung

1 Planerfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt, wurde als Gesamtkonzept für den kompletten Geltungsbereich erarbeitet und vereinheitlicht. Damit wird erreicht, dass alle gestalterischen und baulichen Entwicklungen in dem Gebiet einheitlich beurteilt und störende Nutzungen vermieden werden können. In Hinblick auf die grünordnerischen Festsetzungen sollte mit der Vereinfachung der Festsetzungen eine bessere Umsetzungsmöglichkeit auf den gewerblich genutzten Grundstücken gewährleistet werden.

Auf der „öffentlichen Fläche für Natur und Landschaft“ entlang eines östlichen Abschnittes der Bundesstraße B3 wurden Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von Hecken und Bäumen) festgesetzt. In Hinblick auf eine mögliche Ausweitung der gewerblichen Nutzung auf den direkt angrenzenden Flächen, sollen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Gebiets stattfinden (Maßnahmen aus dem Ökokonto) und so die gewerbliche Nutzung im Bereich weiter optimiert werden.

Aus diesem Grund beschließt der Gemeinderat am 15.11.2016 die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt mit örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2 Abgrenzung des Bereichs der 1. Änderung

Der Geltungsbereich mit ca. 1,65 ha beinhaltet die Flst.-Nrn. 5441/3 und 5441/7 zwischen der B3 und der Fa. Hauraton. Maßgeblich für die Abgrenzung des Bebauungsplans ist der Geltungsbereich in der Planzeichnung vom 04.11.2016 (Anlage).

3 Geltendes Planungsrecht/ Änderungsinhalte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt aus dem Jahr 2015. Die bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich beinhalten Ausgleichsmaßnahmen (s.o.). Die Ausgleichsfläche soll zugunsten der überbaubaren Flächen verringert werden. Künftig erfolgt der Ausgleich außerhalb des Baugebiets (Maßnahmen aus dem Ökokonto).

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Bauvorschriften des Bebauungsplans „Industriegebiet an der B3“ - Zusammenfassung 1. bis 3. Bauabschnitt weiter.

4 Städtebauliche Ziele

Das „Industriegebiet an der B3“ ist im Wesentlichen bereits bebaut und gewerblich genutzt. Mit den geänderten Festsetzungen soll erreicht werden, dass diese gewerbliche Nutzung auch künftig uneingeschränkt möglich ist bzw. optimiert wird.

5 Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Änderungen sind nicht vorgesehen.

6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann für Bebauungsplanänderungen angewendet werden, bei denen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Bebauungspläne sollen keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegen.

Weitere Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren liegen vor:

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

7 Umweltprüfung/ Artenschutz/ Eingriffs-/ Ausgleichsregelung (E/A)

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgt ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung. Im Rahmen der Änderungsplanung erfolgt jedoch eine Prüfung naturschutzfachlicher Belange. Für den Planbereich sind Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. In einer Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist u.a. zu berücksichtigen, in welchem Umfang diese außerhalb des Plangebiets, z.B. durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde, stattfinden können.

Zusammenfassung Eingriff- / Ausgleich (agIR & ILN, Februar 2017)

Die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe können im Rahmen der Grünordnung innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht ausgeglichen werden. Die Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, insbesondere aber in das Schutzgut Boden, die durch den geänderten Bebauungsplan zulässig werden, sind nur durch die Einbeziehung des Ökokontos der Gemeinde ausgleichbar.

Legt man die vorgezogenen Bemühungen und einen schutzgutübergreifenden Ansatz zu Grunde ist ein vollständiger Ausgleich möglich, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Bei der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden (die Fläche ist abgeräumt, bisher sind keine Pflanzungen vorhanden).

8 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen werden im Planteil (siehe Deckblatt) und den textlichen Festsetzungen überarbeitet.

9 Örtliche Bauvorschriften

Eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften wird nicht erforderlich.

Anlage (ohne Maßstab):

Lageplan (bestehende Festsetzungen 17.09.2015) mit Abgrenzung des Geltungsbereichs 04.11.2016



Lageplan geplante Festsetzungen 28.03.2017

