TEIL I: BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“

INHALT:

1. Räumlicher Änderungsbereich
2. Bestehende Rechtsverhältnisse
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Erfordernis der Planung / Verfahren
5. Auswirkungen der Planung
5.1 Erschließung
5.2 Versorgung und Entsorgung
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

1. RÄUMLICHER ÄNDERUNGSBEREICH

Der räumliche Änderungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“ mit ca. 0,27 ha umfasst das Flurstück Nr. 800/1 und stellt den Bereich zwischen Bahngelände, der L251 sowie der öffentlichen Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“ dar.

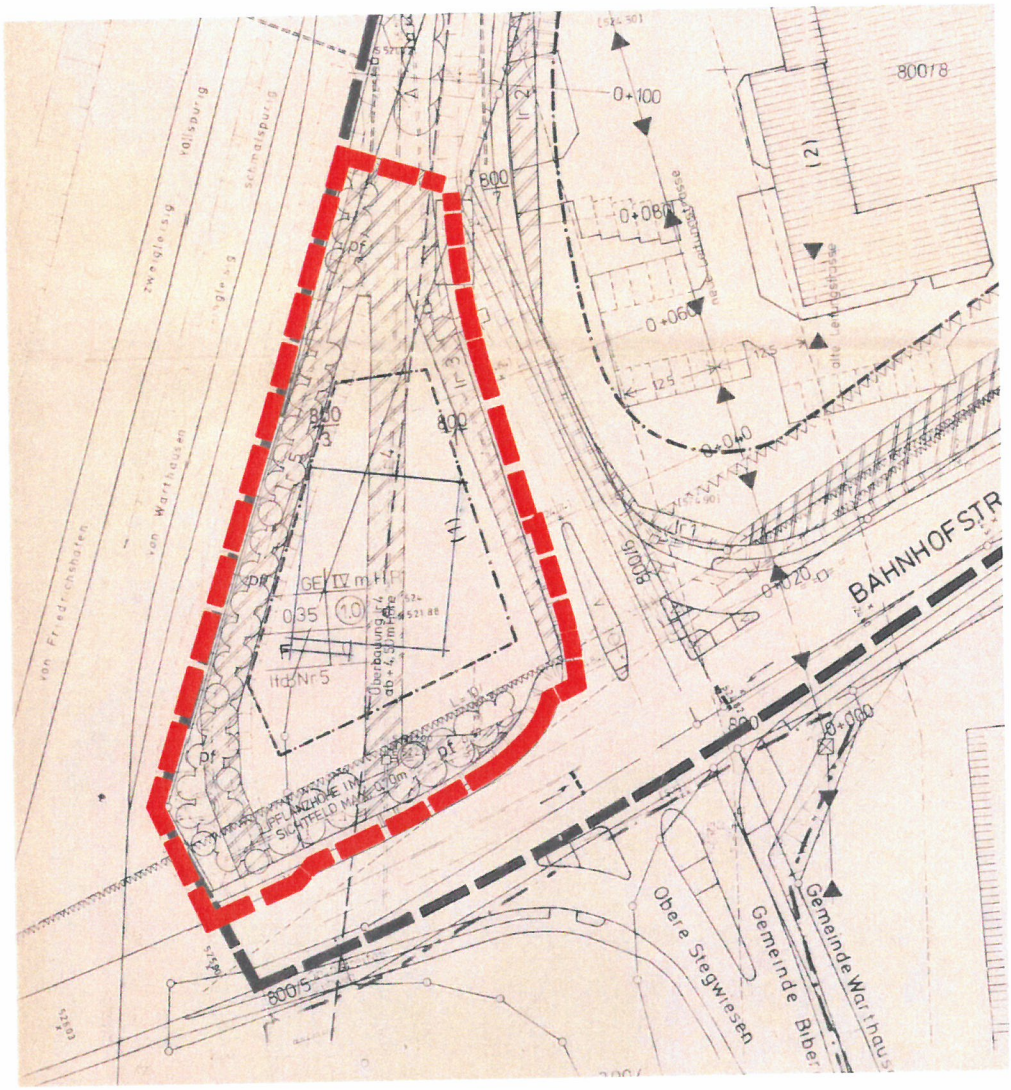
Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 800/13,
Im Osten	durch die öffentliche Verkehrsfläche „Untere Stegwiesen“, Flurstück Nr. 800/7,
Im Süden	durch die öffentliche Verkehrsfläche der „Bahnhofstraße“ (L251), Flurstück Nr. 800,
Im Westen	durch Bahnflächen, Flurstück Nr. 2230/1.

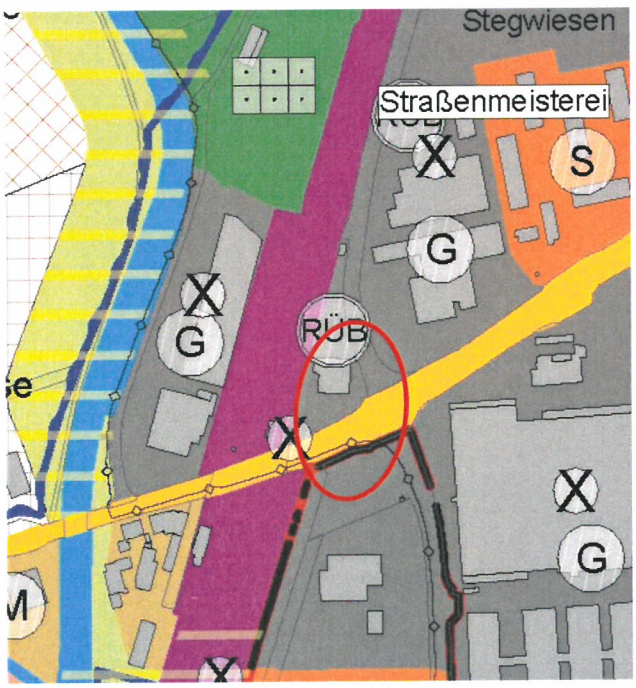


2. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen“, rechtskräftig seit dem 19.03.1984.



3. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG



Der sich in der Fortschreibung befindliche Flächennutzungsplan (FNP) 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach stellt innerhalb des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelt.

Flächennutzungsplan – Ausschnitt (ohne Maßstab)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSSCHNITT)

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT BIBERACH

2. Änderung



4. ERFORDERNIS DER PLANUNG / VERFAHREN

Die neuen Eigentümer des Gebäudes beabsichtigen, die bestehende Nutzung einer Spielothek beizubehalten. Um die interne Ausnutzung besser zu gestalten, zu optimieren, soll das aktuelle Baurecht angewendet werden. Hierzu ist eine „einfache" Bebauungsplanänderung erforderlich. Die Grundzüge der bestehenden Planung sollen erhalten bleiben. Bauliche Maßnahmen sind nicht angedacht.

Darüber hinaus sollen mit der Bebauungsplanänderung vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.06.2022 beschlossen, ein Verfahren zur 2. Bebauungsplanänderung einzuleiten.

§ 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan soll nach § 13 BauGB im „Vereinfachten Verfahren" durchgeführt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht verändert. Es werden lediglich die „neuen" aktuellen Rechtsgrundlagen angewendet.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Änderungen:

- Baufeld zur Straße „Untere Stegwiesen“ wurde an den Gebäudebestand angepasst,
- Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel wird auf max. 800 m² beschränkt,
- Das LR3 wurde an die bestehenden Baugenehmigungen angepasst,
- im Bestand vorhandene Baum- und Gehölzstrukturen wurden als „Bestandserhalt“ festgesetzt,
- Anwendung der aktuellen Rechtsgrundlagen.

Alle weiteren, bisherigen Festsetzungen bleiben unverändert.

6. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 (2) BAUGB UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN GEM. § 4 (2) BAUGB

Am 20.06.2022 hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Untere Stegwiesen – 2. Änderung“ gefasst.

Nach amtlicher Bekanntmachung am 08.07.2022 lag der Bebauungsplan vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Warthausen, den 19.09.2022

GEMEINDE WARTHAUSEN * LANDKREIS BIBERACH *

.....
Wolfgang Jautz, Bürgermeister

Plan aufgestellt am: 07.09.2022

Planer:

PLAN WERK STATT am Bodensee

Rainer Waßmann
Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

Mühlstraße 10
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den 20.09.2022

.....
Rainer Waßmann, Stadtplaner