



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

044/23

Status: öffentlich

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Nasse Hecken", St. Georgen-Peterzell

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>07.03.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
17.03.2023	Ortschaftsrat Peterzell
22.03.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Nasse Hecken“ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wird aus dem Lageplan vom 27.02.2023 ersichtlich.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

.....
Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Anlass der Planung

Die Entwicklung der Betriebe im südlich angrenzenden Gewerbegebiet "Hagenmoos / Engele" ist eine sehr dynamische. Entsprechend sind im nördlichen Bereich des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes durch aktuell geplante Erweiterungen der vorhandenen Betriebe in Verbindung mit der vorhandenen Grundstückssituation Erweiterungsabsichten geplant und erforderlich.

Die Stadt St. Georgen hat derzeit nur noch eine freie gewerbliche Fläche von knapp 17.000 m² im Bebauungsplangebiet „Hagenmoos/Engele“.

Am 14.02.2023 fand bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebiets ein großer Behördentermin statt, in dessen Verlauf die verschiedenen Schwerpunkte angesprochen wurden. Eine grundsätzlich positive Haltung zur Erweiterung liegt vor.

2. Planerfordernis

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dargestellt. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nasse Hecken“ mit örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Parallel zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben. Auch das Themenfeld Artenschutz ist abzuarbeiten. Beide Untersuchungen werden nach Fertigstellung als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Eine Waldumwandlung muss beantragt werden, da die Waldflächen in gewerbliche Flächen umgewandelt werden sollen. Sowohl naturschutzrechtliche als auch forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen müssen festgelegt werden. Die Prüfung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des Umweltberichts in Abstimmung mit dem Landratsamt.

3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,18 ha, mit den Flurstücken Nr. 138, 136, 138/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3, 141 und 133.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Flurstücke Nr. 139, 143 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 141 und 138/3,

044/23

Im Osten durch das Flurstück Nr. 244 der Gemarkung Buchenberg,
Im Süden durch die Flurstücke Nr. 136/1, 135 und durch Teilflächen der
Flurstücke Nr. 133 und 141,
Im Westen durch das Flurstück Nr. 117.

Die Flurstücke 138/1 und 136 sind bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hagenmoos/Engele, 7. Änderung“ enthalten. Flurstück 136 ist zwar als gewerbliche Fläche, aber ohne Baufenster ausgewiesen. Um diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, wird das Flurstück mit Baugrenze in den neuen Bebauungsplan „Nasse Hecken“ übernommen. Das Flurstück 138/1 ist auch als gewerbliche Fläche ausgewiesen und wird derzeit als Stellplatzfläche genutzt. Um einen direkten Anschluss der Bebauung an das Bestandsgebäude zu ermöglichen, wird dieses Flurstück ebenfalls mit Baugrenze im Bebauungsplan „Nasse Hecken“ ausgewiesen.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Dies erfolgt über die Homepage. Damit erhält die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bebauungsaufstellung zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Der Bauleitplan ist mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

Die Beteiligung erfolgt, sobald die Unterlagen zum Thema Umwelt zusammengetragen sind.

5. Weiteres Vorgehen

Nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird dem Gemeinderat der überarbeitete Entwurf vorgelegt und der Offenlagebeschluss gefasst.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ / M2000 / A3 vom 27.02.2023
- Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ / M2000 / A3 vom 27.02.2023 mit Luftbild
- Satzung Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 27.02.2023
- Bauvorschriften Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 27.02.2023
- Begründung Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 27.02.2023

Vorlagennummer

044/23
