

BEBAUUNGSPLAN **Gewerbegebiet „Burren“**

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften

Planstand : 28.01.2021

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Burren“ (rechtskräftig seit: 22.04.1988) auf Gemarkung Burgrieden-Bürghöfe.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von ca. 0,32 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Änderung eines Teils davon in ein Mischgebiet wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) entwickelt.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Fortschreibungsverfahren. Hier kann die Änderung im Parallelverfahren berücksichtigt werden.

1.2 Anlass der Planung

Im Jahr 2018 wurde der vom Bauherrn eingereichte Antrag auf Baugenehmigung für ein Wohnhaus von der Baurechtsbehörde nicht genehmigt, da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, welches bereits mit zwei Betriebsleiterwohnhäusern bebaut ist. Für ein drittes konnte der gewerbliche Bedarf nicht nachgewiesen werden.

In seiner öffentlichen Sitzung am 11.06.2018 hat der Gemeinderat dem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauherrn zugestimmt, wonach die Gemeinde für das Flst. 67/5 auf Gemarkung Burgrieden-Bürghöfe den Bebauungsplan des Gewerbegebiets „Burren“ so ändern will, dass dort ein weiteres Wohnhaus errichtet werden kann.

Der Änderungsbeschluss erfolgte am 27.07.2020, er wurde noch nicht öffentlich bekanntgemacht.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Die Parzelle 67/5 soll für ein Wohnhaus bebaubar gemacht werden. Da es aber mitten in einem Gewerbegebiet liegt, ist dies wegen der damit einhergehenden Nutzungskonflikte nicht ohne weiteres zulässig. Um keine noch aufwändigeren Änderungen vornehmen zu müssen (etwa Umwandlung eines Teils des Gewerbegebietes in ein beschränktes Gewerbegebiet) wurde mit der Baurechtsbehörde vereinbart, einen Streifen in ein Mischgebiet umzuplanen. Dieser Geltungsbereich der 1. Änderung soll das bereits bestehende Haus Burrenweg 11 ebenso umfassen wie das Flst. 67/5, auf der verbleibenden Fläche des Streifens soll Gewerbebau weiterhin möglich sein bzw. muss dieses Stück sogar mit Gewerbebauten und nicht mit Wohnhäusern bebaut werden, weil dies sonst der gebietstypischen Mischung zwischen Wohnen und Gewerbe widerspräche.

1.4 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,32 ha.

Er umfasst Flst. 67/5 und die im zeichnerischen Teil genauer dargestellte Teilfläche aus Flst. 67, jeweils Gem. Burgrieden-Bürghöfe.

1.5 Einschränkungen

1.5.1 Flugplatz Laupheim

Das Plangebiet liegt dem Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Laupheim. Dies bedeutet Einschränkungen in den zulässigen Gebäudehöhen und eine höhere Belastung durch Fluglärm. Im Textteil wird auf diese Einschränkungen hingewiesen.

1.5.2 Altlasten

Es sind in diesem Bereich keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

1.5.3 Hochwasser- Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet liegt außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsbereiche.

1.6 Erschließung

Verkehrstechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Straße „Burrenweg“ verkehrstechnisch erschlossen.

Mischwasserkanalisation

Im Bestandsgebiet existiert eine Mischwasserkanalisation, an welche die hier entstehenden Gebäude angeschlossen werden können.

Wasserversorgung

Um die Feuerlöschsicherheit zu gewährleisten, muss im Erschließungsprojekt ein entsprechender Nachweis geführt werden. Eine endgültige Prüfung hierzu erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

1.7 Umweltbericht

Da es sich um die geringfügige Überplanung des bestehenden Gewerbegebiets handelt und die Randbedingungen bzw. die Vorgaben aus dem genehmigten Bebauungsplan grundsätzlich eher verbessert werden, wird auf einen Umweltbericht verzichtet.

Mittelbiberach, 28.01.2021

ES tiefbauplanung

Industriestraße 49
88441 Mittelbiberach

Burgrieden, 28.01.2021

.....
Bürgermeister Josef Pfaff