



Hauptstraße 9
78112 St. Georgen

Beschlussvorlage

Vorlagennummer

013/20

Status: öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Glashöfe,, im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB hier: Abwägung der im Rahmen der Offenlage und der erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>04.02.2020</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
19.02.2020	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB, werden die Stellungnahmen aus der Offenlage und erneuten Offenlage, wie in den Abwägungstabellen dargestellt, berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Glashöfe“ in der Fassung vom 19.02.2020 wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Stellungnahmen nach § 10 BauGB i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 19.02.2020 werden nach § 74 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Verfahrensstand:

Nach Durchführung der Offenlage vom 31.07.2019 bis 08.09.2019 wurden die Stellungnahmen bewertet und die sich daraus ergebenden Änderungen in einer erneuten Offenlage den betroffenen Behörden sowie der Öffentlichkeit vom 09.12.2019 bis einschließlich 07.01.2020 zur Stellungnahme vorgelegt. Die Änderungen betrafen insbesondere eine Neuaufteilung der Baufenster und der Bauweise im Bereich der Zufahrt Robert-Koch-Straße (nur Einzel- und Doppelhäuser im Eingangsbereich statt Reihenhausbebauung) mit Beschränkung der Gebäudelänge von 50 m auf 25 m, die Ergänzung einer Fußwegeverbindung von West nach Ost, Anpassungen der Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen; Ergänzung von Flächen, die nicht überbaut werden dürfen im Bereich der westlichen Stiche, den Entfall eines Pflanzbeets mit Baumpflanzung aufgrund der Bestandssituation sowie textliche Ergänzungen der Begründung und beifügen von Fachgutachten (insbesondere Verkehrsgutachten).

Die wesentlichen, im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden bereits in der Beratungsunterlage zur Sitzung am 27.11.2019 überblickartig dargestellt.

Im Rahmen der erneuten Offenlage wurde seitens des Landwirtschaftsamtes auf die Belange der mittelbar und unmittelbar betroffenen Landwirte hingewiesen. Eine Berücksichtigung fand statt, potenzielle Konflikte werden nicht gesehen. Seitens der Stadtwerke wurde um die Verlegung sowie Neuaufnahme eines Leitungsrechts gebeten, was planzeichnerisch berücksichtigt wurde.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine substantiell neuen Stellungnahmen vorgebracht. Erneut wurde auf die Dichte und Höhe der Bebauung sowie auf die aus Sicht der Anwohner ungünstige Ringerschließung hingewiesen. In Abstimmung mit dem Verkehrsgutachter wird vorgeschlagen, nach Erstellung des Ringschlusses zwischen der Robert-Koch-Straße und der Straße „Am Silberbrünnele“ die Schleichverkehre konkret zu ermitteln, zu bewerten und im Bedarfsfall Maßnahmen zu ergreifen.

Im Einzelnen wird auf die beiliegenden Zusammenfassungen der Stellungnahmen aus der Offenlage sowie erneuten Offenlage verwiesen. Ebenso wird im Zuge einer Gesamtabwägung aller im Rahmen des Bebauungsplans vorgebrachter Stellungnahmen auch auf die Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung verwiesen, die dem Gemeinderat bereits vorliegen.

Nach Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen kann aus Sicht der Verwaltung der Bebauungsplan in der vorliegenden Form zur Satzung beschlossen werden.

2. Weiteres Vorgehen:

Im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a und 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagen:

- Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften vom 19.02.2020, bestehend aus
 1. Satzungen
 2. Planzeichnung
 3. Bauvorschriften
 4. Begründung
 5. Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung
 6. Fachgutachten Verkehrsuntersuchung, schalltechnische Untersuchung und geotechnisches Gutachten sind unverändert und können auf der Homepage unter
www.st-georgen.de/Startseite/Rathaus/Bekanntmachungen/Bauleitplanung-Bebauungsplan/Glashöfe eingesehen werden.
 - Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage
 - Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage
-