



Gemeinde Winkelhaid

Beglaubigter Auszug aus dem Sitzungsbuch der Gemeinde Winkelhaid

Sitzung des Gemeinderates am 28.02.2023

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

4. **Bebauungsplan Nr. 6 b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“, 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt:

Frau Kohler vom IB Grosser-Seeger erläutert die geplante Änderung des Bebauungsplanes 6 b.

Das Plangebiet liegt im Osten von Winkelhaid, nördlich der Ludersheimer Straße (LAU 23), östlich der Reicherzaunstraße und südlich der Straße „An der Au“. Das Plangebiet ist ca. 6.600 m² groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 95/3, 95/4 (tlw.), 99/2 (tlw.), 99/3 (tlw.), 658/2, 659/1, 667/1, 677/1 (tlw.), 727/1, 728/1 (tlw.), 728/2, 731/4, 732/1 (tlw.) und 732/6 (tlw.) Gemarkung Winkelhaid.

In den Bebauungsplan wurden die Verkehrsflächen westlich und südlich des Baugrundstücks soweit mit einbezogen, dass sie bis an die Geltungsbereichsgrenzen des Urplans reichen. Hintergrund hierfür ist, dass Überschneidungen zwischen dem BP Nr. 6b und dem BP Nr. 8 „Egelsee“ vorliegen, die in diesem Zuge mit bereinigt werden sollen. Dies dient somit der planungsrechtlichen Klarstellung und erleichtert den Vollzug, welcher Bebauungsplan hier zukünftig heranzuziehen ist.

Das Plangebiet ist im Norden über die Straße „An der Au“ sowie im Westen über die Reicherzaunstraße erschlossen und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Das Plangebiet ist bereits, entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ mit Stand der 1. Änderung, mit einem Nahversorger und den dazugehörigen Stellplätzen bebaut.

Der im Plangebiet ansässige Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment plant eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche. Künftig soll neben dem Verkauf von Lebensmitteln auch ein Verkauf von Getränken in höherem Umfang als bisher möglich sein. Damit überschreitet der Einzelhandelsbetrieb eine Geschossfläche von 1.200 m², die als Regelvermutung für einen großflächigen Einzelhandel gilt und überschreitet damit auch die in einem Gewerbegebiet regelmäßig zulässige Verkaufsfläche (bis 800 m²). Der Bebauungsplan ist daher zu ändern. Ziel der Bauleitplanung ist somit die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für einen Einzelhandelsbetrieb am bestehenden Standort. Hierzu ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel vorgesehen.

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Durch den Bebauungsplan werden weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt, weswegen eine Aufstellung nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB möglich ist. Im Geltungsbereich werden zudem keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, und es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der

Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (Gebiete des Netzes NATURA 2000) betroffen sind. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Da die Nutzung bereits ausgeübt wird und lediglich erweitert wird, sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Gemeinde Winkelhaid (derzeit mit Stand der 9. Änderung) ist das Plangebiet größtenteils als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Randlich sind kleine Teile des Plangebiets als Verkehrsflächen dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem FNP entwickelt, muss aber nicht im Parallelverfahren geändert werden, da dieser im Zuge der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 BauGB) angepasst werden kann.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Da ohnehin eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit erforderlich ist, sollen parallel dazu ausgewählte Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (z.B. Landratsamt, Regionaler Planungsverband, Höhere Landesplanungsbehörde) beteiligt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid beschließt einstimmig die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Winkelhaid nimmt den Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 b „Gewerbegebiet Mayerhöfen“ mit Stand vom 31.01.2023 zur Kenntnis.

gez. Michael Schmidt
Erster Bürgermeister

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Winkelhaid, 01.03.2023


Birgit Gleich