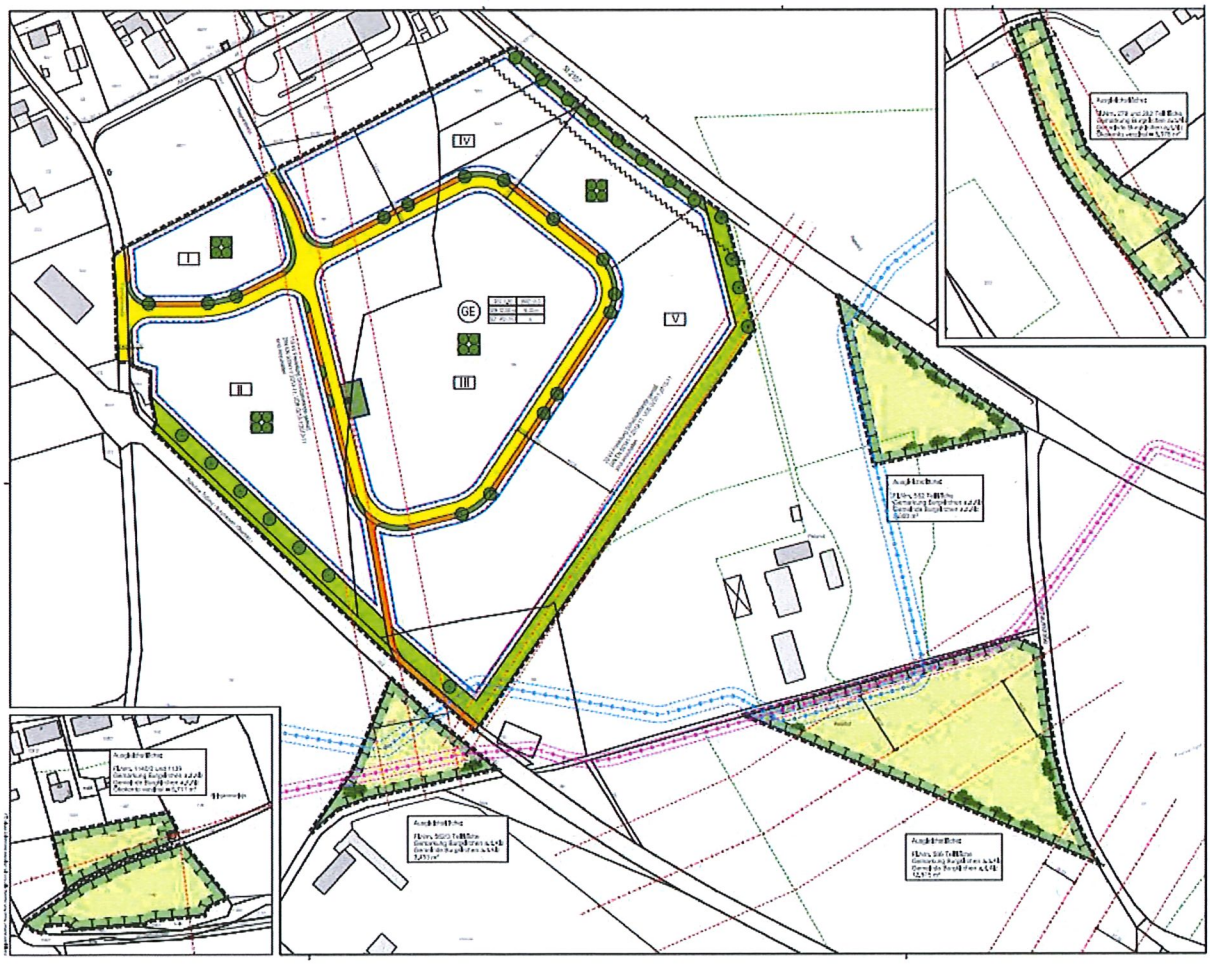
BEGRÜNDUNG

Satzung über die 1. Änderung „Bauweise“
des Bebauungsplans Nr. 54 „Hecketstall V“



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1. Anlass und Planziel 3

2. Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet 3

3. Rechtliche und städtebauliche Verhältnisse 3

4. Inhalt der Planänderung 4

4.1 § 2 Abs. 1 Änderungssatzung (Wandhöhe nach Ziffer 2.3.1 Satz 1) 4

4.2 § 2 Abs. 2 der Änderungssatzung (Bauweise nach Ziffer 4.2) 4

4.3 § 2 Abs. 3 der Änderungssatzung (Fassaden nach Ziffer 5.1) 4

4.4 § 2 Abs. 4 der Änderungssatzung (Dächer nach Ziffer 5.2 4

5. Einzelfallvorprüfung nach Anlage 2 BauGB 5

6. Durchführung der Planänderung und Finanzierung 8

1. Anlass und Planungsziel

Gewerbebetrieb im Allgemeinen und produzierende im Besonderen haben nicht selten aufeinander bauende respektive angewiesene Prozess- und Fertigungsverfahren, deren räumliche Unterbrechungen baulicher Art zu erheblichen Einschränkungen und/oder Unwägbarkeiten führen. Bestimmungen zur Gebäudegestaltung und Bauweise in Bebauungsplänen zwingen unterdessen zu Einschnitten und Trennungen, was oftmals mit betrieblichen Interessen kollidiert und zu Wettbewerbseinbußen bringt.

Ausweisungen von Gewerbegebieten verfolgen hingegen das Ziel der Stärkung des örtlichen Gewerbes. Aus genannten Gründen erließ die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz 2016 den Bebauungsplan Nr. 54 „Hecketstall V", der allerdings ebenso Restriktionen bei der Bauweise und Gebäudegestaltung enthält.

Um dem entgegenzuwirken und das kommunale Ziel der Gewerbeerhaltung sowie –attraktivierung verstärkt zum Ausdruck zu bringen, wird der Bebauungsplan in der Weise reformiert, ohne gleichzeitig seinen Leitgedanken und wesentliche Grundpfeiler aufzugeben. Gleichsam trifft die Änderung redaktionelle Korrektive zur besseren Bestimmtheit einiger Regularien.

Einschlägige Gewichtung des Planungsziels liegt unübersehbar in der Wirtschaftsförderung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich / Plangebiet

Von der Novelle umfasst ist der gesamte Bebauungsplan Nr. 54 „Hecketstall V" in seinem originären Umgriff.

Ausgewiesen als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO verfolgt der Bebauungsplan Nr. 54 „Hecketstall V" die baurechtliche Rahmensetzung für die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben. Der Ortsbereich Hecketstall zeichnet sich insgesamt als kommunaler Gewerberaum aus. Überplant von fünf Bebauungsplänen stellt der hiesige vorerst die letzte Erweiterung dar und ist größtenteils noch frei von Bebauung.

3. Rechtliche und städtebauliche Verhältnisse

Entwickelt aus respektive mit dem Flächennutzungsplan harmoniert der Bebauungsplan mit der Raumordnung in Gestalt der Regional- und Landesplanung. Daran vermag auch die gegenständliche Änderungssatzung nichts zu ändern.

4. Inhalt der Planänderung

4.1 § 2 Abs. 1 der Änderungssatzung (Wandhöhe nach Ziffer 2.3.1 Satz 1)

Zur Vermeidung von Rechtsanwendungsfehlern und zur besseren Lesbarkeit des Rechtsgehalts wird Ziff. 2.3.1 Satz 1 redaktionell paraphrasiert. Künftige Lesart wird sein:
„Die traufseitige Wandhöhe wird auf maximal 12,0 m festgesetzt."

Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Alternative 2 BauGB i.V.m. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

4.2 § 2 Abs. 2 der Änderungssatzung (Bauweise nach Ziffer 4.2)

Der tragende Grund der Änderungssatzung kommt in der Extensivierung des Begriffs „offene Bauweise" zum Vorschein. Mit Inkrafttreten der Änderung wird es möglich sein, Gebäude von bis zu 140 m Länge zu errichten, ohne mit der Bauweise in Konflikt zu geraten.
Künftiger Wortlaut der Norm wird sein:
„Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird davon abweichend festgesetzt, dass in der offenen Bauweise Gebäude bis zu einer Länge von 140,0 m zulässig sind."

Rechtsgrundlage: §§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Alternative 1 BauGB i.V.m. 22 Abs. 4 BauNVO

4.3 § 2 Abs. 3 der Änderungssatzung (Fassaden nach Ziffer 5.1)

Wiederum dem Auslegungs- und Klarstellungsbedürfnis geschuldet, wird der Auffangtatbestand *„ähnliche Elemente"* konkretisiert.
Die Ergänzung inkludiert lautet die Festsetzung wie folgt:
„Ab einer Länge von 50,0 m sind die Fassaden durch Vor- und Rücksprünge, Quergiebel oder ähnliche Elemente wie farbliche Unterscheidungen zu gliedern."

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 1 Nr. 1 BayBO

4.4 § 2 Abs. 4 der Änderungssatzung (Dächer nach Ziffer 5.2)

Neben der Bauweise spielen nicht zuletzt die Dachformen eine tragende Rolle bei der Ausrichtung der Produktion sowie das Erscheinungsbild des Unternehmens im Allgemeinen. Rückblickend hat die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz bisweilen ausschließlich positive Erfahrungen mit frivolen Dachlandschaften.
Demgemäß verändert sich die Festsetzung wie folgt:
„Als Dachformen zulässig sind Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Bogendach und Flachdach.".

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 und Abs. 1 Nr. 1 BayBO

5. Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB

Größenordnung des Plangebietes (§ 13a I 2 BauGB)	**Umfang**	
Größe des Geltungsbereichs	ca. 9,68 ha	
Art der baulichen Nutzung	GE (§ 8 BauNVO)	
Bestehende ~~Grundfläche~~ / Grundflächenzahl (GRZ) / ~~versiegelte Fläche~~	0,8	
Geplante Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) / versiegelte Fläche	0,8	
Festzusetzende Grundfläche (Nettobauland 79.688 m² x GRZ 0,8)	63.751 m²	
Festsetzungsgrundfläche = < 2 ha = Nr. 1 oder > 2 ha bis < 7 ha = Nr. 2	☐ Nr. 1	☒ Nr. 2
Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens	ja	nein
Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) ☐ Wiedernutzbarmachung von Flächen ☐ Nachverdichtung ☒ Maßnahme der Innenentwicklung (Umnutzung / Anpassung von Siedlungsbereichen)	☒	☐
Kein Anwendungsausschluss wegen UVP-Pflicht (gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) ☒ Vorhaben nicht in Anlage 1 des UVPG gelistet	☒	☐
Keine Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiete (gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) ☒ Keine Natura 200-Gebiete im Wirkbereich des Plangebietes vorhanden oder ☐ Keine Beeinträchtigungen des Schutzzwecks oder der Erhaltungsziele	☒	☐

<u>Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zu § 13a I 2 Nr. 2 BauGB</u>	**erheblich**	**unerheblich**
1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S.d. § 35 III des UVPG setzt;		
Ausgewiesen als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO verfolgt der Bebauungsplan Nr. 54 „Hecketstall V" die baurechtliche Rahmensetzung für die Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben. Der Ortsbereich Hecketstall zeichnet sich insgesamt als kommunaler Gewerberaum aus. Überplant von fünf Bebauungsplänen stellt der hiesige vorerst die letzte Erweiterung dar und ist größtenteils noch frei von Bebauung. Offene Bauweise ist bereits normiert, determiniert aber nur auf 80 m, was einem Produktionsbetrieb mit Förderbandanlagen oftmals nicht genügend Rechnung trägt. Abgesehen davon bleibt der Bebauungsplan unverändert.	☐	☒
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;		
Entwickelt aus dem Flächennutzungsplan harmoniert der Bebauungsplan mit der Raumordnung in Gestalt der Regional- und Landesplanung. Daran vermag auch die gegenständliche Änderungssatzung nichts zu ändern.	☐	☒
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachteiligen Entwicklung;		
Wesentliche Eckpfeiler, insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen, bleiben erhalten, womit der Auswirkungsgrad auf die Umwelt und/oder ein Wandel derselben nicht herbeigeführt werden.	☐	☒

1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;		
Die 1. Änderung „Bauweise" ist lediglich in der Lage, die Architektonik respektive Baukörpergestaltung zu beeinflussen. Umwelt- und/oder Gesundheitsprobleme werden weder direkt noch indirekt daraus entstehen. Gewerbegebiete haben ohnehin eine pragmatisch-funktionale Bauweise statt ästhetische eigen.		☐	☒
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.		
Im Wirkbereich liegen keine Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete. Nationale und europäische Vorschriften kommen daher nicht zum Tragen. Artenschutz war von der Umweltprüfung bei der originären Planaufstellung geprüft.		☐	☒
2.	**Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf**		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;		
Grundlegende Veränderungen gehen mit der Bebauungsplannovelle nicht einher. Nicht zuletzt die maßangebenden Begrenzungen gelten fort. Versiegelungsgrad respektive Bodennutzungsintensität werden nicht erweitert.		☐	☒
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;		
Derartige Phänomene werden prognostisch nicht erwartet.		☐	☒
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);		
Gesteigerte Sicherheitsrisiken für Umwelt und Mensch über den bereits bestehenden Rahmen hinaus sind nicht erwartbar.		☐	☒
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;		
Profitieren von der geänderten Bauweise können sowohl bestehende Gebäudestrukturen als auch künftige Vorhaben. Das Plangebiet hat große, noch unbebaute Räume, die Potenzial für 140 m lange Gebäude bieten. Übrige Bestimmungen wie Baugrenzen und Grundstücksflächenzahl sind weiterhin einzuhalten, was ausreichend Gewähr für den Erhalt des Leitgedankens bietet. Außerhalb des Geltungsbereichs entstehen keine abträglichen Auswirkungen.		☐	☒
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;		
Das Baugebiet ist partiell bebaut, großteils jedoch noch frei. Sensible und bedeutsame Merkmale á la 2.5 sind dem Baugebiet nicht anhaftend, jedenfalls wird die deskriptive Extensivierung der Bauweise zu keiner Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten führen.		☐	☒
2.6	folgende Gebiete:		
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,		
Keine Natura 2000-Gebiete im mittelbaren oder unmittelbaren Einwirkungskreis.		☐	☒
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,		
Keine Naturschutzgebiete im mittelbaren oder unmittelbaren Einwirkungskreis.		☐	☒

2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	☐	☒
Nationalparke liegen deutlich außerhalb der Einflusssphäre des Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung.			
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
Weder Biosphärenreservate noch Landschaftsschutzgebiete erleiden infolge der mit der Änderungsplanung verfolgten Reform abträgliche Auswirkungen.			
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	☐	☒
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope verortet. Außerhalb dislozierten Biotope werden in ihrer Funktion nicht beschränkt.			
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	☐	☒
Etwaige Wasserschutzgebiete erstrecken sich geografisch deutlich entfernt vom Bebauungsplan.			
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	☐	☒
Diesamtlichen Kenntnisstand nach zu urteilen, existieren auf dem gesamten Gemeindegebiet keine entsprechenden Rechtsakte, zumindest sind sie definitiv nicht bekannt.			
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,	☐	☒
Eingebettet in die gewerbliche Siedlungsstruktur findet sich das Baugebiet nicht als Konzentrationsort für die Bevölkerung wieder. Allenfalls als zu Arbeitszwecken temporär aufgesuchter Bereich.			
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	☐	☒
Bodendenkmäler sind ausweislich der amtlichen Kartierungen nicht vertreten. Demgemäß besteht keine Klassifizierung als archäologisch bedeutende Landschaft.			
Fazit			
Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes geprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zu der Einschätzung, dass die 1. Änderung „Bauweise“ des Bebauungsplans Nr. 54 „Hecketstall V“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entfalten wird, die nach § 2 IV 2 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen wären. Weiterhin ergab die Vorprüfung keine Anhaltspunkte für wesentliche umweltrelevante Probleme. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung kann somit gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen.			

6. Durchführung der Planänderung und Finanzierung

Die 1. Änderung „Bauweise“ des Bebauungsplanes Nr. 54 „Hecketstall V“ wird mit eigenem Personalstamm bewerkstelligt, d. h. es fallen lediglich Sach- und Personalkosten an, die mit einem durchschnittlich angenommenen Stundensatz von 117,60 € kalkuliert werden. Der Gesamtaufwand wird auf etwa zehn Stunden eingeschätzt. Investitionen für die Infrastruktur gehen nicht mit einher.

Burgkirchen a.d.Alz, den 13. September 2023

(Siegel)

Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Ilja Schäfer, LL.B.
Abteilungsleiter Bauamt