

**1. Änderung**  
**des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“**  
**der Ortsgemeinde Bausendorf**

1. Rechtsgrundlagen
2. Erfordernis der Planung
3. Begründung der Festsetzung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB
4. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
5. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung
6. Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a BauGB
7. Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hageflur II“ (1. Änderung)

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Gemeindeordnung (GemO)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

## 2. Erfordernis der Planung

Die Ortsgemeinde Bausendorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ beschlossen, um Ausnahmen von der Festsetzung der „offenen Bauweise“ zulassen zu können.

In der jüngsten Vergangenheit wurde von ansiedlungswilligen Betrieben vermehrt der Wunsch geäußert auch Hallen oder Märkte mit Gebäudelängen von über 50 Meter errichten zu dürfen.

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

## 3. Begründung der Festsetzung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die Ortsgemeinde Bausendorf möchte den potentiellen Bauherren die Möglichkeit eröffnen, Gebäude mit einer Länge von über 50 Metern errichten zu dürfen. Durch die jetzt ausschließlich zulässige „offene Bauweise“ werden die Bauherren bei der Errichtung und Auswahl möglicher kostengünstiger Gebäudelösungen zu sehr eingeschränkt.

## 4. Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO; Ergänzung der Textfestsetzungen

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hageflur II“ wurde am 10. Oktober 2002 rechtsverbindlich.

Folgende Textfestsetzung soll ergänzend mit aufgenommen werden:

**„Es gilt die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Maßgabe, das im Wege der Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) die in § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO genannte Länge der Hausformen um 25 Meter überschritten werden darf.“**

## 5. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ mit einer Größe von rd. 3,9 ha, Gemarkung Bausendorf, Flur 23.

## 6. Verfahrensbeschleunigung durch Anwendung des § 13 a BauGB

Nach § 13 a BauGB können für Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungsplanverfahren unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

- \* Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- \* die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
- \* es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen und
- \* es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora- Fauna –Habitat – Richtlinie (FFH – RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie bestehen.

Da dies Vorgaben eingehalten sind, ist beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt die zulässige Grundfläche (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO **geringfügig über dem Schwellenwert von 20.000 qm (22.692 qm)**.

Die relevanten Umweltbelange wurden bei der Aufstellung des am 10.10.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ untersucht. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen wurden definiert und werden im Zuge der unmittelbar bevorstehenden Erschließungsmaßnahmen umgesetzt.

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen. Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes besteht nicht.

Durch die Ergänzung der Textfestsetzung bzgl. der Bauweise werden keine relevanten umweltbezogenen Belange berührt.

## 7. **Satzung über den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Hageflur II“ (1. Änderung)**

Der Ortsgemeinderat Bausendorf hat in seiner Sitzung am ..... aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 24 Gemeindeordnung Rheinland – Pfalz (GemO) folgende Satzung beschlossen:

### § 1 Geltungsbereich

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ mit einer Größe von rd. 3,9 ha, Gemarkung Bausendorf, Flur 23.

### § 2 Ergänzung der Textfestsetzungen (1. Änderung)

„Es gilt die im Bebauungsplan festgesetzte offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Maßgabe, das im Wege der Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) die in § 22 Abs. 2, Satz 2 BauNVO genannte Länge der Hausformen um 25 Meter überschritten werden darf.“

### § 3 Verfahren

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03. Mai 2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am .....gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Am 03. Mai 2017 wurde die Ergänzung der Textfestsetzungen gebilligt und seine Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

Diese Satzung hat mit der Begründung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....mit dem Hinweis öffentlich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Offenlegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom .....über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis .....gegeben.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

Der Gemeinderat hat im Zuge der öffentlichen Auslegung eingereichten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am ..... geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt. Es wurde mitgeteilt.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

Der Gemeinderat Bausendorf hat am .....die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Hageflur II“ gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

- Ausfertigung -

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

Der Satzungsbeschluss vom .....der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister:

In der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses ist gem. § 44 Abs. 5 BauGB auf mögliche Entschädigungsansprüche und deren Erlöschen nach § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen worden. Auf die möglichen Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie des § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung ist ebenfalls hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „1. Änderung Gewerbegebiet Hageflur II“ in Kraft.

Bausendorf, den  
Der Ortsbürgermeister