

III. BEGRÜNDUNG

zum Einfachen Bebauungsplan „Pliensbach – 1. Änderung“

1 Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung, Planungskonzeption

Am 27.01.2011 hat die Gemeinde Zell u. A. den Einfachen Bebauungsplan „Pliensbach“ als Satzung beschlossen. Bis dahin bestand für den Ortsteil Pliensbach, mit Ausnahme der gewerblichen Flächen im Westen, kein verbindliches Planungsrecht. Bauvorhaben wurden ausschließlich nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) beurteilt.

Um verbindliches Planungsrecht für den gesamten Ortsteil zu schaffen und neben der Bestandssicherung und der Konfliktvermeidung eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereiches zu ermöglichen, wurde deshalb der Bebauungsplan „Pliensbach“ aufgestellt.

Ende 2018 wurde eine Bauvoranfrage zur Erstellung von 8 PKW Stellplätzen und 21 Wohnwagen- und Wohnmobilstellplätzen am westlichen Ortseingang gestellt. Das darauf befindliche landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude wurde bereits abgebrochen. Nachdem von der Gemeinde und von der Baurechtsbehörde (Landratsamt Göppingen) eine positive Entscheidung nicht in Aussicht gestellt wurde, wurde die Bauvoranfrage zurückgezogen. Gleichzeitig wurde jedoch ein Bauantrag auf Genehmigung für die Errichtung von 21 Wohnwagen- und Wohnmobilstellplätzen und 2 Pkw-Stellplätzen gestellt. Diesem Bauantrag hat die Gemeinde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der Bauantrag wurde vom Landratsamt Göppingen abgelehnt.

Um künftige Fehlentwicklungen vorzubeugen, hat die Gemeinde am 31.01.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Pliensbach“ zu ändern. Zur Sicherung der Planung wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans „Pliensbach“ ist die Bewahrung und Weiterentwicklung des landwirtschaftlich-dörflichen Charakters des Ortsteils in den als Dorfgebiet festgesetzten Bereichen. Bereits im Dorfentwicklungskonzept aus dem Jahre 1991 steht die Erhaltung der ländlichen Strukturen im Vordergrund. Zur Stärkung des Ortes soll das Wohnumfeld weiter verbessert und durch Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Ortsgefüge, mit Mitteln der Schließung von Baulücken, der Umnutzung bestehender Gebäude und der partiellen Neuordnung und Nachverdichtung bislang untergenutzter Grundstücke, ein lebendiger Ort erhalten werden. Die Gemeinde Zell u. A. bemüht sich deshalb um eine Aufnahme des Ortsteils Pliensbach in das Landessanierungsprogramm.

Diese städtebauliche Zielsetzung zeigt sich auch in dem bestehenden Bebauungsplan „Pliensbach“. Die Schaffung einer großflächigen, weitgehend unbelebten Stellplatzfläche für PKW, Wohnmobile und Wohnwagen, noch dazu im Ortseingangsbereich, widerspricht den oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für den Ortsteil Pliensbach.

Um künftigen Fehlentwicklungen vorzubeugen, werden die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter widersprechenden gewerblichen Nutzungen im Dorfgebiet ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen, dem bestehenden und geplanten Charakter des Gebietes widersprechen und die gewünschte städtebauliche Weiterentwicklung und Aufwertung von Pliensbach verhindern.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Einfache Bebauungsplan „Pliensbach“ aus dem Jahr 2011. Weitere Bebauungspläne bestehen im Ortsteil Pliensbach nicht. Die Änderungen betreffen die als Dorfgebiet festgesetzten Teile dieses Bebauungsplanes.

3 Lage / Abgrenzung des Plangebietes

Der Ortsteil Pliensbach der Gemeinde Zell u. A. liegt östlich des Kernortes.

Der Bebauungsplan „Pliensbach“ umfasst nahezu den gesamten Siedlungsbereich von Pliensbach. Die aktuellen Änderungen betreffen die als Dorfgebiet festgesetzten Teile des Ortsteils.

4 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt kann die Gemeinde unter gewissen Umständen hierfür das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwenden.

Durch die Änderung werden lediglich die zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, im Bereich der als Dorfgebiet festgesetzten Teile des Plangebietes, näher definiert. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Mit dem Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, d.h. ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt.

5 Umweltbelange / Umweltbericht, Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB befreit nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die aktuelle Planung hat nur die Feinsteuerung der zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe im Dorfgebiet zu Inhalt. Die Einschränkung dieser hat keinerlei negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Auch Konflikte mit dem Artenschutz sind durch die aktuelle Planung auszuschließen.

Gefertigt:



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

18