

## Bauleitplanung der Großen Kreisstadt Waghäusel

### 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

#### Billigung des Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Waghäusel hat am 17.12.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

In der großen Kreisstadt Waghäusel besteht der Bebauungsplan „GE-Eselsfeld II“, rechtskräftig seit dem 08.07.2011, welcher ein Gewerbegebiet ausweist. Das Gebiet ist bisher unbebaut. Bislang ist die Nutzung Betriebsinhaberwohnen im Geltungsbereich ausgeschlossen. Aufgrund der relativ abgeschiedenen Ortsrandlage besteht im Geltungsbereich ausschließlich Nachfrage nach gewerblichen Nutzungen, welche auch Betriebsinhaberwohnen ermöglichen. Um diese Nachfrage zu bedienen plant die Stadt Waghäusel eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebsinhaberwohnen mit bestimmten Auflagen. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Betriebsinhaberwohnen im Geltungsbereich zu schaffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 4630/4, 4809/1 z.T., 4086 Z.T., 4086/1, 4630/4, 4630/6 z.T., 6263, 4794, 4795, 4796, 4797, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802, 4802/1, 4803, 4804, 4805, 4806, 6263 und hat eine Größe von ca. 3,1 ha.

Der Geltungsbereich ist in nachstehender Abbildung (ohne Maßstab) dargestellt.

#### Hier Geltungsbereich einfügen

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die ausnahmsweise Zulassung von Betriebsinhaberwohnen im Geltungsbereich werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; dies bedeutet, es wird keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung benötigt.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrecht-

liche Verbotstatbestände zu vermeiden. Durch die ausnahmsweise Zulassung von Betriebsinhaberwohnen im Geltungsbereich sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände jedoch nicht zu erwarten.

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Die Öffentlichkeit wird hiermit am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung beteiligt.

Die Planunterlagen in der Fassung für die Offenlage werden im Altbau des Rathauses, Gymnasiumstr. 1, 68753 Waghäusel, Stadtplanungsamt, im Flur des 2. Obergeschosses, in der Zeit vom **28.12.2018 bis 28.01.2019** während der üblichen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Planunterlagen können auch auf der Internetseite der Stadt Waghäusel abgerufen werden. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „GE-Eselsfeld II“ umfasst die textlichen Festsetzungen samt örtlicher Bauvorschriften sowie eine Begründung, jeweils in der Fassung vom 05.12.2018.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht werden. Sie können mündlich oder schriftlich mitgeteilt oder zur Niederschrift gegeben werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass abgegebene Stellungnahmen unter der Nennung des Namens öffentlich behandelt werden können.

Gemäß § 4a Abs. 6 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Waghäusel, 21.12.2018

gez. Walter Heiler  
Oberbürgermeister