



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

158/23

Status: öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nasse Hecken", St. Georgen-Peterzell

Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Offenlagebeschluss

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>06.11.2023</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
28.11.2023	Ortschaftsrat Peterzell
29.11.2023	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Der vorgenommenen Abwägung öffentlicher und privater Belange gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 7 BauGB) aufgrund der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ mit Begründung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.11.23 wird vom Gemeinderat befürwortet.
3. Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in der Fassung vom 29.11.2023 werden vom Gemeinderat befürwortet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Verfahrensstand:

Am 22.03.2023 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nasse Hecken“ mit örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Die Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.07.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 24.07.2023 bis 01.09.2023 durchgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Behörden:

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurden 53 Behörden, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange angehört. 25 Stellungnahmen kamen zurück. Davon haben 16 Behörden keine Bedenken und Anregungen geäußert und von 9 Behörden sind Stellungnahmen eingegangen, die im Zuge der Abwägung berücksichtigt bzw. zur Kenntnis genommen wurden.

Auf Grund dieser eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich Ergänzungen / Änderungen in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen (die Änderungen sind in den beiliegenden Planunterlagen gelb markiert). Darüber hinaus wurden Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Eingriffsverringering, -minimierung ergänzt.

Die Verwaltung wird in der Sitzung auf die Unterlagen eingehen (siehe Abwägungstabelle), die sich hauptsächlich um die Bereiche

- Vermeidung und Minimierung von Aushub und deren Aufbereitung
- Naturschutzrechtliche Berücksichtigung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Definierung einer Pflanzliste mit gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern
- Ergänzung der Hinweise um wichtige Leitfäden und Informationen zu Entwässerung, Dezentrale Beseitigung, Regenrückhaltung, Regenwassernutzung, wild abfließendes Niederschlagswasser, Starkregen, Bodenschutz, Flächenversiegelung, Umgang mit Bodenmaterial und Grundwasserschutz aus Sicht des Amtes für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz und des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Übernahme des Wasserschutzgebietes
- Hinweis auf die Löschwasserversorgung
- Ergänzung der Begründung um einen Bedarfsflächennachweis
- Erstellen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Waldinanspruchnahme und
- Überarbeitung des vorhandenen Klimagutachtens von 2011 drehen.

Zu erwähnen ist hier die Forderung der höheren Forstbehörde im Umweltbericht einen detaillierten und nachvollziehbaren Maßnahmen- und Zeitplan, mit geeigneter kartographischer Darstellung, für die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen mit aufzunehmen. Dieser Maßnahmen- und Zeitplan kann nur von einem Fachplanungsbüro erstellt werden, welches wir in den nächsten Tagen zur Abgabe

eines Angebotes auffordern werden. Nach Vorliegen des Angebotes wird die Vergabe erfolgen. Das Ergebnis der Untersuchung wird dann in den Umweltbericht einfließen und der höheren Forstbehörde beim Antrag auf Waldumwandlungserklärung beigefügt. Erst wenn die Waldumwandlungserklärung genehmigt wurde, kann der Feststellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nasse Hecken“ beschlossen werden.

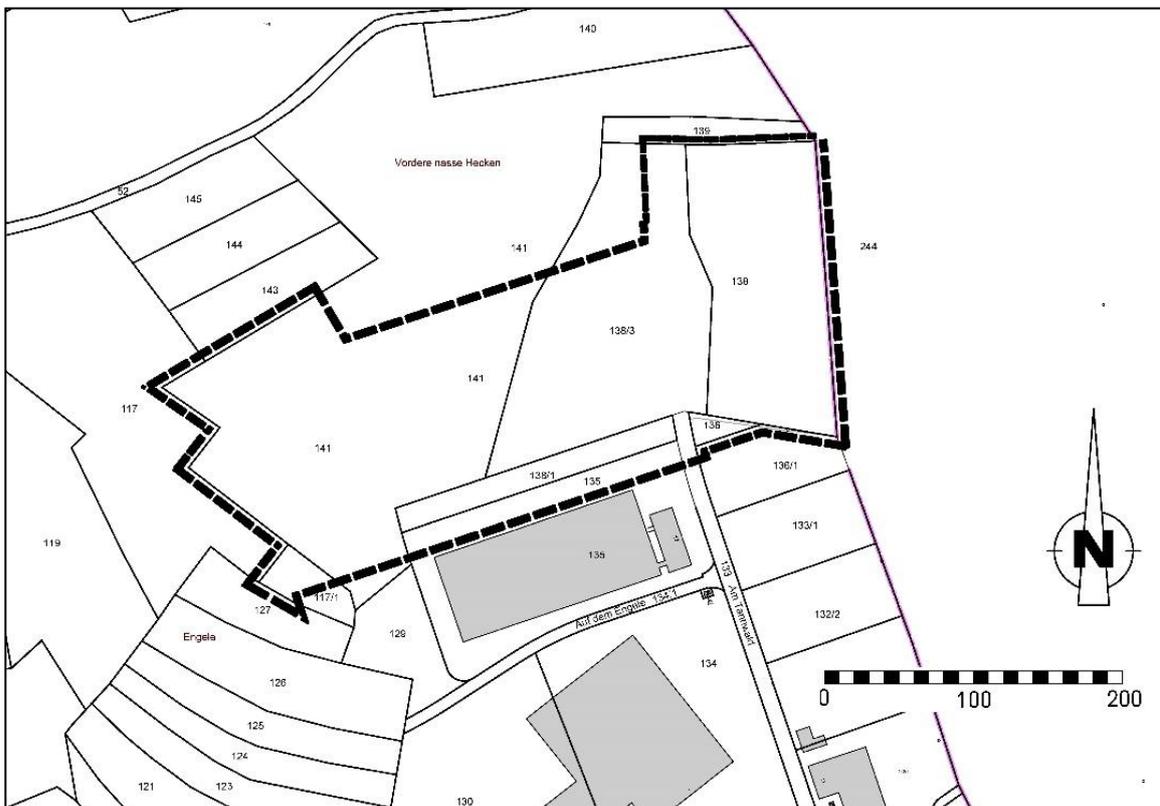
Räumlicher Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6,86 ha, mit den Flurstücken Nr. 138, 136, 138/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 138/3, 141, 135, 117/1 und einer Teilfläche der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 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,
- Im Osten durch das Flurstück Nr. 244 der Gemarkung Buchenberg,
- Im Süden durch das Flurstück Nr. 136/1 und durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 135, 141, 117/1 und durch Teilflächen der Straße Am Tannwald, Flurstück Nr. 133,
- Im Westen durch das Flurstück Nr. 117 und 127.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf den im Lageplan vom 29.11.2023 umrandeten Bereich.



158/23

Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahrens:

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.

So benötigt die ansässige Fa. Schunk, Am Tannwald 17, dringend Erweiterungsflächen von mindestens 2 ha in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbebetrieb. Alternativenprüfungen für die Firma Schunk konnten von Seiten der Verwaltung nicht weiter vorgenommen werden, weil im gesamten Gemarkungsbereich keine freien Grundstücke zur Verfügung stehen. Neben der konkreten Erweiterungsabsicht durch die Firma Schunk, sind das für die Stadt die einzigen Flächen die für eine gesunde Gewerbeentwicklung zur Verfügung stehen.

In St. Georgen selbst stehen nur zwei Flächen von je 0,20 ha im Eigentum der Stadt St. Georgen für kleinere Erweiterungen zur Verfügung. Weitere unbebaute Flächen befinden sich im Privateigentum und können von städtischer Seite Neuansiedlungen nicht zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. 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“ und im Parallelverfahren die 16. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan (FNP) wird im Anschluss an den Tagesordnungspunkt beraten.

Weiteres Vorgehen:

Nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden dem Gemeinderat die eingegangenen Stellungnahmen nochmals zur Abwägung vorgelegt. Der überarbeitete Entwurf wird dann zum Satzungsbeschluss gebracht.

Anlagen:

- Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ / M2000 / A3 in der Fassung vom 29.11.23
- Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ / M2000 / A3 mit Luftbild in der Fassung vom 29.11.23
- Satzungsentwurf
- Bauvorschriften Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 29.11.23

158/23

- Begründung Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 29.11.23
 - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.11.23
 - Umweltbericht vom 29.11.23
 - Klimagutachten von iMA Richter & Röckle wird nachgereicht.
 - Abwägungstabelle nach § 3(1) und § 4(1) BauGB vom 29.11.23
-