

GEMEINDE MÜHLHAUSEN-EHINGEN

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

ZG-AREAL / 1. ÄNDERUNG

GEMARKUNG MÜHLHAUSEN

BEGRÜNDUNG

INHALT

A.	ALLGEMEINES	2
B.	ABWÄGUNG	3
C.	VERFAHREN	12
D.	STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE	14
E.	STÄDTEBAULICHE DATEN	15

A. ALLGEMEINES

1. GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Mühlhausen und südlich der Bahnlinie Singen-Stuttgart im Übergang zur freien Landschaft. Im Südosten grenzen die bestehenden Betriebsgebäude der ZG-Fahrzeugwerkstätten und im Nordwesten die Lagerhallen des Betriebszweig Landwirtschaft an.

Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan (Rechtsplan) mit Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) festgelegt.

Das Gebiet des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nrn.: 4414/1 Teil, 4414, 4415, 4416, 4417 Teil

Die Fläche des Plangebiets beträgt 1,3515 ha.

2. ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG

§ 9 Abs. 7 BauGB

Für den Betriebszweig ZG Raiffeisen Technik GmbH soll im südöstlichen Bereich des Plangebiets im Bereich GEe8 eine neue Landmaschinenwerkstatt erstellt werden. Diese Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ rechtskräftig seit 16.05.2019 bereits für ein Betriebsgebäude vorgesehen. Im Rahmen der Planung hat sich ergeben, dass die ursprüngliche geplante Fläche nicht ausreichend ist und eine Vergrößerung des Baufensters nach Norden, sowie nach Westen zu Lasten der Fläche des Baumarkts notwendig wird.

3. LANDESENTWICKLUNGSPLAN / REGIONALPLAN / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

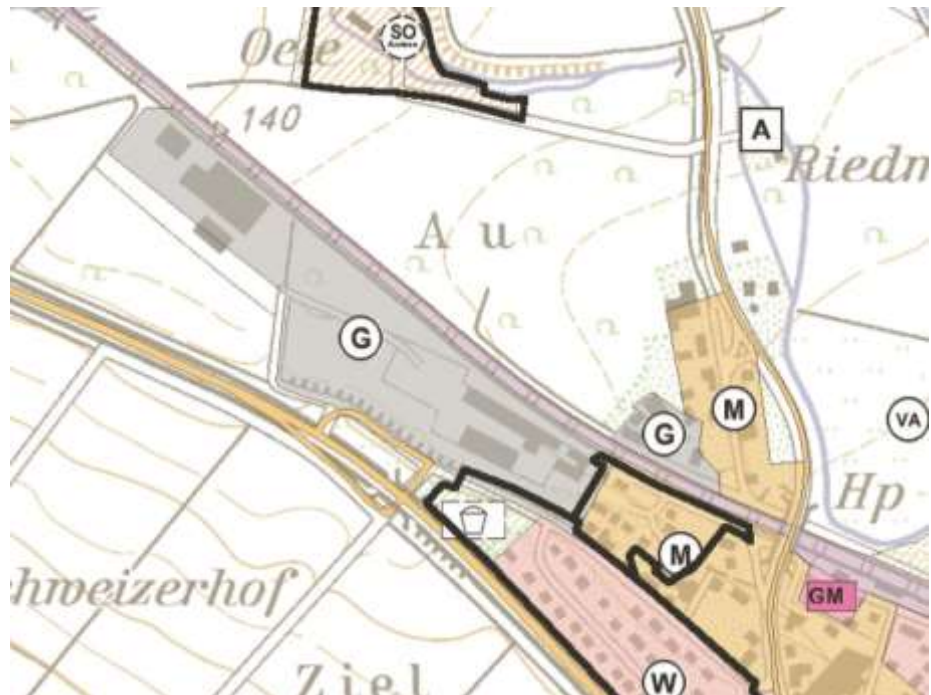
§ 1 Abs. 4 BauGB

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich. Die Fläche des Plangebiets ist im Regionalplan bereits als Gewerbefläche ausgewiesen, der vorgesehene Baumarkt wird weiterhin als kleinflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche unter 800 m² errichtet und die geplante Landmaschinenwerkstatt entspricht ebenfalls den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

§ 8 Abs. 2 BauGB

Der genehmigte Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen vom 20.07.2006 weist das Plangebiet als bestehende Gewerbefläche aus.



5. ABSTIMMUNGSGEBOT

§ 2 Abs. 2 BauGB

Aus der Umplanung des bereits überplanten Bereichs sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbargemeinden Engen, Hilzingen, Singen, Volkertshausen, Aach und Eigeltingen erkennbar. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

B. ABWÄGUNG

§ 1 Abs. 7 BauGB

Nachfolgend wird überprüft, ob der Bebauungsplan das Abwägungsgebot erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt. Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis.

Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat alle öffentlichen und privaten Belange

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden

ermittelt und zusammengestellt.

1. BODENORDNUNG / ZUSAMMENARBEIT MIT PRIVATEN

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der ZG-Raiffeisen Genossenschaft. Die interne Erschließung erfolgt ausschließlich über private Straßen und Wege. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen sind gegebenenfalls mit Leitungsrechten gesichert.

Die Gemeinde überträgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger ZG-Raiffeisen Genossenschaft gem. § 11 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und sonstige vorbereitende Maßnahmen, sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie des Umweltbeitrags und ggf. weiterer Gutachten. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.

2. ANFORDERUNGEN AN DIE ENTWICKLUNG UND ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

§ 1 Abs. 1-6 BauGB

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans werden lediglich die Zuschnitte der Flächen unter Beibehaltung der Flächenanteile verschoben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ rechtskräftig seit 16.05.2019 und die Örtlichen Bauvorschriften „ZG-Areal“ rechtskräftig seit 16.05.2019 werden bis auf die Bauweise im Bereich GEe8 nicht verändert.

3. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Der Plan wird nach § 13 BauGB und den damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen geändert. Der Gemeinderat hat mit Aufstellungsbeschluss auch den Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 13 Abs. 3 BauGB beschlossen.

3.1. Auswirkungen auf Tiere

Mit den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurde der Eingriff in das Schutzgut Tiere bereits ausgeglichen. Da die Grünflächen G3, G4 und G5 noch nicht angelegt wurden und nur in ihrer Lage geringfügig verändert werden, ergeben für das Schutzgut Tiere keine negativen Auswirkungen.

3.2. Auswirkungen auf Pflanzen

Grünflächen:

Die Grünfläche G3 wird in ihrer Lage leicht gedreht und nach Westen verschoben. Die Breite von 10 m bleibt erhalten und die bisherige Lücke wird geschlossen.

Die Grünfläche G4 im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird entsprechend des zusätzlichen Platzbedarfs für die Werkstattgebäude reduziert. Die entfallenden Flächen werden durch den Lückenschluss der Grünfläche G3 und durch Ausweisung einer zusätzlichen Grünfläche G4 im Bereich des Baumarkts flächengleich ausgewiesen.

Hecken:

Die geplante und noch nicht durchgeführte Heckenpflanzung in der Grünfläche G3 wird übernommen.

Bäume

Die acht mit Pflanzgebot PFG 2 bezeichneten, noch nicht gepflanzten Bäume werden innerhalb der Grünfläche G4 angepflanzt.

Mit den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurde der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen bereits ausgeglichen. Da die Grünflächen G3, G4 und G5 und die Pflanzgebote noch nicht angelegt wurden und nur in ihrer Lage geringfügig verändert werden, ergeben sich für das Schutzgut Pflanzen keine negativen Auswirkungen.

3.3. Auswirkungen auf Boden

Mit den Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurde der Eingriff in das Schutzgut Boden bereits ausgeglichen. Da keine Veränderungen in der Flächenbilanz geplant sind, ergeben sich für das Schutzgut Boden keine negativen Auswirkungen.

3.4. Auswirkungen auf Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone, noch liegt es im Grenzbereich.

Oberflächengewässer / Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Regenwasserbehandlung

Als Minimierungsmaßnahme um Hochwasserspitzen zu bremsen wurde im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ bereits die Anlage von Flächen zur Versickerung in der Grünfläche G4 vorgesehen. Trotz Veränderung und Aufteilung in zwei Flächen sind weiterhin ausreichend Flächen zur Regenwasserretention vorhanden.

Hangwasser

Die freie Ableitung von Hangwasser wird durch die freizuhaltenen Baulücken weiterhin sichergestellt.

Da keine Veränderungen in der Flächenbilanz geplant sind, ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine negativen Auswirkungen gegenüber dem Bebauungsplan „ZG Areal“.

3.5. Auswirkungen auf Luft und Klima

Da keine Veränderungen in der Flächenbilanz geplant sind, ergeben für das Schutzgut Luft und Klima keine negativen Auswirkungen gegenüber dem Bebauungsplan „ZG Areal“.

3.6. Auswirkungen auf Landschaft

Die geringe Vergrößerung des Werksattgebäudes unter Beibehaltung der im Bebauungsplan „ZG-Areal“ festgesetzten Gebäudehöhen ist im Verhältnis zur umgebenen Bebauung so gering, dass keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gegenüber dem Bebauungsplan „ZG-Areal“ zu erwarten sind.

Bereits im nördlich angrenzenden Bereich wurde eine abweichende Bauweise mit Gebäude bis 70 m zugelassen, so dass von einer Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50 m auf maximal 60 m keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft gegenüber dem Bebauungsplan „ZG-Areal“ zu erwarten sind.

3.7. Wechselwirkung / Wirkungsgefüge

Die zu betrachtenden Auswirkungen beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Eine negative Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu erwarten.

3.8. Auswirkung auf Natura-2000-Gebiete

Im Umfeld des Plangebiets sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen. Der Abstand zum nächstgelegenen FFH-Gebiet beträgt ca. 650 m.

3.9. Auswirkungen auf den Menschen

Die Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebiets wohnenden Personen sind beeinflusst durch mögliche Immissionen:

- **Gewerbelärm**
Im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurden die Lärmemissionen eines Gewerbebetriebs auf dem südöstlichen Grundstück unter Berücksichtigung von Staplerbetrieb bereits untersucht. Die schalltechnische Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik vom 18.01.2016 hat ergeben, dass die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit an den maßgeblichen Immissionsorten und damit im Bereich der gesamten angrenzenden Nachbarschaft sicher eingehalten werden. Durch die Vergrößerung des Betriebsgebäudes ergeben sich keine Änderungen an den Emissionswerten.
- **Geruch, Staub, Schadstoffe**
Durch die Arbeiten in der Werkstatt sind keine Emissionen, wie Staub, Gerüche und Lärm zu erwarten.

- Licht / Strahlung
Die entstehende Emission durch Straßenbeleuchtung entspricht aufgrund der insektenfreundlichen Beleuchtung den Emissionen von öffentlichen Straßen.
- Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG
Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen mit schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen sind nicht im wirksamen Umfeld des Plangebiets geplant oder vorhanden.

3.10. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die geringe Vergrößerung des Betriebsgebäudes ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Baukultur

3.11. Vermeidung von Emissionen, sowie der Umgang mit Abfällen und Abwässern

Emissionen

Es sind durch die Änderung keine erheblichen Einflüsse, die durch das Plangebiet auf die Umgebungsbebauung einwirken, erkennbar. Moderne Heizanlagen und der gültige Wärmedämmstandard werden im Plangebiet zugrunde gelegt.

Müllbeseitigung

Anfallender Müll (getrennt nach Biomüll und Restmüll), sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anbindung an das vorhandene öffentliche Kanalnetz innerhalb des Plangebiets. Die Abwässer werden über den Sammler der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt.

3.12. Nutzung erneuerbaren Energien und effiziente Energienutzung

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Aufgrund der schnellen technischen Fortschreibung der Energieeinsparverordnung und der technischen Lösungen zur Nutzung erneuerbarer Energien werden im Bebauungsplan keine expliziten Regelungen getroffen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Südausrichtung der Dachflächen.

3.13. Landschaftspläne sowie sonstige Pläne, insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz

Schutzgebiet	Auswirkungen durch geplante Bebauung	
FFH-Gebiet	nein <input checked="" type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>

Vogelschutzgebiet	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für wertvolle Biotope lt. Regionalplan	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Naturschutzgebiet	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Landschaftsschutzgebiet	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Naturdenkmal	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen der Bebauungsplan „ZG-Areal“ sind keine Auswirkungen zu erwarten	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Bannwald	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Schonwald	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Wasserschutzgebiet	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>
Überschwemmungsgebiet Hochwassergefährdetes Gebiet	nein	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	<input type="checkbox"/>

Naturschutzgebiet

Im Umfeld des Plangebiets sind keine entsprechenden Flächen ausgewiesen. Der Abstand zum nächsten Naturschutzgebiet beträgt ca. 650 m

Fachplan Landesweiter Biotopverbund

Entsprechend der Kartierung des Biotopverbunds mittlerer Standorte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg LUBW liegt der westliche Teil des Plangebiets im 1000 m Suchraum. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans „ZG-Areal“ berücksichtigt. Zur Biotopvernetzung wurde deshalb die Grünfläche G3 mit 10 m Breite vorgesehen, die durch die Planänderung nur geringfügig verschoben bzw. gedreht wird. Aus diesem Grund ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die Planänderung auf den Biotopverbund.

Biotope nach Naturschutzgesetz und Landeswaldschutzgesetz

Südlich des Plangebiets grenzt das besonders geschützte Biotop gem. § 32 NatSchG „Feldgehölz nördl. Mühlhausen“ Nr. 181183350861 an. Im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurde die Fläche erweitert und wird durch Pflanzung von Gehölzgruppen erheblich aufgewertet. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

FFH-Mähwiesen

In Plangebiet sind keine FFH-Mähwiesen kartiert.

Generalwildwegeplan (GWP)

Im Bereich des Plangebiets sind keine Wildkorridore internationaler, nationaler oder landesweiter Bedeutung ausgewiesen.

Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes liegen nicht im Bereich oder Umfeld des Landschaftsschutzgebiet Hegau.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebiets.

Hochwassergefahrenkarten

Die Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg weist das Plangebiet nicht als Überflutungsflächen aus.

Altlastenkataster

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.14. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auf die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) ergeben sich durch die geplanten Änderungen keine negativen Auswirkungen

3.15. Auswirkungen von Vorhaben mit Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ wurden besonders gefährliche Betriebe (Industriebetriebe) mit einer hohen Störanfälligkeit ausgeschlossen. Nach eingehender Prüfung wurde am Standort Mühlhausen lediglich eine Lagermenge an Düngemitteln und Pflanzschutzmitteln unter den Schwellenwerten für Lager nach Störfallverordnung vorgesehen. Aus diesem Grund sind keine Anlagen, bei denen eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, im Umfeld vorhanden.

4. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND ERSATZMASSNAHMEN

§ 1a Abs. 3 BauGB

Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ geprüft und festgesetzt. Aufgrund der flächengleichen Umplanung ergeben sich keine Veränderungen an der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplans „ZG-Areal“, so dass keine weitere Kompensation notwendig wird.

5. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

§ 1 Abs. 1 UVPG i.V. m. § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplans „ZG-Areal“ hat der TÜV SÜD Industrie Service GmbH (eine Fachstellungnahme zur standortbezogenen Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall inkl. Bewertung der bauplanungsrechtlichen die Zulässigkeit für eine Lagerhalle für Dünge- und Pflanzenschutzmittel geprüft und kommt zum Ergebnis, dass die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erforderlich angesehen wird.

Die Bewertung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umweltverträglichkeit hat ergeben:

- Aus Ziffer 18.6.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 1.200 m² als maximal zulässiger Verkaufsfläche für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG für den Bau von Einzelhandelsgeschäften. Der Bebauungsplan begrenzt jedoch die Verkaufsfläche auf kleinflächigen Einzelhandel.
- Aus Ziffer 18.7.2 Anlage 1 zum UVPG ergibt sich im Umkehrschluss ein Schwellenwert von 20.000 m² als maximal zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls: nach § 7 Absatz 1 Satz 1 UVPG für den Bau sonstigen Bauprojekten wie dem Betriebsgebäude. Die Grundfläche ermittelt aus Nettobaulandfläche und Grundflächenzahl liegt unter diesem Schwellenwert.
- Es ist wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes keine Vorprüfung des Einzelfalles nötig.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6. SONSTIGE BELANGE

§ 1 Abs. 6 Nr. 8-13 BauGB

6.1. Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sind nicht betroffen.

6.2. Belange der Land- und Forstwirtschaft

Für die landwirtschaftlichen Betriebe im Hegau ist die Landmaschinenwerkstatt in Mühlhausen ein wichtiger Standortfaktor. Zum Erhalt der Werkstatt ist eine Erweiterung der Flächen und die Modernisierung der Flächen erforderlich.

6.3. Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Zum Erhalt der Arbeitsplätze im Bereich Agrartechnik sind eine Erweiterung der Werkstatt und die Modernisierung der Arbeitsplätze erforderlich.

6.4. Belange des Post- und Telekommunikationswesens

Belange des Post- und Telekommunikationswesens sind nicht betroffen. Der Siloturm im angrenzenden Plangebiet „ZG-Areal“ wird für die Sendemasten von Mobilfunknetzen genutzt.

6.5. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Anforderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung entsprechen.

Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist vorhanden und gesichert. Der Ausbau eines leistungsfähigen Breitbandnetzes erfolgt fortlaufend.

Nutzung regenerativer Energien

Private Maßnahmen zur Einsparung von Energie, zur Produktion und Speicherung sollen gebietsverträglich ermöglicht werden.

6.6. Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen sind nicht betroffen.

6.7. Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Die Belange des Bahnverkehrs wurden bereits im Bebauungsplan „ZG-Areal“ berücksichtigt. Aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf deren Belange.

6.8. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind nicht betroffen.

6.9. Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Für den Ortsteil Mühlhausen existieren keine städtebaulichen Entwicklungskonzepte oder Planungen.

6.10. Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahren.

Zur Reduktion der allgemeinen Hochwassergefahr muss die anfallende Regenwassermenge des Plangebiets dezentral versickert oder zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden.

Drainagen sind auf dem Grundstück zu versickern und dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

6.11. Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die Flächen des Plangebiets eignen sich aufgrund der angrenzenden Trocknungs-, Siloanlage und der Düngerhalle nicht zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.

7. ABWÄGUNGSBOT

Die Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat auf der Grundlage von § 1, Abs. 6 BauGB die öffentlichen Belange, die Belange des Städtebaues, die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Belange des Vollzuges, die Belange der Wirtschaftlichkeit sowie die privaten Belange abgewogen und darauf den Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gefasst.

C. VERFAHREN

§ 13 BauGB

Die Gemeinde hat nachfolgend die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren geprüft. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

1. ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNG FÜR DAS VEREINFACHTE VERFAHREN

§ 13 BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Die Abweichung muss also noch im Bereich dessen liegen, was der Planungsgeber gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte (BVerwG, 29.01.2009, 4 C 16.07). Mit der geringfügigen Veränderung der Flächen und der Vergrößerung der maximalen Gebäudelänge auf 60 m unter Beibehaltung aller anderen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Voraussetzung für die Anwendung sind die in § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 genannten Voraussetzungen:

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht vorbereitet oder begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Es gibt keine Anhaltspunkte 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.

2. VERFAHRENERLEICHTERUNGEN

§ 13 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

Das vereinfachte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen mit dem Aufstellungsbeschluss am 21.09.2020 beschlossen hat:

- Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB
- Verzicht auf 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
- Verzicht auf zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1

3. VERFAHRENSVERMERKE

§ 24 Abs. 1, § 3, § 4, § 10 BauGB

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung der Ergänzungssatzung nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 21.09.2020 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2020 im Amtsblatt öffentlich bekanntgemacht.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 13.11.2020 ihre Stellungnahme abzugeben. Die Offenlegung fand in der Zeit vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 08.12.2020 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

D. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE

Der Entwurf der ZG Raiffeisen für das Werkstattgebäude sieht ein Gebäude mit ca. 20 m x 56,70 m und Vordächern auf der Nord- und Südseite mit 5 m Tiefe vor, so dass das Baufenster mit Reserve in einer Größe von 60 m x 32 m ausgewiesen wird.

Aufgrund der Begrenzung der Gebäudelänge bei offener Bauweise auf 50 m muss aufgrund der Überschreitung der Gebäudelänge eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Auf der Nord- und Südseite sind Tore zur Durchfahrt der Werkstattbereiche vorgesehen, so dass insbesondere auf der Nord- und Westseite das Umfahren mit landwirtschaftlichen mehrachsigen Gespannen ermöglicht werden soll. Außerdem wird das Gebäude um ca. 10 m von der Straßenkante zurückgesetzt, als Stauraum für wartende Fahrzeuge.

Die Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „ZG-Areal“ bleiben ansonsten unverändert.

E. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Plangebietes	1,3150 ha	100,00 %
Grünflächen	0,1844 ha	13,66 %
Netto-Bauland	1,1656 ha	86,34 %

Mühlhausen - Ehingen, 08.12.2020

Bürgermeister:

Planer:
