

Bebauungsplan Gewerbegebiet Mönchgraben – 2. Änderung

Information und Beratung aktueller Planungsstand

Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials § 2 Abs. 3 BauGB

Prüfen der Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB, ggf. Vorprüfung nach § 3c UVPG

Zusätzlich im Fall § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB / frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1)

Öffentliche Bekanntmachung zur Entbehrlichkeit der Umweltprüfung und zur Einsichtnahmemöglichkeit (= Information der Öffentlichkeit) § 13a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB

Planentwurf mit Begründung (ohne Umweltbericht)

Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 / Beteiligung der betroffenen Behörden § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Auslegungs- / Billigungsbeschluss

Bekanntmachung / Auslegung des Entwurfs § 3 Abs. 2 / Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung)

Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB

Änderung des Planentwurfs
 Erneuter Auslegungs-/Billigungsbeschluss

Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB

Inkrafttreten

Leitplanken:

- Entwicklung gewerblicher Baugrundstücke mit bedarfsgerechter Struktur
- Zulässige Nutzungen / Nutzungsmix
- Erschließungskonzept
- Gestaltung / Einbindung gewerblicher Baugrundstücke und Gebäude

Planungs- und bauordnungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten (Beispiele):

- Art der zulässigen Nutzungen
- Anordnung, Zuschnitt Baufenster
- Ausschluss Wohnnutzungen => Stärkung gew. Nutzung
- Regelung zur Randeingrünung sowie Einfriedung (innen und außen?)
- Dachbegrünung, Retentionsverpflichtung
- Beschränkung Stellplätze auf Betriebsflächen
- ▶ **Zusätzliche Steuerungsmöglichkeit über „Kriterienkatalog“ im Rahmen Grundstücksverkauf**





§ 8 BauNVO - Gewerbegebiete:

- Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe
- Grundsätzlich zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise zulässig:
Wohnungen für Betriebsinhaber oder Aufsichts-, Bereitschaftspersonal (mit Zuordnung zum Gewerbebetrieb, Wohnung muss dem Gewerbebetrieb in Dimension untergeordnet sein)
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten
- => Breite Palette denkbarer Nutzungen

► Steuerung der zulässigen Nutzungen durch Ausschluss und Differenzierung

- ⇒ Muss städtebaulich begründet sein, bspw.
- Ausschluss Einzelhandel oder bestimmter Sortimente zur Stärkung Ortskern
 - Ausschluss Vergnügungsstätten wegen Verkehrsaufkommen während Nachtzeit
 - Räumliche Beschränkung (offener) Lagerplätze im Baugrundstück

Artenschutzrechtliche Konflikte:

	BPlan-Gebiet	Auwärter-Areal	CEF	Vermeidung
– Zauneidechse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	?	?
– Fledermäuse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		!
– Europäische Vogelarten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!	!
– Großer Feuerfalter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!	
– Nachtkerzenschwärmer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	!	

Betroffene Vogelarten (mit Bezug Bebauungsplan-Gebiet):

Fang, Verletzung oder Tötung:

alle Arten

⇒ Rodung, Baufeldfreimachung zeitlich beschränken (Oktober – Februar)

Entnahme, Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

(auch essenzielle Nahrungshabitate):

Arten der Ruderalfluren und Hecken: Bluthänfling, Goldammer, Girlitz, Stieglitz

Arten der Gehölzbestände: Feldsperling; Kohlmeise (Höhlenbrüter) und Buchfink, Mönchsgrasmücke (Freibrüter)

⇒ Anlage Buntbrache oder Blühstreifen

⇒ Anbringen von Höhlennistkästen vorab

CEF Maßnahme:

- Entwicklung strukturreicher mehrjähriger Buntbrache / Blühstreifen auf ca. 0,4 ha
- ▶ **Maßnahmendurchführung vorab (= Funktionserfüllung bei Beginn Erschließung)**



VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT