

KREIS: REMS-MURR-KREIS  
 GEMEINDE: KIRCHBERG AN DER MURR  
 GEMARKUNG: KIRCHBERG

# BEGRÜNDUNG

## ENTWURF

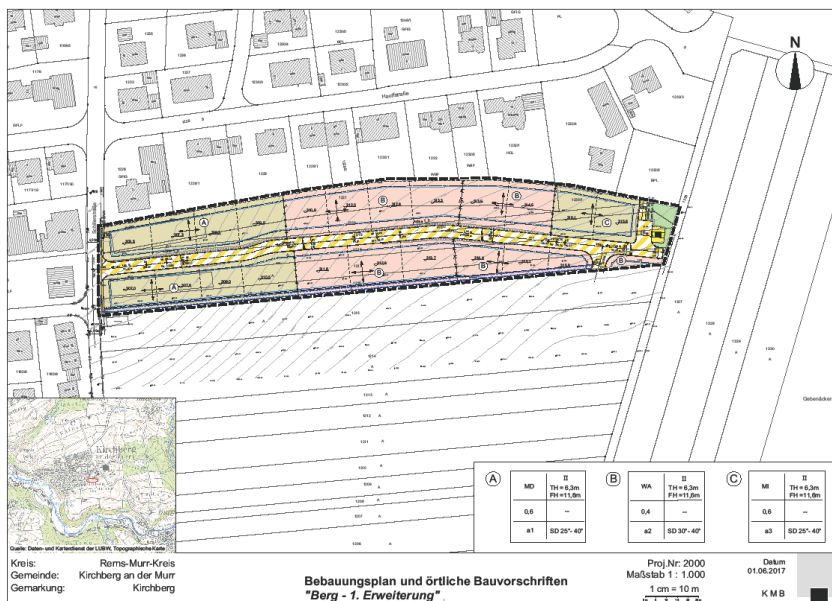
zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
**„Berg – 1. Erweiterung, 1. Änderung“**  
 (Textteiländerung)

### 1. Ziel der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung sollen auf den als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Berg – 1. Erweiterung, 1. Änderung“ umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans „Berg – 1. Erweiterung“, rechtskräftig seit 03.08.2017 (vgl. nachstehender Übersichtsplan).



### 3. Anlass der Planänderung sowie deren Ziele und Zwecke

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Festsetzung des Bebauungsplans „Berg – 1. Erweiterung“ zur Art der baulichen Nutzung sieht vor, dass im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist. Grund hierfür war, dass eine gewerbliche Nutzung möglichst auf den innerhalb des Plangebiets ausgewiesenen Flächen des Mischgebietes (MI) angesiedelt werden sollte. Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes soll im Wesentlichen dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beabsichtigt ein Bauherr, in sein Wohnhaus im Allgemeinen Wohngebiet ein untergeordnetes gewerbliches Büro einzurichten. Die Errichtung von nicht störendem Gewerbe soll durch die Planänderung im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht und die Ausnahmemöglichkeit des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zum Bestandteil der Festsetzungen werden.

Die Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe soll als „ausnahmsweise zulässig“ festgesetzt und damit entsprechend der Systematik der Baunutzungsverordnung geregelt werden. Dies bedeutet, dass die baurechtliche Zulassung eine Einzelfallentscheidung bleibt, die von der Baurechtsbehörde (im Einvernehmen mit der Gemeinde) ausgelegt werden muss. Ein Gewerbebetrieb stört nur dann nicht im Sinne des § 4 (3) Nr. 2 BauNVO, wenn er gebietsverträglich ist. Maßgebend für die Gebietsverträglichkeit sind alle mit der Zulassung des Betriebs nach seinem Gegenstand, seiner Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung.

Die Änderung umfasst somit nur die Festsetzung A.1.1 zur „Art der baulichen Nutzung“ im Allgemeinen Wohngebiet (WA), alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften behalten ihre Gültigkeit („Textteiländerung“).

### 4. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß 13 BauGB

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 BauGB kann ein Bebauungsplan im sog. „vereinfachten Verfahren“ geändert werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Da die Gebietsarten beibehalten werden und nur die Zulässigkeit der Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert wird, sind die Grundzüge des Bebauungsplanes „Berg – 1. Erweiterung“ nicht berührt. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Berg – 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 03.08.2017, werden durch die jetzt vorgesehene Änderung nicht berührt und gelten unverändert weiter.

Auch folgende Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben:

- Es wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Solche Gebiete sind hier nicht vorhanden.

Für die umgebende Bebauung - sowohl bestehend als auch erst künftig entstehend - sind mit der Änderung keine Nachteile oder Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch die Grünordnungsplanung, die Eingriffsausgleichsbilanz und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Aufgestellt:  
Kirchberg an der Murr, den 14.01.2019