

C) Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eschbach“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Gemeinderat Schwabbruck hat in öffentlicher Sitzung am 24.07.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Am Eschbach“ gefasst.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eschbach“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 133/48, 133/49, 133/60 und 320/2 der Gemarkung Schwabbruck. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 0,29 ha auf. Das Grundstück Fl.Nr. 133/49 befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Eschbach“ (Grundfassung vom 29.06.2000) im Mischgebiet „MI“. Hierin ist eine Nutzungsart „G – Nur gewerbliche Nutzung“ vorgegeben bzw. festgesetzt. Dies resultiert noch in Verbindung mit dem westlichen Grundstück Fl.Nr. 133/48 mit dem Planzeichen „WG – Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig“, da dieses Grundstück damals flächenmäßig noch vollumfänglich als ein Gesamtgrundstück unter der Fl.Nr. 133/49 geführt wurde. In der Zwischenzeit wurde das Grundstück Fl.Nr. 133/48 jedoch aufgrund einer Wohnbebauung mit Gewerbe (Friseurladen) vermessungstechnisch abgeteilt und eigens bebaut.

Diesbezüglich wäre jetzt auf dem Grundstück Fl.Nr. 133/49 ausschließlich eine gewerbliche Bebauung mit einer Betriebsleiterwohnung jedoch keine Bebauung mit einem Wohnhaus zulässig.

Demzufolge konnte das gemeindliche Grundstück in der Vergangenheit nicht veräußert werden, da die Nachfrage an einem Gewerbegrundstück nicht gegeben war.

Aufgrund einer Kaufanfrage eines Grundstücksinteressenten in Verbindung mit der Antragstellung auf Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß Beschlussfassung des Gemeinderates Schwabbruck vom 24.07.2017 der Bebauungsplan „Am Eschbach“ in Bezug auf die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 133/49 wie folgt geändert:

- Auf der Flurnummer 133/49 wird das Planzeichen „G – Nur gewerbliche Nutzung zulässig“ herausgenommen und durch das Planzeichen „W+G – Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung zulässig“ ersetzt. Das auf Flurnummer 133/49 herausgenommene Planzeichen „G – Nur gewerbliche Nutzung zulässig“ wird in östlicher Richtung auf Flurnummer 133/48 versetzt.
- Auf der Flurnummer 133/60 wird die senkrecht verlaufende Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Trennung zwischen Gewerbe (G) und Wohnen und Gewerbe (W+G)) im Mischgebiet in östlicher Richtung auf die westliche Grundstücksgrenze von Flurnummer 133/48 versetzt.
- Aufgrund der Grundstücksgröße von Fl.Nr. 133/49 mit 738 m² wird unter C) Festsetzungen durch Text die Ziffer 4 Satz 2 wie folgt geändert: Der Satz „Je Bauparzelle im Mischgebiet werden 900 m² Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.“ wird gestrichen und durch den Satz „Je Bauparzelle im Mischgebiet werden 700 m² Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.“ ersetzt.

Um dem Grundstücksinteressenten eine zulässige Doppelhausbebauung zu ermöglichen, wird die bisherige Darstellung der südlichen Baugrenze (Baufenster) dieses Grundstückes von bisher 5 m auf 4 m in südlicher Richtung somit um 1 m erweitert. Dies würde eine

Terrassenbebauung mit Pergola im Bereich der südlichen Doppelhaushälfte ermöglichen. Dieser Reduzierung um 1 m kann entbehrte werden, da der 5 m Mindestabstand ursprünglich für eine rein gewerbliche Nutzung vorgesehen war. Da der Kaufinteressent als gewerbliche Nutzung Büroräume vorsieht, kann dies bedenkenlos auf einen Mindestabstand von 4 m reduziert werden. Der Bauraum wird somit im südlichen Bereich um 1 m in südlicher Richtung erweitert.

- Die 4. Änderung ersetzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Eschbach“.

Diese Änderungen dienen der Neuordnung der geplanten Wohn- und Gewerbenutzung auf diesem Grundstück, welche mit der sonst im Geltungsbereich zulässigen Nutzung auf diesem Grundstück nicht möglich wäre. Somit kann die Gemeinde durch eine bessere bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks die geplante Bebauung des Grundstücksinteressenten ermöglichen und durch die Veräußerung des somit letzten verfügbaren gemeindlichen Bauplatzes im bestehenden Siedlungsbereich „Am Eschbach“ eine langjährige Baulücke schließen. Die Änderung ist auch mit den Planungszielen der Gemeinde bzw. den Zielen des Bebauungsplanes verträglich. Städtebauliche oder sonstige Gründe stehen hier nicht entgegen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde aus dem Jahr 1995 inkl. der Inhalte der 3. Änderung des FNP aus dem Jahr 2000 ist das Plangebiet vollumfänglich als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt. Folglich entspricht das Baugebiet sowie auch die verfahrensgegenständliche Bebauungsplan-Änderung den rechtskräftigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung und damit vollinhaltlich ebenfalls der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Schwabbruck.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgestellt:

Altenstadt, 14.05.2018

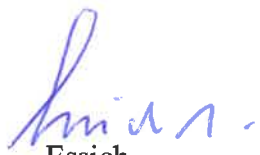
Schwabbruck, 14.05.2018

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT

GEMEINDE SCHWABBRUCK


Seidl
Bauamtsleiter




Essich
1. Bürgermeister

