



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

083/24

Status: öffentlich

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Nasse Hecken", St. Georgen-Peterzell Abwägung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung und Satzungsbeschluss

Amt/Az.: Bauamt / 621.41: BPlan Nasse Hecken	Erstellungsdatum: <u>26.06.2024</u>
--	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
15.07.2024	Ortschaftsrat Peterzell
17.07.2024	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nach § 1 Abs. 7 BauGB werden die eingegangenen Stellungnahmen, wie in der Abwägungstabelle dargestellt, berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplan „Nasse Hecken“ in der Fassung vom 25.06.2024 wird mit Begründung und Anlagen gemäß § Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 25.06.2024 werden gemäß § 74 Abs. 1 und 7 LBO i. V. m. § 4 GemO als Satzung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan ortsüblich bekanntzumachen und im Anschluss die Waldumwandelungsgenehmigung zu beantragen.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

1. Bisherige Beschlusslage

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2023
- Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.07.2023 bis 01.09.2023
- Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.03.2024 bis 26.04.2024

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 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.

3. Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung

Im Gewerbegebiet „Hagenmoos/Engele“ sind die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen fast vollständig ausgeschöpft und die Möglichkeiten für bestehende Betriebe zur Erweiterung sind sehr eingeschränkt. Daher wird im nördlichen Bereich durch die geplanten Erweiterungen einem vorhandenen Betrieb Weiterentwicklungsmöglichkeiten geschaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der dazugehörigen Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden dieses Gewerbegebiet umzusetzen.

Bei der Alternativenprüfung wurde klar, dass sich größere zusammenhängende und ebene Gewerbe- und Industrieflächen weder aus Hochwasserschutzgründen im Bereich der Brigachau, noch im Innenbereich im Zuge einer Nachverdichtung generieren lassen. Die Fortführung des bestehenden Gewerbegebiets ist daher in sich schlüssig und berücksichtigt die Erweiterungsabsichten eines großen, bereits ortsansässigen Gewerbeunternehmens. Ein vollständiger Verzicht auf die Erweiterung bzw. eine Neuansiedlung der Produktion an einem anderen Ort ist weder räumlich noch wirtschaftlich realisierbar. Die Aufteilung eines Betriebes an zwei Standorte wurde geprüft, diese Option lässt sich jedoch nicht mit den Produktionsabläufen vereinen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen 4,17 ha Wald, welche zur Rodung anstehen. Der Ausgleich für die Waldinanspruchnahme wird ca. 500 m nördlich auf städtischen Waldflächen geschaffen. Geplant ist die Aufwertung einer 11,42 ha großen Fläche, um die Biodiversität zu erhöhen. Zusätzlich werden zwei Biotopflächen mit 8,05 ha wiedervernässt, wodurch auch hier eine Verbesserung der Grundstrukturen erzielt werden.

4. Aufstellung des Bebauungsplans

083/24

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und dem im Parallelverfahren zu ändernden Flächennutzungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nutzung geschaffen.

5. Ergebnis der durchgeführten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Bekanntmachung vom 13.03.2024 auf die Auslegung in der Zeit vom 21.03.2024 bis einschließlich 26.04.2024 hingewiesen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind in diesem Zeitraum keine Bedenken und Anregungen eingegangen.

Gleichzeitig wurden insgesamt 53 Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Offenlage des Bebauungsplans beteiligt. Rückmeldung kam von 24 Beteiligten, wovon 15 keine Einwände erhoben haben. Durch die eingegangenen Anregungen und Bedenken ergeben sich für den Bebauungsplanentwurf lediglich geringfügige Ergänzungen und Anpassungen. Unter diesen Bedingungen kann der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

Die Änderungen waren im Wesentlichen:

Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Anpassung der Pflanzliste laut Vorschlag Untere Naturschutzbehörde
- Konkretisierung der Bauvorschriften bezüglich „Wohnungen die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind“
- Lagerplätze und Lagerhäuser sind nicht zugelassen
- Änderung in den planungsrechtlichen Festsetzungen, dass mindestens 50% der Dachbelegung mit PV anstatt 100% gefordert wird
- Hinweise unter IV nachrichtliche Übernahme zum Grundwasserschutz
- Hinweise unter VI werden u.a. bezüglich Brandschutz ergänzt
- Ergänzung um die Abstandsliste 2007

Erschließungsplanung

- Forderungen vom Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz werden in die Erschließungsplanung eingearbeitet

Begründungen

- Ergänzung Wasserschutzgebiet

Umweltbericht:

- Korrigierte Bilanzierung bei der Ausgleichsmaßnahme
- Pflanzliste

6. Waldumwandlungserklärung

Für die Waldinanspruchnahme muss der Antrag auf Waldumwandlungserklärung nach § 16 Landeswaldgesetz vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans gestellt werden und diese von der oberen Forstbehörde genehmigt werden. Mit der Genehmigung der Waldumwandlungserklärung wird die Waldumwandlungsgenehmigung in Aussicht

083/24

gestellt. Diese Erklärung ist wiederum Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der Bauleitplanung. Für den Antrag auf Waldumwandelungsgenehmigung muss der inkraftgetretene Bebauungsplan dem Regierungspräsidium vorgelegt werden.

7. Weiteres Verfahren

Nachdem die Genehmigung des Landratsamtes für die Flächennutzungsplanänderung vorliegt, wird der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam und der Bebauungsplan rechtskräftig. Anschließend kann die Waldumwandelungsgenehmigung beantragt werden, um die Freilegung der Grundstücke voranzutreiben. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan kann auch der Bauantrag eingereicht werden.

Anlagen:

- Abwägungstabelle
 - Bebauungsplanentwurf „Nasse Hecken“ / Maßstab 1:2000 / A3 in der Fassung vom 25.06.2024
 - Satzungsentwurf
 - Bauvorschriften Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 25.06.2024
 - Begründung Bebauungsplan „Nasse Hecken“ vom 25.06.2024
 - Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 29.11.2023
 - Umweltbericht vom 25.06.2024
 - Klimagutachten von iMA Richter & Röckle vom 06.12.2023
 - Kurzbericht Hagenmoos vom 19.02.2024
 - Baugrundgutachten von HPC vom 18.01.2019
 - Genehmigung der Waldumwandelungserklärung
-